



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

8929***Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions del Pla de reconversió integral de la Platja de Palma***

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada el dia 24 d'abril de 2015, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu al Pla de reconversió integral de la Platja de Palma, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132 del Reglament de Planejament Urbanístic, aprovat pel Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, aquesta Comissió Insular acorda l'aprovació definitiva de l'esmentat pla, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

Relatives a la Memòria d'ordenació:

1) Queda suprimida la referència a la disposició addicional 4a de la Llei 8/2012, de la memòria d'ordenació (pàg. 83) referent a la renovació d'establiments hotelers existents.

Relatives a les Normes Urbanístiques i a les Fitxes:

2) Queda afegit l'incís "i de les normes urbanístiques corresponents" a l'apartat 1 de l'article 2, pel que fa a la publicació i vigència del PRI.

3) Queda suprimit de l'únic paràgraf de l'article 6 la numeració "1", atesa la supressió dels apartats "2" de la versió anterior.

4) Queda suprimit, de l'article 11, l'apartat 2.5. Hotel d'interior.

5) Queden suprimits, de l'article 11, els apartats 3.2.- Petit comerç i 3.3.- Gran establiment comercial, quedant substituïts pel següent apartat 3.2.- Comercial: Comprèn les activitats i les instal·lacions, així com els establiments on es duen a terme, regulades per la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, o norma legal que la substitueixi.

6) Queda modificat l'article 59 en el sentit següent: A les zones qualificades com a Espai lliure públic només es podran ubicar instal·lacions i serveis tècnics en situació soterrada.

7) L'article 63 queda redactat de la manera següent:

Article 63. Sistema Marítim. Definició.

El sistema marítim comprèn el sòl inclòs dins el domini públic maritimoterrestre (DPMT), s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau M i ve regulat per la Llei 22/1988, de Costes i les seves modificacions posteriors.

La delimitació del domini públic maritimoterrestre correspon a l'administració de l'Estat, mitjançant la corresponent delimitació. Aquest PRI recull la delimitació vigent en el moment de l'aprovació del Pla. Davant qualsevol desajust en la representació de les línies de la ribera de la mar, de la delimitació del domini públic maritimoterrestre i de les zones de servitud de trànsit i de protecció, prevaldran les dades dels plànols de delimitació sobre els reflectits pel planejament.

8) L'article 64 queda redactat de la manera següent:

Article 64. Condicions d'ús i d'edificació

Els usos, obres, instal·lacions, activitats i terrenys del sistema marítim i de les seves zones de servitud, es regularan pel que disposa la Llei 22/1988, de Costes i modificacions posteriors i el Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de Costes.

9) L'article 65 queda redactat de la manera següent:

Article 65. Edificacions i usos a la zona de servitud

1. En les edificacions properes al mar s'estarà al disposat a la Llei 22/1988, de Costes i modificacions posteriors, en el Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes i en la Llei 27/1992, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la Marina



mercant, si escau, o normativa que la substitueixi.

2. A la zona de servitud de protecció, els usos es regiran pel que disposen els articles 24, 25 i 27 de la Llei 22/1988 i modificacions posteriors i els articles concordants del Reglament General de Costes. Les autoritzacions en aquesta zona estaran al que disposa l'article 26 de l'esmentada llei i l'article 50 del Reglament General de Costes, el Decret 73/1994, de 26 de maig, de modificació del Decret 96/1991, de 31 d'octubre, sobre competències de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de Costes i la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori. D'acord amb l'article 1.6 d'aquesta darrera llei, l'atorgament d'autoritzacions referides a obres, instal·lacions i activitats permeses en la zona de servitud de protecció, sempre que s'hagin de produir en terrenys classificats com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, precisaran l'autorització del Consell Insular de Mallorca.

3. Quant a les obres i instal·lacions existents, tant en el domini públic marítimoterrestre com a la zona de servitud de protecció, s'estarà al que estableix la Disposició transitòria 4a de la Llei 22/1988, de Costes, modificada en l'article 1.40 de la Llei 2/2013 i en les disposicions transitòries 13a, 14a i 15a del Reglament General de Costes.

4. La utilització del domini públic marítimoterrestre està subjecta al que disposa el títol III de la Llei de Costes i la seva modificació per la Llei 2/2013, i haurà de ser coherent amb l'ordenació establerta pel Pla de Reconversió Integral per als espais confrontants amb aquest domini públic.

5. Per autoritzar nous usos i construccions en la zona de servitud de protecció en els àmbits classificats com a sòl urbà, amb tipologia edificatòria intensiva, entre mitgeres, que es reflecteixen en els plànols: 6.1 Qualificació del sòl Can Pastilla, 6.2 Qualificació del sòl Ses Fontanelles, 6.6 Qualificació del sòl Arenal de Palma i 6.7 Qualificació del sòl s'Arenal de Llucmajor, s'aplicarà el que disposa la disposició transitòria tercera, apartat 3 de la Llei 22/1988, de Costes, modificada per l'article 7 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals administratives i de l'ordre social.

6. D'acord amb el que estableix l'article 44.6 de la Llei de Costes i l'article 96 del Reglament General de Costes, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera de la mar i de la servitud de protecció, llevat que es tracti de reparació de col·lectors existents o l'execució de nous si aquests s'integren en passeigs marítims o altres vials urbans.

7. En aplicació de la regla segona de l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera, de la Llei 22/1988, de Costes, les propostes d'homogeneització de façana marítima s'han de remetre a estudi de detall.

10) L'article 68 queda redactat de la manera següent :

Article 68. Modificació de l'ús dels terrenys qualificats d'equipaments públics en el marc d'operacions de rehabilitació urbana. Transferència de aprofitament urbanístic.

1. Complint els requisits que estableix l'apartat 2 d'aquest article, les superfícies dels terrenys ara qualificats com a equipaments públics procedents de les cessions dels sectors urbanitzables o altres que excedeixin del percentatge explicat a l'apartat 3, es podran destinar a operacions de transferència d'aprofitaments, per a la reubicació d'habitatges i hotels subjectes a actuacions de reconversió, reforma o rehabilitació urbana dins de l'àmbit de Platja de Palma, sempre que s'adeqüin a les següents condicions.

- En el cas d'habitatges, que corresponguin a operacions de real·lotjament o substitució de habitatges afectats que s'hagin d'enderrocar.
- En el cas d'hotels, que procedeixin així mateix d'operacions d'esponjament i enderroc d'hotels obsolets que contribueixin a la millora del seu entorn urbà.

2. Els indicats terrenys tindran la consideració de "zona de reserva i dotacional" d'acord amb el previst en els arts. 7.2, 9.2e de la Llei 8/2010 i en la disposició transitòria 4a.4 de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears. Aquests terrenys s'hauran d'incloure o adscriure al corresponent PERI o una altra figura de planejament que justifiqui l'interès públic de la operació de reconversió, reforma o rehabilitació urbana, i determini l'abast, afectacions, usos i edificabilitats necessàries per l'actuació proposada.

La tramitació i aprovació del PERI haurà de supeditar a la tramitació simultània d'una modificació puntual d'aquest PRI per a l'alteració de la qualificació de la part dels terrenys destinats a transferència d'aprofitament, els quals només podran ser objecte de concessió per al seu nou ús. L'aprovació d'aquest planejament ha d'incorporar els informes favorables de l'ajuntament, així com de les Conselleries d'Educació, Turisme i Esports, i Sanitat.

3. En el cas de terrenys d'equipaments procedents de sectors de plans parcials, únicament podran destinar-se a aquestes actuacions els que excedeixin del 5% mínim (sistema local) de cada sector.

4. Les operacions de reconversió, rehabilitació i/o esponjament que s'hagin de dur a terme, es faran de manera que les transferències



d'aprofitaments s'efectuïn sempre dins el mateix terme municipal.

11) El paràgraf quart a l'article 72.5 queda redactat de la manera següent:

Els usos i paràmetres establerts en aquest article no seran d'aplicació per a les actuacions a realitzar en les zones de domini públic i servitud de protecció si entren en contradicció amb l'establert en els articles 64 i 65 d'aquest Pla. Les obres, instal·lacions i activitats que es proposin en domini públic marítimoterrestre precisaran de l'autorització de l'Administració de l'Estat i les que es proposin en servitud de protecció precisaran de l'autorització del Consell Insular de Mallorca.

12) A l'Art. 83.6: On diu: "Es regiran d'acord amb els paràmetres urbanístics..." haurà de dir : "...pel que fa a les altures, es regiran d'acord amb els paràmetres urbanístics..."

13) A l'article 97 queda substituïda la referència a les zones "S2e" per les zones "S2d".

14) A l'article 111. PERI 5- Sant Bartomeu. El sistema d'actuació i programació queda redactat: Compensació en el 2n quadrienni.

15) A la fitxa del PERI 3 – M.A. Salvà. El Sistema d'actuació i programació queda redactat: Compensació en el 2n quadrienni.

16) A la fitxa del PERI 4 – Trencadors. El Sistema d'actuació i programació queda redactat: Compensació en el 1r quadrienni.

17) A l'article 116 queda afegit que el Pla Especial d'adequació ambiental i paisatgística del torrent des Jueus, haurà de tenir en compte, si n'és el cas, l'ampliació de la platja i la creació d'un nou parc, ambdós detallats en la Memòria-Resum del Projecte d'ampliació del port esportiu del Club Nàutic S'Arenal, redactat el mes de novembre de 2014.

18) A l'article 117 queda afegit que els projectes del Corredor paisatgístic del carrer Pins, Corredor paisatgístic del carrer Bellamar i de l'Eix Cívic del carrer Gran i General Consell hauran de preveure les adequades connexions dels ports i la seva integració en l'entorn urbà.

19) A l'article 118 queda afegit que els projectes d'adequació del Passeig Marítim de Ca'n Pastilla i del Passeig Marítim de S'Arenal hauran de preveure les adequades connexions dels ports i la seva integració en l'entorn urbà.

20) L'establert a l'article 147 de les Normes Urbanístiques respecte de la previsió de les mesures correctores necessàries per a l'adequació als objectius de qualitat acústica s'ha fer constar també a la fitxa de la unitat d'actuació UA 28- Bellavista i s'hi ha d'afegir que aqueixes mesures hauran de tenir en compte la integració paisatgística i l'impacte visual.

21) A l'article 153, així com a la fitxa corresponent de la UA34 - Sant Bartomeu, queda afegit que s'haurà de cedir el percentatge de l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada previst a la legislació del sòl que, en el seu moment, li sigui d'aplicació.

22) En concordança amb l'article 155, a la fitxa de la UA 36-Tanca d'Estadossos, queda fixat que la zona de protecció de carreteres situada entre el sector i la carretera, qualificada com APT, tindrà la consideració de sistema general de comunicacions adscrit a la unitat d'actuació i serà de cessió.

23) A l'article 155, així com a la fitxa de la UA 36- Tanca d'Estadossos, queda afegit, a l'article 155 i a la fitxa de la UA 36- Tanca d'Estadossos, el paràgraf següent: "6.- A les zones edificables amb massa forestal a preservar, les mesures de conservació d'aquesta han de ser compatibles amb les mesures de prevenció de risc d'incendis i, a tal efecte a part d'incorporar mesures de seguretat vial per fer front a una primera situació d'emergència, les noves construccions es situaran en un radi de 30 m de vegetació netajada per reduir la càrrega de combustible".

24) En concordança amb l'article 156, a la fitxa UA-37, i pel que fa al sistema d'actuació i programació, queda fixada l'obligació de la cessió dels terrenys de vialitat, sense costos addicionals d'urbanització, a gestionar pel sistema de cooperació en el segon quadrienni.

25) A l'article 166, així com a la fitxa del sector SUP 5 Vista Alegre, queda afegit al final de l'apartat 2: "El nombre de places hoteleres es podrà incrementar respectant l'índex d'intensitat d'ús turístic fixat, sempre que aquest increment es detregui del nombre d'habitants equivalents de la zona d'ús residencial amb la consegüent reducció del nombre d'habitatges. En cap cas es podrà augmentar el total fixat de la suma la capacitat de població residencial més la turística"

26) A la fitxa del sector SUP 5 Vista Alegre queda afegida la mateixa observació que figura a l'article 166: (*) La ràtio turística o intensitat d'ús turístic aplicable serà la determinada per la legislació vigent en cada moment, en el cas de ser aquesta superior a l'establerta en aquest PRI de Platja de Palma.

27) A l'article 167, així com a la fitxa del sector SUP 6 Accés Sant Cristòfol, queda fixat l'aprofitament mitjà del sector en 0,2836.

28) A l'article 167, així com a la fitxa del sector SUP 6 Accés Sant Cristòfol, atesa la possible incidència del renou generat pel trànsit de la

carretera sobre alguns dels usos prevists al sector, amb el projecte d'urbanització s'haurà d'incloure un estudi acústic detallat i, si escau, les mesures correctores necessàries a càrrec del promotor, que hauran de tenir en compte la integració paisatgística i l'impacte visual.

29) A la fitxa del sector SUP 6 Accés Sant Cristòfol la referència a l'article 105 s'ha d'entendre realitzada a l'article 68.

30) A les fitxes dels Sectors SUP 1-Son Garcies, SUP 2-Torre Redona i SUP 5- Vista Alegre la referència a l'article 105 s'ha d'entendre realitzada a l'article 68.

31) A l'article 171. Xarxa de camins, el primer paràgraf queda redactat de la manera següent: "La xarxa de camins i senders definits en els plànols d'ordenació està integrada per aquells camins rurals o forestals, sendes paisatgístiques i vies verdes que configuren l'estructura bàsica, i que respon a la necessitat de facilitar el desenvolupament de les activitats previstes en el sòl no urbanitzable, a la vegada que s'integren en una xarxa de vies verdes destinades prioritàriament a passeig a peu o en bicicleta i a la divulgació d'aquest entorn rural".

32) A l'article 174 el segon apartat queda redactat de la manera següent: "2.- Es podran autoritzar ampliacions dels habitatges existents fins a un màxim d'un 20% de la superfície d'habitatge legalment construïda. Aquesta ampliació s'integrarà tipològicament en l'habitatge existent, no superarà els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en el Pla Territorial de Mallorca o en aquest Pla i, en cap cas, podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials".

33) A l'article 176 queda redactat el paràgraf 3 de la manera següent: "Donades les característiques i l'àmbit que abasta aquest Pla, no s'admeten els usos ni les edificacions d'allotjament hotel·ler i la seva oferta complementària, instal·lacions comercials, d'emmagatzament, educacionals o sanitari-assistencial, així com tampoc les superfícies d'estacionament de vehicles de lloguer o altres."

34) A l'article 176 queda redactat un nou paràgraf 4: Dins la zona delimitada, no s'admeten els usos d'oci o recreatiu, llevat dels de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 8/2012.

35) A l'article 176 queda redactat un nou paràgraf 5: Dins la zona delimitada, en el seu cas, a les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

36) A l'article 181. Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) s'afegeix un apartat quart: 4.- Mentre no s'adopti una resolució de la Direcció General d'Indústria i Energia relativa a la situació de cada una de les explotacions mineres ubicades en l'àmbit del PRI, d'acord amb la norma 19.1.b del PTIM, l'ús extractiu resulta ser un ús prohibit a les àrees de transició (AT), excepte pel que fa a aquelles explotacions actives o incorporades al pla director sectorial de pedreres.

37) A l'article 182 s'afegeix l'apartat següent: "3. Les àrees APT grafiades als plànols del PRI es consideren aproximades i la seva definició precisa es realitzarà, en el seu cas, amb el planejament derivat o altres actuacions que ho puguin requerir."

38) L'article 185.2 queda redactat de la manera següent:

2. Pla especial d'adequació i integració paisatgística per a la implantació de equipaments o instal·lacions en la zona de transició d'harmonització (AT-H).

a) Per a la ubicació a la zona de transició d'harmonització (AT-H) d'activitats esportives, recreatives, culturals, o altres que necessiten disposar de grans superfícies de sòl i siguin de necessari emplaçament en sòl rústic, es tramitarà un pla especial d'adequació i integració paisatgística, que s'adequarà als criteris que s'estableixen en l'article 178 d'aquesta normativa.

El pla especial pot abastar tot o part de l'àmbit definit com a zona de transició de harmonització (AT-H), amb una superfície mínima d'ordenació de 5 hectàrees.

b) El pla especial ha de fixar l'ordenació i els àmbits a ocupar, mantenint un mínim el 50% de la superfície lliure de tota ocupació, que es destinarà a mantenir la percepció del paisatge rural, evitant la seva colmatació. Aquesta superfície lliure de tota ocupació es mantindrà com a espai lliure rural, i no es podrà ocupar per a accés, vialitat, aparcament o altres usos de l'equipament o instal·lació.

El pla especial fixarà l'edificabilitat necessària per als edificis de suport i servei a la activitat, i que en cap cas superaran el 10% d'ocupació de la superfície total del àmbit, amb una edificabilitat màxima del 5m²/m²sòl i una alçada màxima total de 7 m (PB + 1PP), i ordenarà la resta de l'àmbit per instal·lacions o activitats a l'aire lliure.

c) El pla especial incorporarà un estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'article 178 d'aquestes normes, de les instal·lacions proposades al paisatge circumdant, i incorporarà la plantació d'arbrat i altres mesures necessàries per minimitzar el seu impacte visual i facilitar la seva integració a l'entorn rural.

L'ordenació haurà de minimitzar i justificar l'alteració de les condicions actuals del sòl, i potenciar la naturalització d'aquest àmbit sense afectar la integritat de les comunitats biològiques. El pla haurà de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per





ser utilitzada posteriorment en zones per enjardinar o restaurar, i així mateix, es reduiran al mínim necessari els processos de pavimentació i impermeabilització del sòl.

d) El pla especial incorporarà un estudi acústic en relació al renou produït pel trànsit de les carreteres pròximes i, si escau, incorporarà les mesures correctores necessàries, que hauran de tenir en compte la integració paisatgística i l'impacte visual.

Així mateix, en funció dels usos previstos, s'han d'incloure els estudis de mobilitat generada, amb la finalitat d'assegurar la capacitat de la xarxa viària existent o de preveure les millores necessàries a càrrec del promotor

e) D'acord amb l'article 17 de la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, la concessió de la llicència comportarà la prestació compensatòria a l'Administració del 10% de l'aprofitament atípic que comportarà l'actuació .

39) A l'article 190, queda afegit el paràgraf següent:

A les zones edificables amb massa forestal a preservar, les mesures de conservació d'aquesta han de ser compatibles amb les mesures de prevenció de risc d'incendis i, a tal efecte, a part d'incorporar mesures de seguretat vial per fer front a una primera situació d'emergència, les noves construccions es situaran en un radi de 30 m de vegetació netejada per reduir la càrrega de combustible.

40) L'article 196 queda redactat de la manera següent:

Article 196. Protecció per risc d'incendis forestals .

1. Es delimiten en l'àmbit del PRI, com Àrees de Prevenció de Riscos (APR) per incendis forestals les àrees delimitades en el Pla territorial insular de Mallorca (PTIM) que es recullen en els plànols de qualificació del sòl rústic (plànols 5.1 i 5.2).

2. En els àmbits anteriors i en les zones de sòl urbà i urbanitzable confrontades amb zones de risc per incendis forestals, en especial a les zones des Torrent des Jueus, de Son Verí i de Cala Blava-Bellavista, hauran redactar-se i implantar-se plans d'autoprotecció establint franges perimetrals, si escau, d'acord amb el que estableix el Reial decret 893/2013, pel qual s'aprova la Directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals

3. En tot cas, s'han de realitzar actuacions de prevenció d'incendis en aquelles construccions que limitin amb vegetació forestal d'acord amb les determinacions següents: Art.11 del Decret 125/2007 (CTE Secció S/5 Intervenció dels bombers) i Normes 20 i 38 del Pla Territorial Insular de Mallorca, o normes que les substitueixin.

4. En tot cas, s'ha de complir el que estableix en matèria de planificació i emergències els arts. 1.6 i 1.7 del Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL).

41) L'article 197 queda redactat de la manera següent:

Article 197. Protecció per risc d'inundabilitat

Es delimiten en l'àmbit del PRI, com Àrees de Prevenció de Riscos (APR) per inundació les àrees delimitades en el Pla territorial insular de Mallorca (PTIM) que es recullen en els plànols de qualificació del sòl rústic (plànols 5.1 i 5.2).

Per a la realització d'edificacions en finques situades dins aquests àmbits, així com en les zones de sòl urbà i urbanitzable confrontades amb aquestes zones de risc, en especial a la Zona d'Es Pil·larí, des torrent des Jueus i de S'Arenal-Son Verí, s'ha de fer un estudi hidràulic per determinar les mesures preventives a adoptar per garantir la seguretat de les persones i béns a la zona.

En aquests estudis s'hauran d'incloure les indicacions dels arts. 74 a 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril.

42) A cada article i fitxa de sòl urbanitzable queda fixat: El desenvolupament del sector haurà d'atendre les mesures de protecció contra la contaminació acústica prescrites a l'article 209.

43) A l'article 209, l'apartat 1 queda redactat de la manera següent:

1. Els nivells admissibles de renou a cada zona s'adequaran al "Mapa del renou de la Platja de Palma", elaborat pel Consorci i en funció dels usos del sòl a què es destini. En cap cas, l'esmentat mapa, tindrà la consideració d'estratègic.

44) A l'article 209.3, el segon paràgraf queda modificat amb la redacció següent: En el Sector SUP 6 Accés Sant Cristòfol, es tindrà en compte a més de l'ús terciari predominant, els usos residencials (habitatges, parc urbà) i culturals (equipaments socioculturals) de cara a la seva adequació als objectius de qualitat acústica.



45) A l'article 209 cal afegir l'apartat quart següent:

4. Tot i que resta pendent la realització de la zonificació acústica de l'àmbit del PRI que prescriuen els articles 5 i 13.1 del Reial decret 1367/2007, mentre no es realitzi aquesta zonificació, les àrees acústiques vendran delimitades per l'ús característic de la zona.

46) A l'article 214 queda afegit un apartat 4: "Les Instal·lacions d'enllumenat exterior compliran el que s'estableix en el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07."

47) A l'article 215, queda substituïda la frase final del primer paràgraf que diu: "Tots els edificis residencials i hotelers de nova construcció o objecte d'obra major de rehabilitació o reforma han de tenir una qualificació energètica mínima B (segons el Decret de certificació energètica dels edificis RD 47/2007)" per: "Tots els edificis residencials i hotelers de nova construcció o de rehabilitació i/o reforma integral han de tendir a aconseguir la qualificació d'eficiència energètica "B" que disposa el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, o norma que el substitueixi, havent en tot cas de complir amb les condicions tècniques de l'edificació aplicables a cada cas concret".

48) A l'apartat 2 de l'article 216, queda afegit el següent: " , llevat que el mateix CTE no disposi una major exigència."

49) La disposició final queda redactada amb el contingut següent: "D'acord amb l'article 9 de la Llei 8/2010, aquest PRI substitueix els plans generals d'ordenació de Palma i de Lluçmajor en el seu àmbit d'aplicació, i els referits plans generals han d'incorporar les seves previsions en ocasió de la primera revisió. Això no obstant, s'apliquen les determinacions dels plans generals esmentats i les dels seus plans de desenvolupament en allò que no resulti desplaçat pel contingut material d'aquest PRI i hi siguin incompatibles."

Relatives als plànols

50) En el plànol núm. 1 relatiu a l'estructura general del territori han de prevaldre, des del punt de vista del grafisme, les trames de sistemes generals respecte als corredors paisatgístics.

51) Tota la illa compresa entre els carrers Llaüt, Pare Bartomeu Salvà, Canyes i Missió de Santa Bàrbara queda qualificada com TH5a.

52) Al Plànol 6.8, de qualificació del sòl Son Verí, així com al plànol 5.2 de sòl rústic, pel que fa la zona d'equipaments educatius i del camp de futbol del poliesportiu municipal EQ-AL16 DP/DO/AD, qualificada com a sòl urbà i situada enmig de la UA 36- Tanca d'Estadossos, queda sense efecte el grafisme d'APR d'incendis.

53) Al Plànol 6.8, de qualificació del sòl Son Verí, així com al plànol 5.2 de sòl rústic, es manté com a sòl rústic protegit amb la categoria d'APR d'incendis la part de la UA 36-Tanca d'Estadossos qualificada com a S2d i al mateix temps com a APR.

54) La franja de reserva viària marcada en els plànols 6.6 i 6.7 (qualificació del sòl Arenal Palma i Arenal Lluçmajor) s'ha de traslladar, amb el mateix criteri, als plànols 5.1 i 5.2 , de qualificació de sòl rústic.

55) Els ramals dels enllaços d'Es Pil·lari, de la Ma-6011 i a l'enllaç amb la Ma-19-A queda ajustada l'APT a una amplària de 18 m. a partir de l'aresta d'explanació (a partir del punt on la plataforma del ramal se separa de la del tronc).

56) L'APT de la carretera Ma-6014 queda amb una amplària constant de 18 m des de l'aresta d'explanació, havent de sol·licitar informe de l'administració competent en matèria de carreteres amb caràcter previ a qualsevol actuació en aquesta zona, fins que es traspassi aquesta amplada correctament als plànols 5.1, 5.2 i 6.6.

57) La zona compresa entre la carretera Ma-6014, l'avinguda Europa i el carrer Agustina d'Aragó s'ha d'incloure igualment dins l'APT de la Ma-6014.

58) L'APT de la carretera Ma-19 queda amb una amplària constant de 25 m des de l'aresta d'explanació, havent de sol·licitar informe de l'administració competent en matèria de carreteres amb caràcter previ a qualsevol actuació en aquesta zona, fins que es traspassi aquesta amplada correctament als plànols 5.1 i 5.2.

59) Al costat oest de l'enllaç de Can Pastilla, s'ha de conservar la grafia de la documentació de l'aprovació provisional del límit de la zona d'afecció.

60) El límit de la zona d'afecció de carreteres grafiat es considera aproximat i la seva definició precisa s'haurà de realitzar amb les actuacions que es desenvolupin d'acord amb la definició de l'article 31.2 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

61) Les àrees de possible ubicació d'instal·lacions fotovoltaïques, grafades al plànol 7.5 d'infraestructures d'electricitat de mitjana tensió, tenen el caràcter d'indicatives.



62) Les “àrees d’ampliació d’infraestructures de recollida de residus soterrats”, grafiades al plànol 7.7 d’infraestructures de residus urbans, tenen el caràcter d’indicatives.

63) Als plànols corresponents, les superfícies de l’antiga via del tren, així com els seus trams dins el nucli de s’Arenal, que no estiguin ja ocupades per viari rodat, queden qualificades com a passos per a vianants, havent-se de grafiar així en la documentació gràfica.

64) Als plànols del PRI s’ha de grafiar la zona d’influència d’acord amb el disposat a la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i d’acord amb l’establert a l’article 227.4 a) del Reglament General de Costes, aprovat per Reial decret 876/2014, de 10 d’octubre.

Relatives al Catàleg:

65) Respecte a l’element AL-06, mentre no s’especifiquin directrius per al conjunt de l’entorn, queda sotmesa qualsevol intervenció en el dit entorn al control previ de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.

66) Respecte a l’element AL-09, la directriu que diu “Es mantindrà la continuïtat visual i paisatgística del jardí respecte a l’espai lliure públic” queda referida al conjunt i no a l’entorn.

67) Respecte a l’element AP-05, mentre no es delimiti i defineixi el seu entorn de protecció, aquest queda fixat amb identitat amb la parcel·la en la que s’ubica l’element catalogat, quedant sotmès qualsevol intervenció en el dit entorn a informe previ de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.

68) A les Directrius de la fitxa CP-02 (Na Galera) queda afegit : “Qualsevol intervenció a l’àrea del BIC i del seu entorn requerirà autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.”

69) Respecte a l’element LM-06, mentre no es delimiti i defineixi el seu entorn de protecció, aquest queda fixat amb identitat amb la parcel·la en la que s’ubica l’element catalogat, quedant sotmesa qualsevol intervenció en el dit entorn a informe previ de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.

70) Respecte als elements LM-18, LM-19 i LM-20, incorporats entre l’aprovació inicial i la provisional, tot i que no s’ha pogut acreditar la notificació de la seva inclusió, resten exclosos de l’aprovació definitiva mentre no finalitzi adequadament la seva tramitació, quedant sotmesa qualsevol intervenció tant en l’element com en el seu entorn de protecció, que coincidirà amb la parcel·la en què s’ubica l’element, a l’informe previ de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.

71) A les Directrius de la fitxa CP-03 (La Pineda) queda afegit : “Qualsevol intervenció a l’àrea delimitada requerirà informe previ de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.”

72) Respecte a l’element CP-06, mentre no es defineixi l’abast del seu entorn de protecció, aquest queda fixat amb identitat amb la total il·leta en la que s’ubica l’element catalogat, quedant sotmès qualsevol intervenció en el dit entorn al control previ de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.

73) Respecte a l’element LM-07(Ca Na Vidriera), que queda catalogat com a jaciment arqueològic, mentre no es defineixin els criteris d’intervenció, queda fixat l’entorn de protecció amb identitat amb la total parcel·la en la que s’ubica l’element catalogat, quedant sotmesa qualsevol intervenció en el dit entorn al control previ de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca, quedant afegit: “Qualsevol intervenció a l’àrea de BIC i del seu entorn requerirà autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.”

74) Respecte a l’element LM-01, mentre no s’ubiquin amb precisió els accessos, queda sotmesa qualsevol intervenció en el dit entorn al control previ de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca, quedant afegit: “Qualsevol intervenció a l’àrea del BIC i del seu entorn requerirà autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.”

75) Una vegada definides i delimitades, s’hauran d’incloure en el catàleg la pedrera del jaciment de Torre Redona i la pedrera situada al sud del jaciment de Cas Capellans, entre el torrentó i el vial de darrera les cases, en una zona de garriga i canyar, quedant sotmesa qualsevol intervenció en les dites zones a l’autorització prèvia de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca.

76) Respecte a l’element AL-06, al plànol 6.7 s’ha d’entendre que preval el grafisme de la delimitació de l’element i la de l’entorn de protecció tal i com figura a la fitxa de l’element.

77) Respecte a l’element AP-01 (Escola Pública de S’Arenal), aquest queda inclòs en el catàleg tal i com constava a la documentació de l’aprovació inicial, és a dir, amb l’element i el seu entorn de protecció.

78) Respecte a l’element AP-08 (Casa Particular), queda modificada al llistat d’elements la casella d’ubicació als plànols per la que figura a la fitxa: plànol 6.6.



79) Respecte a l'element CP-05 (Molí i safareig), la línia de delimitació de l'element s'ha d'entendre com a línia continua.

80) Respecte a l'element LM-02 (Molí), queda ampliat el seu àmbit amb el safareig adjunt.

81) Respecte a l'element LR-02 (Jaciment d'argiles i conjunt Es Serral de Son Fangos), s'ha d'entendre que el grafisme que apareix al plànol 6.3 queda substituït pel de la fitxa de l'element pel que fa a la delimitació de tots els elements.

82) Respecte a l'element SV-05 (Conjunt de pedreres de marès "Son Grauet- Son Verí de Baix"), s'ha d'entendre que el grafisme que apareix al plànol 6.8 queda complementat i substituït pel de la fitxa de l'element pel que fa a la delimitació dels elements, en especial l'anomenat "1b".

83) A la taula del llistat dels elements catalogats, queda eliminada la referència de la casella corresponent al "plànol" on s'ubica cada element, quedant substituïda per la que figura a la casella de cada fitxa, o, en tot cas, pel nombre correcte del plànol corresponent, de la sèrie 6, de qualificació del sòl.

Relatives a la gestió i desenvolupament del PRI:

84) Queda exclòs del Pla especial d'adequació ambiental i paisatgístic Torrent des Jueus l'immoble en estat ruïnós amb referència cadastral 8928401.

85) Els plans i projectes que desenvolupin les actuacions previstes al PRI i que puguin afectar les carreteres titularitat del Consell Insular de Mallorca, els seus elements complementaris, les seves zones de domini públic, protecció o afecció, o bé les zones de reserva viària, hauran de comptar amb l'autorització prèvia del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb la Llei de carreteres de les Illes Balears.

86) Els plans i projectes que es derivin del PRI hauran de recollir les mesures de protecció ambiental que estiguin incloses en el PRI i la seva memòria ambiental.

87) Tot i que, amb l'entrada en vigor de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl resulta previsible que el desenvolupament i l'execució de les actuacions de transformació urbanística s'haurà de realitzar d'acord amb les determinacions d'aquesta (arts 29 i 32), queda prescrit que l'execució dels sòls urbanitzables, de les unitats d'actuació, PERI i estudis de detall s'haurà de realitzar adaptant el seu contingut a les determinacions de la Llei 2/2014.

En tot cas, cal estar al dispost a la disposició transitòria primera de la Llei 2/2014 pel que fa a la inaplicabilitat de les determinacions que contradiguin les disposicions de la mateixa, havent-se d'interpretar, en qualsevol cas, les determinacions del PRI de conformitat amb la Llei 2/2014."

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

PLA DE RECONVERSIÓ INTEGRAL PLATJA DE PALMA

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRELIMINAR

- | | |
|------------|--|
| Article 1. | Naturalesa i àmbit del Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma |
| Article 2. | Vigència i causes de revisió del Pla de Reconversió Integral |
| Article 3. | Administració actuant |
| Article 4. | Abast normatiu i documentació del Pla de Reconversió Integral |
| Article 5. | Interpretació del Pla de Reconversió Integral |
| Article 6. | Subsidiarietat de les Normes i Ordenances municipals |

TÍTOL I: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES. REGULACIÓ D'USOS

Capítol primer- Llicències urbanístiques i d'activitats

- | | |
|------------|---|
| Article 7. | Llicències urbanístiques i d'activitats |
|------------|---|

Capítol segon - llicències i activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, o inadequació

- | | |
|------------|--|
| Article 8. | Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació |
| Article 9. | Edificis en situació d' inadequació, construïts a l'empara de normativa anterior |



Capítol tercer – Classes i condicions dels usos

- Article 10. Classes d'usos
Article 11. Definició dels usos
Article 12. Usos provisionals
Article 13. Règim de compatibilitat dels usos. Usos en planta soterrani i subsòl

TÍTOL II: DISPOSICIONS COMUNES ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Capítol primer- tipus d'ordenació i paràmetres d'aplicació

- Article 14. Tipus d'ordenació de l'edificació
Article 15. Paràmetres d'aplicació

Capítol segon- Paràmetres comuns que regulen la parcel·la

- Article 16. Parcel·la i solar
Article 17. Terreny natural i pendent de la parcel·la
Article 18. Parcel·la mínima
Article 19. Façana mínima
Article 20. Segregació de parcel·les

Capítol tercer – Paràmetres comuns que regulen l'edificació

- Article 21. Paràmetres bàsics de l'edificabilitat
Article 22. Intensitat d'ús residencial. Densitat d'habitatges
Article 23. Intensitat d'ús en establiments turístics
Article 24. Àtics
Article 25. Elements i instal·lacions per sobre de la coberta dels edificis
Article 26. Porxos i pèrgoles

Capítol quart- paràmetres específics de l'edificació segons alineació vial

- Article 27. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons alineació a vial. Envoltant màxima o gàlib de l'edificació
Article 28. Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer
Article 29. Planta baixa referida al carrer
Article 30. Espai lliure interior d'illa
Article 31. Cossos sortints sobre el carrer
Article 32. Cossos i elements sortints sobre el pati d'illa
Article 33. Tancament de parcel·les en el tipus d'edificació segons alineació a vial

Capítol cinquè – paràmetres específics de l'edificació aïllada

- Article 34. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació aïllada
Article 35. Índex d'edificabilitat net. Càlcul de superfícies edificable
Article 36. Planta baixa. Adaptació de l'edifici al terreny
Article 37. Alçada reguladora màxima (ARM) referida a la parcel·la
Article 38. Ocupació màxima de parcel·la
Article 39. Espai lliure de la parcel·la
Article 40. Separacions o reculades a parts
Article 41. Tancament de parcel·les en el tipus d'edificació aïllada

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol primer – Disposicions generals

- Article 42. Determinació del règim urbanístic del sòl
Article 43. Classificació del sòl
Article 44. Qualificació del sòl: Sistemes urbanístics i Zones d'aprofitament privat





Capítol segon – Estructura general i orgànica del territori. Els sistemes urbanístics

- Article 45. Sistemes urbanístics
Article 46. Delimitació dels sistemes
Article 47. Règim de cessions
Article 48. Condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques en els sistemes urbanístics

Capítol tercer – Divisió en zones

- Article 49. Zones d'aprofitament privat

TÍTOL IV. RÈGIM DELS SISTEMES URBANÍSTICS

Capítol primer- Sistema de comunicacions. Sistema viari

- Article 50. Sistema viari. definició
Article 51. Tipus de vies i règim jurídic
Article 52. Redacció de plans especials d'adequació al paisatge urbà per al desenvolupament del sistema viari
Article 53. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial
Article 54. Publicitat en el sistema viari

Capítol segon – Sistema de comunicacions. Afectacions aeroportuàries

- Article 55. Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca Base Aèria de Son Sant Joan
Article 56. Servituds aeronàutiques acústiques

Capítol tercer – Sistema de comunicacions. Sistema general portuari de Can Pastilla i Lluçmajor (P)

- Article 57. Sistema General Portuari de Can Pastilla i Lluçmajor. Definició i regulació

Capítol quart – Sistema d'espais lliures públics. Parcs i jardins urbans (EL)

- Article 58. Sistema de parcs i jardins urbans. definició
Article 59. Ordenació i ocupació dels espais lliures

Capítol cinquè – Sistema d'espais lliures públics. Protecció hidrogràfica (PH)

- Article 60. Sistema de protecció hidrogràfica. definició
Article 61. Usos i autoritzacions
Article 62. Protecció de les aigües subterrànies. Protecció de pous d'abastament

Capítol sisè- Sistema d'espais lliures públics. Sistema marítim

- Article 63. Sistema Marítim. Definició
Article 64. Condicions d'ús i d'edificació
Article 65. Edificacions i usos a la zona de servitud
Capítol setè - Sistema d'equipaments comunitaris. Equipaments i dotacions (EQ)
Article 66. Equipaments i dotacions. definició
Article 67. Condicions d'ús per als equipaments públics
Article 68. Modificació de l'ús dels terrenys qualificats d'equipaments públics en el marc d'operacions de rehabilitació urbana. Transferència d'aprofitament urbanístic
Article 69. Ús del terrenys dels equipaments públics per a estacionament de vehicles
Article 70. Condicions d'edificació dels equipaments públics
Article 71. Equipaments privats. Definició i condicions d'ús
Article 72. Equipaments privats. Condicions d'edificació i parcel·lació
Article 73. Sistema d'equipaments / aparcament (clau EQ / aparcament)

Capítol vuitè- Sistema d'equipaments comunitaris. Serveis tècnics (ST)

- Article 74. Serveis tècnics





TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Capítol I. - Disposicions comunes

- Article 75. Classificació del sòl urbà
Article 76. Zones
Article 77. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos
Article 78. Codificació de les diferents zones

Capítol II – Regulació de l'ús d'estacionament i aparcament

- Article 79. Definició
Article 80. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions
Article 81. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament en sòl urbà
Article 82. Condicions de disseny dels aparcaments obligatoris

Capítol III - Zona d'edificació residencial entre mitgeres (D)

- Article 83. Zona d'edificació residencial entre mitgeres (D)
Article 84. Zona edificació residencial entre mitgeres. Condicions d'ús
Article 85. Canvi d'ús i renovació o rehabilitació d'edificis obsolets

Capítol IV - Zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta (E)

- Article 86. Zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta (I)
Article 87. Zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta. Condicions d'ús

Capítol V - Zona d'habitatges tradicionals (VT)

- Article 88. Zona d'habitatges tradicionals (VT)
Article 89. Zona d'habitatges tradicionals. Condicions d'ús
Article 90. Condicions de rehabilitació, ampliació i estètiques a la zona d'habitatges tradicionals. Gestió pública i suport a la rehabilitació

Capítol VI - Zona d'habitatges adossats (VA)

- Article 91. Zona d'habitatges adossats (VA)
Article 92. Zona d'habitatges adossats. Condicions d'ús

Capítol VII – Zona d'habitatges unifamiliars aïllats (I)

- Article 93. Zona d'habitatges unifamiliars aïllats
Article 94. Zona d'habitatges unifamiliars aïllats. Condicions d'ús per a les subzones I2a, I2b, i I2d
Article 95. Zona d'habitatges unifamiliars aïllats I2 c (Llucmajor)

Capítol VIII – Zona comercial i serveis (S)

- Article 96. Zona comercial i serveis. Definició
Article 97. Comercial i serveis. Condicions d'ús

Capítol IX – Zona turística (T)

- Article 98. Zona Turística. Definició
Article 99. Zona Turística. Condicions d'ús

Capítol X – Zona turística-hotelera (TH)

- Article 100. Zona Turística-Hotelera
Article 101. Ratio turística o intensitat d'ús turístic aplicable als nous establiments hotelers
Article 102. Zona Turística-Hotelera. Condicions d'ús
Article 103. Hotels de ciutat
Article 104. Places hoteleres





Capítol XI - Àmbits de planejament i gestió en sòl urbà

- Article 105. Gestió per al desenvolupament del sòl urbà
- Article 106. Plans especials de reforma interior (P.E.R.I.)
- Article 107. PERI 1 - G.Cicerol
- Article 108. PERI 2 - Berga
- Article 109. PERI 3 - M.A. Salvà
- Article 110. PERI 4 - Trencadors
- Article 111. PERI 5 - S. Bartomeu
- Article 112. Estudis de detall d'ordenació de volums. (E.D)
- Article 113. Plans especials de rehabilitació i millora d'àmbits comercials
- Article 114. Pla Especial per a la promoció i modernització del sector comercial de Platja de Palma.
- Article 115. Pla Especial Gran Via de Can Pastilla
- Article 116. Plans Especials d'adequació ambiental i paisatgística
- Article 117. Projectes d'adequació i millora de l'espai públic i el paisatge urbà
- Article 118. Projectes d'adequació del passeig marítim i la platja
- Article 119. Unitats d'actuació
- Article 120. UA.1 - Claudi
- Article 121. UA.2 - M. Massuti
- Article 122. UA.3 - Av. Central
- Article 123. UA.4 - Correus
- Article 124. UA.5 - Xaloc
- Article 125. UA.6 - Plini
- Article 126. UA.7 - Central
- Article 127. UA.8 - Virgili
- Article 128. UA.9 - Tit Livi
- Article 129. UA.10 - Oratge
- Article 130. UA.11 Xabec
- Article 131. UA.12 - Mar Egea 1
- Article 132. UA.13 - Mar Egea 2
- Article 133. UA.14 - Mar Egea 3
- Article 134. UA.15 - Mar Egea 4
- Article 135. UA.16 - Mar Egea 5
- Article 136. UA.17 - Platja de Palma
- Article 137. UA.18 - Taurus
- Article 138. UA.19 - Trasimé
- Article 139. UA.20 - Ctra. Militar 1
- Article 140. UA.21 - Ctra Militar 2
- Article 141. UA.22 - Ferrocarril 1
- Article 142. UA.23 - Ferrocarril 2
- Article 143. UA.24 - Ferrocarril 3
- Article 144. UA.25 - Ferrocarril 4
- Article 145. UA.26 - Ferrocarril 5
- Article 146. UA.27 - Ferrocarril 6
- Article 147. UA.28 - Bellavista
- Article 148. UA.29 - Bellavista 2
- Article 149. UA.30 - P. Rafael Serra
- Article 150. UA.31 - Amilcar
- Article 151. UA.32 - Àsdrubal
- Article 152. UA.33 - Marineta
- Article 153. UA 34 - Sant Bartomeu
- Article 154. UA.35 - Ptge. Mollet 67
- Article 155. UA.36 - Tanca d'Estadossos (discontinua)
- Article 156. UA.37 - Son Granada
- Article 157. UA.38 - Equipaments Bellavista



TÍTOL VI. - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**Capítol I. – Disposiciones comunes**

- Article 158. Sòl urbanitzable
Article 159. Determinacions per als sectors de sòl urbanitzable
Article 160. Sistemes urbanístics públics en sòl urbanitzable objecte de cessió obligatòria i gratuïta
Article 161. Delimitació dels sectors urbanitzables

Capítol II –Determinacions relatives als sectors urbanitzables

- Article 162. SUP 1 – SON GARCIES
Article 163. SUP 2 - TORRE REDONA
Article 164. SUP 3 - SES FONTANELLES
Article 165. SUP 4 - ACCÉS P. MERAVELLES
Article 166. SUP 5 - VISTA ALEGRE
Article 167. SUP 6 - ACCÉS SANT CRISTÒFOL (LLUCMAJOR)

TÍTOL VII. - REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC**Capítol I. Disposicions de caràcter general**

- Article 168. Àmbit del sòl rústic
Article 169. Qualificació i matriu d'usos

- Àrea de recuperació i restauració ambiental i paisatgística (AR)

- Article 170. Segregacions i parcel·lacions
Article 171. Xarxa de camins
Article 172. Tancat de finques
Article 173. Nous habitatges en el sòl rústic
Article 174. Habitatges existents en el medi rural
Article 175. Construccions que guardin relació amb la naturalesa rústica de les finques
Article 176. Equipaments i instal·lacions d'interès general en sòl rústic
Article 177. Restauració i adequació d'antigues pedreres per a la seva incorporació a activitats pedagògiques, recreatives o altres.
Article 178. Criteris d'adequació al paisatge. Estudis d'impacte i integració paisatgística.

Capítol II. Regulació de les zones en sòl rústic

- Article 179. Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F)
Article 180. Àrea d'interès agrari extensiva. (AIA-E)
Article 181. Àrea de transició d'harmonització (AT-H)
Article 182. Àrea de protecció territorial (APT) - protecció carreteres
Article 183. Àrea de Prevenció de Riscos (APR)
Article 184. Àrea de recuperació i restauració ambiental i paisatgística (AR)
Article 185. Plans especials d'adequació paisatgística i / o projectes d'integració i restauració del paisatge

TÍTOL VIII. - INTERVENCIONS EN EL PAISATGE**Capítol I. Mesures de protecció del paisatge**

- Article 186. El paisatge com a bé d'interès col·lectiu
Article 187. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques
Article 188. Plans i projectes per a la millora del paisatge urbà
Article 189. Plans d'integració i / o restauració del paisatge obert
Article 190. Protecció de les Pinedes. Espai lliure de parcel·la.
Article 191. Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions
Article 192. Façanes i mitgeres
Article 193. Tancaments de finques
Article 194. Publicitat exterior





Article 195. Comissió de vigilància i estètica urbana

TÍTOL IX. - PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I SOSTENIBILITAT

Capítol I. Prevenció per riscos per incendis forestals o inundabilitat

Article 196. Prtotecció per riscos d'incendis forestals

Article 197. Protecció per risc d'inundabilitat

Capítol II. Gestió de les aigües

Article 198. Distribució i consum d'aigua potable

Article 199. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la

Article 200. Protecció de les aigües subterrànies

Article 201. Xarxes de reg d'espais lliures públics i privats

Article 202. Aigua de piscines

Article 203. Condicions dels abocaments d'aigües

Capítol III. Gestió dels residus sòlids

Article 204. Tipus de residus sòlids

Article 205. Recipients separadors de residus domèstics

Article 206. Tractament de residus

Article 207. Materials

Capítol III. Regulació de renous i vibracions

Article 208. Aïllament acústic

Article 209. Protecció contra la contaminació acústica

Capítol IV. Contaminació atmosfèrica

Article 210. Activitats potencialment contaminants

Article 211. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

Article 212. Límits de les emissions a l'atmosfera

Article 213. Sortida de fums, bafs i/o aire viciat.

Capítol V. Contaminació lumínica

Article 214. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

Capítol VI. Eficiència energètica

Article 215. Estalvi energètic en l'edificació

Article 216. Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions i en la urbanització

Article 217. Foment de la rehabilitació energètica

Article 218. Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics

TÍTOL X - ACCESSIBILITAT I SUPRESSIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

Capítol primer - supressió de barreres arquitectòniques

Article 219. Condicions per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques

Disposicions addicionals

Primera. Drets de tempteig i retracte

Segona. Edificabilitat de les llicències atorgades

Tercera. Instal·lació d'escales d'evacuació i ascensors en edificis ja existents





Disposicions transitòries

Primera: Obres amb llicència en curs

Segona: Parcel·la inferior a la superfície mínima i / o amb façana inferior a la mínima

Disposició final Vigència del PRI en relació als Plans Generals d'Ordenació Urbana dels municipis del Palma i de Lluçmajor

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1

Naturalesa i àmbit del Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma

1. Les presents Normes Urbanístiques formen part de la documentació del Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma (a partir d'aquí, també Pla de Reconversió o PRI). La seva redacció s'ha realitzat a l'empara de la Llei 8/2010 de Mesures per a la Revalorització Integral de la Platja de Palma (d'ara endavant, també LMRI), D.L. 8/2012 de Mesures urgents per a la Platja de Palma, Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears, Decret Llei 1/2013, de 7 de juny, de Mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures, i d'acord amb el que estableix la legislació territorial i urbanística vigent.

2. L'àmbit del present Pla de reconversió integral de la Platja de Palma és el delimita la Llei de Mesures per a la Revalorització Integral de la Platja de Palma en el seu article 2 i en el plànol annex.

Article 2

Vigència i causes de revisió del Pla de Reconversió Integral

1. El Pla de Reconversió Integral entrarà en vigor una vegada que sigui publicat en el "Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears" l'acord de la seva aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, de conformitat amb la legislació urbanística autonòmica de les Illes Balears.

2. La vigència del Pla de Reconversió Integral és indefinida sense perjudici de la seva modificació o revisió. Seran causes objectives que motivin i justifiquin la seva revisió qualsevol de les següents:

- a) Que sobrevinguin majors exigències de equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.
- b) Que s'arribi a la població de 40.000 habitants de dret en Platja de Palma.
- c) Que hagin transcorregut 15 anys des de la seva entrada en vigor.
- d) Que el Consorci Platja de Palma així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

Article 3

Administració actuant

1. El desenvolupament i l'execució del Pla de Reconversió Integral corresponen al Consorci de la Platja de Palma, sense perjudici de la participació dels particulars prevista en les lleis i de la intervenció dels restants organismes de l'Administració, dins de les seves respectives atribucions.

2. El Consorci de la Platja de Palma promourà la gestió i aprovació dels plans i projectes per al desenvolupament del pla, fins i tot els d'urbanització, reparcel·lació i si escau, el de expropiació. L'atorgament de llicències d'edificació i ús del sòl correspon a l'Ajuntament de Palma o al de Lluçmajor, respectivament.

Article 4

Abast normatiu i documentació del Pla de Reconversió Integral

1. Els particulars, així com l'administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present PRI de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al que preveu en el mateix, i a la legislació urbanística vigent.

2. L'abast normatiu del PRI, és el dels documents que l'integren, i que es relacionen a continuació:

- a) Memòria d'informació urbanística



- b) Evolució històrica i antecedents de planejament
- c) Plànols d'informació Urbanística i Territorial
- d) Memòria d'Ordenació
- e) Fitxes de planejament i gestió
- f) Normes Urbanístiques
- g) Catàleg de Protecció del Patrimoni històric
- h) Plànols d'ordenació urbanística:

Estructura general i orgànica del territori

- 1. Estructura general territorial
- 2. Classificació del sòl
 - 3.1 Sistema de comunicacions i mobilitat
 - 3.2 Afeccions acústiques Aeroport
 - 3.3 Servituds Aeronàutiques
 - 3.4 Servituds Aeronàutiques
 - 4.1 / 4.2 Sistema d'espais lliures i equipaments
 - 4.3 / 4.4 Equipaments i serveis de suport als productes turístics

Qualificació del sòl no urbanitzable

- 5.1/ 5.2 Qualificació del sòl no urbanitzable

Qualificació del sòl urbà i urbanitzable:

- 6.1 Can Pastilla
- 6.2 Ses Fontanelles
- 6.3 La Ribera
- 6.4 Les Meravelles
- 6.5 La Porciúncula
- 6.6 Arenal Palma
- 6.7 Arenal Llucmajor
- 6.8 Son Verí
- 6.9 Cala Blava - Bellavista

Infraestructures:

- 7.1 Proveïment d'aigua potable
- 7.2 Drenatge aigües pluvials
 - 7.3.1 Sanejament aigües residuals.
 - 7.3.2 Impulsió aigües residuals
- 7.4 Aigua Regenerada
- 7.5 Electricitat mitja tensió





7.6 Gas

7.7 Residus urbans

- i) Informe de Sostenibilitat Ambiental
- j) Mapa estratègic de renou
- k) Estudi de mobilitat del PRI de Platja de Palma
- l) Avaluació econòmica i financera. Programa d'actuació. Informe de sostenibilitat econòmica

Article 5

Interpretació del Pla de Reconversió Integral

1. La interpretació del contingut i el significat de tota la documentació del Pla de Reconversió Integral es competència del Consorci Platja de Palma, a la llum de la Memòria i de les definicions incloses en aquestes Normes Urbanístiques, sense perjudici de les facultats revisores pròpies de la Comunitat Autònoma i del Consell Insular.

2. La interpretació del Pla de Reconversió Integral es farà sempre en benefici i defensa de l'interès general, sobreposant-lo a l'interès particular quan hagi conflicte entre ells.

3. Las referències i remissions de les presentes Normes a altres texts legals, a la legislació sectorial corresponent o a la planificació territorial, s'entendran substituïdes a favor de las revisions i/o modificacions d'aquestes, sempre que el seu contingut i abast siguin assimilables al de les originals, en cas contrari prevaldrà el contingut literal de las primeres.

4. En caso de discordança o imprecisió de contingut dels diversos documents que integren el Pla, es tindran en compte els següents criteris:

- a) Las determinacions de las Normes urbanístiques prevaldran sobre la restant documentació escrita.
- b) En los plànols, prevaldran les determinacions de escala més precisa.
- c) Els plànols d'infraestructures tindran caràcter indicatiu, havent d'adequar-se els traçats i obres als projectes específics de desenvolupament de les mateixes.
- d) Les determinacions d'ordenació prevaldran sobre las de gestió.
- e) La Memòria servirà per interpretar els dubtes que es poguessin donar de la lectura de tots els altres documents del Pla.

5. Si en la aplicació dels criteris interpretatius anteriors subsistís imprecisió en les determinacions o contradicció entre elles, prevaldrà, en tot cas, la interpretació del Pla més favorable al millor equilibri entre aprofitament urbanístic i equipaments urbans, als millors o majors espais lliures, a la millor conservació del medi ambient i de l'entorn natural, al menor deteriorament del paisatge i de la imatge urbana, i al major benestar de la població.

6. En caso de que sorgeixin discrepàncies de interpretació entre els diferents serveis municipals sobre el règim aplicable als actes i activitats regulades en las presentes Normes, que excedeixin de la mera tasca d'interpretació jurídica a l'empara del que es preveu en les regles de aplicació de las normes jurídiques i l'interpretació de les normes urbanístiques, sectorials i/o medi ambientals, es podrà instar d'ofici al Consorci l'elaboració de un criteri interpretatiu que solucioni la discrepància.

L'òrgan competent per aprovar el criteri interpretatiu serà aquell a qui correspongui resoldre per raó de la matèria objecte de la interpretació.

Els criteris interpretatius així resolts tindran efectes davant de tots des de la data de la resolució i una vegada aprovats seran notificats als diferents serveis municipals i inserits en les webs municipals i en la del Consorci.

7. La activitat d'intervenció s'ajustarà, en tot cas, als principis d'igualtat de tracte, necessitat i proporcionalitat amb l'objectiu que es persegueix. A tal efecte l'exercici d'aquesta activitat es realitzarà en la manera menys restrictiva possible i adequada a la consecució dels objectius que la motiven.

Article 6

Subsidiarietat de les Normes i Ordenances municipals

Aquesta normativa urbanística abasta les determinacions necessàries per al desenvolupament dels criteris i objectius del Pla de Reconversió Integral de Platja de Palma, i substitueix a les determinacions del PGOU de Palma i del PGOU de Lluçmajor en l'àmbit de Platja de Palma, així com les del planejament derivat desenvolupat en aquest àmbit.





TÍTOL I

LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES. REGULACIÓ D'USOS

Capítol primer

Llicències urbanístiques i d'activitats

Article 7

Llicències urbanístiques i d'activitats

L'autorització de llicències urbanístiques i d'activitats és competència municipal essent aplicables les ordenances corresponents dins dels seus respectius termes municipals, així com la resta de legislació sectorial aplicable.

Capítol segon

Llicències i activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, o d'inadequació

Article 8

Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

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

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

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

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

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

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

A les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra c), són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques. No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra.

Article 9

Edificis en situació d'inadequació, construïts a l'empara de normativa anterior

1. Les construccions i edificacions implantades legalment d'acord amb el planejament urbanístic derogat o substituït, i que no estigui previst en aquest PRI que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament i que no s'ajustin a les seves determinacions quedaran en situació d'inadequació.

Es consideraran en aquesta situació d'inadequació, els edificis o la part d'aquest, construïts a l'empara de normativa anterior, i l'altura, ocupació o superfície construïda excedeixi de la permesa per les ordenances de la zona, en aquest PRI.

No es consideraran en situació d' inadequació dels edificis o part del mateix legalment implantades, les separacions a límits no s'adaptin a les que estableix aquest PRI, ja que aquesta condició no es considera paràmetre fonamental del PRI, i en aquest cas l'edifici ja construït es considera adequat al PRI, mentre que les possibles ampliacions hauran de respectar els nous paràmetres del mateix.

Es consideraran també en situació d' inadequació els usos que no siguin compatibles o siguin disconformes amb els admesos a la zona corresponent.

2. En aquests edificis en situació d' inadequació es permetran els següents tipus d'obres:

- a) Les obres o ampliacions determinades pels paràmetres urbanístics de la zona on estan ubicats.
- b) A la part de l'edifici en situació d' inadequació es permetran únicament obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les seves condicions energètiques, ambientals, estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques
- c) En els establiments turístics en situació d' inadequació, es permetran a més les obres necessàries per a la modernització i millora de la categoria, així com el canvi d'ús previst a l'art. 78 de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

3. Quan la inadequació radiqui en l'ús, no s'admetran ampliacions d'aquest, no obstant això, podrà mantenir-se l'ús existent, que s'ajustarà a l'autorització administrativa obtinguda i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableix per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial aplicable.

4. Els edificis que es trobin en situació d' inadequació s'ajustaran en tot cas al que disposa l'article 14 de la Llei 10/2010, "de 27 de juliol de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió".

Capítol tercer

Classes i condicions dels usos

Article 10

Classes d'usos

1. Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en permesos i prohibits.

- Són usos permesos: els que estan admesos expressament pel planejament en cada zona o qualificació urbanística.
- Són usos prohibits: els que no estan permesos en el planejament.

2. Per raó de la seva vinculació es consideraran els usos com a principals o complementaris.

L'ús complementari o secundari només es podrà autoritzar sempre que es doni prèviament o simultàniament l'ús principal al qual acompanya. A la zona turística-hotelera els usos compatibles i secundaris al turístic només s'autoritzaran com complementaris de l'ús hotel·ler, per raó de la seva vinculació, el tancament de l'activitat principal suposarà el tancament dels usos complementaris o secundaris

3. Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics i privats.

- Es consideren d'ús públic els usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- Es considera ús privat el que es desenvolupa per particulars en béns de propietat particular.
- Dins dels usos privats, es considera com a ús col·lectiu el relacionat amb un grup indeterminat de persones la relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

4. Per raó de la seva funció es distingeixen els usos especificats en l'article següent.

Article 11

Definició dels usos

Per raó de la seva funció es distingeixen els següents usos:

1. Usos residencials:





1.1. Habitatge unifamiliar: S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar que constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, amb edifici i accés independent.

1.2 - Habitatge aparellat: S'entén per ús d'habitatge aparellat, l'agrupació de dos habitatges unifamiliars.

1.3. Habitatge plurifamiliar: S'entén per ús d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situats en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

1.4. Habitatge rural. És aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicada.

1.5. Allotjament col·lectiu. Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els hotelers i equipaments comunitaris, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la tercera edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, habitatges tutelats, etc.

2. Usos turístics

2.1. Establiment hotel·ler. L'ús hotel·ler correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal dins d'establiments hotelers, d'acord amb les definicions incloses en l'article 39 de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears. Inclou els establiments dels grups d'hotels i hotels apartaments.

2.2. Apartament turístic. És el que correspon als establiments que es destinen a prestar un servei d'allotjament turístic temporal d'acord amb les determinacions de l'article 41 de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balear

2.3. Turisme rural. És el que correspon als establiments que es destinen a allotjament de turisme rural definits a l'article 43 de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

2.4. Hotel de Ciutat. Són els que tenen les característiques determinades en l'article 39.1.b de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

3. Usos terciaris

3.1. Administratiu: Comprèn les activitats d'oficines, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

3.2. Comercial: Comprèn les activitats i les instal·lacions, així com els establiments on aquestes es duen a terme, regulades per la llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, o norma legal que la substitueixi.

3.4. Restauració. Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu.

3.5. Recreatiu. Comprèn les activitats relacionades amb l'oci i l'espectacle, no incloses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Inclou els locals d'Activitats recreatives musicals, com ara sales de festes o ball, discoteques, cafès concert i similars. Activitats de joc i atraccions, com ara casinos, salons de joc, bingos, salons recreatius, cibersales, parcs d'atraccions i similars, parcs infantils. Salons de joc de competició com ara pistes de bitlles, billars, futbolins i similars. Centres d'oci i / o diversió o complexos lúdics, locals d'espectacles públics eròtics i altres activitats recreatives similars.

Els ajuntaments hauran d'aprovar ordenances específiques per a la seva regulació, limitant en el seu cas, els àmbits i condicions d'autorització.

4. Usos industrials i logístics

4.1. Taller artesanal. Comprèn aquells tallers de petita dimensió, menys de 200 m² de superfície, que permeten adoptar les mesures correctores adients perquè siguin compatibles amb l'ús d'habitatge, o residencial.

4.2. Taller industrial. Comprèn aquells tallers que per les seves activitats produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial o hotel·ler.

4.3. Industrial. Comprèn les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexos a les mateixes i els tallers de planxisteria i pintura, així com els de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.





4.4. Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers. Comprèn els usos destinats al manteniment de vehicles lleugers en el ram mecànic i d'electricitat, que són compatibles amb l'ús residencial.

4.5. Aparcament de vehicles. Comprèn l'estacionament de vehicles en zones específiques per a aquest ús. Inclou també els usos complementaris com ara rentat, posada a punt, muntatge d'accessoris, comprovació de pneumàtics, fars, etc ..., que no requereixin la manipulació de productes útils de treball que puguin presentar risc addicional i que es produeix habitualment en la reparació pròpiament dita.

No s'inclou en aquesta regulació l'aparcament complementari dels altres usos, que es considera admès en tots els casos i que ve regulat per l'article 80 i següents.

4.6. Benzineres. Comprèn les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

4.7. Magatzems. És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució de mercaderies sense servei de venda directa al públic encara que sí a venedors minoristes.

5. Usos d'equipaments

5.1. Docent (DO). Comprèn els centres docents d'ensenyaments reglats per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

5.2. Sanitari-assistencial (SA): Comprèn els centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots aquells altres establiments que contempli la legislació balear en matèria sanitària i de serveis socials.

5.3. Esportiu (DP). L'ús esportiu comprèn la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús. Inclou també les noves activitats d'aquesta índole, com ara l'spa, piscines termals o similars. Així com gimnasos, aeròbic, arts marcial, i activitats similars destinades a la cura del cos.

5.4. Sociocultural (SC). L'ús sociocultural comprèn les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars.

5.5. Religiós (RL). Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

5.6. Administratiu institucional (AD). Comprèn les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, així com els serveis de seguretat, bombers, etc.

5.7. Proveïment comercial (CO). Comprèn les activitats de proveïment i proveïment de caràcter o concessió pública, com ara mercats o centres similars de caràcter públic.

5.8. Tanatori (T)

5.9. Cementiri (CE)

5.10. Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans (AMB). Comprèn les instal·lacions per a la gestió de residus urbans, recuperació de runes, etc.

5.11. Altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors

Es consideren inclosos en els usos anteriors les instal·lacions o serveis complementaris, com ara restauració o altres, necessaris per al correcte desenvolupament dels usos principals.

6. Usos agrícoles i d'explotació de recursos naturals

6.1. Agrícola. Comprèn totes aquelles activitats de caràcter extensiu i / o intensiu relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i emmagatzematge provisional de productes vegetals cultivats. Inclou la plantació d'espècies ornamentals.

6.2. Ramader. Comprèn les activitats lligades a l'explotació ramadera, relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No es considera inclòs dins aquest ús l'elaboració de productes derivats ni les activitats o instal·lacions destinades a la matança i espediment



d'animals i transformació dels seus productes.

6.3. Forestal. Comprèn les activitats de l'explotació forestal dels boscos.

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

6.5. Turisme actiu, educació ambiental. Comprèn les activitats pedagògiques, d'oci, recreatives, esportives i d'aventura que es practiquen servint-se dels recursos que ofereix la natura en el medi en què es desenvolupen.

Article 12

Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les previsions del Pla.

Només es podran autoritzar com a usos provisionals els que preveu la legislació urbanística.

2. Aquests usos es poden autoritzar a precari. Els usos i obres provisionals hauran enderrocar, sense dret a indemnització, quan l'ajuntament corresponent acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui sota les esmentades condicions en el Registre de la propietat.

Article 13

Règim de compatibilitat dels usos. Usos en planta soterrani i subsòl

1. S'estableixen per a cada zona els usos permesos, principals i complementaris, que resulten compatibles amb els criteris d'ordenació del planejament, i que s'admeten en totes les situacions de l'edifici sempre que s'adeqüin a la legislació sectorial corresponent.

2. Els usos, comercials, de restauració, recreatius, equipaments, industrials o logístics que siguin admesos en edificis residencials han de tenir accés propi i directe des del carrer.

3. En planta soterrani queden prohibits els usos residencials, exceptuant els locals complementaris de servei a aquests usos.

4. A les zones de domini públic (equipament, espais lliures i viari) podrà existir la titularitat privada del subsòl per a ús d'aparcament, prèvia desafectació d'aquesta part del domini.

TÍTOL II

DISPOSICIONS COMUNES ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Capítol primer

Tipus d'ordenació i paràmetres d'aplicació

Article 14

Tipus d'ordenació de l'edificació

L'ordenació física de les zones es regula a través de la definició dels tipus d'ordenació de l'edificació de cada zona i dels paràmetres que la regulen.

Els tipus d'ordenació de l'edificació que es defineixen per a la regulació de les diferents zones d'aquest PRI són els següents:

a) Edificació segons alineació de vial. Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres al llarg del front d'un vial, alineat o reculat respecte a aquest, i les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima.

b) Edificació aïllada. Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de la parcel·la, i les condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'un índex d'edificabilitat net, una ocupació i altura màximes, i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

Article 15

Paràmetres d'aplicació

1. Dins de cadascuna de les zones que determina el PRI, es fixen els paràmetres d'aplicació en relació amb la parcel·la i en relació amb



l'edificació, i adequats al tipus d'ordenació que correspon a cada zona.

2. Quan les xifres resultants dels càlculs d'aprofitament urbanístic establerts en les presents Normes per a la determinació de drets o deures donin com a resultat números no sencers de conceptes no divisibles (nombre d'habitatges, places d'aparcament, places turístiques, etc.), hauran d'arrodonir al nombre enter inferior més pròxim.

Capítol segon

Paràmetres comuns que regulen la parcel·la

Article 16

Parcel·la i solar

1. S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
2. Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar ha de complir les condicions establertes en la legislació urbanística vigent, així com les condicions de superfície i dimensions mínimes estipulades en aquest PRI.

Article 17

Terreny natural i pendent de la parcel·la

1. A l'efecte d'aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural el terreny existent abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil no hagi estat alterat.

En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de terreny natural el perfil imaginari que reproduceixi el perfil del terreny natural, en funció de la prolongació dels perfils dels terrenys confrontants i / o que es pugui deduir en els plànols topogràfics a escala 1/1000 d'aquest PRI.

2. Tindrà la consideració de pendent de la parcel·la la secció del terreny natural traçada des del centre geomètric de la planta baixa de l'edificació, en la direcció de la màxima pendent del terreny (perpendicular a les corbes de nivell), i en el tram que ha d'ocupar l'edificació incloent els porxos i / o terrasses frontals.

Article 18

Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona mitjançant la seva superfície i / o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida mínimes de la parcel·la es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.
3. Quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes que s'adeqüin a les condicions establertes en la disposició transitòria segona d'aquesta normativa.

Article 19

Façana mínima

És la distància mínima d'alineació de vial o front de parcel·la que ha de tenir una parcel·la per a ser edificable.

Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, serà necessari que aquesta condició es compleixi en la suma de les dues façanes. Quan la parcel·la doni front a dos vials no contigus, caldrà que la compleixi en qualsevol dels seus fronts.

Article 20

Segregació de parcel·les

1. Per a la segregació de noves parcel·les, a més de complir les dimensions mínimes establertes, caldrà que les parcel·les resultants compleixin tots els paràmetres que les facin susceptibles d'edificació.
2. No es podran segregar porcions de parcel·les ja edificades, fins i tot amb llicències atorgades amb anterioritat a aquest PRI, quan per a la concessió de la llicència per construir l'edificació existent s'hagués tingut en compte el còmput de l'edificabilitat sobre la seva superfície total.



**Capítol tercer****Paràmetres comuns que regulen l'edificació****Article 21****Paràmetres bàsics de l'edificabilitat**

1. Índex d'edificabilitat brut o sectorial: L'índex d'edificabilitat brut fixa la superfície total màxima edificable del polígon o sector de planejament, i és la relació existent entre la superfície total de sostre edificable i la superfície total del polígon o sector.
2. Índex d'edificabilitat net: L'índex d'edificabilitat net fixa la superfície màxima edificable en cada parcel·la, i és la relació existent entre la superfície total edificable i la superfície de la parcel·la o solar.
3. Superfície de sostre edificable: La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa i pis i siguin de potencial edificació.

En el càlcul de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterranis, incloent les superfícies dels patis de llums i patis de ventilació i la dels cossos sortints que es mesuraran d'acord amb el que estableix l'article 35 d'aquesta normativa, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

Article 22**Intensitat d'ús residencial. Densitat d'habitatges**

1. Intensitat d'ús residencial: L'índex d'intensitat d'ús residencial determina per a cada unitat d'habitatge, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció.
2. Densitat màxima d'habitatges. En determinades zones consolidades per edificació entre mitgeres, i amb molta diversitat de configuració i mida de les parcel·les, s'estableix així mateix un índex d'intensitat d'ús residencial referit a la superfície edificable, expressant la limitació en nombre d'habitatges / superfície edificada, i que s'expressa com densitat màxima d'habitatges.

Així mateix en sòl urbanitzable o en sectors de planejament derivat, la intensitat global de l'ús residencial s'estableix com el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es pot construir en cada sector o polígon de referència.

Article 23**Intensitat d'ús en establiments turístics**

L'índex d'intensitat d'ús turístic determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció. L'índex es representa en metres quadrats de solar necessaris per cada plaça turística.

Article 24**Àtics**

1. Sempre que a l'ordenança particular de la zona es permeti, es podrà construir una planta - àtic reculada com a mínim quatre (4) metres de l'alineació de façana. En cap cas s'autoritzarà altra planta sobre l'àtic.
2. En aquest espai de reculada, únicament es permeten construir els següents elements:
 - a) Els ampits o baranes, que no podran tenir una alçada superior a un metre vint (2'0) metres.
 - b) Un ràfec de vol no superior a un (1) metre sobre la zona de reculada.
 - c) Pèrgoles que en cap cas podran tancar amb envidraments, lames o altres elements encara que siguin desmuntables o de caràcter provisional, i que podran ocupar un màxim d'un 25% de la terrassa
 - d) Les parets mitgeres divisòries entre les terrasses laterals que no podran tenir una altura de paret massissa de més d'un metre cinquanta (1,50) metres. Es podrà incrementar aquesta altura mitjançant tancaments diàfans de tipus envidriat, reixat metàl·lic o tanca vegetal fins a dos metres quaranta (2'40) metres com a màxim.



Article 25**Elements i instal·lacions per sobre de la coberta dels edificis**

1. Per sobre de l'alçada reguladora màxima únicament es permetran:

- a) El forjat de sostre de la darrera planta.
- b) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta cinc per cent, i una alçada total que no sobrepassarà els 2 metres sobre l'alçada reguladora màxima.
- c) L'ampit en el cas de coberta inclinada, o la barana de protecció en cas de coberta plana, amb una alçada màxima en ambdós casos, de 1,10 sobre el paviment o de 1,40 m. per sobre de l'alçada reguladora màxima.
- d) La caixa d'escaleres d'accés al terrat. La caixa i maquinària de l'ascensor si s'escau.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- f) Les instal·lacions de telefonia mòbil amb les limitacions que determinin les legislacions sectorials en la matèria.

2. Tots els elements situats per sobre de la coberta general de l'edifici hauran d'estar agrupats i preferentment quedar ocults des de la via pública, perseguint una adequada percepció d'ordre i composició.

Article 26**Porxos i pèrgoles**

1. Els porxos coberts en el tipus d'ordenació aïllada, computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació i al 50% a efectes del càlcul d'edificabilitat, i mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació.

En el tipus d'ordenació d'alineació a vial, els porxos es regulen específicament en cada zona.

2. Les pèrgoles són elements estructurals lleugers i no coberts usats per ombrejat, no computaran com edificabilitat ni per l'ocupació màxima admesa, i mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació.

Capítol quart**Paràmetres específics de l'edificació segons alineació a vial****Article 27****Ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons alineació a vial. Envoltant màxima o gàlib de l'edificació**

És aquella en què les façanes de les edificacions s'han de situar confrontants amb l'alineació del vial o espai lliure públic, o a una distància determinada dels mateixos. L'espai edificable de cada parcel·la vindrà determinat per l'envoltant màxima o gàlib de l'edificació, fixada en els plànols de qualificació del sòl urbà, que determina les separacions i la profunditat edificable, i una alçada màxima determinada per a cada zona.

S'admet la reculada de la línia de façana en relació amb l'alineació fixada en els plànols de zonificació, sempre que es mantingui l'alineació posterior i no perjudiqui a tercers.

Article 28**Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer**

1. Es denominarà altura reguladora de l'edificació, a la dimensió vertical mesurada en el pla exterior de la façana, des de la cota de nivell de la vorera en el punt de referència, fins al pla inferior del forjat de sostre de la darrera planta, o fins a la línia horitzontal situada a la intersecció del pla de façana amb el pla inferior de la coberta en el cas de coberta inclinada. Els edificis no podran superar l'alçada reguladora màxima (ARM) establerta en l'ordenança particular de cada zona

2. En els casos d'edificació reculada, el mesurament es realitzarà projectant horitzontalment sobre el pla de l'alineació de façana el perfil de la rasant de la vorera.

3. La determinació del punt de referència en què es mesurarà l'altura s'adequarà als següents criteris:

- a) Edificis amb front a una sola via: Sempre que la diferència de cotes entre els extrems de l'edifici no excedeixi de 1,50 metres, es prendrà com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig. Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió de 1,50 m., La façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant cada tram, a efectes de càlcul de l'ARM, com a façana independent.
- b) Edificis amb front a dues o més vies, formant cantonada o xamfrà: s'operarà amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si





fos una sola.

4 Per sobre de l'alçada reguladora màxima podrà disposar la coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta cinc per cent, i una alçada total que no podrà sobrepassar els 2 metres sobre l'alçada reguladora màxima.

Article 29

Planta baixa referida al carrer

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la, a aquella planta el paviment es trobi situat entre zero coma quatre (0,4) metres per sota i un (1) metre per sobre del punt de referència de mesura de l'alçada reguladora màxima.

En els casos en què, a causa del pendent del vial, més d'una planta se situï dins dels límits exposats, cada tram de la façana en què això tingui lloc definirà una diferent planta baixa.

2. Per a les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa en cada front es referirà com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals arribarà al punt mitjà de l'illa.

Article 30

Espai lliure interior d'illa

1. S'entén per espai lliure interior d'illa l'espai que, resultant de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis de les parcel·les.

2. La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable a l'espai lliure interior d'illa només en els casos en què es permeti de forma expressa, a la zona corresponent del sòl urbà.

3. La planta soterrani podrà sobrepassar l'ocupació de l'edificació en l'interior d'illa per a l'ús d'estacionament o altres, en el cas que així es determini en les condicions específiques de cada zona.

4. En els espais lliures interiors no edificables privats, es permetran construccions auxiliars al servei dels edificis principals que no superin el 10% d'ocupació (a aplicar sobre la superfície lliure referida a cada finca) amb una superfície màxima de 15 m² i una alçada màxima de 2,80 m. totals (amb coberta inclosa), i se situaran adossats a la façana posterior o al fons de la parcel·la, i sempre amb una separació mínima de 5 m. del carrer.

S'admetran instal·lacions de climatització, de gas o un altre tipus d'instal·lacions si prèviament se'ls ha eliminat l'impacte visual i ambiental per renou en el seu cas.

S'admetran a més les instal·lacions esportives a cel obert. En el cas de piscines, aquestes se separaran un mínim d'1 m. dels límits de les finques veïnes.

5. En edificis ja existents, s'admetran conductes per a evacuació de fums fins a la coberta superior de l'edifici, que s'hauran de separar un mínim de 0,60 m. dels buits de ventilació dels pisos, i cobrir-se mitjançant calaixos d'obra integrats visualment a la façana de l'edifici. En el cas d'instal·lacions en edificis d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, necessitaren per a això, disposar de les autoritzacions concurrents de la comunitat de propietaris.

6. En el terreny lliure d'edificació es plantaran arbres i s'enjardinarà bàsicament amb espècies pròpies d'aquesta zona, d'acord amb el que estableix l'article 190 d'aquesta normativa.

Per reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les d'acord amb el que estableix l'article 199 d'aquesta normativa.

Article 31

Cossos sortints sobre el carrer

1. Definició: Són els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana.

Són cossos sortints tancats, que es diuen normalment miradors, tribunes o galeries, aquells tancats per tres costats, mitjançant tancament rígid d'obra, vidre o altres materials, fixos o practicables.

Són cossos sortints semitancats o oberts, els que tenen tancats únicament dos o menys dels seus contorns laterals; entre els cossos semitancats i oberts, s'inclouen els balcons i les terrasses.

2. En el tipus d'ordenació d'alineació a vial, els cossos sortints es regulen específicament en cada zona, i com a regla general no s'admeten vols sobre carrers d'amplada igual o inferior a 6 m., Mesurats en qualsevol punt de la façana.

Els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial.

3. Llevat ràfecs o cornises, a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès sobre l'espai públic a l'ordenança de cada zona.

4. En el cas d'ordenacions amb reculada de l'alineació de vial o espai lliure públic, quan es permeti la construcció de porxo a la planta baixa aquest no es pot prolongar en voladís sobre el vial o espai lliure públic.

5. Les baixants d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les provinents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades dins la paret de la façana, de manera que no sobresurtin des de la via pública en tota l'altura de l'edifici. La conducció general de gas complirà les mateixes condicions i ha de quedar degudament integrada a la façana de l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligatorietat les zones en les que les façanes estan reculades respecte a l'alineació oficial.

6. Els extractors, aparells d'aire condicionat i similars es col·locaran de manera que no sobresurtin del pla de la façana ni resultin directament visibles des de la via pública.

7. L'obertura de portes de locals i habitatges no podran efectuar-se sobre la via pública.

Article 32

Cossos i elements sortints sobre el pati d'illa

Es permeten la construcció en plantes pis de balcons sobre el pati d'illa, fins a un màxim de cinquanta centímetres, que se separessin aquesta mateixa distància mínima dels predis veïns, així com la construcció de ràfecs i cornises, i la instal·lació de les baixants pluvials i les conduccions generals d'instal·lacions.

Article 33

Tancament de parcel·les en el tipus d'edificació segons alineació a vial

1. Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra massissa fins a una alçada màxima d'un 1 m. sobre el nivell de la vorera, i seguirà el pendent del terreny en carrers de pendent igual o inferior al 3%, podent completar fins a una alçada de 2,20 m. amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica, fusta o tanca vegetal. Es permetran les parts massisses necessàries per suports, i la incorporació de portes i armaris d'instal·lacions.

2. Entre parcel·les, així com en les tanques interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima de 1,80 m., Podent completar fins a 2,20 m. amb proteccions diàfans, del tipus reixa metàl·lica, fusta o pantalla vegetal.

3. En vials i terrenys de pendent superior al 3%, el tancament es podrà disposar escalonadament, podent assumir en el punt màxim una alçada de 1,60 m. amb material opac.

4. Excepcionalment, en vials de molta pendent o que el tancament faci funcions de mur de contenció, l'ajuntament podrà autoritzar majors altures per adaptar-se a la pendent.

5. Els tancaments amb front a espais públics hauran de subjectar en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entre edificació i alineació haurà de mantenir enjardinat o pavimentat com l'espai públic, a càrrec del propietari d'aquest sòl.

6. El clos de les parts de la parcel·la que confronten amb sòl rústic es realitzarà amb paret de pedra seca fins a una alçada de 0,90 m., i s'ha d'ajustar als criteris expressats en l'article 172 d'aquesta normativa.

Capítol cinquè

Paràmetres específics de l'edificació aïllada

Article 34

Ordenació mitjançant el tipus d'edificació aïllada

Ordenació per la qual la disposició de l'edificació en cada parcel·la queda regulada per un coeficient d'edificabilitat net, una ocupació i altura



màximes, i unes separacions mínimes als límits de la parcel·la.

Article 35

Índex d'edificabilitat net. Càlcul de superfícies edificables

Dins cadascuna de les zones amb tipus d'ordenació segons edificació aïllada, es fixa com a paràmetre bàsic l'índex d'edificabilitat net. Aquest índex, multiplicat per la superfície de cada parcel·la, dóna el sostre màxim admissible dins cadascuna d'elles. El càlcul de la superfície edificable s'ajustarà als següents criteris:

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
2. La superfície dels porxos coberts en el tipus d'ordenació aïllada, computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació i al 50% a efectes del càlcul de l'edificabilitat, i mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació
3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats (miradors) computarà a efectes de càlcul del sostre edificable i de l'ocupació màxima admesos. Els cossos sortints oberts (balcons) i semitancats computaran únicament al 50% de la seva superfície a efectes de càlcul del sostre edificable; no obstant això, la seva projecció horitzontal computarà a efectes d'ocupació màxima admesa, i hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.
4. No computaran les plantes soterrani qualsevol que sigui el seu ús.

Article 36

Planta baixa. Adaptació de l'edifici al terreny

1. Planta baixa. En el tipus d'edificació aïllada tindrà la consideració de planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim un (1) metre per damunt de la cota del terreny natural en el perímetre de la mateixa, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny té un pendent igual o inferior al 10%.

En cas que el pendent del terreny sigui superior al 10%, aquesta diferència de cotes serà com a màxim de 1,90 metres per sobre del terreny natural.

2. Adaptació al terreny. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui. La diferència de cota entre les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa no podrà ser superior a 1,50 m. El forjat situat per sobre o per sota d'aquesta alçada de 1,50 m., amb relació al que s'estableixi com a planta baixa, tindrà la consideració de planta primera o planta soterrani respectivament.

L'esglaonament de les plantes per adaptar-se al terreny no podrà donar lloc a la visualització d'una planta més de les permeses dins de la zona.

L'excavació de la planta soterrani, per sota de la planta baixa, tampoc podrà donar lloc a la percepció exterior d'una façana aparent amb una planta més. A aquest efecte, es disposarà l'entrada al soterrani i l'anivellament final de parcel·la perquè la planta baixa mantingui una alçada no superior a 1 metre de la cota final de terreny, i únicament podrà ser aparent en tota la seva alçada l'entrada i la porta de garatge, que es col·locarà preferentment en un lateral de la parcel·la.

Els nivells del terreny natural, els de l'anivellament final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.

3. Espai de separació a límits veïns. A l'espai de separació mínima a límits de parcel·la, no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior a 1 metre sobre el nivell del terreny. En el cas que en aquesta parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes, sempre que no superin en més de 1'50 metres les cotes del terreny natural.

Article 37

Alçada reguladora màxima (ARM) referida a la parcel·la

1. En el tipus d'ordenació segons edificació aïllada, l'alçada reguladora màxima (ARM) d'un edifici serà la dimensió vertical mesurada a cada punt del paviment de la planta baixa, des de la cota del mateix fins al pla inferior del forjat de sostre de l'última planta, o fins a la línia horitzontal situada a la intersecció del pla de façana amb el pla inferior de la coberta en el cas de coberta inclinada. Els edificis no podran superar l'alçada reguladora màxima (ARM) establerta en l'ordenança particular de cada zona

2. En els casos en què l'edificació es desenvolupi esglaonadament per adaptar-se a la pendent del terreny natural, fraccionant la planta baixa en el nombre convenient de parts, en cadascuna d'aquestes s'ha de complir independentment l'alçada reguladora màxima segons es defineix a l'apartat anterior.



3 Per sobre de l'alçada reguladora màxima podrà disposar la coberta definitiva de l'edifici, amb una alçada total que no podrà sobrepassar els 2 metres sobre l'alçada reguladora màxima.

Article 38

Ocupació màxima de parcel·la

Dins de cadascuna de les zones d'edificació aïllada es fixen els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els porxos, cossos i elements sortints.

Les rampes d'accés al soterrani, sempre que no estiguin cobertes, no computaran a efectes d'ocupació del sòl i podran adossar als límits de parcel·la.

Les piscines i pistes esportives, no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la encara que si ho faran les construccions en què s'ubiquin les instal·lacions i maquinària de les mateixes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

Article 39

Espai lliure de la parcel·la

A l'espai lliure de la parcel·la es procedirà a la plantació d'arbrat i s'enjardinarà bàsicament amb espècies mediterrànies pròpies d'aquesta zona d'acord amb el que s'estableix a l'article 228 d'aquesta normativa.

Per reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les, d'acord amb el que estableix l'article 235 d'aquesta normativa.

Article 40

Separacions o reculades a partions

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

2. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic, els dipòsits i instal·lacions que es construeixin completament soterrades respecte al terreny natural, així com les construccions exclusivament destinades a serveis de l'edificació: rampes d'accés al soterrani, vestíbul, escala d'emergència i instal·lacions tècniques. Aquestes construccions ocuparan, com a màxim, un 5% de la superfície de la parcel·la, tindran una alçada màxima de 3,50 m. inclòs ampit, i hauran de tenir acabats exteriors similars als de les façanes de l'edifici principal. La seva edificabilitat i ocupació haurà de computar dins els límits màxims establerts per a la parcel·la.

3. Les construccions auxiliars de porxos, "barbacoas", o altres, així com les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions, hauran de respectar les reculades obligatòries a vial o espai lliure públic, així com les separacions als predis veïns excepte acord amb el propietari de la parcel·la confrontant.

Article 41

Tancament de parcel·les en el tipus d'edificació aïllada

1. Els tancaments de les parcel·les al vial o espai lliure públic han de permetre la permeabilitat visual cap a l'espai lliure de la parcel·la, per a això podran disposar d'una part massissa amb una alçada màxima de 0,80 metres, que seguirà el pendent del terreny en carrers de pendent igual o inferior al 3%, podent completar fins a una alçada de 2,20 m. amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica, fusta o tanca vegetal. Es permetran les parts massisses necessàries per a suports, incorporació de portes i armaris d'instal·lacions.

2. En vials i terrenys de pendent superior al 3%, el tancament es podrà disposar escalonadament, podent assumir en el punt màxim una alçada de 1,40 m. amb material opac.

3. Excepcionalment, en terrenys de molta pendent o que el tancament faci funcions de mur de contenció, l'ajuntament podrà autoritzar majors altures per adaptar-se a la pendent.

4. Els tancaments de les parcel·les a límits laterals podran disposar d'una altura suplementària en la seva part massissa respecte al tancament vial de 0,60 metres

5. El clos de les parts de la parcel·la que confronten amb sòl rústic es realitzarà amb paret de pedra seca fins a una alçada de 0,90 m., i s'ha d'ajustar als criteris expressats en l'article 172 d'aquesta normativa.





6. Els extractors, aparells d'aire condicionat i similars es col·locaran de manera que no resultin directament visibles des de la via pública.

TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol primer Disposicions generals

Article 42

Determinació del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl inclòs en l'àmbit del Pla de reconversió integral es determina a partir de:

- La classificació del sòl en tres classes de sòl: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic.
- La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:
 - Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
 - Les zones, per a la determinació dels usos i l'aprofitament privat del sòl.
- La inclusió del sòl en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació.

Article 43

Classificació del sòl

- El sòl de l'àmbit de Platja de Palma es classifica en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic.
- El sòl urbà (SU) és el que, complint els requisits exigits per la Llei del Sòl, el Pla de Reconversió Integral assenyala com a apte per a ser destinat a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. El PRI determina en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions d'ús i edificació, o determina la seva ordenació mitjançant el corresponent planejament derivat.
- El sòl urbanitzable és el que el PRI considera adequat per suportar en el futur usos urbans, una vegada que hagi estat urbanitzat. La seva ordenació ha de ser desenvolupada mitjançant els corresponents plans parcials.
- El sòl rústic (SR) comprèn la part del territori municipal que no es destina en el PRI a ser suport dels usos urbans, sinó a les activitats pròpies del medi rural i natural. En aquesta classe de sòl el PRI estableix les mesures de protecció del medi rural i natural.
- La delimitació de cada classe i categoria de sòl es reflecteix en els plànols de classificació del sòl.

Article 44

Qualificació del sòl: Sistemes urbanístics i zones d'aprofitament privat

- Mitjançant la qualificació del sòl en zones o sistemes es concreta el règim urbanístic del mateix.
- Els sistemes urbanístics són els sòls qualificats per a una funció pública al territori en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris i els espais lliures.
- Les zones són els sòls als quals s'atribueix ús i aprofitament privat. En l'ordenació detallada del sòl urbà i del sòl no urbanitzable que estableix aquest PRI, el sòl es qualifica en funció del seu ús, tipologia edificatòria, morfologia o nivell de protecció, i es regulen els paràmetres urbanístics aplicables a cada qualificació.

Capítol segon Estructura general i orgànica del territori Els sistemes urbanístics

Article 45

Sistemes urbanístics

- A l'efecte de la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest PRI estableix, d'acord amb la seva destinació, terres per als següents sistemes:



a) Sistema de comunicacions

Sistema Viari (V)

afectacions aeroportuàries

Sistema General Portuari de Can pastilla i Lluçmajor (P)

c) Sistema d'espais lliures públics

Parcs i jardins urbans (EL)

Protecció hidràulica (PH)

Sistema Marítim (M)

b) Sistema d'equipaments comunitaris

Equipaments i dotacions (EQ)

Serveis tècnics (ST)

2. Aquests sòls qualificats com a sistemes presenten un especial grau d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i facilitar la qualitat urbana necessària al servei de les activitats de l'àrea urbana.

Article 46

Delimitació dels sistemes

1. El PRI assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la contemplació de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals. Els primers estan grafats en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; els segons es regulen en detall en el sòl urbà per aquest PRI, quedant posposada la seva precisió en el sòl urbanitzable per al moment en què es desenvolupi cada sector mitjançant el pla parcial corresponent, havent de recollir en el seu cas els assenyalats de forma indicativa en els plànols de zonificació.

Article 47

Règim de cessions

1. Els sòls reservats per a sistemes generals que es localitzin en sòl urbà destinats al sistema de comunicacions, espais lliures i equipaments comunitaris, seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableix la Llei. Sense perjudici d'això, per aquests i altres sòls destinats a sistemes generals, l'administració podrà acudir a la seva expropiació, o la delimitació de sectors o polígons d'actuació per obtenir la cessió dels mateixos, i a la redistribució quan sigui possible de càrregues i beneficis entre els propietaris afectats per l'actuació, mitjançant reparcel·lació o permuta per altres terrenys edificables.

2. Els sòls destinats a equipaments i dotacions, aparcaments o serveis tècnics, que en el moment d'aprovació d'aquest PRI siguin de domini privat i es destinin al mateix ús previst per aquest pla, continuaran en règim de propietat privada mentre desenvolupin la seva actual funció i ús.

3. En sòl urbanitzable, els terrenys fixats com a sistemes urbanístics seran de cessió obligatòria i gratuïta al Consorci, i es consideraran com a part integrant del sector i, com a tals, se'ls aplicarà l'índex d'edificabilitat bruta corresponent al mateix. En els sectors directament ordenats, aquesta edificabilitat bruta ha estat ja prevista en l'ordenació.

Article 48

Condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques en els sistemes urbanístics

1. Els plans i projectes per al desenvolupament dels sistemes de comunicacions i espais lliures públics garantissin l'eliminació de les barreres arquitectòniques urbanístiques i es adequaran a les normes que estableix el Decret 110/2010 de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

2. Els projectes de les edificacions i instal·lacions per al desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris s'adequaran per ser accessibles o practicables, d'acord amb el seu ús i conforme s'estableix en l'art. 15 i següents de l'esmentat Decret 110/2010.

**Capítol tercer**
Divisió en zones**Article 49****Zones d'aprofitament privat**

Els terrenys no destinats a sistemes es delimiten en diferents zones i subzones segons el seu ús i intensitat. Les zones d'aquest PRI comprenen les qualificacions urbanístiques que s'enumeren a continuació:

SÒL URBA

Zona d'edificació residencial entre mitgeres (D).

Zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta (E)

Zona d'habitatges tradicionals (VT)

Zona d'habitatges adossats (VA)

Zona d'habitatges unifamiliars aïllats (I)

Zona comercial i serveis (S)

Zona turística (T).

Zona turística - hotelera (TH).

SÒL URBANITZABLE

Sectors de suport turístic

SÒL RÚSTIC

Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F)

Àrea d'interès agrari extensiva. (AIA-E)

Àrea de transició d'harmonització (AT-H)

Àrea de Protecció Territorial (APT)

Àrea de recuperació i restauració ambiental i paisatgística (AR)

Àrea de prevenció de riscos (APR)

TÍTOL IV
RÈGIM DELS SISTEMES URBANÍSTICS**Capítol primer**
Sistema de comunicacions**Sistema viari****Article 50****Sistema viari. Definició**

1. La xarxa bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats per al sistema viari de caràcter fonamental, amb vista a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.
2. El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies autonòmiques o

municipals.

3. La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques. Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants assenyalades en el present Pla o, com a desenvolupament de les mateixes, en els plans parcials o plans especials de reforma interior.

Article 51

Tipus de vies i règim jurídic

S'estableixen els següents tipus de vies:

- a) Xarxa viària territorial, que comprèn les autovies i les carreteres de titularitat del Consell Insular.
- b) Xarxa viària urbana, que comprèn les vies de l'àrea urbana, i en la qual es distingeixen:
 - Vies urbanes bàsiques fonamentals per a l'estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.
 - Vies de la xarxa local, de servei intern de les diferents àrees urbanes.
 - Xarxa de carrils bici
- c) Xarxa de camins rurals: vies rurals bàsiques que estructurin el territori en funció de la seva connectivitat entre diferents àmbits en sòl rústic. Aquesta qualificació serà legitimació suficient per a la seva declaració d'utilitat pública o interès social.

Article 52

Redacció de plans especials d'adequació al paisatge urbà per al desenvolupament del sistema viari

1. Les vies definides com a vies urbanes bàsiques fonamentals per a l'estructura urbana podran ser objecte d'un o més plans especials redactats pel Consorci, que tindran per objecte determinar les característiques de disseny, materials, plantacions, arbrat i precisar les determinacions d'aquest Pla pel que fa a les mateixes.

2. Aquest PRI estableix per a aquesta finalitat com a àmbits a desenvolupar mitjançant un pla especial d'adequació paisatgística, els corresponents a les principals vies d'accés a Platja de Palma, a fi de definir i millorar la qualitat urbana d'aquestes vies. Aquestes façanes d'accés representen la imatge exterior i les portes d'entrada i benvinguda a aquest àmbit. La qualitat del seu paisatge, el seu manteniment i la seva cura determinen en gran manera la percepció de la qualitat que percep el visitant.

El pla determinarà les característiques d'aquestes vies, prioritzant el seu valor com a passeig i façana d'accés a cada àmbit. L'àmbit que abastaran aquests plans especials es concretarà en el mateix pla, d'acord amb la seva finalitat:

- Pla Especial d'accés a Can Pastilla / c. Tramuntana: té com a finalitat determinar les característiques d'aquesta travessia que configura la principal via urbana d'accés a aquest nucli urbà, per fixar els criteris i característiques de la seva integració en la trama urbana, incorporar un passeig de vianants, i establir els criteris de tractament paisatgístic per millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.
- Pla Especial de la carretera Militar: té com a finalitat determinar les característiques d'aquest accés viari que configura la principal via urbana d'accés a l'Arenal de Palma, per fixar els criteris i característiques de la seva integració a l'entorn urbà pel qual discorre, i establir els criteris de tractament paisatgístic per millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.
- Pla Especial de l'Avinguda Europa: té com a finalitat determinar les característiques d'aquest accés viari que configura la principal via urbana d'accés a l'Arenal de Lluçmajor, per fixar els criteris i característiques de la seva integració a l'entorn urbà pel qual discorre, incorporar un passeig de vianants i establir els criteris de tractament paisatgístic per millorar la imatge i la qualitat urbana de la mateixa.
- Pla especial urbanístic dels carrils bici: té per objecte la definició de la xarxa de carrils bici de l'àmbit de la Platja de Palma, fixant les seves característiques i programant el seu desenvolupament.

3. Mentre no es redactin els plans especials abans esmentats, serà d'aplicació la normativa corresponent a cada un dels sistemes o zones assenyalats en els plànols de zonificació.

Article 53

Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial

Les actuacions situades dins de l'àrea d'influència de la xarxa viària territorial que afectin vies de titularitat d'altres administracions que no sigui la municipal, estan subjectes al que estableix la legislació sectorial de carreteres, i necessiten autorització expressa de l'administració competent. Les edificacions, tancaments o instal·lacions mantindran les separacions i condicions fixades per la legislació sectorial vigent per



a cada tipus de via.

Les edificacions adjacents a camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades en l'article 171 d'aquesta normativa.

Article 54

Publicitat en el sistema viari

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública està sotmesa a prèvia llicència municipal, i s'adequarà al que estableix l'article 194 d'aquesta normativa.
2. No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que, per la seva ubicació o característiques, incideixin negativament en la imatge i l'entorn urbà o en el paisatge on se situïn.
3. Dins de la xarxa viària territorial, la xarxa bàsica i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol part visible des de la via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Capítol segon

Sistema de comunicacions

Afectacions aeroportuàries

Article 55

Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca Base Aèria de Son Sant Joan

1. Les servituds aeronàutiques de l'aeroport, s'estableixen en el Reial Decret 416/2011, de 18 de març, pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca - Base Aèria de Son Sant Joan i les seves instal·lacions radioelèctriques.

Les zones de servitud aeronàutica s'inclouen en el pla d'ordenació 3.2 "Sistema de comunicacions - Servituds aeronàutiques", i abasten a la totalitat de l'àmbit objecte d'aquest Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma.

2. D'acord amb el que estableix l'article 6 de l'esmentat RD. 416/2011, no es podran autoritzar construccions, instal·lacions i plantacions en els espais i zones afectades per les servituds aeronàutiques, sense la prèvia resolució favorable del Ministeri de Foment.

3. Les servituds aeronàutiques quedaran subjectes a les limitacions establertes per a cada cas, en el citat RD, i s'adequaran al que estableix el "Real Decret 297/2013, de 26 d'abril, pel qual es modifica el Decret 584 / 1972, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques i pel qual es modifica el Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre l'Ordenació dels Aeroports d'Interès General i la seva Zona de Servei, en execució del que disposa l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Ordre Social".

4. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en l'àmbit del Pla de Reconversió, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions), així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria no poden vulnerar les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, que vénen representades en els plànols 3.2, 3.3, i 3.4 de servituds aeronàutiques del Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma, llevat que es presenti per part del promotor un estudi aeronàutic de seguretat, que acrediti joc ici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) després d'informe tècnic d'Aena, que no compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en Decret 584/72, en la seva actual redacció.

- En les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es troben, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b), del Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques.

- Dins de l'Àrea d'Aproximació Frustrada corresponent a la maniobra ILS, des del seu començament fins a una distància de mil vuit-cents metres del llindar, no es permetrà la construcció de cap obstacle que no siguin les ajudes previstes per a la navegació.

- En trobar la totalitat de l'àmbit d'estudi inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial Decret 297/2013.



- Quant a la possible instal·lació d'aerogeneradors, per la seva gran altura, en la qual s'ha d'incloure la longitud de les seves pales, s'ha d'assegurar que en cap cas incompleixin la normativa relativa a les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca. El mateix s'ha d'aplicar per a les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, com ara antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures, que pel seu funcionament necessiten ser situades en plataformes elevades.

- Segons l'article 10 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques modificat pel Reial decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny l'àrea de servituds d'aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut del qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estén als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastarà, entre altres:

- a) Les activitats que suposin o comportin la construcció de obstacles els de tal índole que puguin induir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar negativament.
- f) Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.

- Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara no vulnerant les superfícies! Imitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, conformi el previst en l'article 16 del Decret 584/72 de Servituds Aeronàutiques. Atès que les Servituds Aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a aquests efectes s'evacués només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets i patrimonial hissats.

- Les infraestructures viàries haurien de tenir en compte les servituds aeronàutiques, evitant que la senyalització, pals, cartells, etc., o el galib dels vehicles envaeixin aquestes superfícies, que podrien provocar perturbacions en els senyals radioelèctriques per a la navegació aèria.

- L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament general d'acord amb la legislació urbanística, un cop que s'apliquin al mateix les condicions que, si s'escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

- En el cas que les limitacions i requisits imposats per les Servituds Aeronàutiques no permetin que es portin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

- Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquest àmbit que es troba afectat per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, segons el que estipula la Disposició Addicional 2ª del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013.

- En cas de contradicció en la pròpia normativa urbanística del "Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma", o entre la normativa urbanística i els plànols recollits en el Pla de Reconversió Integral, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les Servituds Aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida en el planejament urbanístic.

Article 56

Servituds aeronàutiques acústiques

1. D'acord amb el que estableix el Reial Decret 769/2012, de 27 d'abril, la zona de servitud acústica comprèn el territori de l'entorn de l'aeroport de Palma de Mallorca, delimitat exteriorment per les corbes de nivell corresponents als índexs acústics $L_d \geq 60$ dB, $L_{e\geq} 60$ dB i $L_n \geq 50$ dB que representen el nivell de renou generat pel funcionament de la infraestructura aeroportuària, de conformitat amb l'article 8 del Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, de desenvolupament de la Llei del renou.

A l'interior del perímetre de la zona de servitud acústica, les immissions poden superar els objectius de qualitat acústica aplicables a les corresponents àrees acústiques, de conformitat amb el que estableix l'esmentat article 4 de la Llei 48/1960, de 21 de juliol, i l'article 7.3 del



Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre.

2. La zona de servitud acústica, es delimita al mapa de renou que s'inclou en el pla d'ordenació: 3.3 "Servituds aeronàutiques acústiques". La zona de servitud acústica afecta a Platja de Palma, a l'àmbit nord-oest de Can Pastilla que es delimita a nivell de detall en els plànols d'ordenació: 6.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL - CAN PASTILLA i 6.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL - SES FONTANELLES d'aquest PRI.

3. No són compatibles els usos residencials ni els dotacionals educatius o sanitaris en els terrenys afectats per les corbes isòfones $L_d = 60$ dB (A), $L_e = 60$ dB (A), ni $L_n = 50$ dB (A) aprovades pel aeroport de Palma de Mallorca per Reial Decret 769/2012. Part de l'àmbit objecte del planejament es troba dins d'aquestes corbes isòfones, i per tant està sotmès a les afeccions acústiques originades en l'operació de les aeronaus, com es pot observar en els esmentats plànols 6.1 i 6.2.

4. No es qualifiquen en aquest PRI noves zones per a usos residencials o turístics dins de la zona subjecta a servitud aeronàutica acústica.

A l'àrea urbanitzada existent inclosa dins la zona de servitud aeronàutica acústica, les noves edificacions, ampliacions o rehabilitacions d'edificacions d'usos residencials o turístics, s'adequaran acústicament per suportar una immissió de renou exterior de L_d 70 dB, L_e 70 dB i L_n 65 dB, i podran acollir-se a les mesures correctores per la superació dels objectius de qualitat acústica que s'inclouen en el Pla d'acció de l'aeroport.

Capítol tercer

Sistema de comunicacions

Sistema general portuari de Can Pastilla i Lluçmajor (P)

Article 57

Sistema General Portuari de Can Pastilla i Lluçmajor. Definició i regulació

En aquest sistema s'inclouen les infraestructures del Club Nàutic de S'Arenal (TM Lluçmajor) i Club Marítim de Sant Antoni de sa Platja (Can Pastilla) (TM Palma), així com les possibles reformes o ampliacions.

La seva regulació ve determinada per la legislació sectorial específica, i el seu desenvolupament i condicions de servituds, edificació i usos s'adequarà a les determinacions de la Llei 10/2005 de ports de les Illes Balears.

Capítol quart

Sistema d'espais lliures públics

Parcs i jardins urbans (EL)

Article 58

Sistema de parcs i jardins urbans. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeig arbrat en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics, destinats a parcs, amb destinació al descans i repòs de les persones, així com a la protecció i millora de la qualitat ambiental de les àrees urbanes.

Article 59

Ordenació i ocupació dels espais lliures

1. Aquests sòls hauran d'ordenar majoritàriament amb espècies vegetals adaptades a l'entorn i amb els elements accessoris necessaris, inclosos edificis o instal·lacions per a serveis annexos del parc, per a usos esportius, lúdics, culturals o socials, sense que aquests últims puguin ocupar més del 5% de la seva superfície. S'admetran també instal·lacions provisionals per a usos esportius, lúdics o culturals encara ultrapassin l'ocupació abans esmentada, sempre que la seva instal·lació no perjudiqui la funcionalitat i gaudi del parc.

Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva. Aquestes instal·lacions no perjudicaran el gaudi del parc pels ciutadans, ni la qualitat del paisatge o de les àrees urbanes contigües.

Per facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i sempre que sigui possible, l'adequació dels parcs i jardins urbans reduirà al màxim la superfície a pavimentar, i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).

Aquests àmbits es podran destinar també per ubicar instal·lacions lúdiques com ara atraccions, fires, circs o similars. En tots els casos, la

superfície del mateix s'adequarà per a la destinació d'espais lliures, i mantindrà el caràcter enjardinat i arbrat en la seva superfície, mantenint la seva funcionalitat d'espai públic.

2. L'ajuntament podrà admetre així mateix serveis tècnics, com ara estacions d'impulsió d'aigües o altres, que es col·locaran només en situació soterrada i s'adequaran amb els materials i / o plantacions necessaris per a la correcta integració en l'entorn on es situen, i sempre que no sigui possible la seva ubicació en altres terrenys específics per a aquesta finalitat.

3. El PRI preveu en diversos vials principals la creació d'espais lliures longitudinals per facilitar la implantació d'avingudes arbrades. En tots els casos, i especialment en aquests espais lliures longitudinals, l'ajuntament podrà autoritzar accessos privats a través d'aquests espais lliures, sempre que no perjudiquin la funcionalitat d'aquests passejos arbrats.

4. Per a la formalització i arbrat dels espais lliures s'utilitzaran majoritàriament espècies autòctones de l'àmbit mediterrani i de baix consum hídric.

Capítol cinquè

Sistema d'espais lliures públics

Protecció hidrogràfica (PH)

Article 60

Sistema de protecció hidrogràfica. Definició

1. El sistema de protecció hidrogràfica comprèn la llera natural i les seves riberes, que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

2. D'acord amb l'art. 4 del R.D.L. 1/2001, de 20 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, es defineix el "álveo o llera natural d'un corrent continu o discontinu com el terreny cobert per les aigües en les màximes crescudes ordinàries".

3. D'acord amb l'art. 6 del RDL 1/2001, s'entén per riberes les faixes laterals de les lleres públiques situades per sobre del nivell d'aigües baixes, i per marges els terrenys que limiten amb les lleres. Aquestes marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal, a una zona de servitud de cinc metres d'amplada, i a una zona de policia de 100 metres d'amplada en la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin.

4. La delimitació del sistema de protecció hidrogràfica vindrà determinada per l'administració hidràulica.

Article 61

Usos i autoritzacions

1. En el sistema de protecció hidrogràfica no s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació sectorial aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Qualsevol obra o actuació en les zones inundables, zones de domini públic hidràulic, zones de servitud i zones de policia, requerirà la prèvia autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.

2. D'acord amb el Reglament de Domini públic hidràulic, la zona de servitud per a ús públic, tindrà les finalitats següents:

- a) Pas per al servei del personal de vigilància de la llera.
- b) Pas per a l'exercici d'activitats de pesca fluvial.
- c) Pas per al salvament de persones o béns.
- d) Encallat i amaratge d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

Els propietaris d'aquestes zones de servitud podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no impedeixin el pas assenyalat en l'apartat anterior; però no podran edificar-hi sense obtenir l'autorització pertinent, que s'atorgarà en casos molt justificats. Les autoritzacions per a plantació d'espècies arbòries requeriran autorització de l'Organisme de conca.

3. A la zona de policia estaran subjectes a les restriccions fixades en el Reglament de domini públic hidràulic les següents activitats i usos del sòl:

- a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.



- b) Les extraccions d'àrids.
- c) Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
- d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

Article 62

Protecció de les aigües subterrànies. Protecció de pous d'abastament

L'explotació i ús de les aigües subterrànies es subjectarà a les normes de protecció que s'estableixen en el RD 684/2013, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Els usos permesos en els perímetres de protecció dels pous de captació d'abastament de poblacions (10, 250 i 1.000m.), Delimitats en els plànols del PRI d'acord amb l'esmentat RD, s'adequaran a les limitacions fixades en l'art. 101 del citat RD 684/2013.

Capítol sisè

Sistema d'espais lliures públics

Sistema marítim (M)

Article 63

Sistema Marítim. Definició

El sistema marítim comprèn el sòl inclòs dins el domini públic maritimoterrestre (DPMT), s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau M i ve regulat per la Llei 22/1988, de Costes i les seves modificacions posteriors.

La delimitació del domini públic maritimoterrestre correspon a l'administració de l'Estat, mitjançant la corresponent delimitació. Aquest PRI recull la delimitació vigent en el moment de l'aprovació del Pla. Davant qualsevol desajust en la representació de les línies de la ribera de la mar, de la delimitació del domini públic maritimoterrestre i de les zones de servitud de trànsit i de protecció, prevaldran les dades dels plànols de delimitació sobre els reflectits pel planejament.

Article 64

Condicions d'ús i d'edificació

Els usos, obres, instal·lacions, activitats i terrenys del sistema marítim i de les seves zones de servitud, es regularan pel que disposa la Llei 22/1988, de Costes i modificacions posteriors i el Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de Costes.

Article 65

Edificacions i usos a la zona de servitud

1. En les edificacions properes al mar s'estarà al disposat a la Llei 22/1988 de Costes i modificacions posteriors, en el Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes i en la Llei 27/1992, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la Marina mercant, si escau, o normativa que la substitueixi.

2. A la zona de servitud de protecció, els usos es regiran pel que disposen els articles 24, 25 i 27 de la Llei 22/1988 i modificacions posteriors i els articles concordants del Reglament General de Costes. Les autoritzacions en aquesta zona estaran al que disposa l'article 26 de l'esmentada llei i l'article 50 del Reglament General de Costes, el Decret 73/1994, de 26 de maig, de modificació del Decret 96/1991, de 31 d'octubre, sobre competències de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de Costes i la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori. D'acord amb l'article 1.6 d'aquesta darrera llei, l'atorgament d'autoritzacions referides a obres, instal·lacions i activitats permeses en la zona de servitud de protecció, sempre que s'hagin de produir en terrenys classificats com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, precisaran l'autorització del Consell Insular de Mallorca.

3. Quant a les obres i instal·lacions existents, tant en el domini públic maritimoterrestre com a la zona de servitud de protecció, s'estarà al que estableix la Disposició transitòria 4a de la Llei 22/1988, de Costes, modificada en l'article 1.40 de la Llei 2/2013 i en les disposicions transitòries 13a, 14a i 15a del Reglament General de Costes.

4. La utilització del domini públic maritimoterrestre està subjecta al que disposa el títol III de la Llei de Costes i la seva modificació per la Llei 2/2013, i haurà de ser coherent amb l'ordenació establerta pel Pla de Reconversió Integral per als espais confrontants amb aquest domini públic.

5. Per autoritzar nous usos i construccions en la zona de servitud de protecció en els àmbits classificats com a sòl urbà, amb tipologia edificatòria intensiva, entre mitgeres, que es reflecteixen en els plànols: 6.1 Qualificació del sòl Can Pastilla, 6.2 Qualificació del sòl Ses Fontanelles, 6.6 Qualificació del sòl Arenal de Palma i 6.7 Qualificació del sòl s'Arenal de Llucmajor, s'aplicarà el que disposa la disposició transitòria tercera, apartat 3 de la Llei 22/1988, de Costes, modificada per l'article 7 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals administratives i de l'ordre social.

6. D'acord amb el que estableix l'article 44.6 de la Llei de Costes i l'article 96 del Reglament General de Costes, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera de la mar i de la servitud de protecció, llevat que es tracti de reparació de col·lectors existents o l'execució de nous si aquests s'integren en passeigs marítims o altres vials urbans.

7. En aplicació de la regla segona de l'apartat tercer de la disposició transitòria tercera, de la Llei 22/1988, de Costes, les propostes d'homogeneització de façana marítima s'han de remetre a estudi de detall.

Capítol setè

Sistema d'equipaments comunitaris

Equipaments i dotacions (EQ)

Article 66

Equipaments i dotacions. Definició

Comprèn les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans i que poden ser de titularitat pública o privada.

Els equipaments privats mantindran el seu ús i la titularitat privada dels terrenys i instal·lacions, i per al seu destí a l'ús públic i / o expropiació s'ha de determinar prèviament l'ús al qual es destinarà i efectuar la declaració d'interès públic corresponent.

La implantació de nous equipaments s'adequarà a les determinacions i criteris que s'estableixin en les normes 57 i 58 del Pla Territorial Insular de Mallorca.

Article 67

Condicions d'ús per als equipaments públics

El PRI determina per a les parcel·les d'equipaments públics un ús preestablert d'acord amb la seva localització i finalitat. L'ajuntament podrà modificar l'ús detallat a un altre diferent dins dels usos globals que es citen a continuació, seguint el procediment establert en l'art. 15 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

Usos admesos:

- a) Docent (DO): Comprèn els centres docents d'ensenyaments reglats per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.
- b) Sanitari-assistencial (SA): Comprèn els centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots aquells altres establiments que contempli la legislació balear en matèria sanitària i de serveis socials.
- c) Esportiu (DP): L'ús esportiu comprèn la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús. Inclou també les noves activitats d'aquesta índole, com ara l'spa, piscines termals o similars. Així com gimnasos, aeròbic, arts marcial, i activitats similars destinades a la cura del cos.
- d) Sociocultural (SC): L'ús sociocultural comprèn les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars.
- e) Religios (RL): Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.
- f) Administratiu institucional (AD): Comprèn les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, així com els serveis de seguretat, bombers, etc.
- g) Proveïment comercial (CO): Comprèn les activitats de proveïment i proveïment de caràcter o concessió pública, com ara mercats o centres similars de caràcter públic.
- h) Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans (AMB): Comprèn les instal·lacions per a la gestió de residus urbans, recuperació de runes, etc.





- i) Altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors.
- j) S'admet també l'ús d'aparcament en les condicions establertes en l'article 69 d'aquestes Normes urbanístiques.

Es consideren inclosos en els usos anteriors les instal·lacions o serveis complementaris, com ara restauració o altres, necessaris per al correcte desenvolupament dels usos principals.

Article 68

Modificació de l'ús dels terrenys qualificats d'equipaments públics en el marc d'operacions de rehabilitació urbana. Transferència d'aprofitament urbanístic

1. Complint els requisits que estableix l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys qualificats com a equipaments públics procedents de les cessions dels sectors urbanitzables o altres, es podran destinar a operacions de transferència d'aprofitaments, per a la reubicació d'habitatges i hotels subjectes a actuacions de reconversió, reforma o rehabilitació urbana dins de l'àmbit de Platja de Palma, sempre que s'adeqüin a les següents condicions.

- En el cas d'habitatges, que corresponguin a operacions de real·lotjament o substitució d'habitatges afectats que hagin enderrocar.
- En el cas d'hotels, que procedixin així mateix d'operacions d'esponjament i enderroc d'hotels obsolets que contribueixin a la millora del seu entorn urbà.

2. Els indicats terrenys tindran la consideració de "zona de reserva i dotacional" d'acord amb previst als articles 7.2, 9.2e de la Llei 8/2010 i en la disposició transitòria 4a.4 de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears. Aquests terrenys s'han d'incloure en el corresponent PERI o una altra figura de planejament que justifiqui l'interès públic de l'operació de reconversió, reforma o rehabilitació urbana, i determini l'abast, afectacions, usos i edificabilitats necessàries per l'actuació proposada.

La tramitació i aprovació del PERI haurà de supeditar a la tramitació simultània d'una modificació puntual d'aquest PRI per a l'alteració de la qualificació dels terrenys destinats a equipament, els quals podran alienar o ser objecte de concessió per al seu nou ús. L'aprovació d'aquest planejament ha d'incorporar els informes favorables de l'ajuntament, així com de les Conselleries d'Educació, Turisme i Esports, i Sanitat.

3. En el cas de terrenys d'equipaments procedents de sectors de plans parcials, únicament es podran destinar a aquestes actuacions els que excedeixin del 5% mínim (sistema local) de cada sector.

4. Les operacions de reconversió, rehabilitació i/o esponjament que s'hagin de dur a terme, es faran de manera que les transferències d'aprofitament s'efectuïn sempre dins el mateix terme municipal.

Article 69

Ús del terrenys dels equipaments públics per a estacionament de vehicles

Els terrenys afectes a equipaments es podran destinar a àrees d'aparcament públic, gestionades directament o en règim de concessió, mentre no tinguin una altra destinació o ús determinat pel Consorci.

Article 70

Condicions d'edificació dels equipaments públics

1. Per regla general, els equipaments públics es regularan pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada, amb una edificabilitat neta màxima sobre sòl edificable de 1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl, i una alçada reguladora màxima de 7,5 metres sobre la cota natural del terreny. La forma i distribució dels cossos d'edificació s'adaptaran a l'entorn urbà en què s'ubiquen, i han de permetre a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'espais d'arbrat i jardineria.

No obstant això, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà que compreguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial, s'ordenaran d'acord amb els paràmetres i característiques de la zona, adaptant-se a l'altura i característiques de l'edificació confrontant fixada en el PRI.

2. Quan per les dimensions i funcionalitat dels equipaments s'hagin d'adaptar a característiques especials de volumetria, edificabilitat o alçada, aquestes es regularan mitjançant la tramitació d'un Pla especial d'ordenació de volums, que podrà sobrepassar l'edificabilitat general establerta en l'apartat anterior, i que determinarà l'edificabilitat i la volumetria de l'edificació d'acord amb les necessitats funcionals de l'equipament i la seva adaptació a les característiques de l'entorn on s'ubica.

3. Dins de les àrees d'equipaments es podran instal·lar els serveis tècnics i aparcaments que fixi el Consorci.

4. Aquests paràmetres són d'aplicació en tot l'àmbit de la Platja de Palma, inclosos els equipaments de titularitat pública que formen part dels plans parcials vigents.



Article 71

Equipaments privats. Definició i condicions d'ús

1. Comprèn les parcel·les privades destinades a usos col·lectius per a instal·lacions esportives o altres, necessàries per complementar l'oferta d'activitats del sector turístic.

2. Els usos permesos són:

- Esportiu
- Educatiu
- Religios
- Sanitari-assistencial
- Recreatiu (*)
- Sociocultural
- Els serveis de restauració o comercials complementaris dels equipaments anteriors

(*) A les àrees d'equipaments situades a Son Verí i Cala Blava-Bellavista, no s'admeten els usos recreatius que puguin generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment, com ara discoteques, sales de festa i similars, i es s'admeten únicament parcs infantils, parcs d'atraccions i similars, així com salons de joc tals com pistes de bitlles, billars, futbolins i similars.

3. A la piscina de Cala Estància s'admeten únicament els usos esportius, i els recreatius tipus beach club o similars i els serveis de restauració complementaris d'aquests.

Article 72

Equipaments privats. Condicions d'edificació i parcel·lació

1. Condicions d'edificació dels equipaments privats d'ús no esportiu:

Els equipaments privats d'ús no esportiu es regularan pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada, amb una edificabilitat neta màxima sobre sòl edificable de 1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl, i una alçada reguladora màxima de 7,5 metres sobre la cota natural del terreny. La forma i distribució dels cossos d'edificació s'adaptaran a l'entorn urbà en què s'ubiquen, i han de permetre a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'espais d'arbrat i jardineria.

2. Condicions d'edificació dels equipaments esportius:

- Els equipaments privats qualificats per a ús esportiu mantindran la major part de la parcel·la per a usos esportius a l'aire lliure.
 - L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,25 m² sostre / m² sòl.
 - L'ocupació màxima de l'edificació serà del 25% de la parcel·la.
 - L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,50 m. corresponent a planta baixa més 1 planta pis.
3. Condicions de parcel·la:
- La parcel·la mínima es fixa en 500 m²

4. Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la seran de 5 m. No obstant les instal·lacions esportives a l'aire lliure podran ocupar les franges de reculada sempre que no sobresurtin més de 1m. del terreny natural .

5. Piscina de Cala Estància: Per a la parcel·la d'Equipaments - Piscina de Cala Estància, situada a Can Pastilla, s'admet a la planta inferior, l'ocupació del 100% de l'àmbit qualificat, amb una alçada total que en cap cas sobrepassarà la cota de nivell del carrer Pins al punt més proper (cota 4,00 m).

A la terrassa situada a la planta superior s'admet l'edificació amb una ocupació màxima del 10% de la superfície qualificada, amb una alçada total màxima de 4 m.

Per garantir l'evacuació i l'accés públic a la planta inferior des del carrer Pins, haurà d'adequar-la part del vial corresponent a aquesta finca, situat entre aquest àmbit i la finca residencial propera, que serà de cessió obligada i gratuïta a l'ajuntament.

Donada la seva ubicació al costat de la zona de domini públic marítim terrestre, l'autorització de les obres precisarà l'autorització de la Direcció General de Costes.

Article 73**Sistema d'equipaments / aparcament (clau EQ / aparcament)**

1. Comprèn els terrenys destinats per aquest PRI per a estacionament de vehicles, per tal de mantenir i completar la necessitat d'aquestes àrees de suport a l'activitat turística, residencial, comercial i de serveis. Aquests àmbits, podran incorporar així mateix usos i activitats complementàries a l'estacionament, com ara taller de manteniment de vehicles, benzinera, recàrrega elèctrica de vehicles o altres relacionats amb la logística del transport.

Aquestes àrees d'aparcament podran ser de titularitat pública o privada, i en el primer cas es podran explotar en règim de concessió privada.

Es defineixen dues tipologies: aparcament a cel obert i edificis d'aparcament, que es delimiten en els plànols de qualificació del sòl urbà i urbanitzable (sèrie 6).

2. Aparcament a cel obert. Comprèn els àmbits destinats a aparcament a cel obert. Aquestes àrees es pavimentaran i s'ordenaran d'acord amb la seva pròpia funcionalitat, i es sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig) per millorar la qualitat ambiental de l'entorn i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana propera, d'acord amb els objectius d'aquest PRI.

Aquests àmbits es podran ocupar per edificacions auxiliars fins a un màxim del 15% de la seva superfície, amb una alçada màxima total inclosa la coberta de 4 m, i que hauran de separar un mínim de 5 m. dels límits de parcel·la. Els aparcaments podran a més adequar-se amb els elements de cobriment o para-sol que es considerin necessaris per a la funcionalitat de l'aparcament i incorporar en el seu cas, panells per a energies renovables.

Es cuidaran especialment les façanes o límits visibles d'aquestes àrees d'aparcament, que s'enjardinaran i es plantarà arbrat, preferentment amb pinus pinea i Baladre com arbustiva. També hauran d'adequar-se els seus límits amb les zones residencials, mitjançant enjardinament i plantació d'arbustives per facilitar la seva integració paisatgística, i constituir aquesta franja de transició amb els habitatges.

3. Edificis d'aparcament: A les parcel·les urbanes amb aquesta qualificació podran erigir edificis d'aparcament que s'han d'adequar a les condicions de l'edificació de l'entorn on se situen. En els plànols de qualificació del sòl urbà s'estableix per a aquestes parcel·les el nombre màxim de plantes (nºP) per sobre de la rasant viària.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació per sobre de la rasant viària, serà de 3,70 m. pel nombre de plantes admeses.

4. Accessibilitat dels aparcaments. Els edificis destinats a aparcaments d'ús públic que tinguin una superfície construïda superior a 100 metres quadrats i els estacionaments a l'aire lliure d'ús públic, de reservar les places i s'adequaran a les condicions que s'estableixen en l'art. 25 del Decret 110/2010 "de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques".

Capítol vuitè**Sistema d'equipaments comunitaris****Serveis tècnics (ST)****Article 74****Serveis tècnics**

1. El present PRI conté l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telecomunicacions i sanejament, establint les precises reserves de sòl i les de protecció, sense perjudici de la subjecció del desenvolupament i execució d'aquests serveis a la legislació sectorial específica que els sigui aplicable.

En els plànols d'infraestructures (sèrie 7) es grafien indicativament els esquemes d'implantació de les diferents infraestructures i serveis urbanístics, que s'ubicaran definitivament en els emplaçaments que es determinen en els projectes corresponents. La ubicació d'aquestes infraestructures urbanístiques es podrà determinar en qualsevol dels diferents sistemes urbanístics (sistema viari, d'espais lliures públics o d'equipaments comunitaris), i es col·locaran preferentment soterrats i s'adequaran amb els materials i / o plantacions necessaris per a la correcta integració en l'entorn on es situen,

2. El Consorci podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació.

3. Els espais lliures d'edificació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran i sistematitzaran com a espais lliures verds.

**TÍTOL V
REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ****Capítol I
Disposicions comunes****Article 75****Classificació del sòl urbà**

1. El PRI delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes en la legislació urbanística, sobre l'estat de l'edificació i de la urbanització dels terrenys.
2. A les àrees de nova creació, o procedents d'anteriors plans parcials en què queden pendents obres d'urbanització o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon o unitat d'actuació per als esmentats fins.

Article 76**Zones**

Al SÒL URBÀ la regulació detallada dels usos i condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament privat es realitza per zones i subzones, que apareixen definides en els plànols normatius de qualificació del sòl a escala 1/2000, d'acord amb la següent classificació :

Zona d'edificació residencial entre mitgeres (D)

Zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta (E)

Zona d'habitatges tradicionals (VT)

Zona d'habitatges adossats (VA)

Zona d'habitatges unifamiliars aïllats (I)

Zona comercial i serveis (S)

Zona turística (T)

Zona turística - hotelera (TH)

Article 77**Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos**

1. El PRI determina les condicions d'edificabilitat per a cadascuna de les zones, a partir de la definició del tipus d'ordenació de l'edificació i la concreció dels paràmetres edificatoris que el regulen en cada cas. Els tipus d'ordenació són els següents:

- Edificació segons alineació de vial
- Edificació aïllada

La definició d'aquests tipus edificatoris i dels paràmetres urbanístics que els regulen s'efectua en el Títol II d'aquesta normativa.

2. Dins cadascuna de les zones s'especifiquen els usos permesos i la seva intensitat d'ús.

Article 78**Codificació de les diferents zones**

Les diferents zones a sòl urbà es codifiquen mitjançant un grup de dígitos compost per lletres i números en un ordre determinat que té el següent significat:

- TIPOLOGIA - en primer lloc, es disposen una o dues lletres majúscules que corresponen a una tipologia edificatòria i / o ús predominant.
- ALTURA MÀXIMA - a continuació es disposa un número que correspon al nombre màxim de plantes permès a la zona. En el cas que l'altura incorpori una planta àtic addicional, el nombre de plantes ve acompanyat d'+ a.





- INTENSITAT - a continuació es disposa una lletra minúscula, que diferencia les diferents intensitats o condicions d'ús per a una mateixa tipologia i altura permeses.
- PORXO - en el cas en què es permet la realització de porxo a l'espai de reculada de façana s'afegeix una p final.

Capítol II

Regulació de l'ús d'estacionament i aparcament

Article 79

Definició

1. S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda dels vehicles.
2. S'entén per estacionament o aparcament a l'aire lliure, l'àrea situada fora de la calçada destinada a parada temporal de vehicles.

Article 80

Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure a l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació:

a) Edificis d'habitatges:

- Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 90 m²: 1 plaça / habitatge.
- Habitatge de sup. const. superior a 90 i inferior a 150 m²: 1,5 places / habitatge.
- Habitatge de superfície const. igual o superior a 150 m²: 2 places / habitatge.

Per al còmput de nombre de places decimals, s'agafarà el nombre enter inferior més pròxim.

b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 75 m² de superfície construïda.

c) Establiments comercials: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 75 m² de superfície construïda. Per als grans establiments comercials s'aplicarà el que disposa la legislació vigent en matèria de comerç.

d) Establiments turístics: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 250 m² construïts, o alternativament 1 plaça d'aparcament per cada 12 places turístiques.

e) Activitats recreatives en edificis de superfície superior a 150 m²: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 50 localitats o usuaris, i una plaça d'aparcament per cada 30 localitats o usuaris en locals amb aforament igual o superior a 500 localitats.

f) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades en cada cas, a la seva ubicació i necessitats

g) Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta norma, s'han de preveure en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'ajuntament.

2. En sòl urbanitzable, els plans parcials hauran de preveure dins de la seva normativa el mateix estàndard mínim de nombre de places d'aparcament, podent complementar aquesta previsió amb una reserva addicional de superfície d'estacionament a l'aire lliure

3. Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani, quedant prohibits els aparcaments en planta baixa en els edificis residencials de nova construcció de les zones d'edificació entre mitgeres (D)

4. La dotació d'aparcaments podrà satisfer en tot cas, admetent la seva reserva en predis propers distants menys de 200 m del límit del solar en qüestió sempre que:

- a) Es vinculin registralment les places d'aparcament a l'edifici o solar interessat.
- b) Les places vinculades no minvin la dotació obligatòria d'aparcament de cap altre predi.

Les dues condicions s'han de documentar com a condició prèvia a la concessió de la llicència d'obres.

5. S'exclourà de l'obligatorietat d'aquesta reserva d'aparcaments les parcel·les o situacions que s'especifiquen en l'article següent.

Article 81**Causes d'exempció de les previsions d'aparcament en sòl urbà**

1. No serà necessària la reserva d'aparcament en el sòl urbà, en els solars que hagin d'accedir per carrers d'amplada igual o inferior a 6 m.

Tampoc serà obligatòria la reserva d'aparcament, en els solars de dimensions reduïdes, en què no es pugui inscriure un cercle de diàmetre de 15 m o tingui una superfície igual o inferior a tres-cents setanta (370) m².

Per a totes les zones i en els solars que per la seva configuració i escassa dimensió no permetin posar els aparcaments al soterrani, l'aparcament es podrà situar en planta baixa, i / o en un altre emplaçament proper.

2. En el cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins de la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl de la parcel·la per situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries, o la seva ubicació en un altre terreny pròxim.

3. El Consorci podrà fixar a través d'Ordenança reguladora dels Aparcaments, les condicions específiques per a les zones que estimi oportunes, en raó de les previsions de peatonalització, regulació de la circulació, activitats integrades dins de la trama urbana o altres, encara que modifiquin les previsions aquí fixades, i reduir o eliminar l'obligatorietat de preveure les places d'aparcament abans esmentades.

Article 82**Condicions de disseny dels aparcaments obligatoris**

1. El disseny dels garatges es realitzarà de tal manera que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcant amb un màxim de tres maniobres. Es permetran els munta-cotxes com a solució única d'accés de vehicles a les plantes on s'ubiquen els aparcaments, sense perjudici del compliment de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE-DB SUA), especialment pel que fa a espais d'accés i espera.

2. Les places d'aparcament obligatòries, tindran unes dimensions mínimes de 4,80 x 2,40 metres. Admetent-se un màxim d'un 10% d'aquestes places obligatòries d'una dimensió mínima de 4,50 x 2,30.

3. Les rampes tindran un pendent no superior al 20%, i en els 4 metres contigus a l'alineació oficial no superarà el 4%. Entre els plànols de diferent pendent s'han de fer corbes d'acord.

4. Els carrils de circulació de doble sentit tindran un ample igual o superior a 5,50 m.

En els trams corbs tindran un radi interior mínim de 4,50 i un ample de 3 metres en els carrils d'un sol sentit i de 6 metres en els de doble sentit.

5. L'alçada mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de 2,40 m.

6. Aparcament a cel obert. Aquestes àrees es pavimentaran i s'ordenaran d'acord amb el seu funcionament propi, i es sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig) per millorar la qualitat ambiental de l'entorn i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana propera, d'acord amb els objectius d'aquest PRI.

Es cuidaran especialment les façanes o límits visibles d'aquestes àrees d'aparcament, que s'enjardinaran i es plantarà arbrat, preferentment amb pinus pinea i Nerium oleander com arbustiva.

Capítol III**Zona d'edificació residencial entre mitgeres (D)****Article 83****Zona d'edificació residencial entre mitgeres (D)**

1. Definició: Correspon a les zones residencials plurifamiliars d'edificació entre mitgeres formant illes sensiblement tancades, i generalment reculada de l'alineació del carrer.

A la franja de reculada es permeten ocasionalment porxos oberts en planta baixa, morfologia urbana pròpia dels nuclis urbans de s'Arenal de Palma i l'Arenal de Lluçmajor. En el front de mar aquest porxo arriba a l'altura de dues o més plantes.

2. Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació a vial, regulada per una envoltant màxima o gàlib fixada en els plànols de qualificació del sòl urbà, que determina les separacions i la profunditat edificable, i una alçada màxima determinada per a cada





subzona.

3. Subzones: En funció de l'alçada i l'existència o no de porxos, es defineixen set subzones:

D2, D3, D3p, D (3 + a), D (3 + a) p, D4, D4p, D5

El nombre indica el nombre de plantes total. En els casos en què es permet una planta àtic reculada va acompanyat d'+ a.

En el cas en què es permet la realització de porxo a l'espai de reculada de façana s'afegeix una p final.

4. Condicions d'edificació, parcel·la i densitat: Per cada illa o part de la mateixa es determina l'envolupant màxima fixada en els plànols de qualificació del sòl urbà, així com els paràmetres urbanístics d'aplicació següents:

EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES ILLA TANCADA		SUBZONA				
PARÀMETRES REGULADORS		D2	D3 D3p	D(3+a) D(3+a)p	D4 D4p	D5
PARCEL·LA	Superfície mínima (m ²)	120	120	320	320	320
	Amplada mínima (m)	6,00	6,00	6,00	12,00	12,00
CONDICIONS EDIFICACIÓ	Núm. de pisos màxim	2	3	3+àtic	4	5
	Alçada reguladora màxima (m)	6,50	10,20	10,20+3	13,30	16,40
	Separació mínima a carrer o espai lliure (m)	3	3	3	fixada per gàlib	fixada per gàlib
DENSITAT RESIDENCIAL	Habitatge / m ² construïts	1/90	1/90	1/90	1/90	1/90

5. Densitat màxima i intensitat d'ús residencial: El nombre màxim d'habitatges permès serà el d'un habitatge per cada 90 metres construïts destinats a aquest ús. Atesa la diversitat de configuració i mida de les parcel·les, s'estableix només a efectes del càlcul de la intensitat d'ús residencial de la zona, el de 1 vivenda / 60 m² de parcel·la.

6. Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes és el que s'estableix en el quadre anterior. No obstant en la subzona D3 i D3p de s'Arenal de Llucmajor els edificis amb llicència atorgada d'acord amb el planejament anterior (PGOU-84), pel que fa a les altures, es regiran d'acord amb els paràmetres urbanístics de l'esmentada llicència i no quedaran en situació de inadequació.

7. Àtic: A les subzones on s'admet una planta àtic aquesta es retirarà 3 m. de la façana principal que limita al carrer, mantenint l'alineació de la façana posterior.

8. Porxos: A les subzones situades a l'Arenal de Palma i s'Arenal de Llucmajor, assenyalades amb el subíndex "p" s'admet la formació de porxos a la franja de reculada a vial o espai lliure públic.

- A la subzona D3P i D (3 + a) p porxo es disposarà únicament en planta baixa, i serà d'accés i ús públic per a suport a l'activitat comercial.
- A la subzona D4p es podrà disposar de porxos davanters a totes les plantes.

No s'admetrà en cap cas el tancament frontal ni lateral dels porxos.

9. Cossos sortints: A la façana dels edificis alineats al carrer, el vol màxim mesurat perpendicularment des del pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir d'una quinzena part de l'amplada del carrer, ni la meitat de la amplada de la vorera, amb un màxim de 0,80 m. Aquesta





dimensió podrà ser de 1,20 m. en els edificis reculats de l'alineació del carrer. Els cossos sortints oberts podran ocupar 2/3 de la longitud de la façana, mentre que els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'un terç de la mateixa, i en ambdós casos es separaran un mínim d'un metre de la mitgera veïna.

No s'admeten vols sobre carrers d'amplada igual o inferior a 6 m., Mesurats en qualsevol punt de la façana. Els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial.

A l'interior d'illa no s'admeten els cossos sortints tancats. Els cossos sortints oberts podran ocupar la totalitat de la longitud de la façana, amb un vol màxim que no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure de l'interior de l'illa, amb un màxim d'1 m., i una separació mínima d'un metre de la mitgera veïna.

10. Pati interior d'illa: La part posterior de la parcel·la podrà edificar en planta baixa fins a un màxim del 60% de la superfície lliure de parcel·la, per a destinar als usos admesos no residencials. Al pati no ocupat per l'edificació es plantaran arbres.

11. Soterranis: S'admet la construcció de soterranis fins a ocupar la totalitat de la parcel·la.

Article 84

Zona edificació residencial entre mitgeres. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona d'edificació residencial entre mitgeres són els següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Allotjament col·lectiu
- Establiment hotel·ler *
- Apartament turístic **
- Petit comerç ***
- Grans establiments comercials ****
- Restauració
- Recreatiu *****
- Administratiu
- Emmagatzematge
- Taller artesanal, garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
- Equipament: docent, sanitari-assistencial, esportiu, sociocultural, administratiu institucional, abastament, religions.
- Aparcament de vehicles

(*) Com a ampliació d'establiments hotelers existents en les edificacions limítrofes, i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

(**) Amb la categoria mínima de 3 claus i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

(***) S'estableix dins del terme municipal de Lluçmajor, una superfície mínima per a la implantació del petit comerç de 20m2.

(****) L'autorització per a la instal·lació d'establiments comercials s'ajustarà al que estableix la legislació vigent en matèria de comerç.

(*****) Els ajuntaments aprovaran ordenances específiques per a la regulació de l'ús recreatiu, limitant en el seu cas, els àmbits i condicions d'autorització.

Article 85

Canvi d'ús i renovació o rehabilitació d'edificis obsolets

1. En cap edifici, i en especial en els edificis amb una antiguitat superior a 35 anys, construïts durant el boom turístic dels anys 60-70 per a establiments d'ús turístic o apartaments, es podrà autoritzar el canvi d'ús ni la divisió en propietat horitzontal per destinar a l'ús d'habitatges o un altre, sense procedir prèviament a la seva rehabilitació per adaptar-se a les condicions d'habitabilitat i de confort ambiental que determina la legislació sectorial actualment vigent.

2. La reforma o rehabilitació d'aquests edificis s'ha d'adequar també a les condicions següents:

Els establiments d'allotjament turístic podran modificar el seu ús a residencial o un altre d'acord amb les determinacions de l'article 78 de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears, i acollir-se a les condicions fixades de l'esmentada Llei 8/2012 o normes que la substitueixin.

No obstant això, per als establiments d'allotjament turístic situats a les zones d'edificació residencial entre mitgeres (zona D de Can Pastilla i s'Arenal), únicament podran autoritzar-se les actuacions de canvi d'ús, gran renovació o reconstrucció, en els edificis o la part dels mateixos

que no sobrepassin l'altura de 5 plantes. L'autorització d'aquestes actuacions comportarà necessàriament l'enderrocament del volum de l'edificació que sobrepassi l'altura esmentada i l'edificabilitat corresponent a la part enderrocada no susceptible de reconstrucció, podrà transferir a un altre solar, podent acollir-se al que estableix l'article 68 d'aquestes normes.

Per garantir la viabilitat de l'operació, la transferència d'aquesta edificabilitat comportarà un increment de la mateixa, amb l'aplicació d'un coeficient de 1,50.

Capítol IV

Zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta (E)

Article 86

Zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta (E)

1. Definició: Correspon a les zones residencials plurifamiliars d'edificació oberta, amb edificis aïllats separats dels límits de parcel·la.

Part d'aquesta edificació se situa sobre les antigues dunes i pinedes de la Ribera, Sometimes, les Meravelles i la Porciúncula, i manté encara una notable presència d'aquest pineda, el que li confereix una alta qualitat paisatgística i mediambiental que el Pla vol protegir.

2. Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, regulada per un coeficient d'edificabilitat, una ocupació i altura màximes, i unes separacions mínimes als límits de parcel·la.

3. Subzones: En funció de l'alçada i l'edificabilitat dels diferents àmbits, es defineixen 5 subzones:

E 2a, E 3a, E 4a, E 5a, E 5b

4. Condicions d'edificació, parcel·la i densitat: Per a cada subzona es determina un coeficient d'edificabilitat màxim i els paràmetres urbanístics següents:

EDIFICACIÓ OBERTA		SUBZONA				
PARÀMETRES REGULADORS		E2a	E3a	E4a	E5a	E5b
PARCEL·LA	Superfície mínima (m ²)	500	400	500	600	1.500
	Amplada mínima (m)	16,00	15,00	16,00	17,00	30,00

CONDICIONS EDIFICACIÓ	Núm. de pisos màxim	2	3	4	5	5
	Alçada reguladora màxima (m)	6,50	9,60	12,80	16,00	16,00
	c. Edificabilitat (m ² c/m ² p)	0,60	0,65	1,00	1,50	1,00
	Ocupació màxima (%)	35%	35%	35%	35%	30%
	Separació mín. a límits (m)	3	3	3	3	5

INTENSITAT ÚS RESIDENCIAL	Habitatge / m ² parcel·la	1/250	1/150	1/100	1/70	1/100
---------------------------------	--------------------------------------	-------	-------	-------	------	-------

5. Espai lliure de parcel·la: Donat l'alt valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent, es protegeix i regula la seva tala, que s'adeqüés al que s'estableix en l'article 190 d'aquesta normativa.



6. Espai lliure privat: Els àmbits qualificats com espai lliure privat i que formen part de la parcel·la corresponent, computaran a efectes d'edificabilitat de la mateixa, però no es podran ocupar per cap tipus d'edificació.

7. Soterranis: S'admet la construcció de soterranis fins a ocupar un 15% addicional de la superfície de la parcel·la, respecte a l'ocupació màxima admesa en cada subzona.

Article 87

Zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta són els següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Allotjament col·lectiu
- Establiment hotel·ler *
- Apartament turístic **
- Restauració
- Petit comerç ***
- Grans establiments comercials ****
- Administratiu
- Emmagatzematge
- Taller artesanal, garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.
- Equipament: docent, sanitari-assistencial, esportiu, sociocultural, administratiu
- institucional, abastament, religiós.
- Aparcament de vehicles

(*) Com a ampliació d'establiments hotelers existents en les edificacions limítrofes, i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

(**) Amb la categoria mínima de 3 claus i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

(***) S'estableix dins del terme municipal de Lluçmajor, una superfície mínima per a la implantació del petit comerç de 20m2.

(****) L'autorització per a la instal·lació d'establiments comercials s'ajustarà a la legislació vigent en matèria de comerç.

Capítol V

Zona d'habitatges tradicionals (VT)

Article 88

Zona d'habitatges tradicionals (VT)

1. Definició: Correspon a les zones ocupades per les edificacions tradicionals que van configurar el primer desenvolupament turístic de s'Arenal de Palma i de Lluçmajor, i que pel seu valor tipològic, la seva capacitat de revaloració, i la seva notable valor com a arquitectura tradicional pròpia del lloc, permet la definició d'una identitat pròpia a Platja de Palma, que el PRI vol preservar i potenciar.

2. Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el de l'edificació segons alineació a vial, regulada per l'alineació al carrer i una profunditat edificable, fixades en els plànols de qualificació del sòl urbà, i una alçada màxima determinada en aquesta normativa.

La diferent posició i configuració dels habitatges en relació al carrer donen lloc a diferents conjunts de regulació homogènia, que el PRI ha incorporat per adaptar-se a les condicions específiques de cada àmbit o conjunt.

3. Subzones: En funció de la seva posició en relació al carrer, i la configuració dels habitatges s'estableixen 4 subzones diferenciades:

VT a, VT b, VT c, VT d

Subzona VT a: correspon a la tipologia de casa popular mallorquina, que s'emplaça principalment en l'exemple que es desenvolupa al voltant de la Plaça dels Nins a l'Arenal de Palma. De volum simple, façana alineada al carrer i pati posterior, i d'una o dues plantes d'alçada.

Subzona VT b: correspon a la tipologia de la casa tradicional d'estiueig de s'Arenal de Lluçmajor, reculada respecte al carrer i en molts casos amb un porxo que ocupa aquest reculada.



Subzona VT c: correspon a una variant de la tipologia anterior, desenvolupada bàsicament en algunes parcel·les enfront del Passeig Marítim, i que comporta una segona planta amb porxo i tres plantes d'alçada total.

Subzona VT d: correspon a una altra variant de la casa d'estiueig, amb la planta baixa alineada al carrer, i la planta superior reculada i ocupada en alguns casos per un porxo.

4. Condicions d'edificació: Per a cada subzona es determina l'edificabilitat i l'ocupació màxima mitjançant la determinació gràfica del gàlib corresponent, en els plànols de qualificació del sòl urbà.

Aquest gàlib definit determina la ubicació de l'edificació principal, que podrà desenvolupar-se en les plantes d'altura permeses. En cas de rehabilitació dels habitatges existents, aquest gàlib es podrà adaptar a la totalitat del volum de l'edificació principal existent i ajustar-se a les dimensions reals de l'edificació i dels porxos.

A la planta baixa es podrà augmentar la profunditat edificable grafiada a la part posterior de l'habitatge en 2 m., Per facilitar la renovació i ampliació de les estades i serveis de la mateixa.

La part posterior de la parcel·la podrà així mateix ocupar fins a un màxim del 50% de la superfície lliure de parcel·la, per a usos auxiliars a l'habitatge o altres usos admesos. Al pati no ocupat es plantessin preferentment arbres fruiters.

HABITATGES TRADICIONALS		SUBZONA			
PARÀMETRES REGULADORS		VTa	VTb	VTc Passeig Marítim	VTd
PARCEL·LA	Superfície mínima (m ²)	100	100	120	100
	Amplada mínima (m)	5	5	5	5

CONDICIONS EDIFICACIÓ	Superfície mínima (m ²)	2	2	4	2
	Amplada mínima (m)	6,50	6,50	12,60	6,50
	C. Edificabilitat (m ² c/m ² p)	Segons gàlib	Segons gàlib	Segons gàlib	Segons gàlib
	Ocupació màxima (%)	-	-	-	-
	Separació mín. a vial	Alineada a vial	3 Porxo	4 Porxo	PB Alineada a vial

INTENSITAT ÚS RESIDENCIAL	Habitatge / m ² parcel·la	1/50 m ²	1/50 m ²	1/30 m ²	1/50 m ²
------------------------------	---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

5. Alçada màxima:

- Per a les subzones VT a, VT b, VT d, s'estableix una alçada màxima de dues plantes corresponents a 6,50 m.
- Per a la subzona VT c, situada davant del Passeig Marítim, s'estableix una alçada màxima de quatre plantes corresponents a 12,60 m., de les quals s'admeten tres plantes amb porxo.
- Per a l'edificació auxiliar de la part posterior de la parcel·la s'estableix una alçada màxima de 3,50 m.

La rehabilitació o reforma de cada habitatge, es podrà adaptar en tot cas a l'altura de l'edificació existent en el cas de ser aquesta superior a la fixada anteriorment, i que prevaldrà sobre les fixades en els apartats anteriors.

6. Condicions de parcel·la: S'estableix una parcel·la mínima de 100 m², i d'una amplada mínima de 5 m.

7. Intensitat d'ús: Per a les subzones VTa, VTb, VTd, s'estableix una densitat màxima de dos habitatges per parcel·la mínima, amb una



intensitat d'ús de 1/50 m2 de parcel·la.

Per a les subzones VT c, situada davant del Passeig Marítim, s'estableix una densitat màxima de quatre habitatges per parcel·la mínima, amb una intensitat d'ús de 1/30 m2 de parcel·la i un màxim d'1 habitatge per cada 75 m2 construïts destinats a aquest ús

Article 89

Zona d'habitatges tradicionals. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona d'habitatges tradicionals són:

- Habitatge unifamiliar
- Bifamiliar
- Petit comerç*
- Restauració
- Establiment hotelier **
- Administratiu
- Recreatiu
- Taller artesanal
- Equipament: docent, sanitari-assistencial, sociocultural, administratiu institucional.
- Aparcament de vehicles

(*) S'estableix dins del terme municipal de Lluçmajor, una superfície mínima per a la implantació del petit comerç de 20 m2

(**) Com a ampliació d'establiments hotelers existents en les edificacions limítrofes i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

(***) Els ajuntaments aprovaran ordenances específiques per a la regulació de l'ús recreatiu, limitant en el seu cas, els àmbits i condicions d'autorització.

Article 90

Condicions de rehabilitació, ampliació i estètiques a la zona d'habitatges tradicionals. Gestió pública i suport a la rehabilitació

1. Rehabilitació:

Les intervencions en l'edificació tendiran a la rehabilitació de l'edificació tradicional per adaptar-la a unes millors condicions d'habitabilitat i ús. Les intervencions buscaran també el manteniment o la millora de la qualitat arquitectònica i ambiental d'aquestes edificacions i dels conjunts que conformen, no admetent l'enderrocament i substitució de les mateixes, excepte en els casos d'impossibilitat tècnica per ruïna de l'edifici.

2. Ampliacions:

Les ampliacions així com el recreixement d'una planta en els habitatges d'altura inferior a la màxima permesa, s'adequaran a les condicions formals de la tipologia tradicional, especialment a la façana frontal al carrer, per adaptar-se a la imatge urbana d'aquest conjunt, amb volumetries simples (sense voladissos ni balcons), amb obertures, materials i colors que s'adaptin a la tipologia de les agrupacions d'habitatges on s'ubica, i no incideixin negativament en la percepció de la imatge del conjunt.

Les ampliacions a la façana posterior s'admetran obertures i tractaments formals lliures per adaptar-se a les condicions del programa funcional.

3. Porxos:

S'admetran a la subzona VT b porxos en planta baixa.

S'admetran a la subzona VT c porxos en planta baixa, planta primera i segona.

S'admetran a la subzona VT d porxos a la planta primera.

Els porxos s'adequaran a les formalitzacions tradicionals, no admetent porxos, pilars o materials de coberta diferents als de l'edificació tradicional. No s'admetrà en cap cas el tancament frontal ni lateral dels porxos.

4. Cossos sortints.



No s'admeten cossos sortints de l'edificació.

5. Sol·licitud de llicències:

Per a la sol·licitud de llicències d'edificació s'aportarà reportatge fotogràfic i aixecament de l'estat actual de les edificacions, que definirà l'abast de les actuacions, i les adaptacions necessàries per a respectar l'edificació existent, així com l'adequació de les ampliacions a la tipologia tradicional.

L'Ajuntament podrà denegar les intervencions en l'edificació principal i / o en les edificacions auxiliars, que per la seva posició, volumetria, materials o color puguin incidir negativament en la percepció de l'edificació o del conjunt tradicional.

6. Gestió pública i suport a la rehabilitació

Per facilitar les operacions de rehabilitació edificatòria, l'Ajuntament podrà delimitar tota o una part de l'àmbit qualificat com a habitatges tradicionals, com a àmbit d'actuació conjunta, o identificar com a actuació aïllada la rehabilitació individualitzada dels habitatges, als efectes i determinacions establertes en l'art .10 de la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Capítol VI

Zona d'habitatges adossats (VA)

Article 91

Zona d'habitatges adossats (VA)

1. Definició: Correspon a les zones residencials d'habitatges unifamiliars adossats formant fileres o agrupacions separades de l'alineació del carrer i procedents d'una promoció unitària.

2. Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'agrupacions aïllades, regulades per un coeficient d'edificabilitat, una ocupació, longitud i altura màximes, i unes separacions mínimes als límits de parcel·la.

No obstant això, en alguns casos d'edificació ja existent (subzona VA) s'estableix l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial, regulada per la separació a vial, la profunditat edificable i una alçada màxima, que defineixen el seu gàlib o envoltant màxima, fixada en els plànols de qualificació del sòl urbà.

3. Subzones: En funció de l'edificabilitat dels diferents àmbits, es defineixen 4 subzones:

VA 2, VA 2a, VA 2b, VA 2c

4. Condicions d'edificació, parcel·la i densitat: Per a cada subzona es determina un coeficient d'edificabilitat màxim, i els paràmetres urbanístics següents:

HABITATGES ADOSSATS		SUBZONA			
PARÀMETRES REGULADORS		VA2	VA2a	VA2b	VA2c
PARCEL·LA	Superfície mínima (m ²)	250	500	1000	200
	Amplada mínima (m)	10	16	20	8

CONDICIONS EDIFICACIÓ	Núm. pisos màxim	2	2	2	2
	Alçada reguladora màxima (m)	6,50	6,50	6,50	6,50
	C. Edificabilitat (m ² c/m ² p)	Segons gàlib	0,60	0,90	0,65
	Ocupació màxima (%)	Segons gàlib	40%	50%	50%
	Separació mín. a vial i posterior (m)	-	3	4	3



INTENSITAT ÚS RESIDENCIAL	Habitatge / m ² parcel·la	1/250	1/250	1/225	1/200
---------------------------	--------------------------------------	-------	-------	-------	-------

Per a la subzona VA2 es defineixen l'edificabilitat i ocupació màxima mitjançant la determinació gràfica del gàlib corresponent, en els plànols de qualificació del sòl urbà.

5. Soterranis: S'admet la construcció de soterranis fins a ocupar un 15% addicional de la superfície de la parcel·la, respecte a l'ocupació màxima admesa en cada subzona.

Article 92

Zona d'habitatges adossats. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona d'habitatges adossats són:

Habitatge unifamiliar (adossada), Administratiu, Aparcament de vehicles.

Capítol VII

Zona d'habitatges unifamiliars aïllats (I)

Article 93

Zona d'habitatges unifamiliars aïllats

1. Definició: Comprèn les parcel·les de sòl urbà d'edificació residencial caracteritzades per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

De manera singular, s'incorporen també dins d'aquesta zona edificacions ja existents amb ús plurifamiliar, i que es troben situades dins d'aquests àmbits majoritàriament d'habitatge unifamiliar.

2. Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

3. Subzones. En funció de la mida de la parcel·la i les condicions d'edificació, es distingeixen les següents subzones:

I2a, I2b, I2c, I2d

3. Condicions d'edificació, parcel·la i densitat: Per a cada subzona es determina un coeficient d'edificabilitat màxim, i els paràmetres urbanístics següents:

HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT		SUBZONA			
PARÀMETRES REGULADORS		I2a	I2b	I2c	I2d
PARCEL·LA	Superfície mínima (m ²)	400	600	600	400
	Amplada mínima (m)	15	15 8 en cul de sac	15 8 en cul de sac	15

CONDICIONS	Núm. pisos màxim	2	2	2	2
	Alçada reguladora màxima (m)	7,00	7,50	7,50	7,00

EDIFICACIÓ	C. Edificabilitat (m ² c/m ² p)	0,50	0,40	0,50	0,55
	Ocupació màxima (%)	30%	25%	25%	30%
	Separació mín. a vial i posterior (m)	3	4 a vials i e. lliures mitgeres 3 a	4 a vials i e. lliures 3 a mitgeres	3

INTENSITAT ÚS RESIDENCIAL	habitatge / parcel·la	1	1	1 habitatge / 300 m ² solar	1
---------------------------	-----------------------	---	---	--	---

4. Espai lliure de parcel·la: Donat l'alt valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent, es protegeix i regula la seva tala, que s'adeqüés al que s'estableix en l'article 190 d'aquesta normativa.

5. Espai lliure privat: Els àmbits qualificats com espai lliure privat i que formen part de la parcel·la corresponent, computaran a efectes d'edificabilitat de la mateixa, però no es podran ocupar per cap tipus d'edificació.

Article 94

Zona d'habitatges unifamiliars aïllats. Condicions d'ús per a les subzones I2a, I2b, i I2d

Els usos permesos a la zona d'habitatges unifamiliars aïllats són:

- Habitatge unifamiliar
- Petit comerç *(amb una superfície màxima de 150 m²)
- Establiment hotelier **
- Restauració
- Administratiu
- Equipament: docent, sanitari-assistencial, esportiu, sociocultural, administratiu institucional.
- Aparcament de vehicles

Singularment s'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar en les edificacions ja existents i amb aquest ús en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest PRI.

En Son Verí Nou només serà admissible l'ús residencial i despatxos professionals.

(*)S'estableix dins del terme municipal de Lluçmajor, una superfície mínima per a la implantació del petit comerç de 20m².

(**) Com a ampliació d'establiments hotelers existents en les edificacions limítrofes, i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

Article 95

Zona d'habitatges unifamiliars aïllats I2 c (Lluçmajor)

Correspon bàsicament a la regulació de les zones residencials unifamiliars situades al terme municipal de Lluçmajor (antiga zona 7 del PGOU)

Condicions d'edificació, parcel·la i densitat:

- Índex edificabilitat net: 0,50 m² / m²
- Ocupació: 25%
- Densitat neta habitatges: 1 habitatge. Cada 300 m² de solar
- Alineació de l'edificació: 4 m. de carrers i 3 m. de mitgeres
- Alçada i núm plantes: 7,50 m. corresponent a PB + 1 Pis
- Façana mínima: 15 m., en fons de sac 8 m.
- Parcel·la mínima: 600 m²

Condicions d'ús:

- Habitatge unifamiliar o habitatge aparellat.
- Instal·lacions esportives privades
- Garatges privats annexos a l'habitatge



Capítol VIII
Zona comercial i serveis (S)**Article 96****Zona comercial i serveis. Definició**

1. Definició: Comprèn les parcel·les destinades als usos terciaris que es distribueixen en els diferents àmbits de la trama urbana.
2. Tipus d'ordenació. Per regla general el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, regulada per un coeficient d'edificabilitat, una ocupació i altura màximes, i unes separacions mínimes als límits de parcel·la.

No obstant això, en algun cas d'edificació ja existent (subzona S2) s'estableix l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial, regulada per una profunditat edificable i una alçada màxima, determinades pel gàlib grafiat al plànol de zonificació del sòl urbà.

3. Subzones: En funció de l'edificabilitat dels diferents àmbits, es defineixen 5 subzones:

S2, S2a, S2b, S2c, S2c (*), S2d

4. Condicions d'edificació, parcel·la i densitat: Per a cada subzona es determina un coeficient d'edificabilitat màxim, i els paràmetres urbanístics següents:

COMERCIAL I SERVEIS		SUBZONA					
PARAMETRES REGULADORS		S2	S2a	S2b	S2c	S2c(*)	S2d
PARCEL·LA	Superfície mínima (m ²)	400	400	400	400	400	400
	Amplada mínima (m)	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
CONDICIONS EDIFICACIÓ	Núm. de pisos màxim	2	2	2	2	2	2
	Alçada total màxima (m)	7,50	10,00	10,00	10,00	10,00	7,50
	c. Edificabilitat (m ² c/m ² p)	Segons gàlib	1,50	0,70	0,80	0,90	0,40
	Ocupació màxima (%)	Segons gàlib	80%	70%	80%	80%	40%
	Separació mín. a límits (m)	Segons gàlib	3	5	5	3	5

Per a la subzona S2, es determinen l'edificabilitat i ocupació mitjançant la determinació del gàlib corresponent en els plànols de qualificació del sòl urbà.

La subzona S2c (*) recull les condicions d'edificació del Pla Parcial de la Ribera.

5. Separació a límits de parcel·la: L'edificació respectarà les separacions mínimes a límits fixades per a cada subzona. No obstant això, en les subzona S2a l'edificació es podrà adossar als límits de parcel·la laterals en les parcel·les confrontants a mitgeres d'edificis existents, mantenint les separacions a vial i límit posterior.

Article 97**Comercial i serveis. Condicions d'ús**

Els usos permesos a la zona comercial i serveis són:



- Restauració
- Recreatiu *
- Petit comerç**
- Grans equipaments comercials ***
- Administratiu
- Equipament: docent, sanitari-assistencial, esportiu, sociocultural, administratiu institucional, abastament, religiós.
- Magatzem
- Taller artesanal, taller industrial
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles
- Gasolineres
- Aparcament de vehicles

Singularment s'admet en la subzona S2a l'ús turístic a les edificacions ja existents i amb aquest ús en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest PRI.

(*) En les zones S2d del municipi de Lluçmajor, queden expressament prohibits els usos recreatius, discoteques, sales de festa i similars, així com el de magatzem.

(**) S'estableix dins del terme municipal de Lluçmajor, una superfície mínima per a la implantació del petit comerç de 20m2

(***) Subjectes a les determinacions de la legislació vigent en matèria de comerç.

Capítol IX Zona turística (T)

Article 98

Zona Turística. Definició

1 Definició: Comprèn les parcel·les reservades bàsicament per als usos turístics, principalment apartaments, que se situen en l'àmbit de les instal·lacions hoteleres i serveis turístics complementaris.

El PRI pretén mantenir aquests àmbits per a aquesta destinació, per limitar les interferències o incompatibilitats amb altres usos, especialment el d'habitatge permanent.

2. Tipus d'ordenació. El tipus d'ordenació és generalment el d'edificació aïllada, regulada per un coeficient d'edificabilitat, una ocupació i altura màximes, i unes separacions mínimes als límits de parcel·la.

No obstant això, a la zona urbana de s'Arenal de Palma i de s'Arenal de Lluçmajor, la tipologia de l'edificació és entre mitgeres, i la seva regulació es realitza mitjançant la delimitació d'un gàlib màxim.

3. Subzones: En funció de la situació i edificabilitat dels diferents àmbits, es defineixen 4 subzones:

T4b, T4c, T5a, T5b

4. Condicions d'edificació, parcel·la i densitat: Per a cada subzona es determina un coeficient d'edificabilitat màxim, i els paràmetres urbanístics següents:

TURÍSTICA		SUBZONA			
PARÀMETRES REGULADORS		T4b	T4c	T5a	T5b
PARCEL·LA	Superfície mínima (m ²)	1000	500	1500	4000
	Amplada mínima (m)	20,00	16,00	20,00	40,00



CONDICIONS EDIFICACIÓ	Núm. pisos màxim	4	4	5	5
	Alçada reguladora màxima (m)	13,60	13,60	16,80	16,80
	C. Edificabilitat	1,00	Segons gàlib	1,50	1,00
	Ocupació màxima (%)	40%	Segons gàlib	40%	30%
	Separació mín. a vial i posterior (m)	60%	100%	60%	60%
	Separació mínima a límits (m)	3	-	4	5

INTENSITAT ÚS TURÍSTIC	Plaça / m ² parcel·la	20	10	15	20
------------------------------	----------------------------------	----	----	----	----

L'edificabilitat i l'ocupació màxima de la subzona T4C d'edificació entre mitgeres, es determinen mitjançant la seva gàlib màxim, que es delimita gràficament en els plànols de qualificació del sòl urbà.

5. Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Els establiments d'ús residencial públic s'adaptaran en nombre d'allotjaments, itineraris i serveis accessibles, al que s'estableix en l'art. 19 del Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, per garantir les condicions d'accessibilitat que s'hi estableixen.

6. Espai lliure de parcel·la: Donat l'alt valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent, es protegeix i regula la seva tala, que s'adeqüés al que s'estableix en l'article 190 d'aquesta normativa.

7. Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics. Tota nova edificació disposarà d'una xarxa de punts de càrrega de vehicles elèctrics a la planta d'aparcaments.

Article 99

Zona Turística. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona turística són:

1. Turístic a les categories d'hotel i hotel-apartament amb la categoria mínima de 4 estrelles, i apartament turístic amb la categoria mínima de 3 claus, i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears .
2. Els usos compatibles i secundaris al turístic definits en l'article 32.4 de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.
3. Així mateix, els usos següents:
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Equipaments: docent, sanitari-assistencial, esportiu, sociocultural, administratiu institucional, religiós.
 - Aparcament de vehicles

Capítol X

Zona Turística-Hotelera (TH)

Article 100

Zona Turística-Hotelera

1. Definició: Comprèn les parcel·les destinades exclusivament a les instal·lacions hoteleres i instal·lacions turístiques complementàries, que el PRI incorpora i reserva per a aquest destí.

Donats els objectius del pla i l'interès per facilitar la transformació a cotes de major qualitat, el PRI estableix una edificabilitat superior en funció de la categoria turística de les instal·lacions hoteleres, el que repercuteix en millors serveis per plaça (m2const. / Plaça).

2. Tipus d'ordenació. Per regla general el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, regulada per un coeficient d'edificabilitat, una ocupació i

altura màximes, i unes separacions mínimes als límits de parcel·la.

3. Subzones: En funció de la situació i edificabilitat dels diferents àmbits, es defineixen 5 subzones:

TH4a, TH4c, TH5a, TH7b, TH5c

Les zones TH4a i TH4c corresponen bàsicament a l'àmbit més densificat de Can Pastilla

La zona TH5c correspon bàsicament a l'àmbit més densificat de s'Arenal de Lluçmajor.

4. Condicions d'edificabilitat, parcel·la i densitat: Per a cada subzona es determina un coeficient d'edificabilitat màxim, i els paràmetres urbanístics següents:

TURÍSTICA HOTELERA		SUBZONA				
PARAMETRES REGULADORS		TH4a	TH4c	TH5a	TH7b	TH5c
PARCEL·LA	Superfície mínima (m ²)	2000	1000	2000	5000	1000
	Amplada mínima (m)	25,00	16,00	25,00	40,00	16,00

CONDICIONS EDIFICACIÓ	Núm. pisos màxim	4	4	5	7	5
	Alçada reguladora màxima (m)	15,40	15,40	18,60	25,00	18,60
	C. Edificabilitat	1,20	1,50	1,50	1,20	1,80
	C. Edificabilitat 5* o sup.	-	-	-	1,50	-
	Ocupació màxima Planta Pis (%)	40%	80%	40%	30%	80%
	Ocupació màxima Planta Baixa (%)	50%	80%	50%	40%	80%
	Ocupació màxima Planta Soterrani (%)	60%	100%	60%	60%	100%
	Separació mínima a límits (m)	3	3	5	5	3

INTENSITAT ÚS TURÍSTIC	Plaça / m ² parcel·la	25	15	25	30(*)	10
------------------------------	----------------------------------	----	----	----	-------	----

(*)En cas de no estar modificada per la legislació vigent (article 101).

5. Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Els establiments d'ús residencial públic s'adaptaran en nombre d'allotjaments, itineraris i serveis accessibles, al que s'estableix en l'art. 19 del Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, per garantir les condicions d'accessibilitat que s'hi estableixen.

6. Espai lliure de parcel·la: Donat l'alt valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent, es protegeix i regula la seva tala, que s'adeqüés al que s'estableix en l'article 190 d'aquesta normativa.

7. Adequació del projecte al seu entorn urbà: Els edificis de nova planta i les ampliacions dels establiments existents evitaran l'efecte de gran pantalla, mitjançant l'ordenació o desagregació en diferents volums, posició i alçada, per adaptar-se a l'entorn urbà i millorar la seva percepció des de les principals visuals de l'espai públic.

8. Separació a límits de parcel·la: L'edificació respectarà les separacions mínimes a límits fixades per a cada subzona. No obstant això, en les subzones TH4c i TH5c l'edificació es podrà adossar als límits de parcel·la amb la zona d'edificació entre mitgeres (D); i en les parcel·les confrontants a mitgeres d'edificis existents, la nova edificació s'adossarà preferentment a aquestes.

L'espai de separació a límit de vial, excepcionalment podrà ocupar per a accés o serveis, en un màxim del 10% de la longitud de cada façana.

9. Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics. Tota nova edificació disposarà d'una xarxa de punts de càrrega de vehicles elèctrics a la planta d'aparcaments.

Article 101

Ratio turística o intensitat d'ús turístic aplicable als nous establiments hotelers.

La ratio turística o intensitat d'ús turístic aplicable als nous establiments turístics, serà la determinada per la legislació vigent en cada moment, en el cas de ser aquesta superior a l'establerta com a mínima en aquest Pla de Reconversió Integral de Platja de Palma.

Article 102

Zona Turística-Hotelera. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona turística-hotelera són:

- Establiment hotelier, en les categories d'hotel i hotel-apartament amb la categoria mínima de 4 estrelles, i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.
- Els usos compatibles i secundaris al turístic definits en l'article 32.4 de la Llei 8/2012.
- S'admeten també aquests usos compatibles i secundaris al turístic definits en l'article 32.4 de la Llei 8/2012, com a activitat independent dels establiments hotelers a les parcel·les ja existents amb aquests usos i independents de qualsevol establiment hotelier, en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 2/1999, de 24 de març. En aquest cas, aquests usos existents tindran la consideració d'ús principal.

Aquests usos turístics no són compatibles amb l'ús residencial, d'acord amb el règim de compatibilitats regulat per la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears.

Article 103

Hotels de ciutat

A l'empara del que disposa l'article 39.1.a de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, es considerarà com a zona apta per a la ubicació d'hotels de Ciutat, les parcel·les de la Platja de Palma habilitades com a zones turístiques (T) y turístiques hoteleres (TH).

A aquests efectes es consideraran hotels de Ciutat els que compleixin les previsions de la Llei de Turisme de les Illes Balears, i sempre que es tracti:

- (i) D'un hotel nou amb una classificació mínima de 4 estrelles.
- (ii) D'un hotel existent, que mitjançant la seva reconstrucció o reforma i modernització, per a un augment de categoria a un mínim de 4 estrelles, realitzi una intervenció de reforma integral o nova construcció el cost total d'actuacions segons projecte presentat per la llicència de obres excedeixi el 50% del valor cadastral de la finca.

Article 104

Places hoteleres

La gestió i regulació del nombre de places hoteleres s'ajustarà al que estableix la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

Capítol XI

Àmbits de planejament i gestió en sòl urbà

Article 105

Gestió per al desenvolupament del sòl urbà

Per tal de desenvolupar els seus objectius i determinacions en sòl urbà, el PRI preveu en els principals àmbits de transformació i renovació urbana, la tramitació de figures de planejament derivat i / o projectes per al desenvolupament urbà, que determinaran detalladament les actuacions a efectuar en cada cas.



Les figures de planejament derivat s'agrupen en els articles següents:

- Plans Especials de Reforma Interior (P.E.R.I.) (Article 106)
- Estudis de Detall d'ordenació de volums (Article 112)
- Plans especials de rehabilitació i millora d'àmbits comercials (Article 113)
- Plans Especials d'adequació ambiental i paisatgística (Article 116)

Els projectes per a la renovació i desenvolupament urbà:

- Projectes d'adequació i millora de l'espai públic i el paisatge urbà (Article 117)

El PRI delimita així mateix els diferents àmbits de gestió urbanística, inclosos en polígons o unitats d'actuació.

Unitats d'Actuació (Article 119 a Article 157)

Article 106

Plans especials de reforma interior (PERI)

1. Per a les àrees de sòl urbà en què es preveu la possible transformació d'usos, o la seva reordenació i millora urbana, aquest PRI estableix els sectors que han de ser objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior (PERI).

2. En els plànols de qualificació del sòl es determinen els àmbits de cadascun dels PERI, i la seva relació és la següent:

- PERI 1- G. Cicerol
- PERI 2- Berga
- PERI 3- M.A.Salvà
- PERI 4- Trencadors
- PERI 5- S. Bartomeu

Article 107

PERI 1 - G.Cicerol

Es delimita el PERI 1 - G.Cicerol per possibilitar la reordenació d'aquest àmbit i permetre la incorporació d'un edifici d'aparcament de vehicles.

El PERI d'ordenar la volumetria de l'edificació resultant, amb un edifici d'aparcament amb tres plantes d'alçada màxima per sobre del nivell del carrer, i fixarà les condicions de volumetria, accessos, i d'adequació i integració a l'entorn urbà on s'ubica.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

- Superfície: 1.260 m²
- Coefficient d'edificabilitat bruta: 2,5 m² / m²
- Alçada màxima: 9,60 m. corresponents a tres plantes sobre el nivell del carrer.

Sistemes locals de cessió mínima: 6% d'espais lliures, que se situessin enfront del carrer G. Cicerol, per facilitar la plantació d'arbrat i la integració de l'edifici en el seu entorn urbà.

Usos admesos: Aparcament de vehicles i els de la zona d'edificació residencial entre mitgeres

Sistema d'actuació i programació: Compensació en el segon quadrienni.

Article 108

PERI 2 - Berga

Es delimita el PERI 2 - Berga per possibilitar la reordenació de l'àmbit d'aquesta illa ocupada en la seva major part per unes instal·lacions hoteleres.

El PERI valorarà la possibilitat de la reubicació de l'edificació existent enfront del carrer Berga, per facilitar la modernització i millora del conjunt de la instal·lació hotelera. El Pla ordenarà la volumetria de l'edificació resultant, podent establir per a l'edificació amb front a l'esmentada carrer Berga, una alçada màxima de 4 plantes que al seu torn, es retardés un mínim de 3 m. per permetre l'eixamplament de la mateixa.



Les operacions de renovació o esponjament urbà que comportin un desplaçament de l'edificació existent, s'adequaran a les condicions fixades en l'article 82 d'aquesta normativa, i es beneficiaran de l'increment d'edificabilitat que s'hi estableix.

L'edificació que es mantingui i sobrepassi l'alçada establerta en aquest PRI, quedarà en situació d' inadequació, i no restarà edificabilitat als solars restants.

El PERI incorporarà així mateix les mesures oportunes d'integració i millora del paisatge urbà amb el tractament de les mitgeres existents.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

- Superfície: 2.427 m²
- Coeficient d'edificabilitat bruta: 2,2 m² / m²
- Intensitat d'ús màxima: la fixada per a cada zona.

Sistemes locals de cessió mínima: 10% d'espais lliures, que se situessin en front del carrer Berga, per facilitar la seva ampliació.

Usos admesos: els fixats per a les zones Turística i Turística hotelera.

Sistema d'actuació i programació: Compensació en el segon quadrienni.

Article 109

PERI 3 - M.A. Salvà

Es delimita el PERI 3 - MASalvà per possibilitar la reordenació de l'àmbit d'aquesta illa ocupada en part per una instal·lació hotelera.

El PERI valorarà la possibilitat de remodelació total de la instal·lació hotelera existent front al carrer Berga i la reubicació de part d'aquesta edificació, i ordenar la volumetria de l'edificació resultant a partir de l'edificabilitat atorgada per aquest PRI.

Les operacions de renovació o esponjament urbà que comportin un desplaçament de l'edificació existent, s'adequaran a les condicions fixades en l'article 85 d'aquesta normativa, i es beneficiaran de l'increment d'edificabilitat que s'hi estableix.

El PERI incorporarà així mateix les mesures oportunes d'integració i millora del paisatge urbà amb el tractament de mitgeres, així com la possibilitat de millora de l'espai públic, amb l'accés i / o ús públic de l'interior de l'illa.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

- Superfície: 2.189 m²
- Coeficient d'edificabilitat bruta: 2,2 m² / m²
- Densitat màxima: 1 habitatge / cada 90 m² construïts.

Previsió mínima de sistemes:

- Espais lliures o equipaments: 6%
- Vialitat del sector

Usos admesos: els fixats per a la zona d'edificació residencial entre mitgeres (D) i la zona d'habitatges tradicionals (VT).

Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Per facilitar la seva gestió podrà delimitar aquest polígon com a àmbit d'actuació conjunta, als efectes i determinacions establertes en l'art.10 de la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Article 110

PERI 4 - Trencadors

Es delimita el PERI 4 - Trencadors per possibilitar la reordenació de l'interior d'aquesta illa ocupada en gran part per una instal·lació hotelera.

El PERI determinarà els usos i activitats de l'interior d'aquesta illa, valorant la possibilitat de regularitzar l'ús d'aparcament de vehicles en dues plantes inferiors (Soterrani i P. Baixa) i la recuperació de nous serveis turístics privats i / o espai públic a la coberta enjardinada d'aquestes plantes.

El PERI ordenarà la volumetria de l'edificació resultant i determinar els accessos, tractament i ordenació d'aquest interior d'illa, així com els usos i condicions d'explotació.



El PERI incorporarà així mateix les mesures oportunes d'integració i millora del paisatge urbà amb el tractament de mitgeres, així com la possibilitat de millora de l'espai públic amb l'ampliació de la vialitat perifèrica.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície: 4.003 m²

Edificabilitat: La que resulta de la zonificació inclosa en el pla de qualificació del sòl 6.7, admetent addicionalment l'ocupació en planta baixa de l'interior d'illa per a ús d'aparcament.

Densitat màxima: la fixada per a cada zona.

Previsió mínima de sistemes:

Espais lliures o equipaments 6%

Vialitat del sector

Usos admesos: els fixats per a la zonificació corresponent.

Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1r quadrienni.

Per facilitar la seva gestió podrà delimitar aquest polígon com a àmbit d'actuació conjunta, als efectes i determinacions establertes en l'art.10 de la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Article 111

PERI 5 – Sant Bartomeu

Es delimita el PERI 5 - S. Bartomeu per a la reordenació d'aquest àmbit ocupat en la seva major part per l'edifici d'un antic hotel reconvertit a habitatges i amb importants dèficits en les seves condicions d'habitabilitat. El PERI valorarà les possibilitats de procedir a la rehabilitació o la substitució total o parcial de l'edificació existent, acollint-se als plans d'habitatge públic corresponents, i ordenar la volumetria de l'edificació resultant a partir de l'edificabilitat atorgada per aquest PRI.

Les operacions de renovació o esponjament urbà que comportin un desplaçament de l'edificació existent, s'adequaran a les condicions fixades en l'article 85 d'aquesta normativa.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície: 1.573 m²

Coefficient d'edificabilitat bruta: 2,5 m² / m²

Densitat màxima: 1 habitatge / cada 90 m² construïts.

Previsió mínima de sistemes:

Espais lliures o equipaments 10%

Usos admesos: els fixats per a la zona de edificació residencial entre mitgeres (D).

Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Per facilitar la seva gestió podrà delimitar aquest polígon com a àmbit d'actuació conjunta, als efectes i determinacions establertes en l'art.10 de la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Article 112

Estudis de detall d'ordenació de volums (ED)

1. Amb la finalitat de definir l'ordenació dels volums resultants de les operacions de reforma i modernització de les instal·lacions hoteleres existents, el Consorci podrà establir la necessitat de tramitar el corresponent estudi de detall d'ordenació de volums, per determinar la millora de la seva inserció en el seu entorn urbà i minimitzar el seu impacte en el paisatge urbà circumdant.



El PRI determina com a àmbit d'estudi de detall amb aquesta finalitat, els següents:

Estudi de Detall d'ordenació de volums - Balears.

Estudi de Detall d'ordenació de volums - Terral.

2. Estudi de Detall d'ordenació de volums - Balears. Es delimita aquest àmbit d'Estudi de Detall de 4.311 m2 de superfície, per a l'ordenació dels volums que puguin resultar de la modernització, remodelació, i re-ubicació en el seu cas, de part de l'edificabilitat dels establiments hotelers existents en aquesta illa, en aplicació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears, o normes que les substitueixin.

La reordenació dels volums de l'edificació resultant tendirà a reduir l'impacte visual de l'edificació actual i restaurar la qualitat del paisatge urbà, adossant la nova edificació a les parets mitgeres i adequant la volumetria per a la seva millor integració en la percepció del paisatge urbà circumdant.

L'Estudi de Detall incorporará així mateix les mesures oportunes d'integració i millora del paisatge urbà amb el tractament de les mitgeres existents.

3. Estudi de detall d'ordenació de volums - Terral. Igual que l'anterior, es delimita aquest àmbit d'Estudi de Detall de 2.854 m2 de superfície, per a l'ordenació dels volums que puguin resultar de la modernització, remodelació i re-ubicació en és el cas, de part de l'edificabilitat dels establiments hotelers existents en aquest àmbit, en aplicació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears, o normes que les substitueixin.

La reordenació dels volums de l'edificació resultant tendirà a millorar les condicions d'assolellament i vistes de l'edificació resultant, desplaçant si és el cas, part de l'edificació d'aquest important i gran establiment dels anys 70, amb vista a una millor adequació a la demanda turística actual, i una millor integració en el seu entorn urbà.

Les operacions de renovació que comportin un desplaçament de part de l'edificació existent, s'adequaran a les condicions fixades en l'article 85 d'aquesta normativa, i es beneficiaran de l'increment d'edificabilitat que s'hi estableix.

Article 113

Plans especials de rehabilitació i millora d'àmbits comercials

Amb la finalitat de promocionar i modernitzar els diferents àmbits i sectors comercials, el PRI determina la necessitat d'establir mitjançant un o diversos plans especials les actuacions necessàries de renovació dels establiments comercials, de re urbanització de l'espai públic, i de millora de la seva imatge urbana.

Els plans especials proposaran les mesures, obres i actuacions necessàries per promocionar i dinamitzar les diferents zones i sectors del comerç de Platja de Palma.

La relació d'aquests plans especials és la següent:

Pla Especial per a la promoció i modernització del sector comercial

Pla Especial Gran Via de Can Pastilla

Article 114

Pla Especial per a la promoció i modernització del sector comercial de Platja de Palma

1. El Pla Especial per a la promoció i modernització del sector comercial de Platja de Palma, ha de determinar les condicions per a la implantació de nous establiments, així com per a la renovació dels existents, amb l'objectiu de potenciar i promocionar un nivell de qualitat i marca identificativa pròpia, fixant les condicions estètiques i d'imatge dels establiments, les condicions de l'espai públic del seu entorn immediat, així com les condicions per a l'ocupació i utilització d'aquest.

- El pla especial ha d'identificar els diferents àmbits i / o sectors comercials, determinant les seves característiques, dèficits o necessitats, i valorant la seva capacitat i potencialitat de renovació en cada cas.
- El pla establirà les actuacions de millora i potenciació de la imatge dels edificis o conjunts comercials, podent proposar les obres de remodelació, tractament de façanes, color, rètols, il·luminació o altres que siguin necessàries per a la seva finalitat.
- El pla definirà les actuacions necessàries de reurbanització de l'espai públic, delimitant les zones ocupables per a usos de restauració i comercials, i potenciant la singularitat de l'entorn, així com la seva qualitat i confort urbà.
- El pla especial definirà la creació d'una imatge unitària o marca pròpia identificativa en el tractament exterior de tendals i mobiliari urbà, o altres elements singulars d'interès per a aquesta finalitat.



- El pla determinarà les condicions per a l'ocupació del passeig marítim i la platja per part d'establiments tipus beach-club o altres del sector turístic.

2. El pla s'adequarà també als objectius generals de la norma 63 del PTIM.

3. El pla especial fixarà les condicions per al seu desenvolupament i finançament, a partir dels diferents àmbits o objectius d'actuació. La seva promoció serà pública i es preveu la seva realització en el primer quadrienni.

4. Donades les característiques d'aquest pla especial, que únicament afecta condicions estètiques i formals, no comporta limitació a la tramitació de llicències d'edificació o d'activitats, prèvies a la seva tramitació.

Article 115

Pla Especial Gran Via de Can Pastilla

1. Es delimita el Pla Especial Gran Via de Can Pastilla, per a la millora, rehabilitació i promoció d'aquest àmbit d'usos comercials i de restauració situat en una de les principals portes d'entrada a Platja Palma.

- El pla definirà les actuacions de reordenació de l'espai públic i urbanització necessàries per ampliar les zones ocupables per a usos de restauració i comercials, potenciant la singularitat de l'entorn, i la qualitat i el confort urbà que comporta la plantació d'arbrat o la consolidació d'un ampli palmerar a partir de l'existent.

- El pla establirà les actuacions de millora i potenciació de la imatge dels edificis comercials, podent proposar les obres de remodelació, re-ubicació, o demolició que siguin necessàries per a la seva finalitat. L'edificabilitat global resultant no sobrepassarà l'existent.

- El pla especial podrà definir en cada cas la creació d'imatge unitària o marca pròpia identificativa en el tractament de façanes, rètols, tendals i mobiliari urbà.

- El pla especial fixarà les condicions per al seu desenvolupament i finançament. La seva promoció serà pública i es preveu la seva realització en el segon quadrienni.

2. Donades les característiques d'aquest pla especial, que únicament afecta condicions estètiques i formals, no comporta limitació a la tramitació de llicències d'edificació o d'activitats prèvies a la seva tramitació.

3. Mesures en relació a les servituds aeronàutiques

a) Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en aquest àmbit, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions), així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria no podran vulnerar les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, llevat que es presenti per part del promotor un estudi aeronàutic de seguretat, que acrediti segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) després d'informe tècnic d'AENA, que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en Decret 584/72, en la seva actual redacció.

b) L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament general d'acord amb la legislació urbanística, un cop que s'apliquin al mateix les condicions que, si s'escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, al cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

c) En trobar la totalitat de l'àmbit inclòs en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial Decret 297/2013.

d) Les propostes de nous planejaments urbanístics, de plans especials o altres instruments de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquest àmbit que es troba afectat per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva Aprovació Inicial, segons el que estipula la Disposició Addicional 2ª del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013.

Article 116

Plans especials d'adequació ambiental i paisatgística

1. Amb la finalitat de definir l'ordenació i les actuacions d'adequació ambiental i paisatgística per a la recuperació de l'entorn natural i la



salvaguarda dels riscos que comporta el règim hidràulic dels torrents d'es Jueus i de Son Verí, el PRI determina la necessitat de redactar els següents plans especials d'adequació ambiental i paisatgística.

Pla Especial d'adequació ambiental i paisatgística del torrent d'es Jueus.

Pla especial d'ordenació del parc del torrent de Son Verí.

2. El Pla especial de recuperació ambiental i paisatgística del torrent d'es Jueus té com a finalitat promoure la recuperació ambiental i el paisatge urbà dels seus marges i potenciar aquest eix com a vertebrador i referència visual bàsica en els Arenals. El pla especial ha de permetre recuperar aquest espai degradat per revertir la seva imatge marginal, i incorporar-ho en els recorreguts de vianants i espais públics urbans.

- El pla especial definirà la intervenció i la integració urbana d'aquesta peça singular a partir de l'estudi hidràulic corresponent, i determinar les condicions per a la seva recuperació ambiental, el seu tractament i les característiques en els seus diferents trams. Aquest àmbit urbà s'adequarà per a la seva integració com a porta d'entrada a un ampli àmbit de parc que s'estén fins l'autovia de Llevant, i que incorporarà tota la zona d'interès etnològic de les pedreres del torrent d'es Jueus.
- El pla especial fixarà les condicions d'accés i adaptació de l'edificació circumdant, i determinarà en el seu cas les edificacions afectades o incompatibles amb el règim hidràulic i l'ordenació proposada. El pla especial podrà fixar condicions per a l'adequació de l'edificació, accessos, tractament de façanes i mitgeres, així com les condicions per a la urbanització de la vialitat de l'entorn.
- La seva promoció serà pública pel sistema de cooperació i es preveu la seva realització en el segon quadrienni.
- El pla especial haurà de tenir en compte, si n'és el cas, l'ampliació de la platja i la creació d'un nou parc, ambdós detallats en la memòria-resum del projecte d'ampliació del port esportiu del Club Nàutic de S'Arenal, redactat el mes de novembre de 2014.

3. El Pla especial d'ordenació del parc del torrent de Son Verí té com a finalitat possibilitar la creació d'un gran parc equipat, integrant els equipaments existents, i potenciant aquest extens àmbit d'alta qualitat mediambiental com a complement i referència de la zona turística de l'Arenal de Lluçmajor.

El pla especial determinarà l'ordenació d'aquest parc, fixant els equipaments i els diferents usos del mateix, a partir del màxim respecte, manteniment de l'arbrat i integració amb el paisatge i bosc mediterrani existent, i facilitarà el seu desenvolupament mitjançant diferents fases i els projectes corresponents

L'ordenació del parc de determinar els camins o recorreguts per a la seva utilització com a àrea de passeig i esport, possibilitarà la creació de noves àrees específiques per a instal·lacions esportives o recreatives a l'aire lliure, i integrarà els diferents àmbits d'equipaments esportius existents, facilitant la seva utilització i promoció en aquest àmbit comú.

El pla fixarà les condicions per al seu desenvolupament i finançament, incloent la possibilitat de la concessió d'explotació de les diferents instal·lacions.

- La seva promoció serà pública y es preveu la seva realització en el segon quadrienni.

4. Donades les característiques d'aquests plans especials, que únicament afecten les condicions d'adequació ambiental d'aquests àmbits, la seva tramitació no comporta limitació a la concessió de llicències d'edificació o activitats prèvies a la seva aprovació, sempre que no afectin a les condicions hidràuliques dels torrents respectius.

Article 117

Projectes d'adequació i millora de l'espai públic i el paisatge urbà

1. Amb la finalitat de determinar les característiques de les actuacions de millora de l'espai públic i el paisatge del seu entorn, en els eixos urbans que per la seva ubicació i característiques poden actuar com a corredors paisatgístics i / o connectors ambientals, el PRI estableix els àmbits i entorns paisatgístics on es redactaran projectes de millora del paisatge urbà i / o re urbanització.

- Formaran part de l'àmbit del corredor paisatgístic i dels eixos cívics dels espais públics (vials, aparcaments, zones verdes, etc.) assenyalats en els plànols d'ordenació, i es considerarà com el seu entorn les parcel·les i edificis assenyalats en els plànols que siguin de titularitat privada a l'efecte d'aconseguir una millora estètica del corredor.
- Les intervencions en aquests corredors paisatgístics i eixos cívics es consideren catalitzadores per a la millora de la qualitat urbana i del paisatge de l'entorn urbà de Platja de Palma, i s'adequaran als objectius que es determinen per a les diferents ubicacions.
- Atès que la finalitat d'aquests projectes és la millora de l'espai públic, la seva redacció o tramitació no afectarà la concessió de llicències d'edificació o d'activitat en les parcel·les i edificis situats a l'entorn paisatgístic.

2. Can Pastilla:





- Projecte d'adequació del corredor paisatgístic c. / Pins
- Projecte d'adequació del corredor paisatgístic c. / Bellamar

- Els corredors paisatgístics es configuraran bàsicament com passejos de vianants, de fàcil i còmoda connexió amb el Passeig marítim, amb l'eix cívica de l'Avinguda de Bartolomé Riutort, i amb la zona d'equipaments i parc urbà de Torre Redona, ampliant el espai per al vianant i pacificant o restringint el trànsit de vehicles.

- El projecte preservarà i potenciarà la plantació d'arbrat en els espais de titularitat pública i definirà les actuacions de pavimentació, enllumenat públic i mobiliari urbà o altres obres d'acord amb la seva finalitat.
- El projecte identificarà els elements essencials que configuren el paisatge del seu entorn urbà, fixant la preservació de l'arbrat i elements més representatius, podent també proposar en l'entorn paisatgístic mesures estètiques per a la seva millora.
- El projecte podrà proposar o recomanar actuacions per a la millor integració i ús de l'espai públic i privat, per tal de potenciar els usos de restauració, comercials o altres del seu entorn immediat.

3. La Ribera - Les Meravelles - La Porciúncula

Projecte d'adequació del corredor paisatgístic c. / Neopàtria

Projecte d'adequació del corredor paisatgístic c. / Acapulco

Projecte d'adequació del corredor paisatgístic c. / Mar Egea

Projecte d'adequació del corredor paisatgístic Passeig de les Meravelles

Projecte d'adequació del corredor paisatgístic c. / Trobadors

- Els corredors paisatgístics es configuraran bàsicament com passejos de vianants de connexió i fàcil accés a la platja i al paisatge agrícola interior del Pla de Sant Jordi, ampliant el espai per al vianant i pacificant o restringint el trànsit de vehicles.

- El projecte preservarà i potenciarà la plantació d'arbrat en els espais de titularitat pública, especialment la replantació de pi mediterrani. Així mateix definirà les actuacions de pavimentació, enllumenat públic i mobiliari urbà, o altres actuacions necessàries a la seva finalitat d'acord amb el seu entorn.

- El projecte identificarà els elements essencials que configuren el paisatge del seu entorn urbà, fixant la preservació de l'arbrat i elements més representatius, podent també proposar en l'entorn paisatgístic mesures estètiques per a la millora

- El projecte podrà proposar o recomanar actuacions per a la millor integració i ús de l'espai públic i privat, per tal de potenciar l'accés als usos hotelers, restauració, comercials o altres del seu entorn immediat.

4. Els Arenals

- Projecte d'adequació del corredor paisatgístic c. / Ferran Alzamora (Arenal de Palma)
- Projecte d'adequació de l'eix cívica c. / Amilcar (Arenal de Palma)
- Projecte d'adequació de l'eix cívica c. / Berga (s'Arenal de Lluçmajor)
- Projecte d'adequació de l'eix cívica c. / Del Gran General Consell (s'Arenal de Lluçmajor)

- Els corredors i eixos urbans es configuraran bàsicament com passejos de vianants de connexió i fàcil accés a la platja i a les zones d'equipaments i serveis existents, ampliant el espai per al vianant i pacificant o restringint el trànsit de vehicles.

- El projecte preservarà i potenciarà la plantació d'arbrat en els espais de titularitat pública i definirà les actuacions de pavimentació, enllumenat públic i mobiliari urbà, o altres actuacions necessàries a la seva finalitat.

- El projecte podrà proposar les mesures de millora del paisatge urbà que corresponguin per als edificis del seu entorn, com ara el tractament de mitgeres, així com proposar actuacions per a l'espai públic, amb la finalitat de potenciar els usos de restauració, comercials o altres del seu entorn immediat.

5. La gestió per a la realització d'aquests projectes correspon al Consorci o ajuntaments, que podran establir la necessitat de procedir a la delimitació d'altres àmbits i entorns per a la mateixa finalitat, i que podran així mateix facilitar la cessió de la seva execució a la iniciativa privada mitjançant el sistema de compensació.

**Article 118****Projectes d'adequació del passeig marítim i la platja**

Amb l'objecte de reordenar el Passeig marítim, i adequar el front marítim i la platja als criteris continguts en el Màster Pla, s'estableix la necessitat de redactar els projectes específics a aquest fi. Aquests projectes d'adequació del front marítim tindran com a objectiu fonamental dotar d'identitat pròpia als diferents àmbits que conformen aquesta primera línia, trencant la monotonia del passeig únic, i adequant les seves característiques a la funcionalitat dels diferents àmbits.

Els projectes potenciaran la funcionalitat de cada àmbit a partir del tractament específic dels elements que el componen i el diferencien respecte d'altres trams, els usos predominants, la morfologia del teixit turístic, les característiques de la vegetació i l'orografia (sistema dunar, desembocadura de torrents, etc ...).

S'estableix en l'apartat 13.2 de la memòria d'aquest PRI dels criteris i estratègies d'intervenció en aquest àmbit, que hauran de coordinar amb la Demarcació de Costes del Ministeri de Foment, a qui corresponen les competències en aquest àmbit.

Article 119**Unitats d'actuació**

A l'efecte del repartiment de les càrregues i beneficis del planejament, el PRI delimita les corresponents unitats d'actuació que inclouen els sistemes locals de cessió i les parcel·les d'aprofitament privat.

Per a aquestes unitats d'actuació en sòl urbà es determina la seva edificabilitat i densitat global, a partir de la seva ordenació i zonificació detallada. En cas de discordances entre les estimacions de superfícies fixades en els articles següents i les superfícies de mesurament real sobre cada parcel·la, prevaldran les superfícies reals resultants de la zonificació i ordenació detallada fixada per a cada parcel·la en els plànols de qualificació del sòl.

La relació de les unitats d'actuació delimitades, és la següent:

1. Can Pastilla

U.A.1 - Claudi

U.A.2 - M. Massuti

U.A.3 - Av. Central

U.A.4 - Correus

U.A.5 - Xaloc

U.A.6 - Plini

U.A.7 - Central

U.A.8 - Virgili

U.A.9 - Tit Livi

U.A.10 - Oratge

U.A.11 - Xabec

2. Les Meravelles

U.A.12 - Mar Egea 1

U.A.13 - Mar Egea 2

U.A.14 - Mar Egea 3

U.A.15 - Mar Egea 4

U.A.16 - Mar Egea maig





3. La Porciúncula

U.A.17 - Platja de Palma

U.A.18 - Taurus

U.A.19 – Trasimé

4. Bellavista

U.A.20 - Ctra. Militar

U.A.21 - Ctra. Militar

U.A.22 - Ferrocarril 1

U.A.23 - Ferrocarril 2

U.A.24 - Ferrocarril març

U.A.25 - Ferrocarril abril

U.A.26 - Ferrocarril maig

U.A.27 - Ferrocarril juny

U.A.28 - Bellavista

U.A.29 - Bellavista 2

5. Arenal de Palma

U.A.30 - P. Rafael Serra

U.A.31 - Amilcar

U.A.32 – Àsdrubal

6. Arenal de Lluçmajor

U.A.33 - Marineta

7. Son Verí Nou

U.A.34 - Sant Bartomeu

U.A.35 - Ptge.Mollet

U.A.36 - Tanca d'Estadosos

8. Cala Blava - Bellavista

U.A.37 - Són Granada

U.A.38 - Equipaments Bellavista

Article 120

UA.1 - Claudi

1. Es delimita la unitat d'actuació UA1 Claudi de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar la connexió del Sector urbanitzable de Son Garcies amb l'àrea urbana existent en el seu límit est, mitjançant la prolongació del carrer Claudi i la previsió d'una petita placeta pública.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:



Superfície total: 2.794 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 250 m2.

Vialitat: 696 m2.

Superfície d'aprofitament privat: 1.848 m2. Edificabilitat total: 924 m2

Usos: Els de la zona I2a.

3. Obligacions: Completar les obres d'urbanització.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 121

UA.2 - M. Massutí

1. Es delimita la unitat d'actuació UA2 M. Massutí de sòl urbà consolidat, per facilitar la connectivitat d'aquest àmbit amb l'àrea urbana central de Can Pastilla, mitjançant l'obertura de la prolongació del carrer M. Massutí, així com , l'eixamplament del Camí de Can Pastilla per permetre la realització d'un passeig de vianants al llarg d'aquesta via bàsica.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 22.309 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 616 m2.

Vialitat: 4.394 m2.

Superfície d'aprofitament privat: 17.297 m2. Edificabilitat total: 11.375,50 m2

Usos: Els de la zona I2a, E4a i TH4c

3. Obligacions: Realitzar les obres d'urbanització dels vials.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 122

UA.3 - Av. Central

1. Es delimita la unitat d'actuació UA3 Av. Central de sòl urbà consolidat, per permetre la reurbanització del lateral nord del carrer Octavi August com a passeig de vianants, i millorar així, la connectivitat i qualitat urbana d'aquest important eix central i via d'accés de Can Pastilla.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 1.698 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 166 m2

Superfície d'aprofitament privat: 1.532 m2. Edificabilitat total: 766 m2

Usos: Els de la zona I2a.

3. Obligacions: urbanització de vorera.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni



**Article 123****UA.4 - Correus**

1. Es delimita la unitat d'actuació UA4 Correus, de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'edificació d'un edifici d'aparcament de vehicles, així com l'eixamplament del carrer Pàdua, per facilitar la integració de l'esmentat edifici en la trama urbana, amb la plantació d'arbrat i enjardinament en el seu principal façana pública.

L'edifici d'aparcament que podrà disposar addicionalment de les plantes soterrani que es considerin necessàries.

L'edificació prèvia o simultània de l'edifici d'aparcaments amb un mínim de 100 places, serà condició necessària per a la concessió de la llicència de l'edificació residencial en aquesta finca, que haurà d'incorporar així mateix, les places d'aparcament mínimes corresponents.

Mitjançant la tramitació del corresponent estudi de detall de reordenació de volums, es podrà modificar la disposició dels edificis d'aparcament i residencial. Aquesta reordenació no podrà destinar a ús residencial més edificabilitat que l'establerta en aquest PRI, però podrà incrementar la superfície destinada a aparcament. L'Estudi de Detall haurà de respectar així mateix, les altures màximes previstes sobre rasant, les alineacions exteriors de l'edificació i la disposició dels espais lliures públics.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 2.648 m²

Sistemes locals de cessió:

Vialitat: 186 m²

Espais lliures: 254 m². Es sistematitzaran amb arbrat i jardineria per a una adequada integració de l'edifici al paisatge urbà.

L'accés a l'aparcament o edifici d'habitatges podrà realitzar-se a través d'aquests espais lliures. (Article 59.3 d'aquesta normativa)

Superfície d'aprofitament privat: 2.207 m²

Edificabilitat per a ús residencial: 3933 m²

Edificabilitat per a ús aparcament: 3480 m² (sobre rasant)

Usos: Els de la zona D, i edifici aparcament.

3. Obligacions: urbanització, plantació d'arbrat i enjardinament de l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 124**UA.5 - Xaloc**

1. Es delimita la unitat d'actuació UA5 Xaloc de sòl urbà consolidat, per a l'ordenació d'un espai públic o plaça en l'eix cívic del carrer Pàdua, que s'integra en un dels corredors paisatgístics de connexió de Can Pastilla.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 1.535 m²

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 427 m²

Vialitat: 233 m²

Superfície d'aprofitament privat: 875 m². Edificabilitat total: 2.560 m²

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.





4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 125

UA.6 - Plini

1. Es delimita la unitat d'actuació UA6 Plini de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'eixamplament de l'Av. Bartomeu Riutort amb un petit espai públic que faciliti les implantacions comercials o de restauració, i permeti reforçar i potenciar el ús públic i comercial d'aquest eix bàsic de Can Pastilla.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 496 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 139 m2

Superfície d'aprofitament privat: 357 m2. Edificabilitat total: 1.010 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni

Article 126

UA.7 - Central

1. Es delimita la unitat d'actuació UA7 Central de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'eixamplament de l'Av. Bartomeu Riutort amb un petit espai públic que faciliti les implantacions comercials o de restauració, i permeti reforçar i potenciar el ús públic i comercial d'aquest eix bàsic de Can Pastilla.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 256 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 66 m2

Superfície d'aprofitament privat: 190 m2. Edificabilitat total: 534 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni

Article 127

UA.8 - Virgili

1. Es delimita la unitat d'actuació UA8 Virgili de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'eixamplament de l'Av. Bartomeu Riutort amb un petit espai públic que faciliti les implantacions comercials o de restauració, i permeti reforçar i potenciar el ús públic i comercial d'aquest eix bàsic de Can Pastilla.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 737 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 158 m2



Superfície d'aprofitament privat: 579 m2. Edificabilitat total: 1.338 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni

Article 128

UA.9 - Tit Livi

1. Es delimita la unitat d'actuació UA9 Tit Livi de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'eixamplament de l'Av. Bartomeu Riutort amb un petit espai públic que faciliti les implantacions comercials o de restauració, i permeti reforçar i potenciar l'ús públic i comercial d'aquest eix bàsic de Can Pastilla.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 369 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 86 m2

Superfície d'aprofitament privat: 283 m2. Edificabilitat total: 904 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 129

UA.10 - Oratge

1. Es delimita la unitat d'actuació UA10 Oratge de sòl urbà consolidat, amb l'objecte d'ordenar l'edificació del final d'aquest carrer sense sortida, que s'acumularà i s'adossarà l'edifici existent, alliberant com a espai lliure el terreny més proper a els edificis de l'Av. de Can Pastilla.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 454 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 229 m2

Superfície d'aprofitament privat: 225 m2. Edificabilitat total: 728 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 130

U.A.11 Xabec

1. Es delimita la unitat d'actuació UA11 Xabec de sòl urbà consolidat, per facilitar l'accés des del carrer Xabec a la zona d'aparcament prevista a la part posterior i contigua al vial d'accés de Can Pastilla. Aquest accés es realitzarà mitjançant l'obertura de la prolongació del carrer Norai, d'acord amb les alineacions fixades en el pla 6.1 Qualificació del sòl Can Pastilla.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 1.873 m2



Sistemes locals de cessió:

Vialitat: 277 m2

Superfície d'aprofitament privat: 1.596 m2. Edificabilitat total: 798 m2

Usos: Els de la zona I2a

3. Obligacions: únicament cessió de sòl sense comportar obres d'urbanització.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 131

UA.12 - Mar Egea 1

1. Es delimita la unitat d'actuació UA12 Mar Egea 1 de sòl urbà consolidat, per a l'ordenació d'un espai públic o plaça a la cruïlla amb el carrer Llaüt, per tal de possibilitar l'articulació d'un corredor paisatgístic o eix cívic vianants, amb petites places i passeigs que permetin mantenir part de la pineda existent i una alta qualitat urbana i ambiental en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 2.080 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 632 m2

Vialitat: 379 m2

Superfície d'aprofitament privat: 1.069 m2. Edificabilitat total: 587,95 m2

Usos: Els de la zona I2d.

3. Obligacions: Urbanització del vial i de l'espai lliure amb la preservació de la pineda.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni

Article 132

U.A.13 - Mar Egea 2

1. Es delimita la unitat d'actuació UA13 Mar Egea 2 de sòl urbà consolidat, per permetre l'ampliació del carrer Mar Egea amb un espai públic o passeig, a fi de possibilitar l'articulació d'un corredor paisatgístic o eix cívic de vianants, amb petites places i passeigs que permetin mantenir part de la pineda existent i una alta qualitat urbana i ambiental en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 737 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 38 m2

Vialitat: 69 m2

Superfície d'aprofitament privat: 630 m2. Edificabilitat total: 346,50 m2

Usos: Els de la zona I2d.

3. Obligacions: Urbanització del vial i de l'espai lliure amb la preservació de la pineda.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.





Article 133

UA.14 - Mar Egea 3

1. Es delimita la unitat d'actuació UA14 Mar Egea 3 de sòl urbà consolidat, per a l'ordenació d'un espai públic o plaça a la cruïlla amb el carrer Mar Jònica, a fi de possibilitar l'articulació d'un corredor paisatgístic o eix cívic vianants, amb petites places i passeigs que permetin mantenir part de la pineda existent i una alta qualitat urbana i ambiental en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 4.595 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 529 m2

Vialitat: 807 m2

Superfície d'aprofitament privat: 3.259 m2. Edificabilitat total: 1.792,45 m2

Usos: Els de la zona I2d.

3. Obligacions: Urbanització del vial i de l'espai lliure amb la preservació de la pineda.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 134

UA.15 - Mar Egea 4

1. Es delimita la unitat d'actuació UA15 Mar Egea 4 de sòl urbà consolidat, per possibilitar l'ampliació del carrer Mar Egea, per a l'ordenació d'un espai públic o passeig, a fi de possibilitar l'articulació d'un corredor paisatgístic o eix cívic de vianants, amb petites places i passeigs que permetin mantenir part de la pineda existent i una alta qualitat urbana i ambiental en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 3.677,10 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 496 m2

Vialitat: 344 m2

Superfície d'aprofitament privat: 2.837,10 m2. Edificabilitat total: 1.560,41 m2

Usos: Els de la zona I2d.

3. Obligacions: Urbanització del vial i de l'espai lliure amb la preservació de la pineda.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni

Article 135

UA.16 - Mar Egea 5

1. Es delimita la unitat d'actuació UA16 Mar Egea 5 de sòl urbà consolidat, per permetre l'ampliació del carrer Mar Jònica amb un espai públic o passeig, a fi de possibilitar l'articulació d'un corredor paisatgístic o eix cívic de vianants, amb petites places i passeigs que permetin mantenir part de la pineda existent i una alta qualitat urbana i ambiental en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 1.956 m2

Sistemes locals de cessió:





Espais lliures: 235 m2

Superfície d'aprofitament privat: 1.721 m2. Edificabilitat total: 2.581,50 m2

Usos: Els de la zona TH

3. Obligacions: Urbanització de l'espai lliure amb la preservació de la pineda.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 136

UA.17 - Platja de Palma

1. Es delimita la unitat d'actuació UA17 Platja de Palma de sòl urbà consolidat, amb l'objecte d'obtenir la cessió del vial situat entre l'establiment hotel·ler i la zona d'equipaments, i de connexió amb el carrer Ramal de Ca Na Gabriela. La cessió del vial vindrà compensada per l'increment d'edificabilitat adjudicat a aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 24.272 m2

Sistemes públics de cessió:

Vialitat: 1.781 m2

Superfície d'aprofitament privat: 22.491 m2. Edificabilitat total: 33.736,50 m2.

Usos: Els de la zona TH

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 137

UA.18 - Taurus

1. Es delimita la unitat d'actuació UA18 Taurus de sòl urbà consolidat per facilitar l'ordenació d'aquest àmbit ocupat per una instal·lació hotel·lera, amb l'objecte de facilitar l'obertura d'un carrer entre l'Av. Amèrica i el carrer Ramal Ca Na Gabriela, i delimitar l'àmbit destinat a equipaments esportius.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 15.186 m2

Sistemes locals de cessió:

Equipaments: 3.193 m2

Vialitat: 902 m2.

Superfície d'aprofitament privat: 11.091 m2. Edificabilitat total 16.636,50 m2

Usos: Els de la zona TH

3. Obligacions: Urbanització del nou vial.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 138

UA.19 - Trasimé

1. Es delimita la unitat d'actuació UA19 Trasimé de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'eixamplament del carrer Trasimé amb un petit espai públic que faciliti les implantacions comercials o de restauració, i permeti reforçar i potenciar l'ús públic i comercial d'aquest eix bàsic de l'Arenal de Palma.



2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 452 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 127 m2

Vialitat: 64 m2

Superfície d'aprofitament privat: 261 m2. Edificabilitat total: 829 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 139

UA.20 - Ctra. Militar 1

1. Es delimita la unitat d'actuació UA20 - Ctra. Militar de sòl urbà consolidat, per completar l'ordenació urbana en aquest àmbit, amb la disposició d'una àmplia zona comercial i de serveis, una àrea d'equipaments, i la reserva de espai lliure davant de la crta. Militar per conformar un paisatge arbrat d'alta qualitat urbana i ambiental en aquesta via d'accés bàsica a l'Arenal de Palma. La delimitació de la unitat d'actuació ha de facilitar l'equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 8.363 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 2.310 m2

Equipaments: 1.846 m2

Vialitat: 985 m2.

Superfície d'aprofitament privat: 3.222 m2. Edificabilitat total 2.577,6 m2

Usos: Els de la zona S2c

3. Obligacions: Urbanització de la vialitat, i adequació dels espais lliures amb plantació de pins.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 140

UA.21 - Ctra Militar 2

1. Es delimita la unitat d'actuació UA21 - Ctra Militar de sòl urbà consolidat, per completar l'ordenació urbana en aquest àmbit, amb la disposició d'una àmplia zona comercial i de serveis, una àrea d'equipaments, i la reserva d'espai lliure enfront de la crta. Militar per conformar un paisatge arbrat d'alta qualitat urbana i ambiental en aquesta via d'accés bàsica a l'Arenal de Palma. La delimitació de la unitat d'actuació ha de facilitar l'equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 9.750 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 2.160 m2.

Equipaments: 1.111 m2





Vialitat: 1.756 m2

Superfície d'aprofitament privat: 4.723 m2. Edificabilitat total 3.778,4 m2

Usos: Els de la zona S2c

3. Obligacions: Urbanització de la part corresponent del carrer Bellavista-N, i adequació dels espais lliures amb plantació de pins.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 141

UA.22 - Ferrocarril 1

1. Es delimita la unitat d'actuació UA22 Ferrocarril 1 de sòl urbà consolidat, per a l'obtenció dels espais lliures situats al llarg del carrer Bellavista-N, i possibilitar la equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit .

Es permetrà l'accés rodat a les parcel·les resultants de la cessió, a través de l'espai lliure.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 564 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 53 m2

Vialitat: 71 m2

Superfície d'aprofitament privat: 440 m2. Edificabilitat total: 286 m2

Usos: Els de la zona E

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 142

UA.23 - Ferrocarril 2

1. Es delimita la unitat d'actuació UA23 Ferrocarril 2 de sòl urbà consolidat, per a l'obtenció dels espais lliures situats al llarg del carrer Bellavista-N, i possibilitar la equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit .

Es permetrà l'accés rodat a les parcel·les resultants de la cessió, a través de l'espai lliure.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 912 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 81 m2

Vialitat: 76 m2

Superfície d'aprofitament privat: 755 m2. Edificabilitat total: 490,75 m2

Usos: Els de la zona E

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.





Article 143

UA.24 - Ferrocarril 3

1. Es delimita la unitat d'actuació UA24 Ferrocarril 3 de sòl urbà consolidat, per a l'obtenció dels espais lliures situats al llarg del carrer Bellavista-N, i possibilitar la equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit .

Es permetrà l'accés rodat a les parcel·les resultants de la cessió, a través de l'espai lliure.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 1.645 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 305 m2

Vialitat: 144 m2

Superfície d'aprofitament privat: 1.196 m2. Edificabilitat total 777,40 m2

Usos: Els de la zona E

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 144

UA.25 - Ferrocarril 4

1. Es delimita la unitat d'actuació UA25 Ferrocarril 4 de sòl urbà consolidat, per a l'obtenció dels espais lliures situats al llarg del carrer Bellavista-N, i possibilitar la equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit .

Es permetrà l'accés rodat a les parcel·les resultants de la cessió, a través de l'espai lliure.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 723 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 133 m2

Vialitat: 21 m2

Superfície d'aprofitament privat: 569 m2. Edificabilitat total: 369,85 m2

Usos: Els de la zona E

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 145

UA.26 - Ferrocarril 5

1. Es delimita la unitat d'actuació UA26 Ferrocarril 5 de sòl urbà consolidat, per a l'obtenció dels espais lliures situats al llarg del carrer Bellavista-N, i possibilitar la equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit .

Es permetrà l'accés rodat a les parcel·les resultants de la cessió, a través de l'espai lliure.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 5.634 m2





Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 397 m2

Vialitat: 111 m2

Superfície d'aprofitament privat: 5.126 m2. Edificabilitat total: 3.331,90 m2

Usos: Els de la zona E

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 146

UA.27 - Ferrocarril 6

1. Es delimita la unitat d'actuació UA27 Ferrocarril 6 de sòl urbà consolidat, per a l'obtenció dels espais lliures situats al llarg del carrer Bellavista-N, i possibilitar la equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit.

Es permetrà l'accés rodat a les parcel·les resultants de la cessió, a través de l'espai lliure.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 2.966 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 121 m2

Vialitat: 192 m2

Superfície d'aprofitament privat: 2.653 m2. Edificabilitat total: 1.724,45 m2

Usos: Els de la zona E

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 147

UA.28 - Bellavista

1. Es delimita la unitat d'actuació UA28 Bellavista de sòl urbà no consolidat, per a l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit d'aquesta antiga urbanització, així com per a l'obtenció dels espais lliures i equipaments delimitats en el mateix, i facilitar l'equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic.

El PRI incorpora, l'ordenació resultant de la "modificació puntual del PGOU relativa a la UE / 82-01 Bellavista" tramitada per l'Ajuntament de Palma i aprovada definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme, i Patrimoni Històric, en sessió de 25 de març de 2011. Aquesta ordenació es recull dins de la unitat d'actuació, i hauran d'aprovar els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió seran els següents:

Superfície total: 307.510 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 8.672 m2

Equipaments: 10.797 m2

Vialitat: 92.531 m2





Superfície d'aprofitament privat: 195.510 m2. N° màxim habitatges: 489

Cessió del 10% d'aprofitament mig.

Usos: Els de la zona corresponent (I2a, S2b, S2c, VA2c, E4a)

En cas de discordances entre les estimacions de superfícies, prevaldran les superfícies de mesurament real resultants de l'ordenació fixada en l'esmentada modificació puntual del PGOU.

3. Obligacions: Realització de les obres d'urbanització d'aquest àmbit.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

El desenvolupament del sector haurà de preveure les mesures correctores necessàries per a l'adequació als objectius de qualitat acústica que estableix el R.D. 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou. Aquestes mesures hauran de tenir en compte la integració paisatgística i l'impacte visual.

Article 148

UA.29 - Bellavista 2

1. Es delimita la unitat d'actuació UA29 Bellavista 2 de sòl urbà no consolidat, en el límit sud de la urbanització Bellavista, per completar l'obtenció dels espais lliures situats al costat del torrent d'es Jueus, i possibilitar la equidistribució de càrregues i beneficis del planejament urbanístic en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 7.419 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 2.918 m2

Vialitat: 1.055 m2

Superfície d'aprofitament privat: 3.446 m2. Edificació total: 1.723 m2

S'haurà de cedir el percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada que preveu la legislació del sòl que, en el seu moment, li sigui d'aplicació.

Usos: Els de la zona I2a

3. Obligacions: Realització de les obres d'urbanització d'aquest àmbit.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 149

UA.30 - P. Rafael Serra

1. Es delimita la unitat d'actuació UA30 P.Rafael Serra de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de facilitar l'obertura i prolongació del carrer P.Rafael Serra en aquest punt.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 470 m2

Sistemes locals de cessió:

Vialitat: 252 m2

Superfície d'aprofitament privat: 218 m2. Edificabilitat total: 477,90 m2

Usos: Els de la zona D





3. Obligacions: Completar les obres d'urbanització.
4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 150

UA.31 - Amilcar

1. Es delimita la unitat d'actuació UA31 Amilcar de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'eixamplament del carrer Amilcar amb un petit espai públic que faciliti les implantacions comercials o de restauració, i permeti reforçar i potenciar l'ús públic i comercial d'aquest eix bàsic de l'Arenal de Palma.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 377 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 101 m2

Superfície d'aprofitament privat: 276 m2. Edificabilitat total: 730 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.
4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 151

UA.32 - Àsdrubal

1. Es delimita la unitat d'actuació UA32 Àsdrubal de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'eixamplament del carrer Trasimé amb un petit espai públic que faciliti les implantacions comercials o de restauració, i permeti reforçar i potenciar l'ús públic i comercial d'aquest eix bàsic de l'Arenal de Palma.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 322 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 89 m2

Superfície d'aprofitament privat: 233 m2. Edificabilitat total: 824 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.
4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 152

UA.33 - Marineta

1. Es delimita la unitat d'actuació UA33 Marineta de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de possibilitar l'eixamplament del carrer d'aquest nom a la cruïlla amb el carrer Torrent, amb un petit espai públic que faciliti la implantació comercial, així com la millora de la qualitat urbana en aquest àmbit densificat i d'estrets carrers de s'Arenal de Lluçmajor.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 326 m2

Sistemes locals de cessió:





Espais lliures: 103 m2

Superfície d'aprofitament privat: 223 m2. Edificabilitat total: 591 m2

Usos: Els de la zona D

3. Obligacions: Urbanització i plantació d'arbrat a l'espai lliure.
4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 153

UA 34 - Sant Bartomeu

1. Es delimita la unitat d'actuació UA34 - Sant Bartomeu, situada al límit est de l'àrea urbana de l'Arenal, per a la disponibilitat del terreny necessari per a facilitar les operacions de rehabilitació urbana i reequipament de l'àmbit de s'Arenal de Llucmajor, i completar la trama urbana en aquest àmbit.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 17.685 m2

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 1.990 m2

Equipaments: 4.652 m2

Vialitat: 2.296 m2

Superfície d'aprofitament privat: 8.747 m2. Edificabilitat total: 13.120,50 m2

Usos: Els de la zona T

S'haurà de cedir el percentatge de l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada previst a la legislació del sòl que, en el seu moment, li sigui d'aplicació.

3. Urbanització de la vialitat i plantació d'arbrat a l'espai lliure.
4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

Article 154

UA.35 - Ptge. Mollet

1. Es delimita la unitat d'actuació UA35 - Ptge. Mollet de sòl urbà consolidat, per a l'obtenció del vial d'accés al final del carrer Roses.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 3.005 m2

Sistemes locals de cessió:

Vialitat: 371 m2

Superfície d'aprofitament privat: 2.634 m2. Edificabilitat total: 1.551,74 m2

Usos: Els de la zona VT

3. Obligacions: Urbanització del vial.
4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.



Article 155**UA.36 - Tanca d'Estadossos (discontinua)**

1. Es delimita la unitat d'actuació UA36 - Tanca d'Estadossos (discontinua), situada al límit oest de l'àrea urbana de s'Arenal de Llucmajor, a l'entorn del torrent de Son Verí i al costat de l'àmplia zona d'equipaments públics existents, per configurar un gran parc equipat de referència a la zona turística de l'Arenal de Llucmajor.

El parc es conformarà com una àmplia zona verda de bosc mediterrani confrontant al torrent, en què s'incorporaran rutes per a passeig i esport, equipaments esportius a l'aire lliure, o altres equipaments de suport per al turisme d'estades esportives que afavoreixin la desestacionalització de la oferta turística. L'ordenació d'aquest parc haurà de ser compatible amb la conservació de la seva massa forestal.

En l'àmbit més proper a la carretera de Cala Blava, es troba la zona d'aprofitament privat per a usos comercials, que permetrà completar l'oferta comercial d'aquest àmbit turístic de l'Arenal de Llucmajor.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 93.316 m²

Sistemes públics de cessió:

Espais lliures: 48.566 m²

Equipaments: 25.361 m²

Vialitat: 1.018 m²

La zona de protecció de carreteres situada entre el sector i la carretera amb la qualificació de sòl rústic APT, tindrà la consideració de sistema general de comunicacions adscrit a la unitat d'actuació, i serà de cessió.

Superfície d'aprofitament privat: 18.371 m². Edificabilitat total: 7.348,4 m²

Usos: Els de la zona S2d

3. Obligacions: La implantació d'una gran superfície comercial o altre ús que generi important mobilitat, necessita la reforma de l'accés viari des de l'Avinguda Europa, per evitar interferències amb la circulació de la carretera de Cala Blava, i l'informe favorable de la Direcció General de carreteres.

L'ordenació dels espais d'aparcament s'adequarà als criteris establerts en l'article 82.6 per als aparcaments a cel obert. L'ús d'aquests aparcaments es adequarà per a la seva utilització pública per a la zona d'equipaments confrontant.

La cessió dels espais lliures no comporta costos d'urbanització d'aquests, en ser espais de característiques forestals amb funcions paisatgístiques i de protecció mediambiental.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 1er quadrienni.

5. Estudi d'impacte i integració paisatgística: Atesa la situació de l'àmbit comercial a la façana de la carretera de Cala Blava, i per tal de protegir la imatge i la qualitat del paisatge visible des d'aquesta carretera, l'autorització de qualsevol actuació en aquest àmbit necessitarà la redacció d'un estudi d'impacte i integració paisatgística.

L'estudi de fixar la adequació de l'edificació, instal·lacions o àmbits d'aparcament que es proposin, amb la màxima preservació de l'arbrat existent i en especial de tot l'arbrat situat fora del límit d'edificació. L'estudi incorporarà la plantació d'arbrat en el front de la carretera i en les àrees d'aparcament, així com les altres mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual de l'edificació i facilitar la seva integració al paisatge circumdant. S'evitessin les edificacions, tancaments, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que per la seva situació, volum, color o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

6. A les zones edificables amb massa forestal a preservar, les mesures de conservació d'aquesta han de ser compatibles amb les mesures de prev

Article 156**UA.37 - Son Granada**

1. Es delimita la unitat d'actuació UA37 - Son Granada de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de facilitar l'obertura i connexió del carrer Son Granada en aquest punt.



2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 1.549 m²

Sistemes locals de cessió:

Vialitat: 117 m².

Superfície d'aprofitament privat: 1.432 m². Edificabilitat total: 716 m²

Usos: Els de la zona I2c

3. Obligacions : cessió dels terrenys de vialitat , sense costos addicionals d'urbanització.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

Article 157

UA.38 - Equipaments Bellavista

1. Es delimita la unitat d'actuació UA38 - Equipaments Bellavista, per a l'obtenció de la vialitat i els espais lliures situats en aquest àmbit

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 15.229 m²

Sistemes locals de cessió:

Espais lliures: 1.573 m²

Vialitat: 488 m².

Superfície d'equipament privat: 13.168 m². Edificabilitat total 3.292 m²

Usos: Equipaments esportius privats.

3. Obligacions: Urbanització dels camins d'accés.

4. Sistema d'actuació i programació: Compensació en el 2n quadrienni.

TÍTOL VI REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Capítol I Disposicions comunes

Article 158

Sòl urbanitzable

Aquest PRI classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins del període de vigència del pla. La delimitació d'aquests sectors es reflecteix en els plànols de qualificació del sòl.

Article 159

Determinacions per als sectors de sòl urbanitzable

Aquest PRI determina per als sectors de sòl urbanitzable:

- La delimitació de sectors per al seu desenvolupament en plans parcials.
- L'aprofitament mitjà de la totalitat del sòl urbanitzable que s'estableix en 0,2456.
- L'aprofitament mitjà de cada sector, que s'estableix per a cada un d'ells fixant un coeficient d'edificabilitat bruta del mateix, els



usos admesos i les intensitats.

d) Les reserves mínimes de sòl per a dotacions d'equipaments i espais lliures.

En els sectors de sòl urbanitzable directament ordenat, s'estableix la seva zonificació per al seu desenvolupament directe. En els altres sectors, es fixa en els plànols normatius amb línia discontinua el traçat indicatiu de la xarxa viària bàsica i la localització indicativa de les àrees d'equipaments i espais lliures.

e) La zona de protecció de carreteres de propietat privada situada entre el sector i la carretera amb la qualificació de sòl rústic APT, tindrà la consideració de sistema general de comunicacions adscrit al sector corresponent, i serà de cessió.

f) Els documents de planejament derivat justificaran, en els informes ambientals respectius, l'adopció dels criteris ambientals establerts a la documentació ambiental d'aquest PRI.

g) El pla parcial incorporarà un estudi d'adequació i integració paisatgística, que fixarà les mesures correctores de plantació d'arbrat i altres que es considerin necessàries, per a la seva adequada integració al paisatge des de les principals carreteres i eixos visuals exteriors, d'acord amb els criteris establerts en l'article 189 d'aquesta normativa.

Article 160

Sistemes urbanístics públics en sòl urbanitzable objecte de cessió obligatòria i gratuïta

En relació amb cada sector, i complint en tot cas les obligacions mínimes que fixa la legislació urbanística vigent, el PRI estableix les reserves de sòls destinats a sistemes urbanístics de caràcter públic, les quals han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta. Comprenen les següents destinacions:

El sòl destinat a vials i estacionaments en superfície, públics.

El sòl destinat a espais lliures públics.

El sòl destinat a equipaments públics.

El sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Article 161

Delimitació dels sectors urbanitzables

Aquest PRI delimita sis sectors urbanitzables:

SUP-1. Son Garcies

SUP-2. Torre Redona

SUP-3. Ses Fontanelles

SUP-4. Accés P. Meravelles

SUP-5. Vista Alegre

SUP-6. Accés Sant Cristòfol

Capítol II

Determinacions relatives als sectors urbanitzables

Article 162

SUP 1 – SON GARCIES

1. Objecte: Es delimita el sector urbanitzable SUP 1 - Son Garcies, situat entre l'àrea urbana de Can Pastilla i l'autovia de Llevant, per facilitar les operacions de re-equipament i rehabilitació urbana de l'àmbit de Can Pastilla, obtenir la disponibilitat del terreny necessari per a aquesta finalitat, i completar la trama urbana en aquest àmbit.

El pla parcial disposarà dels espais lliures i / o parc urbà necessaris, per configurar el paisatge de parc arbrat de la façana límit de Can Pastilla



amb l'esmentada autovia de Llevant.

Atesa la situació del sector dins de la zona de servitud acústica de l'aeroport, no s'admeten nous usos residencials, com tampoc dotacionals educatius i sanitaris en el mateix.

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície:	39.069 m ²
coeficient edificabilitat bruta	0,39 m ² t / m ² s
Edif. Total resultant	15.236,91 m ²
Aprofitament mitjà del sector:	0,2345

3. Cessions obligatòries:

Reserva mínima de sistemes públics:

Espais lliures	20% de l'àmbit del sector
Equipaments:	15% de l'àmbit del sector
Vialitat del sector	

La superfície de sòl destinada a "ST Punt verd" serà de 4.000m² i està inclosa dins del 15% de cessió d'Equipaments.

La zona de protecció de carreteres de propietat privada situada entre el sector i l'autovia de Llevant, tindrà la qualificació de sòl rústic APT i la consideració de sistema general de comunicacions adscrit al sector.

Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

Els sistemes públics es regiran per les determinacions establertes en el "Títol quart - Règim dels sistemes urbanístics" d'aquesta normativa.

Els terrenys de cessió per a equipaments es poden destinar a operacions de transferència urbanística en les condicions fixades a l'article 68 d'aquesta normativa.

4. Usos admesos:

Equipaments i serveis de suport a l'activitat turística: Petit comerç, grans establiments comercials (*), Restauració, Recreatiu, Administratiu, Magatzem, Esportiu, Sanitari, Educatiu, Religios, Sociocultural, Proveïment, Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans, Taller artesanal, Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers, Gasolineres, aparcament de vehicles.

(*) L'autorització per a la instal·lació d'establiments comercials s'ajustarà al que estableix la legislació vigent en matèria de comerç.

5. Sistema d'actuació:

El sistema d'actuació serà el de Compensació, amb una previsió de desenvolupament en el segon quadrienni.

6. Mesures preventives o correctores suggerides en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental:

- En cas d'actuació sobre l'àrea d'aparcament s'hauran de realitzar estudis edafològics que descartin l'afectació del mateix per possibles abocaments de contaminants.
- En la mesura del possible es mantindrà el traçat del camí existent al nord del sector.
- A les zones no destinades a la circulació i aparcament de vehicles s'haurà maximitzar la permeabilitat del terreny. A les zones d'aparcament s'hauran de preveure els sistemes de retenció d'hidrocarburs necessaris per evitar la possible contaminació de sòls.
- S'ha de garantir la integració paisatgística de les edificacions que es plantegen en el sector, tenint en compte la seva localització paral·lela a l'autovia i la visibilitat del sector des d'aquesta.
- Els espais lliures es preveuran amb espècies autòctones de la zona i d'acord amb la funció d'element de transició paisatgística entre el sector i l'autovia.
- El Pla parcial corresponent haurà de detallar les mesures i regulacions específiques en relació amb la incorporació dels criteris de construcció sostenible i eficiència energètica previstes en la normativa del PRI per garantir la minimització de l'impacte sobre el



consum de recursos en les noves edificacions.

- En funció de la tipologia d'usos previstos, especialment si aquests són de tipus comercial, s'hauran de preveure estudis d'avaluació de la mobilitat generada, amb la finalitat d'assegurar la capacitat d'absorció del trànsit i assegurar la connexió d'aquests sectors a través de sistemes de mobilitat sostenibles.
- El desenvolupament del sector haurà d'atendre les mesures de protecció contra la contaminació acústica prescrites a l'article 209.

7. Mesures en relació a les servituds aeronàutiques

a) Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en aquest àmbit, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions), així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria no podran vulnerar les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, llevat que es presenti per part del promotor un estudi aeronàutic de seguretat, que acrediti segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) després d'informe tècnic d'Aena, que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en Decret 584/72, en la seva actual redacció.

b) L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament general d'acord amb la legislació urbanística, un cop que s'apliquin al mateix les condicions que, si s'escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, al cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

c) En trobar la totalitat de l'àmbit inclòs en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial Decret 297/2013.

d) Les propostes de nous planejaments urbanístics, de plans parcials o altres instruments de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquest àmbit que es troba afectat per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva Aprovació Inicial, segons el que estipula la Disposició Addicional 2ª del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013.

Article 163

SUP 2 - TORRE REDONA

1. Objecte: Es delimita el sector urbanitzable SUP 2 - TORRE REDONA situat entre la àrea urbana de Can Pastilla i l'autovia de Llevant, per facilitar les operacions de re-equipament i rehabilitació urbana de l'àmbit de Can Pastilla, obtenir la disponibilitat del terreny necessari per aquesta finalitat, i completar la trama urbana en aquest àmbit.

El pla parcial preservarà i incorporarà la pineda existent en el sistema d'espais lliures, i disposarà els espais lliures i / o parc urbà necessari, per configurar el paisatge de parc arbrat de la façana límit de Can Pastilla amb l'esmentada autovia de Llevant.

En l'àmbit afectat per la zona de servitud acústica de l'aeroport, no s'admeten nous usos residencials ni dotacionals educatius i sanitaris.

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície:	74.237 m2
coeficient edificabilitat bruta:	0,39 m² t / m² s
Edificabilitat Total resultant:	28.952,43 m2
Aprofitament mitjà del sector:	0,2345

3. Cessions obligatòries:

Reserva mínima de sistemes públics:

Espais lliures 25% de l'àmbit del sector

Equipaments: 10% de l'àmbit del sector



Vialitat del sector

La zona de protecció de carreteres de propietat privada situada entre el sector i l'autovia de Llevant, tindrà la qualificació de sòl rústic APT i la consideració de sistema general de comunicacions adscrit al sector.

Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

Els sistemes públics es regiran per les determinacions establertes en el Títol quart - Règim dels sistemes urbanístics d'aquesta normativa.

Els terrenys de cessió per a equipaments es poden destinar a operacions de transferència urbanística en les condicions fixades en l'article 68 d'aquesta normativa.

4. Usos admesos:

Equipaments i serveis de suport a l'activitat turística: Petit comerç, grans establiments comercials (*), Restauració, Recreatiu, Administratiu, Magatzem, Esportiu, Sanitari, Educatiu, Religiós, Sociocultural, Proveïment, Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans, Taller artesanal, Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers, Benzineres, aparcament de vehicles.

S'admeten únicament els usos residencials i turístics de les edificacions existents, o els procedents d'operacions de rehabilitació o reallotjament urbà com a transferència de l'aprofitament de les mateixes.

(*) L'autorització per a la instal·lació d'establiments comercials s'ajustarà al que estableix la legislació vigent en matèria de comerç.

5. Sistema d'actuació:

El sistema d'actuació serà el de Compensació, amb una previsió de desenvolupament en el tercer quadrienni.

6. Mesures preventives o correctores suggerides en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental:

- Es conservaran els elements i instal·lacions vinculats a l'antiga activitat agrícola (molins), integrant-los en la urbanització prevista.
- A les zones no destinades a la circulació i aparcament de vehicles s'haurà maximitzar la permeabilitat del terreny. A les zones d'aparcament s'hauran de preveure els sistemes de retenció d'hidrocarburs necessaris per evitar la possible contaminació de sòls.
- S'ha de garantir la integració paisatgística de les edificacions que es plantegen en el sector, tenint en compte la seva localització paral·lela a l'autovia i la visibilitat del sector des d'aquesta.
- Els espais lliures es preveuran amb espècies autòctones de la zona i d'acord amb la funció d'element de transició paisatgística entre el sector i l'autovia.
- El Pla parcial corresponent haurà de detallar les mesures i regulacions específiques en relació amb la incorporació dels criteris de construcció sostenible i eficiència energètica previstes en la normativa del PRI per garantir la minimització de l'impacte sobre el consum de recursos en les noves edificacions.
- En funció de la tipologia d'usos previstos, especialment si aquests són de tipus comercial, s'hauran de preveure estudis d'avaluació de la mobilitat generada, amb la finalitat d'assegurar la capacitat d'absorció del trànsit i assegurar la connexió d'aquests sectors a través de sistemes de mobilitat sostenibles.
- El desenvolupament del sector haurà d'atendre les mesures de protecció contra la contaminació acústica prescrites a l'article 209.

7. Mesures en relació a les servituds aeronàutiques

a) Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en aquest àmbit, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions), així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria no podran vulnerar les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, llevat que es presenti per part del promotor un estudi aeronàutic de seguretat, que acrediti segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) després d'informe tècnic d'Aena, que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en Decret 584/72, en la seva actual redacció.

b) L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament general d'acord amb la legislació urbanística, un cop que s'apliquin al mateix les condicions que, si s'escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, al cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

c) En trobar la totalitat de l'àmbit inclòs en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol





construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial Decret 297/2013.

d) - Les propostes de nous planejaments urbanístics, de plans parcials o altres instruments de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquest àmbit que es troba afectat per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva Aprovació Inicial, segons el que estipula la Disposició Addicional 2ª del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013.

Article 164

SUP 3 - SES FONTANELLES

1. Objecte: Es manté la delimitació, determinacions i paràmetres urbanístics del Pla Parcial ses fontanelles aprovat definitivament (ap. Def. 2003.09.25), així com del P.Urbanización (ap. Def.11 / 5/2007) , i P. Compensació (ap. def. 2006.07.26).

D'acord amb la disposició addicional quarta del DL 8/2012 de mesures urgents per a la Platja de Palma, per a l'execució de les obres d'urbanització i edificació, s'ha de presentar un pla de vigilància i control ambiental per garantir la preservació i manteniment dels valors ambientals de la zona humida de Ses Fontanelles. Aquest pla com a mínim:

- a) recollir les determinacions de les diferents autoritzacions prèvies i informes hidrològics i ambientals que constin en la tramitació dels projectes per executar, així com també podrà proposar mesures addicionals de protecció.
- b) Ha de determinar les mesures que s'hagin d'adoptar per donar compliment a les determinacions i mesures de protecció de la lletra a) anterior.
- c) Ha de fixar la periodicitat de transmetre a la conselleria competent en matèria de medi ambient els informes en relació a l'execució de les obres i el compliment del pla.
- d) Ha de determinar, en funció del pressupost del projecte, l'obligatorietat de contractar un auditor ambiental en els termes que preveu l'article 54.2 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

2- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície total: 325.937 m²

coeficient edificabilitat bruta 0,70 m² st / m² sòl (terciari)

1,144 m² sostre / m² sòl (comercial)

Edificabilitat Total resultant 93.181 m²

3. Cessions obligatòries:

- Reserva mínima de sistemes públics:
- Espais lliures 178.059 m²
- Equipaments públics 16.963 m²
- Vialitat del sector
- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

4. Usos admesos:

Els determinats en el pla parcial aprovat: comercials i administratius, dotacional comercial, petits magatzems i tallers, 1 habitatge per cada 1000 m² const. per a vigilància i manteniment.

En l'àmbit afectat per la zona de servitud acústica de l'aeroport, no s'admeten nous usos residencials ni dotacionals educatius i sanitaris.

5. Sistema d'actuació:

El sistema d'actuació serà el de Compensació, amb una previsió de desenvolupament en el primer quadrienni.

6. Mesures en relació a les servituds aeronàutiques

- a) Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en aquest àmbit, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, així com



qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions), així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria no podran vulnerar les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, llevat que es presenti per part del promotor un estudi aeronàutic de seguretat, que acrediti segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) després d'informe tècnic d'Aena, que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en Decret 584/72, en la seva actual redacció.

b) L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament general d'acord amb la legislació urbanística, un cop que s'apliquin al mateix les condicions que, si s'escau, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, al cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

c) En trobar la totalitat de l'àmbit inclòs en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales), mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial Decret 297/2013.

d) - Les propostes de nous planejaments urbanístics, de plans parcials o altres instruments de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquest àmbit que es troba afectat per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva Aprovació Inicial, segons el que estipula la Disposició Addicional 2ª del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013.

e) En les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es troben, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b), del Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques modificat per Decret 2490/1974.

Article 165

SUP 4 - ACCÉS P. MERAVELLES

1. Objecte: . Es delimita el sector de sòl urbanitzable directament ordenat SUP4 - ACCÉS P. MERAVELLES, per completar l'ordenació urbana en aquest àmbit, obtenir la disponibilitat d'una àmplia àrea d'equipaments i la reserva de l'espai per a la prolongació del Passeig de les Meravelles, així com facilitar l'equidistribució de càrregues i beneficis del planejament.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 25.353 m2

Superfície d'aprofitament privat: 11.788 m2.

Coefficient edificabilitat bruta total: 0,285 m / m2

Zona unifamiliar aïllat - I2a (sup: 7.333 m2 / edificabilitat: 3.666,5 m2).

Zona comercial i serveis - S2c (sup: 4.455 m2 / edificabilitat: 3564 m2)

S'estableix un màxim de 18 habitatges al sector

(D'acord amb l'art.10 de la Llei 7/2012, en el sector no es preveu reserva d'habitatge en règim de protecció pública)

Altura màxima: 2 plantes

Aprofitament mitjà del sector: 0,2246

3. Cessions obligatòries:

Sistemes públics de cessió: 13.565 m2

Espais lliures: 1.110 m2.

Equipaments i S.T. 8.734 m2





Vialitat: 3.721 m2

(Els terrenys de cessió incorporen els sistemes generals que determina el PTM - Norma 9)

(D'acord amb l'article 4 de la Llei 7/2012 aquestes cessions substitueixen les fixades amb caràcter general per als sòls urbanitzables)

Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

Els sistemes públics es regiran per les determinacions establertes en el "Títol quart - Règim dels sistemes urbanístics" d'aquesta normativa.

Els terrenys de cessió per a equipaments es poden destinar a operacions de transferència urbanística en les condicions fixades en l'article 68 d'aquesta normativa.

4. Usos admesos:

Els determinats per a cadascuna de les zones fixades en l'ordenació (zones I2a i S2c)

5. Sistema d'actuació: El sistema d'actuació serà el de Compensació, amb una previsió de desenvolupament en el segon quadrienni.

Article 166

SUP 5 - VISTA ALEGRE

1. Objecte: Es delimita el sector urbanitzable SUP 5 - VISTA ALEGRE, situat en el límit est de la Porciúncula, per facilitar les operacions de re-equipament de Platja de Palma, obtenir la disponibilitat del terreny necessari per a aquesta finalitat, i completar la trama urbana en aquest àmbit.

El pla parcial preservarà i incorporarà la pineda existent dins del sistema d'espais lliures del sector, possibilitarà la implantació d'un establiment hotel·ler de categoria mínima de 4 *, així com la disponibilitat de terreny per a equipaments complementaris a l'activitat turística, compatibilitzant en el possible, la singularitat que atorga a aquest àmbit l'existència de les antigues pedreres en desús.

2. Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície: 122.354 m2

Coefficient edificabilitat bruta total: 0,40 m2 / m2

que es desglossa en: (0,20 m2 t / m2 s - màxim per a ús hotel·ler)

(0,15 m2 t / m2 - mínim per a ús comercial, serveis, i equipament privat)

(0,05 m2 t / m2 s - màxim per a ús residencial)

Edif. Total resultant: 48.941,6 m2

Alçada màxima: 5 plantes (18,60 m)

Aprofitament mitjà del sector: 0.2329

La ratio o intensitat d'ús turístic serà d'1 plaça per cada 40 m2 de parcel·la (*), amb un nombre màxim total de 560 places hotel·leres.

La densitat màxima d'habitatges serà d'1 habitatge per cada 90 m2 construïts destinats a aquest ús. S'estableix un nombre màxim total de 62 habitatges.

El nombre de places hotel·leres es podrà incrementar respectant l'índex d'intensitat d'ús turístic fixat, sempre que aquest increment es detregui del nombre d'habitants equivalents de la zona d'ús residencial amb la consegüent reducció del nombre d'habitatges. En cap cas es podrà augmentar el total fixat per a la suma de la capacitat de població residencial més la turística.

Es reservarà un mínim del 30% de l'edificabilitat destinada a ús residencial per a habitatges de protecció pública.

(*) La ratio turística o intensitat d'ús turístic aplicable serà la determinada per la legislació vigent en cada moment, en el cas ser aquesta superior a l'establerta en aquest PRI de Platja de Palma.

3. Cessions obligatòries:



Reserva mínima de sistemes públics:

Espais lliures: 20% de l'àmbit del sector

Equipaments públics: 15% de l'àmbit del sector

Vialitat del sector

Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

La cessió de sistemes públics inclou la reserva mínima del 20% de sistemes generals fixada en la norma 9.1 del Pla Territorial insular de Mallorca.

Els sistemes públics es regiran per les determinacions establertes en el "Títol quart - Règim dels sistemes urbanístics" d'aquesta normativa.

Els terrenys de cessió per a equipaments es poden destinar a operacions de transferència urbanística en les condicions fixades en l'article 68 d'aquesta normativa.

4. Usos admesos:

Equipaments i serveis de suport a l'activitat turística: Turístic-hoteler *, Petit comerç, grans establiments comercials **, Restauració, Recreatiu, Administratiu, Magatzem, Esportiu, Sanitari-assistencial, educatiu, Religiós, Sociocultural, Proveïment, Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans, Taller artesanal, Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers, Gasolineres, aparcament de vehicles.

S'admeten així mateix els usos residencials per completar els teixits urbans adjacents.

(*) Amb la categoria mínima de 4 estrelles, i en les condicions establertes en la Llei 8/2012, del Turisme de les Illes Balears.

(**) L'autorització per a la instal·lació d'establiments comercials s'ajustarà al que estableix la legislació vigent en matèria de comerç.

5. Sistema d'actuació:

El sistema d'actuació serà el de Compensació, amb una previsió de desenvolupament en el primer quadrienni.

6. Mesures preventives o correctores suggerides en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental:

- A partir del que estableix l'inventari de pedreres de 2001 s'haurà de realitzar una anàlisi de qualitat de sòl per garantir la inexistència d'impactes derivats de l'existència d'abocaments incontrolats.
- En aquells àmbits afectats per talussos de certa rellevància s'intentarà adaptar la topografia per minimitzar la necessitat de moviment de terres. S'ha de prestar especial atenció a les possibles inestabilitats existents.
- A les zones no destinades a la circulació i aparcament de vehicles s'haurà maximitzar la permeabilitat del terreny. A les zones d'aparcament s'hauran de preveure els sistemes de retenció d'hidrocarburs necessaris per evitar la possible contaminació de sòls.
- S'ha de garantir la integració paisatgística de les edificacions que es plantegen en el sector, tenint en compte la seva localització paral·lela a l'autovia i la visibilitat del sector des d'aquesta.
- El Pla parcial corresponent haurà de detallar les mesures i regulacions específiques en relació amb la incorporació dels criteris de construcció sostenible i eficiència energètica previstes en la normativa del PRI per garantir la minimització de l'impacte sobre el consum de recursos en les noves edificacions.
- En funció de la tipologia d'usos previstos, s'hauran de preveure estudis d'avaluació de la mobilitat generada, amb la finalitat d'assegurar la capacitat d'absorció del trànsit i assegurar la connexió d'aquests sectors a través de sistemes de mobilitat sostenibles.
- El desenvolupament del sector haurà d'atendre les mesures de protecció contra la contaminació acústica prescrites a l'article 209.

Article 167

SUP 6 - ACCÉS SANT CRISTÒFOL (LLUCMAJOR)

1. Objecte: Es delimita el sector de sòl urbanitzable directament ordenat SUP 6 - ACCÉS SANT CRISTÒFOL, situat al límit est de l'àrea urbana de l'Arenal amb la carretera de Cala Blava, per facilitar les operacions de rehabilitació urbana i re-equipament de l'àmbit de l'Arenal de Lluçmajor, obtenir la disponibilitat del terreny necessari per a aquesta finalitat, i completar la trama urbana en aquest àmbit.

El sector és discontinu i incorpora la cessió del tram de l'antiga via del ferrocarril des del carrer Sant Cristòfol fins al pont del ferrocarril per damunt del torrent d'es Jueus, per compensar aquest sistema general amb l'excés sobre l'aprofitament mitjà del total del sòl urbanitzable de Platja de Palma.



El PRI determina l'ordenació d'aquest àmbit, que es grafia en el plànol 6.7 "Qualificació del sòl - s'Arenal de Lluçmajor". Aquesta ordenació determina la reserva dels terrenys situats entre el carrer d'Antoni Galmés i la carretera de Cala Blava, com a espais lliures i d'equipaments per a configurar el parc urbà de la façana límit de l'àrea urbana de s'Arenal de Lluçmajor amb l'esmentada carretera; i en l'àmbit més proper al carrer de Sant Cristòfol troba les parcel·les destinades a l'aprofitament privat.

La possibilitat de un accés directe des de la nova rotonda del c/ Sant Cristòfol deurà ser compatible amb la funcionalitat de la mateixa, y autoritzada per la Direcció General de Carreteres del Consell de Mallorca.

2. Els paràmetres urbanístics per a la seva gestió són els següents:

Superfície total: 57.552 m2

Coefficient d'edificabilitat bruta: 0,40 m2 / m2

Superfície d'aprofitament privat: 19.856 m2.

Zona comercial i serveis - S2a (sup.: 13.093 m2 / edificabilitat: 19.640 m2)

Aparcament 4.847 m2

Zona edificació residencial - D4p (sup.: 1.916 m2 / edificabilitat: 3.380 m2)

S'estableix un màxim de 38 habitatges al sector

Alçada màxima: 4 plantes (13,30m.)

(D'acord amb l'art.10 de la Llei 7/2012, en el sector no es preveu reserva d'habitatge en règim de protecció pública)

Aprofitament mitjà del sector: 0,2836

3. Cessions obligatòries:

Sistemes públics de cessió: 37.696 m2

Espais lliures: 25.179 m2

Equipaments: 9.305 m2

Vialitat i aparcament: 3.212 m2

La zona de protecció de carreteres situada entre el sector i la carretera amb la qualificació de sòl rústic APT, tindrà la consideració de sistema general de comunicacions adscrit al sector, i serà de cessió.

(D'acord amb l'article 4 de la Llei 7/2012 aquestes cessions substitueixen les fixades amb caràcter general per als sòls urbanitzables).

Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

Els sistemes públics es regiran per les determinacions establertes en el "Títol quart - Règim dels sistemes urbanístics" d'aquesta normativa.

Els terrenys de cessió per a equipaments es poden destinar a operacions de transferència urbanística en les condicions fixades en l'article 68 d'aquesta normativa.

4. Usos admesos:

Els determinats per a cadascuna de les zones fixades en l'ordenació (zones S2 i D4)

5. Sistema d'actuació: El sistema d'actuació serà el de Compensació, amb una previsió de desenvolupament en el segon quadrienni.

6. Mesures preventives o correctores suggerides en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental:

- A partir del que estableix l'inventari de pedreres de 2001 haurà de realitzar una anàlisi de qualitat de sòl per garantir la inexistència d'impactes derivats d'abocaments incontrolats.



- A les zones no destinades a la circulació i aparcament de vehicles s'haurà maximitzar la permeabilitat del terreny. A les zones d'aparcament s'hauran de preveure els sistemes de retenció d'hidrocarburs necessaris per evitar la possible contaminació de sòls.
- S'ha de garantir la integració paisatgística de les edificacions que es plantegen en el sector, tenint en compte la seva localització paral·lela a la carretera i la visibilitat del sector des d'aquesta.
- Per a la implantació de grans establiments comercials s'haurà de preveure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb la finalitat d'assegurar l'accessibilitat des de les vies limítrofes, la capacitat d'absorció del trànsit i assegurar la connexió d'aquest àmbit a través de sistemes de mobilitat sostenibles.
- Atesa la possible incidència del renou generat pel trànsit de la carretera sobre alguns dels usos prevists al sector, amb el projecte d'urbanització s'haurà d'incloure un estudi acústic detallat i, si escau, les mesures correctores necessàries a càrrec del promotor, que hauran de tenir en compte la integració paisatgística i l'impacte visual.
- El desenvolupament del sector haurà d'atendre les mesures de protecció contra la contaminació acústica prescrites a l'article 209.

TÍTOL VII REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Capítol I Disposicions de caràcter general

Article 168

Àmbit del sòl rústic

Aquest pla classifica com a sòl rústic aquells terrenys que pels seus valors relatius a la *gea*, els sòls, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen, cal protegir i mantenir lliures d'urbanització.

Els propietaris de sòl rústic tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats dels principis d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la legislació aplicable.

Article 169

Qualificació i matriu d'usos

1. D'acord amb el Pla Territorial insular de Mallorca, aquest pla qualifica el sòl rústic en les següents categories.

- Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F)
- Àrea d'interès agrari extensiva. (AIA-E)
- Àrea de transició d'harmonització (AT-H)
- Àrea de protecció territorial (APT) - protecció carreteres
- Àrea de Prevenció de Riscos (APR)
- Àrea de recuperació i restauració ambiental i paisatgística (AR)

2. En cadascuna d'aquestes zones serà d'aplicació el règim d'usos i la limitació d'activitats que s'estableix en la Matriu d'ordenació del sòl rústic i definició d'activitats de l'annex del PTIM. S'exclouen però d'aquest règim d'usos, i en totes les zones, els usos assenyalats en l'article 173 i Article 176.3 d'aquesta normativa.

Article 170

Segregacions i parcel·lacions

Es prohibeix la parcel·lació urbanística, així com les divisions i segregacions de les finques rústiques actuals que resultin inferiors a la unitat mínima de cultiu. S'exceptuen les segregacions necessàries en els supòsits de declaració d'utilitat pública o d'interès general.

Article 171

Xarxa de camins

La xarxa de camins i senders definits en els plànols d'ordenació està integrada per aquells camins rurals o forestals, sendes paisatgístiques i vies verdes que configuren l'estructura bàsica, i que respon a la necessitat de facilitar el desenvolupament de les activitats previstes en el sòl no urbanitzable, alhora que s'integren en una xarxa de vies verdes destinades prioritàriament a passeig a peu o amb bicicleta i a la divulgació d'aquest entorn rural.

Els camins integrats en aquesta xarxa han de garantir el seu ús públic i mantenir-se en bon estat així com disposar de la senyalització



corresponent.

Article 172**Tancat de finques**

1. Els tancaments de finques s'adequaran a les característiques tradicionals dels tancaments existents, amb tanques massissos de pedra seca fins a una alçada màxima de 0,90 cm. En aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc es podrà preveure una alçada addicional a partir dels 0,90 cm i fins a una alçada màxima de 1,80 m. amb tancament vegetal d'arbustives, i en cap cas per sobre de la base de 0,90 cm podran preveure elements opacs.

2. Els nous tancats de finques hauran de complir així mateix, les condicions de separació als camins següents:

- a) Carreteres de la xarxa primària o secundària: tres metres (3 m) des de l'aresta exterior de l'explanació, sense perjudici de les servituds establertes per la Llei de Carreteres.
- b) Carreteres de la xarxa local o rural i camins rurals: un metre (1,5 m) des de l'aresta exterior de l'explanació, amb un mínim de quatre metres (4 m) des de l'eix del vial.

Qualsevol tancat ha de disposar, sempre que es creui amb un camí, de mecanismes que permetin l'accés dels vehicles d'extinció i han de permetre la continuïtat dels senders o vies verdes senyalitzades.

En realitzar els nous tancaments de finques s'hauran d'excavar les cunetes.

3. Les obres de reparació, ampliació, o altres en murs existents de pedra, es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

Article 173**Nous habitatges en el sòl rústic**

Ateses les característiques d'aquest Pla i l'àmbit que abasta, en el qual no es necessiten nous habitatges per a l'explotació del sòl agrícola i/o els recursos naturals, no s'admetran nous habitatges en cap de les zones del sòl rústic, d'aquest PRI.

Article 174**Habitatges existents en el medi rural**

1. Als efectes del que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, en els habitatges existents en sòl rústic, podran realitzar-se obres de consolidació, rehabilitació i millora, per adaptar-les a les condicions d'habitabilitat, o si escau, per adaptar-les a l'ús turístic de la forma prevista en aquesta normativa, sempre que compleixin els requisits mínims següents:

- a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i capacitat suficient per poder realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic
- c) Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en aquest PRI.

2. Es podran autoritzar ampliacions dels habitatges existents fins a un màxim d'un 20% de la superfície d'habitatge legalment construïda. Aquesta ampliació, que s'integrarà tipològicament en l'habitatge existent, no superarà els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en el Pla Territorial de Mallorca o en aquest Pla i, en cap cas, podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

No s'autoritzaran ampliacions en els edificis o habitatges que es trobin en situació de fora d'ordenació per haver-se construït il·legalment, mentre no siguin legalitzades encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la infracció.

3. En tots els casos, les obres de rehabilitació i millora s'han d'adaptar a les condicions de l'entorn, així com harmonitzar arquitectònicament amb l'edifici original, havent de respectar les determinacions de les normes 20 i 22 del PTIM.

Article 175**Construccions que guardin relació amb la naturalesa rústica de les finques**

1. Als efectes que preveu l'apartat segon de l'article 21 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, tan sols es consideren "construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca" les següents: edificacions i instal·lacions agràries auxiliars, hivernacle, aljubs, casetes d'eines i construccions rústiques tradicionals existents.

2. Les obres de reforma i ampliació de les construccions definides en aquest article hauran de ser les estrictament necessàries i adequades per al desenvolupament de les activitats agràries, i no podran suposar la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys. En tot cas, haurà d'incorporar a l'expedient informe favorable de la Conselleria d'Agricultura sobre el compliment de les condicions anteriors.

3. Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions, hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretén construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca i, si s'escau, el projecte tècnic de explotació agrària degudament justificat.

4. S'entendran per edificacions o instal·lacions agràries auxiliars totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades per a estada de persones, són necessàries per a l'explotació agropecuària d'una finca rústica, així com les destinades a l'emmagatzematge de productes agraris de o per a producció pròpia (estables, paller, dipòsits de maquinària agrícola, magatzems agrícoles, cellers, etc.).

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per a sòl rústic, a les condicions particulars de l'àrea on estiguin incloses i a les condicions particulars següents:

a) Només tindran una planta d'alçada, amb una alçada total estrictament ajustada a les necessitats funcionals de l'ús agrari a què es destini, amb el límit màxim de 5 m.

b) Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior als 2 m.

c) Si fos necessari construir una escala, aquesta serà sempre exterior i descoberta, excepte en els supòsits del subapartat següent.

d) Per edificacions o instal·lacions que, pel seu destí o funció, mereixin notòriament un tractament singular (molins, emmagatzematges de gra, instal·lacions d'aprofitament d'energies alternatives, etc.) s'admetran les condicions particulars de disseny, volumetria i acabats apropiats a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

e) Les instal·lacions destinades a animals hauran de realitzar les obres d'impermeabilització del sòl sobre els quals s'instal·lin, per impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que es generi. Els residus sòlids, fins que no es distribueixin com adob per a la finca, s'emmagatzemaran en un lloc amb pavimentació impermeable.

5. Hivernacles són aquelles construccions provisionals, transparents o translúcides, destinades a la protecció de cultius. La seva altura màxima ha de ser inferior a 3,50 m. A l'efecte d'aplicar les condicions d'edificació de cada qualificació del sòl rústic, els hivernacles no computaran com a superfície edificada, ni com a volum, ni com a ocupació.

6. Aljubs són dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader construïts generalment per sobre de la rasant. Es procurarà la utilització de tècniques tradicionals en el seu acabat exterior.

7. Casetes d'eines. Les casetes d'eines són petites construccions destinades a la guarda i emmagatzematge d'eines i útils per a l'explotació agrària de la finca. Es caracteritzen per complir tots els paràmetres següents:

- Emplaçament adossat a qualsevol zona de la finca (no cal permís del propietari confinant);
- Superfície construïda màxima: 12 m², planta rectangular i estructura portant de murs de càrrega;
- Un màxim d'una finestra amb màxima dimensió horitzontal de 0,60 m; i una sola porta d'accés.

8. Construccions rústiques tradicionals. Les construccions rústiques tradicionals com ara barraques de pagès, barraques de carboner, basses, canals, sínies, pous, molins, aljubs, casetes d'eines, etc., s'hauran de conservar.

Es podran realitzar totes les restauracions i modificacions que tendeixin a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades i no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques.

Article 176**Equipaments i instal·lacions d'interès general en sòl rústic**

Per la seva situació confrontant i de fàcil accés des de la zona urbana, el PRI destina el sòl rústic situat entre la zona urbana de Platja de Palma i l'autovia de Llevant, qualificat com AT-H, específicament per a activitats complementàries al sector turístic, reservat bàsicament per a grans equipaments esportius que clarament contribueixin a la desestacionalització, i que per les seves dimensions o característiques no es



puguin emplaçar en les zones urbanes i s'hagin d'emplaçar necessàriament en el sòl rústic. Les instal·lacions i equipaments en aquest àmbit s'adequaran a l'entorn i hauran d'adoptar en el seu cas, les mesures correctores necessàries per impedir renous o molèsties als sectors urbans pròxims.

S'admetran així mateix les instal·lacions medi ambientals o energètiques alternatives que per les seves característiques, finalitat o dimensions s'hagin d'emplaçar en el sòl rústic.

Ateses les característiques i l'àmbit que abasta aquest Pla, no s'admeten els usos ni les edificacions d'allotjament hotel·ler i la seva oferta complementària, instal·lacions comercials, d'emmagatzament, educacionals o sanitari assistencial, així com tampoc les superfícies d'estacionament de vehicles de lloguer o altres.

Dins la zona delimitada, no s'admeten els usos d'oci o recreatiu, llevat els de l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 8/2012.

Dins la zona delimitada, en el seu cas, a les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Article 177

Restauració i adequació d'antigues pedreres per a la seva incorporació a activitats pedagògiques, recreatives o altres.

1. El Consorci prioritzarà la restauració de les antigues pedreres abandonades d'explotació manual, especialment les situades en àmbits inclosos en el catàleg de protecció del patrimoni històric d'aquest PRI: pedreres de "Es Castellet" (torrent d'es Jueus), "És Fornàs" (són Verí Nou), "Són Grauet - Son Verí de Baix" (són Verí) i "Can Bogueta" (Can Pastilla) pel seu interès etnològic en la conformació d'un paisatge i una activitat pròpia d'aquest lloc, i per a la seva incorporació a les rutes de senderisme, activitats pedagògiques o recreatives.

2. La restauració de pedreres en l'àmbit de Platja de Palma podrà destinar-se també a altres usos esportius, recreatius, culturals, o altres que aprofitin i potenciïn les especials característiques formals d'aquests àmbits d'activitat. La restauració i destinació, hauran d'adequar al que estableix el Pla director sectorial de pedreres, i estaran subjectes a l'autorització de la Comissió de Medi Ambient.

Article 178

Criteris d'adequació al paisatge. Estudis d'impacte i integració paisatgística

1. Criteris d'adequació al paisatge. Les construccions i instal·lacions a situar en sòl rústic hauran d'adaptar a l'ambient on s'ubiquin, harmonitzant i integrant-se en el paisatge del seu entorn.

- L'emplaçament de les construccions serà el menys impactant des del punt de vista paisatgístic i mediambiental. La tipologia i l'estil arquitectònic s'adequessin a l'arquitectura tradicional o harmonitzarà amb ella, amb volums simples, de planta sensiblement rectangular, i cobertes preferentment planes.
- S'utilitzaran preferentment elements naturals i de pedra del país en qualsevol de les seves fàbriques i acabats. S'utilitzaran bàsicament els colors blanc, ocre, o colors terrosos, en harmonia amb el paisatge natural, buscant la concordança més que el contrast.
- Els projectes incorporaran les mesures de plantació d'arbrat o altres necessàries per a una correcta integració en el paisatge circumdant.

2. Estudis d'impacte i integració paisatgística. Per a l'autorització de construccions o instal·lacions en sòl rústic s'haurà d'incorporar la corresponent justificació de la idoneïtat del seu emplaçament i adequació als criteris anteriors, així com de les mesures adoptades per a la integració paisatgística en el seu entorn immediat. Aquesta justificació es presentarà amb un estudi d'impacte i integració paisatgística, juntament amb el projecte d'obres per a la sol·licitud de la llicència.

- L'estudi s'adequarà a la magnitud i importància del projecte; identificarà els eixos i/o les principals visuals de l'emplaçament, i justificarà la idoneïtat de la implantació i la volumetria proposada, en funció del seu millor integració i menor impacte visual des dels eixos visuals esmentats.
- L'estudi justificarà així mateix la idoneïtat de la volumetria, materials, colors, rètols i altres elements visuals del projecte proposat en funció de la seva millor integració a l'entorn, i proposarà les mesures de plantació d'arbrat i tractament paisatgístic adoptades per evitar els impactes negatius i la seva integració al paisatge circumdant.
- El Consorci podrà dictaminar mesures addicionals o correctores, preceptives i vinculants per a l'autorització de les obres.



Capítol II

Regulació de les zones en sòl rústic

Article 179

Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F)

1. Es consideraran zones de sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació corresponents.

Es caracteritzen per posseir una coberta forestal de gran diversitat, conservar poc alterats els biòtops naturals, mantenir la funcionalitat d'algun dels processos ecològics fonamentals i posseir valors naturals i de paisatge que és necessari defensar davant actuacions que poguessin alterar aquestes característiques.

Per tot això han de ser utilitzades de manera que es conservin, regenerin i potenciïn els seus valors, recursos i funcions i que es preservin de possibles usos o construccions que contribueixin a alterar el seu destí.

2. Els propietaris d'aquestes zones han de garantir la bona conservació d'aquests espais, garantint la seva neteja i manteniment. Les tasques de manteniment i neteja de garantir la protecció de sòl i el manteniment de la vegetació de sotabosc. En aquest sentit es promouran acords de custòdia del territori entre els propietaris de les finques privades i entitats de custòdia per assegurar la conservació d'aquests espais.

3. Es prohibeixen noves construccions.

Article 180

Àrea d'interès agrari extensiva (AIA-E)

1. Es consideraran àrees d'interès agrari extensiu. (AIA-E) les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Pertanyen a aquesta categoria aquelles zones d'alt valor edafològic, majoritàriament pertanyents al Pla General de transformació de les superfícies regables amb aigües subterrànies i residuals depurades.

2. El desenvolupament de l'activitat agrària no ha de generar modificacions del perfil natural del terreny, ni ha de suposar la modificació del règim d'escorrentia superficial en cas d'avinguda.

3. Únicament es permetran construccions agrícoles auxiliars directament vinculades a l'explotació agrícola, les quals han de tenir una superfície màxima de 12 m² i una alçada de 3 m. d'alçada màxima. L'emplaçament d'aquestes construccions serà el menys impactant des del punt de vista paisatgístic i ambiental atenent a la preservació de l'espai rural no artificialitzat.

Article 181

Àrea de transició d'harmonització (AT-H)

1. Es consideren àrees de transició d'harmonització (AT-H) les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són zones situades al costat del límit dels sòls urbans de Platja de Palma i que conformen els àmbits de frontera i transició amb el sòl rústic del Pla de Sant Jordi i de l'interior del país.

2. Es consideren sòls aptes per a activitats complementària al sector turístic, reservat bàsicament per a grans equipaments esportius que clarament contribueixin a la desestacionalització, i que per les seves dimensions o característiques no es puguin emplaçar en les zones urbanes i s'hagin d'emplaçar necessàriament en el sòl rústic. La regulació dels equipaments i instal·lacions admissibles s'estableix en l'article 176 d'aquesta normativa.

3. L'autorització d'aquestes activitats i equipaments, atesa la importància d'aquest àmbit en la conformació del paisatge de la façana d'accés a Platja de Palma, requerirà la tramitació d'un pla especial d'adequació i integració paisatgística, d'acord amb les determinacions establertes en els Articles 185.2 i 189 d'aquesta normativa.

4. Mentre no s'adopti una resolució de la Direcció General d'Indústria i Energia relativa a la situació de cada una de les explotacions mineres ubicades en l'àmbit del PRI, d'acord amb la norma 19.1. b del PTIM, l'ús extractiu resulta ser un ús prohibit a les àrees de transició (AT), excepte pel que fa a aquelles explotacions actives o incorporades al pla director sectorial de pedreres

Article 182

Àrea de protecció territorial (APT) - protecció carreteres

1. D'acord amb l'art.19.e de la Llei 6/99 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, té la consideració d'àrea de protecció

territorial, la franja de protecció de carreteres, compresa entre les dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i a una distància de 25 m. a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 m. a les carreteres de dos carrils de la xarxa primària i secundària, i de 8 m. en les carreteres de la xarxa local i rural.

2. Aquesta àrea de protecció territorial, està subjecta a les limitacions fixades en la Llei 5/1990 de carreteres de les Illes Balears, i no computarà a efectes de cessions mínimes del sistema d'espais lliures o equipaments.

3. Les àrees APT grafiades als plànols del PRI es consideren aproximades i la seva definició precisa es realitzarà, en el seu cas, amb el planejament derivat o altres actuacions que ho puguin requerir

Article 183

Àrea de Prevenció de Riscos (APR)

1. D'acord amb el art.19.d de la Llei 6/99 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, les àrees de prevenció de riscos corresponen al sòl rústic protegit que presenta un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de despenjament.

Als efectes de la delimitació prevista en l'article 25 d'aquesta Llei, les àrees de prevenció de riscos d'incendis seran les definides per la Conselleria d'Agricultura, en base a la seva vulnerabilitat. En l'àmbit del PRI, únicament es troba dins d'aquesta categoria una àrea situada al terme de Llucmajor al costat del torrent de Son Verí, que es recull en el plànol de qualificació del sòl rústic (plànol 3.1)

En aquestes àrees de prevenció de riscos, es prohibeixen les edificacions i instal·lacions permanents, i es limiten els usos als propis de l'explotació forestal.

Article 184

Àrea de recuperació i restauració ambiental i paisatgística (AR)

1. S'inclouen com a àrees de recuperació i restauració ambiental i paisatgística les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són zones caracteritzades per un estat de degradació ocasionat per l'abandó dels usos agropecuaris, per intenses activitats extractives i per la proximitat de processos urbanitzadors desequilibrats. El PRI té com a finalitat en aquests àmbits la recuperació dels valors ambientals i paisatgístics, i si s'escau, els agropecuaris o forestals.

2. Les actuacions de restauració que siguin necessàries per recuperar els valors ambientals i paisatgístics es definiran en plans especials, que es regulen en l'article següent. El Consorci podrà disposar la delimitació d'altres plans especials per a la mateixa finalitat.

3. D'acord amb el que estableix la Llei 8/2012 de Turisme, es consideren també sòls aptes per a la ubicació d'activitats esportives, recreatives, culturals, o altres que contribueixin clarament a la desestacionalització i necessiten disposar de grans superfícies de sòl.

Article 185

Plans especials d'adequació paisatgística i / o projectes d'integració i restauració del paisatge

1. Els àmbits especialment sensibles, que per la seva posició i visualització des de les principals vies d'accés, tenen una incidència important en la percepció del paisatge de Platja de Palma, seran objecte d'un pla especial d'adequació i restauració del paisatge.

Igualment les àrees que han estat afectades per actuacions d'obres d'infraestructures, explotació de pedreres, alteracions per processos urbanitzadors, o altres, que han comportat un impacte visual negatiu sobre el paisatge, i que per la seva posició i visualització des de les vies principals tenen una incidència important en la percepció del paisatge de Platja de Palma, seran també objecte d'un pla especial d'integració i restauració del paisatge.

Amb aquesta finalitat el PRI delimita els tres plans especials d'intervenció en el paisatge obert, següents:

2. Pla especial d'adequació i integració paisatgística per a la implantació de equipaments o instal·lacions en la zona de transició d'harmonització (AT-H).

a) Per a la ubicació a la zona de transició d'harmonització (AT-H) d'activitats esportives, recreatives, culturals, o altres que necessiten disposar de grans superfícies de sòl i siguin de necessari emplaçament en sòl rústic, es tramitarà un pla especial d'adequació i integració paisatgística, que s'adequarà als criteris que s'estableixen en l'article 178 d'aquesta normativa.

El pla especial pot abastar tot o part de l'àmbit definit com a zona de transició de harmonització (AT-H), amb una superfície mínima d'ordenació de 5 hectàrees.

b) El pla especial ha de fixar l'ordenació i els àmbits a ocupar, mantenint un mínim el 50% de la superfície lliure de tota ocupació,



que es destinarà a mantenir la percepció del paisatge rural, evitant la seva colmatació. Aquesta superfície lliure de tota ocupació es mantindrà com a espai lliure rural, i no es podrà ocupar per a accés, vialitat, aparcament o altres usos de l'equipament o instal·lació.

El pla especial fixarà l'edificabilitat necessària per als edificis de suport i servei a la activitat, i que en cap cas superaran el 10% d'ocupació de la superfície total del àmbit, amb una edificabilitat màxima del 5m²/m²sòl i una alçada màxima total de 7 m. (PB + 1PP), i ordenarà la resta de l'àmbit per instal·lacions o activitats a l'aire lliure.

c) El pla especial incorporarà un estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'article 178 d'aquestes normes, de les instal·lacions proposades al paisatge circumdant, i incorporarà la plantació d'arbrat i altres mesures necessàries per minimitzar el seu impacte visual i facilitar la seva integració a l'entorn rural

L'ordenació haurà de minimitzar i justificar l'alteració de les condicions actuals del sòl, i potenciar la naturalització d'aquest àmbit sense afectar la integritat de les comunitats biològiques. El pla haurà de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment en zones per enjardinar o restaurar, i així mateix, es reduiran al mínim necessari els processos de pavimentació i impermeabilització del sòl.

d) El pla especial incorporarà un estudi acústic en relació al renou produït pel trànsit de les carreteres pròximes, i si escau, incorporarà les mesures correctores necessàries, que hauran de tenir en compte la integració paisatgística i l'impacte visual.

Així mateix, en funció dels usos previstos, s'han d'incloure els estudis de mobilitat generada, amb la finalitat d'assegurar la capacitat de la xarxa viària existent o de preveure les millores necessàries a càrrec del promotor

e) D'acord amb l'article 17 de la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, la concessió de la llicència comportarà la prestació compensatòria a l'Administració del 10% de l'aprofitament atípic que comportarà l'actuació.

3. Pla especial d'adequació paisatgística de l'autovia de Llevant, la carretera de Cap Blanc i els accessos a Platja de Palma.

a) El pla especial determinarà la protecció de les principals visuals i el condicionament paisatgístic de tot l'entorn de l'autovia de Llevant, la carretera de Cap Blanc i els principals accessos a Platja de Palma. Aquestes façanes d'accés representen la imatge exterior i les portes d'entrada i benvinguda a aquest àmbit. La qualitat del seu paisatge, el seu manteniment i la seva cura determinen en gran manera la percepció de la qualitat que percep el visitant.

El pla determinarà les característiques de les principals vies d'accés a Platja de Palma, prioritzant el seu valor com a passeig i façana d'accés a cada àmbit.

El pla especial ha d'identificar a partir dels principals eixos visuals, els elements i àmbits més representatius del paisatge d'accés a Platja de Palma, i determinarà les actuacions i normes de preservació d'aquests àmbits, arbredes i visuals que conformen aquest paisatge.

b) El pla especial determinarà les actuacions de restauració o intervenció per eliminar i restaurar els elements que incideixen negativament en la visualització d'aquest paisatge, especialment els rètols, tancaments i alteracions del mateix, i si escau proposar les actuacions a recuperar o conformar el paisatge alterat

c) El pla especial determinarà els diferents àmbits i objectius d'actuació, podrà fixar normes complementàries a les d'aquest PRI d'acord amb la seva finalitat, i facilitarà el seu desenvolupament per fases delimitant els projectes corresponents.

d) Servituds aeronàutiques: Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions), així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria no podran vulnerar les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions previstes en Decret 584/72, en la seva actual redacció.

- En el cas que les limitacions i requisits imposats per les Servituds Aeronàutiques no permetin que es portin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

- En les Zones de Seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la Navegació Aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre ella es troben, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b), del



Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques.

- Dins de l'Àrea d'Aproximació Frustrada corresponent a la maniobra ILS, des del seu començament fins a una distància de mil vuit-cents metres del llindar, no es permetrà la construcció de cap obstacle que no siguin les ajudes previstes per a la navegació.

- En trobar la totalitat de l'àmbit d'estudi inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial Decret 297/2013.

- Les propostes de nous planejaments urbanístics, de plans especials o altres instruments de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquest àmbit que es troba afectat per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, hauran de ser informats per la Direcció General de Aviació Civil abans de la seva Aprovació Inicial, segons el que estipula la Disposició Addicional 2ª del Reial Decret 2591/1998 modificat pel Reial Decret 297/2013.

4. Pla especial de restauració de l'entorn de les pedreres:

El PRI delimita un pla especial per a la recuperació i restauració del paisatge afectat per les extraccions de pedreres, en un àmbit visual proper a un dels accessos principals de Platja de Palma. El pla especial pot abastar tot o part de l'àmbit indicatiu que es recull en els plànols de qualificació del sòl no urbanitzable d'aquest PRI.

Aquest Pla especial d'integració i restauració del paisatge determinarà les actuacions necessàries de restauració del medi i repoblació d'arbrat, i inclouran, si s'escau, normes d'obligat compliment per a les edificacions i àrees urbanes properes i / o de l'àmbit visual inclòs en el mateix .

El pla especial determinarà els diferents àmbits d'actuació, les etapes i les prioritats per contribuir a la recuperació i la millora d'aquests espais degradats.

5. Atesa la finalitat d'aquests plans especials, transitòriament mentre aquests no s'aprovin i per als terrenys inclosos en aquests àmbits podran autoritzar únicament obres de reforma o rehabilitació d'edificacions o instal·lacions ja existents, i sempre que la seva implantació garanteixi i/o no contravinguin els objectius de millora del paisatge de l'àmbit corresponent.

TÍTOL VIII INTERVENCIIONS EN EL PAISATGE

Capítol I Mesures de protecció del paisatge

Article 186

El paisatge com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge que conforma l'àmbit de Platja de Palma, situat sobre les antigues dunes i pinedes del Pla de Sant Jordi, entre els límits de Can Pastilla i els contraforts rocosos de Son Verí i Cala Blava, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat ambiental, i com a tal, aquest PRI ho considera en el seu conjunt com un bé d'interès col·lectiu que s'ha de preservar.

El Pla vol protegir i, si escau restaurar el paisatge de l'entorn rural que arriba al sòl no urbanitzable, amb les finques agrícoles, molins, tancaments de pedra, pedreres, i pinedes que en alguns punts arriben al mar, així com els escarpats rocosos de Son Verí i Cala Blava molt característics d'aquest paisatge.

També el Pla vol recuperar i preservar el paisatge urbà construït més representatiu i que confereixen una identitat pròpia a aquest àmbit, el que conformen els nuclis de Can Pastilla i els Arenals de Palma i de Lluçmajor.

La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran a l'interès públic de preservació d'aquest paisatge, i en aquest sentit el Consorci fixarà les mesures per evitar el deteriorament i per incentivar la seva protecció, manteniment i millora.

La percepció i gaudi d'aquest paisatge urbà es realitza en gran manera des de l'espai públic viari. Donades les característiques d'aquest àmbit, el PRI incrementa la previsió d'espai lliure, com a zona enjardinada al costat de la xarxa viària bàsica, i especialment en les principals vies d'accés que es consideren bàsiques en la percepció de la qualitat del paisatge urbà.

Es resumeixen en aquest títol, les actuacions previstes en aquest PRI per a la conservació, millora o restauració del paisatge.



Article 187**Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques**

Per tal de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes, el Consorci vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge urbà o el seu entorn. A aquest efecte es prohibeixen les edificacions, tancaments, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que per la seva situació, volum, color o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on se situïn.

En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterassaments, murs, tales d'arbrat, o altres que comportin un impacte negatiu en la percepció del paisatge de l'entorn on se situïn.

La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tancaments, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornament públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

El Consorci podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas per a la restauració del paisatge urbà alterat, per a l'execució subsidiària de les obres a càrrec de la propietat si és el cas, i a les sancions corresponents.

Amb caràcter general, les parcel·les en sòl urbà o urbanitzable que limitin amb el sòl rústic hauran de seguir criteris d'integració paisatgística tenint en compte una correcta transició entre l'espai urbanitzat i l'espai rústic. El tractament de la part de la parcel·la que confronti amb aquest sòl rústic es farà d'acord a la relació amb el mateix.

Article 188**Plans i projectes per a la millora del paisatge urbà**

Per tal d'intervenir en la restauració i millora del paisatge urbà, el PRI estableix diversos àmbits de plans especials i projectes en el sòl urbà, que se citen a continuació:

1. El PRI determina la necessitat de redactar els corresponent plans especials per a definir l'ordenació i les actuacions d'adequació ambiental i paisatgística, per a la recuperació de l'entorn natural i la salvaguarda dels riscos que comporta el règim hidràulic dels torrents d'es Jueus i de Son Verí. (Article 116)
2. Així mateix i amb la finalitat de determinar les característiques de les actuacions de millora del paisatge urbà, el PRI determina la necessitat de redactar projectes de reurbanització en els eixos urbans que per la seva ubicació i característiques poden actuar com a corredors paisatgístics i / o connectors ambientals. Les intervencions en aquests corredors paisatgístics i eixos cívics es consideren catalitzadors per a la millora del paisatge i de la qualitat urbana de l'entorn de Platja de Palma (article 117).
3. El PRI determina la necessitat d'elaborar un pla especial per a la promoció i modernització del sector comercial de Platja de Palma, que determinarà les condicions per a la implantació de nous establiments, així com per a la renovació dels existents, amb l'objectiu de potenciar i promocionar un nivell de qualitat i marca identificativa pròpia (article 114).
4. El PRI delimita plans de reforma interior per a la millora i rehabilitació d'àmbits actualment colmatats, susceptibles de transformació i millora de la seva qualitat urbana (Article 106)
5. El Consorci establirà les prioritats per al desenvolupament d'aquests plans, i podrà determinar altres delimitacions per a la mateixa finalitat.

Article 189**Plans d'integració i / o restauració del paisatge obert**

En sòl rústic i per a les àrees o vies d'accés que han estat afectats per actuacions d'obres d'infraestructures, explotació de pedreres, alteracions per processos urbanitzadors, o altres, que han comportat un impacte visual negatiu sobre el paisatge, i que per la seva posició i visualització des de les vies principals tenen una incidència important en la percepció del paisatge de Platja de Palma, seran objecte d'un pla especial d'integració i restauració del paisatge.

Aquest pla especial d'integració i restauració del paisatge, ha de determinar les actuacions necessàries de restauració del medi i repoblació d'arbrat per a la seva finalitat, incloent normes d'obligat compliment per a les edificacions i àrees urbanes properes i / o de l'àmbit visual inclòs en el mateix (Article 185)

Article 190**Protecció de les pinedes. Espai lliure de parcel·la**

1. Es considera d'especial interès la protecció del paisatge que conformen les pinedes que configuren el paisatge identitari propi de Platja de



Palma. S'inclouen en aquest conjunt les pinedes de Torre Redona (Can Pastilla), la Ribera, la Porciúncula, les pinedes del torrent des Jueus, i del torrent de Son Verí.

Considerant el valor paisatgístic i ambiental d'aquestes pinedes, es prohibeix per regla general la seva tala, excepte els arbres mínims necessaris per raons fitosanitàries o de substitució justificada. L'Ajuntament autoritzarà les tals mínimes necessàries per ubicar les edificacions o instal·lacions autoritzades, i que condicionaran a la replantació de nous pins (*Pinus halepensis*) de mesures adequades i en una densitat mínima d'un arbre per cada 30 o 40 m² de solar lliure de edificació. La substitució o noves plantacions, seran de pi pinyoner o de pi blanc d'alçada mínima de 3 a 4,5 metres amb un perímetre de 30-35 cm de tronc.

Els projectes d'obres incorporaran el plànol topogràfic amb el detall de l'arbrat existent, i incorporarà l'arbrat afectat i el de nova plantació que el substitueix.

Els projectes d'urbanització en aquests àmbits, preveuran les mesures necessàries per al manteniment i recuperació del valor de la pineda.

La infracció podrà ser penada amb la seva immediata reposició, i es valorarà la quantia de la pèrdua i s'ha d'indemnitzar econòmicament.

2. L'espai lliure de les parcel·les no ocupat per la pineda, s'enjardinarà i es proveirà d'arbres (mínim 1 arbre/40m²) majoritàriament amb pins o altres plantacions pròpies del paisatge mediterrani, i de baix consum hídric.

A les zones edificables amb massa forestal a preservar, les mesures de conservació d'aquesta han de ser compatibles amb les mesures de prevenció de risc d'incendis i, a tal efecte, a part d'incorporar mesures de seguretat vial per fer front a una primera situació d'emergència, les noves construccions es situaran en un radi de 30 m de vegetació netejada per reduir la càrrega de combustible.

Article 191

Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions

Per tal de preservar la imatge del paisatge urbà, totes les instal·lacions i serveis urbanístics es soterraran. A les zones ja consolidades, es soterraran les línies dels serveis en el cas d'obres de reurbanització.

En qualsevol cas, aquest soterrament s'entendrà en la forma i amb les excepcions previstes a l'article 34.5 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions.

Article 192

Façanes i mitgeres

De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en l'entorn i el paisatge urbà en què se situïn. De manera particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.

Totes les façanes de les edificacions s'han de mantenir en bon estat de conservació.

Les parets mitgeres es tractaran amb materials d'acabat de façanes, encara que quedin descobertes temporalment, i com a mínim seran pintades amb el mateix color o molt similar al de la façana, admetent també el cobriment mitjançant murs verds d'aquestes mitgeres, o el seu tractament singular a través d'actuacions artístiques, en aquest últim cas sempre prèvia presentació d'un projecte que haurà de ser validat pel Consorci. Es prohibeixen com a materials d'acabat de parets mitgeres que per la seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

El Consorci podrà establir les mesures necessàries per a la rehabilitació i millora del paisatge urbà de les parets mitgeres existents.

Article 193

Tancaments de finques

1. El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. El PRI manté com a criteri la diversitat d'alçades, material i color dels tancaments actuals, aquests però, es supeditaran als criteris exposats a l'article 187 d'aquesta normativa, i el Consorci podrà fixar les mesures convenients de conservació, pintat o color, o altres mesures correctores per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.

2. El PRI fixa unes determinacions mínimes per als tancaments de finques a l'Article 33 i Article 41 d'aquesta normativa. El Consorci podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tancaments, unes altures i característiques específiques per a zones concretes, que prevaldran per sobre de les anteriors determinacions que tenen el caràcter de subsidiàries.

Article 194

Publicitat exterior

1. Disposicions generals: La implantació de cartells i anuncis, haurà de disposar de la corresponent llicència. No s'admetran els cartells que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant.

El Consorci podrà revocar l'autorització o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

Els cartells s'han de mantenir en bon estat de conservació. L'incompliment d'aquesta obligació facultarà al Consorci per revocar l'autorització i ordenar la seva retirada.

2. Publicitat en sòl rústic: Atès l'interès en la preservació del paisatge de l'entorn de Platja de Palma, i d'acord amb el que estableix l'art. 35 de la Llei 5/1990 de carreteres de les Illes Balears, es prohibeix la publicitat en totes les zones del sòl rústic.

No es considera publicitat als efectes d'aquesta norma la retolació informativa de les vies, els cartells que indiquin llocs d'interès públic, i els rètols propis de les instal·lacions o edificacions on es desenvolupi l'activitat pròpia. Aquests cartells o rètols tindran les característiques i dimensions d'acord a la seva funció, i no superessin unes dimensions de 180 x 60 cm.

En tot cas, els cartells i retolació visible des de la zona de domini públic s'adequaran a les condicions establertes en el citat art. 35 de la Llei 5/1990.

3. Ordenança de rètols i publicitat: El Consorci podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança les condicions específiques per a la implantació de la publicitat exterior.

Article 195

Comissió de vigilància i estètica urbana

Per tal de fomentar la implicació dels diferents sectors socials i agents econòmics en la renovació i millora del paisatge urbà, el Consorci crearà una comissió de vigilància i estètica urbana, a fi d'assessorar, promoure i fomentar les actuacions necessàries per a la renovació i vigilància de l'estètica i la qualitat urbana.

La Comissió establirà els criteris d'actuació i intervenció, informará els projectes i actuacions que incideixin més directament en la conformació del paisatge urbà i proposarà la realització d'ordenances o altres accions específiques per a la seva finalitat.

TÍTOL IX **PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I SOSTENIBILITAT**

Capítol I **Prevenició per riscos per incendis forestals o inundabilitat**

Article 196

Protecció per riscos d'incendis forestals

1. Es delimiten en l'àmbit del PRI, com Àrees de Prevenció de Riscos (APR) per incendis forestals les àrees delimitades en el Pla territorial insular de Mallorca (PTIM) que es recullen en els plànols de qualificació del sòl rústic (plànols 5.1 i 5.2).

2. En els àmbits anteriors i en les zones de sòl urbà i urbanitzable confrontades amb zones de risc per incendis forestals, en especial a les zones des Torrent des Jueus, de Son Verí i de Cala Blava-Bellavista, hauran redactar-se i implantar-se plans d'autoprotecció establint franges perimetral, si escau, d'acord amb el que estableix el Reial decret 893/2013, pel qual s'aprova la Directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals

3. En tot cas, s'han de realitzar actuacions de prevenció d'incendis en aquelles construccions que limitin amb vegetació forestal d'acord amb les determinacions següents: Art.11 del Decret 125/2007 (CTE Secció S/5 Intervenció dels bombers) i Normes 20 i 38 del Pla Territorial Insular de Mallorca, o normes que les substitueixin.

4. En tot cas, s'ha de complir el que estableix en matèria de planificació i emergències els arts. 1.6 i 1.7 del Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL).

Article 197**Protecció per risc d'inundabilitat**

Es delimiten en l'àmbit del PRI, com Àrees de Prevenció de Riscos (APR) per inundació les àrees delimitades en el Pla territorial insular de Mallorca (PTIM) que es recullen en els plànols de qualificació del sòl rústic (plànols 5.1 i 5.2).

Per a la realització d'edificacions en finques situades dins aquests àmbits, així com en les zones de sòl urbà i urbanitzable confrontades amb aquestes zones de risc, en especial a la Zona d'Es Pil·larí, des torrent des Jueus i de S'Arenal-Son Verí, s'ha de fer un estudi hidràulic per determinar les mesures preventives a adoptar per garantir la seguretat de les persones i béns a la zona.

En aquests estudi s'hauran d'incloure les indicacions dels arts. 74 a 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril.

Capítol II
Gestió de les aigües**Article 198****Distribució i consum d'aigua potable**

1. Amb la finalitat de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, el Consorci fixarà les ordenances i mesures oportunes en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com el sistema de control de pèrdues en la xarxa, i la substitució i millora dels sectors amb fuites.

Les ordenances d'edificació hauran d'incorporar mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua i concretar les condicions per a:

- a) Recollida separativa d'aigües negres i aigües de pluja.
- b) Reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes

Transitoriament, mentre no s'aprovi la corresponent ordenança per a la gestió de l'aigua, s'estableixen les següents condicions mínimes per als edificis de nova planta i obres majors de rehabilitació:

- a) Les cisternes dels inodors dels edificis de nova construcció o reforma dels existents han de tenir un volum màxim de descàrrega de 6 litres i han de permetre la possibilitat d'aturar la descàrrega o un doble sistema de descàrrega. En els vàters d'ús públic s'ha de fixar un rètol indicatiu que informi que disposen d'un mecanisme que permet aturar la descàrrega o un sistema de doble descàrrega i del funcionament del sistema d'estalvi d'aigua de què disposin.
- b) Les aixetes d'aparells sanitaris de consum individual disposaran de mecanismes economitadors reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos quilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg / cm²) tinguin un cabal màxim de vuit litres per minut (8 l / min)
- c) Les aixetes dels aparells sanitaris d'ús públic disposaran de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que dosifiqui el consum d'aigua, limitant les descàrregues a un litre (1 L) d'aigua.

2. Els edificis de nova construcció o objecte d'obres majors de rehabilitació, i de superfície construïda superior a 500 m², han de preveure sistemes d'emmagatzematge de les aigües pluvials recollides a les cobertes en un dipòsit que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg , si n'hi ha, i a les cisternes de vàters, així com altres usos que no requereixin d'aigua potable.

3. Tots els edificis de 12 o més habitatges o amb un consum d'aigua anual superiors als 300 unitats de descàrrega (segons norma UNE) hauran de preveure la instal·lació d'un circuit separat d'aigües grises condicionades i tractades per a la seva reutilització per al seu ús en les cisternes dels inodors i reg. Queden exclosos d'aquesta obligació edificis que pel seu ús requereixen un tractament específic (hospitals, centres sanitaris, centres d'educació infantil, etc.). En aquestes reutilitzacions s'atendrà al que estableix el RD 140/2003 i el RD 1620/2007 en relació als criteris de reutilització d'aigües.

4. L'aigua de consum humà s'adequarà a les exigències de control sanitari establertes en el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà.

Article 199**Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la**

Per reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les amb una superfície de l'espai lliure superior a 1200 m², d'un





30% en les parcel·les de superfície entre 1200 i 400 m², i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta. Aquests percentatges es reduiran en els patis interiors ocupats per aparcament en soterrani, en els quals no es computarà la superfície de pati ocupada per aquests, i que preferentment es cobriran amb una coberta enjardinada i / o es plantessin arbres.

Article 200**Protecció de les aigües subterrànies**

El procediment per a l'ús de les aigües subterrànies s'ajustarà a les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment que s'estableixen en el RD 684/2013, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

En els àmbits afectats pels perímetres de protecció dels pous de captació d'abastament de poblacions, delimitats en els plànols del PRI d'acord amb l'esmentat RD, a 250 m. (Zona 2) i 1.000 m. (Zona 3), s'adequaran a les limitacions fixades en els arts. 100 i 101 del citat RD 684/2013.

Article 201**Xarxes de reg d'espais lliures públics i privats**

Els projectes d'urbanització del planejament derivat, incorporaran una xarxa de reg d'aigües regenerades, independitzada de la xarxa de subministrament d'aigua potable, per possibilitar l'enllaç amb una xarxa general d'aigües terciària que s'anirà conformant gradualment a l'àrea urbana, procedent de l'EDAR de Palma i de l'EDAR de Lluçmajor. La utilització d'aquestes aigües per al reg s'adequarà al que estableix el Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades, o norma que el substitueixi.

Es recomana a nivell general en les zones verdes privades l'emmagatzematge de les aigües pluvials per al reg de les zones verdes. En qualsevol nova edificació pública o privada que disposi d'una parcel·la amb espais oberts de més de 1000 m², haurà de disposar d'un sistema d'aprofitament de les aigües de pluja netes per al reg i la neteja d'aquests espais.

El sistema de reg haurà de ser per degoteig enterrat (exceptuant les zones de gespa) i es regularà en funció del grau d'humitat mitjançant sensors de pluja i / o humitat.

Article 202**Aigua de piscines**

1. S'han d'incorporar mesures específiques per a l'estalvi d'aigua en piscines públiques i privades de nova construcció o reforma. Concretament s'han de preveure:

- elements per cobrir les piscines que permetin reduir l'evaporació,
- certificats d'estanquitat emès per un professional qualificat i
- construcció d'un got de compensació de doble reixa o canal perimetral que permeti recuperar les pèrdues laterals.

2. La utilització d'aigües per a piscines s'adequarà al que estableix el Reial Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnics i sanitaris de les piscines i el Decret 53/1995, de 18 de maig, que aprova les condicions higièniques i sanitàries dels establiments hotelers.

Article 203**Condicions dels abocaments d'aigües**

Els abocaments d'aigües residuals hauran de realitzar íntegrament a la xarxa de clavegueram municipal, i hauran de complir les disposicions que preveu l'ordenança municipal per a les connexions a la xarxa, així com les condicions de pretractament i límits d'abocament fixats per l'organisme gestor de la depuradora.

Les autoritzacions i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, s'ajustaran al que estableix la normativa sectorial vigent.

Capítol III
Gestió dels residus sòlids**Article 204****Tipus de residus sòlids**

En funció de la seva procedència, es classifiquen els residus, en residus sòlids domèstics, residus industrials, residus procedents d'enderrocs o



altres residus de la construcció, i residus vegetals de jardineria.

Article 205**Recipients separadors de residus domèstics**

Els nous edificis o les renovacions dels existents, s'han de garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode a la cuina dels habitatges o el lloc t'emmagatzemen de residus en la resta dels usos.

Article 206**Tractament de residus**

1. El Consorci fomentarà mitjançant les corresponents ordenances, el reciclatge dels residus generats, i també la reducció o control en origen. La gestió i tractament dels residus de la construcció s'adequaran al que estableix l'ordenança municipal de residus de Palma i de Lluçmajor.

2. Els nous creixements urbanístics han d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva. El sistema de recollida es consensuarà amb els serveis municipals de recollida de residus. La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

3. Els projectes d'edificació han de preveure en els habitatges i en els espais comuns dels immobles, els espais adequats per a la recollida selectiva de les cinc fraccions de residus (paper, vidre, plàstic, orgànica i rebuig). Les activitats hoteleres han de disposar d'un espai segregat per a l'emmagatzematge dels residus i espai suficient per a les operacions de recollida.

4. Els projectes relatius a llicències urbanístiques d'enderrocament, excavació i / o construcció hauran de contenir una avaluació dels volums i les característiques dels residus originats pels enderrocs, les operacions de selecció i recollida selectiva projectades pels diversos tipus de residus generats, i les instal·lacions de reciclatge i deposició del residu on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

5. Es prohibeixen els dipòsits de runes fora dels espais degudament legalitzats i destinats a aquest fi.

Article 207**Materials**

Es recomana prioritzar en les actuacions urbanitzadores la utilització de materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables i, en general, materials locals i que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental.

S'hauran utilitzar pintures i vernissos que no continguin dissolvents i fustes amb certificat d'origen; així com evitar materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que puguin resultar nocius.

Capítol III**Regulació de renous i vibracions****Article 208****Aïllament acústic**

Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries per al compliment del document bàsic DB-HR "Protecció enfront del renou" del codi tècnic de l'edificació (Reial decret 1371/2007 de 19 d'octubre), així com la Llei 1 / 2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

Als efectes d'aquesta normativa, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren en el esmentades normes.

El funcionament d'activitats no ha de comportar increment dels nivells de renou admesos, tant interiors com exteriors, establerts a la zona on s'ubiqui.

En la sol·licitud de llicència d'activitats potencialment emissores de renou, s'adjuntarà un estudi d'impacte acústic de l'activitat amb les mesures d'aïllament previstes i la justificació que el renou de l'activitat no supera el que estableix aquesta normativa.

Article 209**Protecció contra la contaminació acústica**

1. Els nivells admissibles de renou a cada zona s'adequaran al "Mapa del renou de la Platja de Palma", elaborat pel Consorci i en funció dels

usos del sòl a què es destini. En cap cas, l'esmentat mapa, tindrà la consideració d'estratègic.

El Consorci i els ajuntaments adoptaran les mesures correctores suggerides en el citat estudi per obtenir els nivells de qualitat i confort acústic en les diferents àrees delimitades, i especialment per als àmbits i edificis sensibles identificats.

Les condicions acústiques exigibles als diversos elements que componen l'edificació i les seves instal·lacions per al compliment de les determinacions d'aquesta Llei són les del DB-HR Protecció enfront del renou del Codi tècnic de l'edificació.

2. Per a l'autorització de noves activitats, l'emissió de renou i / o vibracions es determinaran en funció dels valors límit d'immissió dels receptors situats en el seu entorn i avaluats d'acord amb el que preveu la Llei 1/2007, de 16 de març.

Abans que es donin els permisos i les llicències corresponents l'ajuntament comprovarà que es compleixen les mesures establertes. Si no s'acredita el seu compliment, no s'atorgarà el permís o la llicència corresponent i el procediment administratiu restarà en suspens fins que la persona interessada l'acrediti.

3. Els nous sectors urbanitzables s'hauran d'adequar als objectius de qualitat acústica establerts en la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels.

Els sectors SUP-1 Son Garcies, SUP 2-Torre Redona, SUP.3-Ses Fontanelles y SUP.6-Accés Sant Cristòfol, amb predomini d'ús terciari s'adequaran als índex contemplats en l'apartat (d) disminuïts en 5 decibels. Els Sectors SUP.4-Accés P. Meravelles i SUP.5- Vista Alegre amb predomini d'ús turístic i residencial s'adequaran als índexs contemplats en l'apartat (a).

En el Sector SUP 6 Accés Sant Cristòfol, es tindrà en compte a més de l'ús terciari predominant, els usos residencials (habitatges, parc urbà) i culturals (equipaments socioculturals) de cara a la seva adequació als objectius de qualitat acústica.

Els instruments de planejament derivat i, si escau, la seva avaluació ambiental, hauran de justificar el compliment d'aquests objectius.

Tipus d'àrea acústica		Índex de renou		
		Ld	Le	Ln
a	Sectors de territori amb predomini de sòl d'ús sanitari, docent i cultural, que requereixi una especial protecció contra la contaminació acústica	60	60	50
b	Sectors de territori con predomini de sòl d'ús residencial	65	65	55
c	Sectors de territori amb predomini de sòl d'ús terciari diferent del previst en c	70	70	65
d	Sectors de territori amb predomini sòl d'ús recreatiu i d'espectacles	73	73	63
e	Sectors de territori amb predomini de sòl d'ús industrial	75	75	65
f	Sectors de territori afectats per sistemes generals d'infraestructures de transport, o d'altres equipaments públics que els reclami. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En aquests sectors del territori s'adoptaran les mesures adequades de prevenció de la contaminació acústica, en particular mitjançant l'aplicació de les tecnologies de menor incidència acústica de entre les millors tècniques disponibles, d'acord amb l'apartat a), de l'article 18.2 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre.

(2) En el límit perimetral d'aquests sectors del territori no es superaran els objectius de qualitat acústica per a renou aplicables a la resta d'àrees acústiques confrontants con ells. Nota: Els objectius de qualitat aplicables a les àrees acústiques estan referenciats a una alçada de 4 m.»

4.Tot i que resta pendent la realització de la zonificació acústica de l'àmbit del PRI que prescriuen els articles 5 i 13.1 del Reial decret 1367/2007, mentre no es realitzi aquesta zonificació, les àrees acústiques vendran delimitades per l'ús característic de la zona.

Capítol IV Contaminació atmosfèrica

Article 210

Activitats potencialment contaminants

La Llei 34/2007 de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera defineix les activitats potencialment contaminants com aquelles que per la seva

naturalesa, ubicació o pels seus processos tecnològics emprats constitueixen una font de contaminació, que per les seves característiques de la qual requereixen que siguin sotmeses a un règim de control i un seguiment més estricte.

Segons el que estableix l'article 13 d'aquesta Llei 34/2007, les instal·lacions on es desenvolupi alguna activitat de grup A i B requereixen d'autorització administrativa de l'òrgan competent, la Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic, ja sigui per la construcció, muntatge, explotació, trasllat o modificació substancial.

Les instal·lacions amb activitats del grup C, no necessiten autorització d'activitat potencialment contaminant de l'atmosfera i únicament ha de notificar a la Direcció General de Medi Natural, Educació Ambiental i Canvi Climàtic, ja sigui per a la construcció, muntatge, explotació, trasllat o modificació substancial.

Article 211

Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

Les activitats es classificaran segons el que estableix el catàleg CAPCA-2010, de l'annex del RD 100/2011, de 28 de gener, per la qual s'actualitza el catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera i s'estableixen les disposicions bàsiques per a la seva aplicació

Article 212

Límits de les emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen en el Reial Decret 102/2011, de 28 de gener, relatiu a la millora de la qualitat de l'aire o altra normativa que el substitueixi o complementi. Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que determinen, si escau en la llicència d'activitat per a l'exercici de l'activitat.

No es poden llançar a l'exterior, fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. S'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorios / hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per conductes de característiques adequades per evitar molèsties a les finques veïnes.

Article 213

Sortida de fums, bafs i/o aire viciat

1. Es prohibeix la sortida de fums, bafs i aire viciat per façanes, patis interiors comuns, patis d'illa, balcons, finestres i altres buits similars.
2. Els fums, bafs i l'aire viciat hauran de ser conduïts fins la coberta superior de l'edifici en que es trobi el local, efectuant la seva descarrega a l'atmosfera a, al menys, un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local o recinte habitable situat dins d'un radi de 8 metres al voltant de la xemeneia o conducte.
3. Els exutoris per a evacuació de fums en cas d'incendi dels aparcaments es podran situar en el pati d'illa a una distància de, al menys, vuit (8) metres de qualsevol obertura de ventilació. L'alçada màxima dels mateixos sobre el paviment no serà superior a 2,40 m.
4. En les noves construccions i en les obres d'ampliació o reforma integral d'edificis, tot local en planta baixa estarà dotat, com a mínim llevat d'una major exigència per l'ús determinat al que es destini el local, d'un conducte vertical d'extracció de fums i aire viciat, d'una secció no inferior a trenta per trenta centímetres (30x30) o secció circular equivalent, per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció, que descarregui directament a l'exterior per damunt de la coberta superior de l'edifici. La descarrega s'efectuarà com a mínim un (1) m per damunt de la part superior de les obertures de ventilació de qualsevol local o recinte habitable situat dins d'un radi de vuit (8) m al voltant del conducte. Les xemeneies i conductes de sortida de fums, bafs i/o aire viciat seran d'ús exclusiu. Hauran de ser estancs en tot el seu traçat i estar construïts amb materials de reacció al foc B-S3,d0, havent de ser, al menys, d'una resistència al foc EI 120. La cara interna d'aquests conductes serà de xapa metàl·lica.
5. En els patis interiors es podran instal·lar conduccions (ventilació, sortida de fums...) fins coberta d'edifici, sempre que aquestes no transcorrin dins del cercle inscriptible que defineix els tipus de patis i no afecti a cap obertura de l'edifici.
6. Les xemeneies i conductes de sortida de fums, bafs i aire viciat, hauran d'estar suficientment aïllats en tot el seu traçat per a evitar la transmissió tant de calor com de renou
7. Les xemeneies i conductes de sortida de fums, bafs i aire viciat, hauran d'estar dotats de filtres o d'altres sistemes purificadors, perquè aquests productes siguin descarregats a l'atmosfera sense ocasionar molèsties per olors o per partícules sòlides o líquids en suspensió.
8. Tot aparell de cocción haurà d'estar dotat d'un sistema de captació i extracció de fums i de bafs dels descrits en aquest article.



9. Quan en l'exercici de les activitats es realitzin operacions susceptibles de desprendre fums, bafs, emanacions molestes o pudents, s'hauran d'instal·lar sistemes d'extracció forçada d'aire que mantinguin en depressió el local, havent de realitzar l'abocament a l'exterior conforme al que estableix aquesta ordenança.

10. En cap cas es podran abocar al clavegueram gasos, bafs o fums.

Capítol V

Contaminació lumínica

Article 214

Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

El Consorci regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

1. Objecte: D'acord amb el que estableix la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, l'objecte d'aquesta regulació serà millorar la protecció del medi ambient mitjançant un ús eficient i racional de l'energia i la reducció de la lluentor lluminosa nocturna, sense detriment de la seguretat que ha de proporcionar l'enllumenat als vianants, vehicles i propietats

2. Llums eficients i de baixa contaminació: En els projectes d'obres i projectes d'urbanització complementaris, no s'admetran les làmpades de vapor de mercuri ni aquelles que projecten el feix lumínic cap amunt. Les que hi hagi seran substituïdes, gradualment, per llums que es regulen en la normativa sectorial vigent (art. 7 de la Llei 3/2005).

3. D'acord amb la norma 44.2 del PTIM, els projectes d'obres o d'urbanització s'hauran d'ajustar als requisits de la zonificació E2 (àrea de baixa brillantor) en sòl rústic y E4 (àrea de brillantor alt) en les àrees urbanes, on el valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst% ha de ser inferior o igual al 5%, per a la zonificació E2, i inferior o igual al 25% per a la zonificació E4.

4. Les instal·lacions d'enllumenat exterior compliran el que s'estableix en el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

Capítol VI

Eficiència energètica

Article 215

Estalvi energètic en l'edificació

Les edificacions s'ajustaran a criteris bioclimàtics, per minimitzar la demanda energètica dels edificis, i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics. Amb aquesta finalitat el Consorci podrà fixar les corresponents ordenances, que s'adequaran al codi tècnic de l'edificació i la resta de normativa vigent en matèria d'eficiència energètica i sostenibilitat de l'edificació. Tots els edificis residencials i hotelers de nova construcció o de rehabilitació i/o reforma integral han de tendir a aconseguir la qualificació d'eficiència energètica "B" que disposa el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, o norma que el substitueixi, havent en tot cas de complir amb les condicions tècniques de l'edificació aplicables a cada cas concret.

Les ordenances poden incorporar beneficis fiscals per incentivar l'aplicació o superació dels paràmetres mínims fixats per la normativa.

Les normes i ordenances inclouran criteris passius per minimitzar la demanda energètica, criteris de producció i eficiència dels serveis i instal·lacions energètiques, així com criteris i normes pels materials a utilitzar.

1. Criteris passius per minimitzar la demanda energètica, amb la implantació de solucions constructives que afavoreixin l'aïllament i la inèrcia tèrmica dels edificis, així com solucions per a l'aprofitament de la captació solar i / o refrigeració passiva.

2. Criteris de producció i eficàcia de l'oferta energètica, amb la instal·lació de làmpades i aparells de baix consum amb interruptors de presència i temporitzadors en les zones comunes.

3. Normes per incentivar la implantació d'instal·lacions centralitzades de calefacció, i de sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzin per al seu funcionament captadors d'energia solar tèrmica.



3. Normes que potenciïn l'enjardinament de la coberta de l'edificació, amb la finalitat d'utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu.
4. Criteris i normes de materials a utilitzar, prohibint materials amb components nocius per a la salut i el medi ambient, i afavorint l'ús de materials de construcció que incorporin materials reciclats, materials de menor consum energètic en la seva fabricació i eliminació, i de menor consum energètic en el seu transport.
5. Criteris i normes de construcció, i de gestió dels residus resultants.

Article 216**Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions i en la urbanització**

1. Instal·lacions fotovoltaiques en zones comercials i serveis: Totes les cobertes de les naus i edificacions de les noves zones comercials o d'activitats econòmiques estaran preparades per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaica, per a possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per part d'altres d'operadors externs.
2. Instal·lacions d'energia solar en les edificacions: Totes les edificacions de nova construcció o rehabilitacions d'edificis existents amb una superfície útil superior a 1.000 m² i amb renovació del més del 25% del seus tancaments, hauran de preveure instal·lacions d'energia solar tèrmica per aigua calenta sanitària en els termes fixats en el codi tècnic de l'edificació, llevat que el mateix CTE no disposi d'una major exigència.

La contribució solar mínima podrà disminuir en els següents casos:

- En rehabilitació d'edificis, quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la configuració prèvia de l'edifici existent o de la normativa urbanística aplicable.
- En edificis de nova planta, quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la normativa urbanística aplicable, que impossibilitin de manera evident la disposició de la superfície de captació necessària.
- Quan ho determini l'òrgan competent en matèria de protecció històric-artístic.

En aquests casos, el projecte inclourà la justificació de mesures d'aïllament tèrmic i rendiment energètic dels equips, com a mesura alternativa a l'estalvi energètic que s'obtingria amb la instal·lació solar.

3. D'acord amb la norma 42.2b del PTIM s'hauran d'instal·lar calderes amb sistema de cogeneració quan la potència sigui superior a 400.000kcal/h.
4. En les instal·lacions d'enllumenat públic es prioritzaran làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. S'aplicaran mecanismes automàtics d'accionament de l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics).

Article 217**Foment de la rehabilitació energètica**

En les operacions de rehabilitació d'edificacions s'integraran criteris de rehabilitació energètica que contemplin actuacions encaminades a:

- a) Promoure les actuacions sobre l'envoltant tèrmica dels edificis a fi de reduir la demanda energètica en calefacció i refrigeració: aïllament de les façanes i de la coberta, substitució de vidres i fusteria exterior.
- b) Substitució d'equips de producció de calor i fred, de moviments de fluids i incorporació de sistemes de refredament gratuït i de recuperació tèrmica, així com d'instal·lacions tèrmiques centralitzades.
- c) Substitució de lluminàries, làmpades i / o equips, incorporació de sistemes de control i regulació, així com substitució de sistemes d'il·luminació
- d) Implantació d'energies renovables: energia solar tèrmica per a la producció d'ACS.
- e) Implantació de sistemes de monitorització i control energètic on-line amb la finalitat de conèixer el rendiment energètic dels edificis i ajustar els nivells d'oferta i demanda.

Article 218**Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics**

Tota nova edificació per a usos turístics disposarà d'una xarxa de punts de càrrega de vehicles elèctrics a la planta d'aparcaments.

El Consorci fixarà en la corresponent ordenança, les condicions per a la implantació de la xarxa de càrrega per a vehicles elèctrics en els edificis existents, gasoliners i en les zones d'aparcament públic, d'acord amb el pla d'implementació d'aquest vehicle urbà.

TÍTOL X

ACCESSIBILITAT I SUPRESSIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

Capítol primer

Supressió de barreres arquitectòniques

Article 219

Condicions per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques

Els plans i projectes per al disseny de l'entorn urbà, l'edificació i els sistemes de transport i de comunicació, en desenvolupament de les determinacions d'aquest PRI, es adequaran a les normes que estableix el Decret 110/2010 "de 15 d'octubre, per qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques", per garantir les condicions d'accessibilitat que s'hi estableixen.

- a) Els projectes en desenvolupament dels corredors paisatgístics, projectes d'urbanització, projectes d'obres i projectes d'espais lliures públics, garantiran l'eliminació de les barreres arquitectòniques urbanístiques dels elements d'urbanització i mobiliari urbà.
- b) Tots els edificis, instal·lacions i espais d'ús públic de titularitat pública en propietat o llogats s'adeqüessin per ser accessibles o practicables, d'acord amb el seu ús i conforme s'estableix en l'art. 15 de l'esmentat D. 110/2010.
- c) Les edificacions d'ús públic de titularitat privada o locals de nova planta, així com els subjectes a reformes integrals, canvis d'ús o d'activitat i els existents, que disposin de 100 metres quadrats útils d'ús públic o més han de complir els requisits d'accessibilitat que s'estableixen en els art. 16 i següents de l'esmentat D. 110/2010.
- d) Tots els edificis d'habitatges de nova construcció i els resultants d'un canvi d'ús o rehabilitació integral han de ser accessibles i han de disposar d'un nombre mínim d'habitatges accessibles conforme s'estableix en els art. 26 i 27 de l'esmentat D. 110/2010.
- e) Tots els mitjans de transport públic de viatgers, parades i itineraris d'accés es dissenyaran per a poder ser utilitzats per les persones amb mobilitat reduïda
- f) Els edificis destinats a aparcaments d'ús públic que tinguin una superfície construïda superior a 100 metres quadrats i els estacionaments a l'aire lliure d'ús públic, de reservar les places i s'adequaran a les condicions que s'estableixen en l'art. 25 de l'esmentat D. 110/2010.

Disposicions addicionals

Primera

Drets de tempteig i retracte

1. En aplicació del que preveu l'art. 14 de la Llei 8/2010 de Mesures per a la Revaloració Integral de la Platja de Palma, el Consorci de Platja de Palma podrà exercitar els drets de tempteig i retracte en les següents àrees, amb independència de la seva classificació de sòl:

- a) En els polígons delimitats dins de Platja de Palma corresponents als plans especials de reforma interior i als sectors de sòl urbanitzable.
- b) En les parcel·les qualificades com a equipament (EQ), espais lliures públics (EL) o serveis tècnics (ST)

2. El termini màxim de subjecció de les transmissions a l'exercici dels drets esmentats serà de quatre anys a partir de la vigència d'aquest PRI.

3. Els propietaris de béns afectats per aquestes delimitacions han de notificar de forma fefaent al Consorci la decisió d'alienar, amb expressió del preu, forma de pagament i restants condicions essencials de la transmissió, als efectes de possible exercici del dret de tempteig en la forma estipulada per la Llei de Mesures per a la Revalorització Integral. Si és el cas, el Consorci podrà exercitar el dret de retracte quan es donin les circumstàncies per a això i en la forma que preveu la LMRI.

Segona

Edificabilitat de les llicències atorgades

En les edificacions existents que sobrepassin l'edificabilitat atorgada per aquest PRI, es considerarà esgotada l'edificabilitat de l'àmbit dels terrenys inicials que van servir per a la concessió de la llicència d'edificació, encara que hagin estat subjectes a segregacions posteriors.

Tercera

Instal·lació d'escaleres d'evacuació i ascensors en edificis ja existents

1. En aplicació de l'article 10 de la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, tots els edificis que no disposin d'aparell elevador per a persones, ni d'escaleres d'evacuació en cas d'emergència i que d'acord amb la normativa actualment vigent haurien de disposar, es poden acollir a la present norma per obtenir llicència per a la seva instal·lació, d'acord amb les següents regles:



a) Té la consideració d'instal·lació d'aparell elevador i de les escales de sortides en cas d'emergència per a persones a l'efecte d'aquesta disposició, el conjunt format pel volum de l'aparell elevador, la seva carcassa i un replà reglamentari per planta, així com el espai mínim que permeti el compliment de les normatives vigents en matèria de seguretat en el cas de les escales.

b) Aquest conjunt es considerarà, a l'efecte d'aquesta disposició com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici, i no computarà a efectes de compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la o distàncies mínimes de separació a vial o espai públic.

2. L'aparell elevador i les escales de sortida d'emergència, s'han d'instal·lar prioritàriament a l'interior del volum de l'edifici i haurà d'escollir sempre la solució tècnica que millor garanteixi el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

3. Aquesta disposició també és aplicable als edificis que d'acord amb les determinacions d'aquest PRI, hagin quedat en situació d'inadequació. Aquesta disposició no és aplicable als edificis en situació de fora d'ordenació.

4. Normes de procediment.

a) Per a l'obtenció de la llicència serà necessària la presentació del projecte corresponent, que haurà de complir els requisits generals establerts per a les llicències d'obres majors i en el qual cal acreditar el compliment de la normativa tècnica que sigui d'aplicació als aspectes de seguretat de l'edifici al qual s'incorpora.

b) La sol·licitud de llicència, en el cas d'instal·lacions en edificis d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, s'ha d'adequar a la forma i requisits de quòrum que preveu la citada Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

Disposicions transitòries

Primera

Obres amb llicència en curs

1. Les obres que, en la data d'entrada en vigor de les presents Normes Urbanístiques estiguin en construcció i hagin estat emparades per la corresponent llicència municipal en vigor, es regiran per la normativa vigent en el moment de concessió de la llicència original, sempre que no s'hagi sobrepassat el termini d'execució o s'emparin en normativa sectorial que reguli la seva continuïtat.

2. Transcorregut el termini de concessió de la llicència atorgada es considerarà caducada i la seva renovació s'ha d'ajustar als paràmetres i normativa aprovada en aquest PRI.

Segona

Parcel·la inferior a la superfície mínima i / o amb façana inferior a la mínima

S'admetran les parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima i / o amb façana inferior a la mínima regulada per a cada zona, sempre que la seva superfície o dimensió de façana sigui com a mínim del 60% de l'establerta com a mínima, i la parcel·la estigui escripturada abans de l'aprovació inicial d'aquest PRI, o reflectida en el document del pla parcial aprovat o un altre document oficial que va donar lloc a la seva parcel·lació.

Disposició final

Vigència del PRI en relació als Plans Generals d'Ordenació Urbana dels municipis del Palma i de Lluçmajor

D'acord amb l'article 9 de la Llei 8/2010, aquest PRI substitueix els plans generals d'ordenació de Palma i de Lluçmajor en el seu àmbit d'aplicació, i els referits plans generals han d'incorporar les seves previsions en ocasió de la primera revisió. Això no obstant, s'apliquen les determinacions dels plans generals esmentats i les dels seus plans de desenvolupament en allò que no resulti desplaçat pel contingut material d'aquest PRI i hi siguin incompatibles.

CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC DE LA PLATJA DE PALMA

NORMATIVA

Article 1

Àmbit d'aplicació i abast de les normes de protecció del patrimoni històric

1. Aquestes normes tenen per objecte la protecció i la regulació de la intervenció en els elements inclosos al Catàleg de protecció del patrimoni històric de la Platja de Palma.

2. L'aplicació d'aquestes normes per a la protecció i la conservació del patrimoni s'ha de dur a terme, sense perjudici del prescrit a la resta de les normes urbanístiques del Pla de reconversió integral de la Platja de Palma i ordenances municipals, i és d'aplicació addicional per als elements, els edificis o els conjunts inclosos en aquest Catàleg.

3. Aquestes normes són d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

4. El patrimoni catalogat està regulat mitjançant una protecció genèrica que s'estableix en aquesta normativa, d'acord amb el seu nivell de protecció, i unes directrius de protecció i intervenció particularitzades que apareixen a la fitxa normativa de cada immoble o element catalogat.

Article 2

Nivells de protecció

Es defineixen tres nivells de protecció per als elements catalogats, els nivells de protecció A, B i C, que corresponen als tres nivells o a graus de protecció que defineix la norma 47.1.b del PTIM:

- A: Protecció integral
- B: Protecció parcial
- C: Protecció ambiental

Nivell A, protecció integral

Correspon al nivell superior de protecció i que implica una preservació íntegra del bé protegit; és a dir, sense cap possibilitat de canvi que suposi una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Ha de mantenir l'ús original o un altre de compatible amb l'adequat manteniment i protecció del bé, i només es permeten obres de conservació, consolidació, restauració i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals

Nivell B, protecció parcial

Correspon a un segon nivell de protecció, que té com a objecte la conservació de les parts essencials que configuren la tipologia i la imatge exterior de l'element catalogat, però que permet l'execució d'obres majors.

Estan inclosos en aquest nivell de protecció els edificis o elements construïts que, sense tenir la qualitat arquitectònica, històrica o ambiental del nivell superior (A), han de conservar els elements bàsics que defineixen les seves condicions volumètriques, tipològiques i ambientals, sense perjudici d'obres d'adaptació interiors o exteriors compatibles amb els elements que varen originar la seva protecció.

Nivell C, protecció ambiental

Correspon al tercer nivell de protecció i inclou els edificis, els conjunts i els elements que, sense tenir el valor dels elements catalogats a les categories A i B, pel seu interès ambiental i/o paisatgístic a l'entorn on s'ubiquen i a causa de les característiques de façana o tipologia, han de conservar els elements fonamentals que els caracteritzen.

En el cas d'edificacions o conjunts edificats, queden englobades en aquest nivell de protecció les remodelacions que poden afectar la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint les proteccions de façana i la volumetria existent al vessant corresponent a aquesta, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva.

També pot suposar la protecció de tota la volumetria quan així ho indiqui expressament la fitxa corresponent.

S'han inclòs en aquesta categoria els conjunts urbans del teixit tradicional que s'han considerat rellevants per la seva conformació històrica i tipològica. La protecció d'aquest conjunt d'edificis i elements rau no tant en la consideració de la seva singularitat o en els seus valors individuals, sinó sobretot, en la suma de tots ells que constitueix un grup tipològic de notable interès identitari i singular, propi de la Platja de Palma.

Article 3

Zona d'entorn de protecció

1. Constitueix la zona d'entorn de protecció d'un element catalogat l'àmbit del seu entorn immediat adscrit a la seva protecció i que apareix definit com a tal a la fitxa de l'element i delimitat al corresponent pla d'ordenació.

2. A les zones d'entorn de protecció d'un bé catalogat la concessió de llicència municipal d'obres o ordre d'execució està condicionada al compliment de les prescripcions que s'especifiquen a la corresponent fitxa i en aquesta normativa.

**Article 4****Règim especial per a obres de demolició o excavació en elements catalogats**

1. A l'àmbit afectat per la protecció de qualsevol element catalogat no es concedeixen llicències per a realitzar exclusivament obres de demolició. En tot cas, la llicència d'obres o ordre d'execució ha d'incloure tant les operacions de demolició com les d'una altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble o parcel·la. La llicència d'aquest conjunt d'operacions es concedeix en una unitat d'acte administratiu.
2. Les llicències d'obra es concedeixen a reserva de troballes d'interès. Si es produeixen les dites troballes s'han de paralitzar immediatament les obres, aplicant el que preveu a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.
3. Per a qualsevol sol·licitud de llicència d'obres que prevegi obres d'excavació en elements d'interès arqueològic o paleontològic o el seu entorn de protecció s'ha de procedir d'acord amb el que estableix la Llei 12/1998, del patrimoni històric de les Illes Balears, o legislació vigent que la substitueixi.

Article 5**Documents complementaris per a la sol·licitud de les llicències en elements catalogats**

Per a realitzar obres en elements catalogats, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obres, s'han d'aportar els documents següents:

- a) Documentació fotogràfica exhaustiva del tram de carrer o del conjunt en el qual es pot emmarcar l'actuació. S'ha de substituir la dita documentació fotogràfica per un aixecament planimètric de l'estat actual de les façanes del tram del carrer o del conjunt en el qual s'emmarqui, en els casos en què la seva amplada impossibiliti una visió completa i verídica de les edificacions.
- b) Descripció dels materials, les tècniques constructives i els colors a utilitzar, assenyalant-ne la idoneïtat en relació amb el bé catalogat.
- c) Si es tracta d'obres parcials de reforma, croquis de detall dels elements singulars, tals com porxos, balcons, baranes, cornises, finestres, pavimentacions, etc., indicant a tots els materials i els colors usats.
- b) La sol·licitud d'obres que puguin afectar altres elements catalogats tals com elements d'interès arqueològic i paleontològic, pedreres o conjunts etnològics, ha de disposar així mateix de la documentació fotogràfica exhaustiva de l'àmbit d'actuació i el seu entorn immediat.
- c) Depenent de la intervenció a efectuar, pot ser necessària la presentació d'una memòria històrica o historicoartística de l'element catalogat, posada en relació amb el projecte d'intervenció.

Article 6**Règim de concessió de les llicències amb autorització o informe preceptiu de la Comissió Insular de Patrimoni Històric**

1. Per a la realització d'obres actuacions que poden afectar els béns d'interès cultural (BIC) o catalogats (BC) és preceptiva l'autorització de la Comissió Insular de Patrimoni Històric, a més de les llicències o autoritzacions restants que siguin pertinents,
2. En el cas d'obres o actuacions en d'altres elements inclosos en aquest Catàleg no qualificats com BIC o BC és també preceptiu l'informe favorable de la Comissió Insular de Patrimoni Històric, si les obres o les actuacions poden alterar algun dels aspectes parcials específicament protegits a la fitxa de l'element catalogat. En aquest cas la Comissió Insular valora l'adequació de la proposta d'intervenció als criteris de protecció aquí establerts, i si s'escau estableix les condicions per a la seva realització.

Article 7**Deure de protecció i conservació del patrimoni històric**

1. D'acord amb el LPHIB, qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. Quan en el transcurs d'una obra es produeixen troballes d'interès arqueològic el propietari ha de paralitzar immediatament l'obra i posar-ho en coneixement de l'administració i del Consell Insular per a procedir al seu estudi, i si la naturalesa o l'interès dels descobriments ho requereix, s'han de seguir les actuacions dictades per la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, és objecte de les sancions previstes a la LPHIB.

2. La conservació, la protecció i la custòdia dels edificis o elements catalogats i/o protegits es considera d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord amb el LPHIB.

Article 8

Obligacions i ajudes econòmiques en la conservació

1. Els propietaris de béns catalogats poden demanar per a conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i altres entitats i organismes competents, que l'han de prestar en condicions adequades.

L'Ajuntament ha de desenvolupar en les diferents ordenances fiscals municipals un règim d'ajudes als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que contenen, que pot preveure, entre d'altres conceptes, exempcions o bonificacions en les taxes de llicència, impost de béns immobles i impost sobre l'increment del valor dels terrenys, subvencions a fons perdut, ajuda tècnica i de gestió, i premis per a la restauració o rehabilitació. Aquestes mesures han de ser d'aplicació preferent en els àmbits d'estimulació a la rehabilitació.

Article 9

Normes generals d'intervenció en els béns catalogats i en el seu entorn de protecció

1. Les obres a realitzar en els béns catalogats i en el seu entorn de protecció no poden desmerèixer cap dels valors que n'han motivat la inclusió al Catàleg, i s'han de conservar els elements en els quals radiquen els seus valors tipològics i estilístics.

2. L'ús dels béns catalogats s'ha d'ajustar a les seves característiques i no es poden destinar a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que, d'alguna manera, perjudiquin la seva conservació o suposin perill de deteriorament o degradació.

3. Als edificis catalogats les condicions d'habitabilitat i la normativa sectorial corresponent es poden adaptar a les condicions formals específiques de l'edifici en cada cas, si garanteixen les condicions mínimes de seguretat per a l'ús a què es destini.

4. La sol·licitud de llicència per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn de protecció d'un ben catalogat ha d'incloure, a més de l'especificat en les normes de tipus general, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa de les obres a realitzar i de la seva harmonització amb el bé catalogat.

Article 10

Fitxa particularitzada

Per a cada un dels elements catalogats existeix una fitxa normativa particularitzada. Aquesta fitxa determina el nivell genèric de protecció de cada element, així com les directrius específiques de protecció i intervenció, que concreten de forma més específica i detallada sobre aspectes parcials concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses.

De vegades, s'estableix una zona d'entorn de protecció amb característiques pròpies que es regula a la mateixa fitxa.

Article 11

Regulació del nivell de protecció A

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses als béns catalogats de categoria A són les de consolidació, conservació i restauració. En cap cas poden suposar risc de pèrdua o dany en les característiques que varen motivar la protecció.

En aquests immobles tenen protecció total els elements que apareixen protegits a les fitxes del Catàleg i s'hi poden realitzar-se únicament les obres de consolidació, conservació i restauració, tret que a la fitxa normativa particularitzada es permeti un altre tipus d'intervenció.

2. Condicions de volum i aprofitament

Als edificis catalogats amb el nivell de protecció A no es pot augmentar el volum actual.

El canvi d'ús o la variació del nombre d'habitatges existents en aquests edificis està condicionat i limitat per raons relatives a la conservació de la tipologia arquitectònica. Si per una causa justificada, i segons el cas, aquests immobles són objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consisteix en la facultat i l'obligació de reconstruir l'immoble originari.

No es permet l'obertura de noves entrades per a vehicles que poden afectar l'edificació principal.

3. Parcel·lació

No es permet la segregació de les parcel·les adscrites als béns catalogats en aquesta categoria de protecció.

4. Estètica i composició exterior

S'han d'utilitzar en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies arquitectòniques originals.

Article 12

Regulació del nivell de protecció B

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats de categoria B són les de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació. En cap cas poden suposar risc de pèrdua o dany en les característiques que varen motivar la protecció.

En aquests immobles tenen protecció total els elements que apareixen protegits a les fitxes del Catàleg i s'hi poden realitzar únicament les obres de consolidació, conservació i restauració, tret que a la fitxa normativa particularitzada es permeti un altre tipus d'intervenció.

2. Condicions de volum i aprofitament

Als edificis catalogats com a nivell de protecció B s'ha de mantenir la volumetria existent. Excepcionalment es pot augmentar el volum de l'edificació actual d'acord amb la normativa urbanística específica de la zona on s'ubiqui, si es respecten els valors pels quals es va catalogar l'immoble.

El canvi d'ús o la variació del nombre d'habitatges existents en aquests edificis està limitat per raons relatives a la conservació de la tipologia arquitectònica.

Si per una causa justificada, i segons el cas, aquests immobles són objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consisteix en la facultat i l'obligació de reconstruir l'immoble originari.

No es permet l'obertura de noves entrades per a vehicles que poden afectar els valors pels quals es va catalogar l'immoble.

3. Parcel·lació

No es permet la segregació de les parcel·les adscrites als béns catalogats en aquesta categoria de protecció.

4. Estètica i composició exterior

S'han d'utilitzar en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies arquitectòniques originals.

Article 13

Regulació del nivell de protecció C

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses als béns catalogats en la categoria C, tret que la fitxa normativa particularitzada permeti un altre tipus d'intervenció, són: consolidació, conservació, restauració i rehabilitació.

Es permeten també obres de reestructuració i ampliació en les condicions que s'estableixen a l'apartat següent.

2. Condicions de volum i aprofitament

Als edificis catalogats amb el nivell C es pot augmentar el volum actual d'acord amb la normativa urbanística específica de la zona on s'ubica, i si es respecten els valors pels quals es va catalogar l'immoble.

Quan es modifica l'ús o s'augmenta el nombre d'habitatges per divisió o subdivisió s'ha de conservar a la façana exterior al carrer el nombre de buits per planta, així com les característiques de la tipologia original, i eliminar qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura. No s'admet un canvi d'ús que no adapti i garanteixi la conservació de la tipologia arquitectònica original.

Si per una causa justificada, i segons el cas, aquests immobles són objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consisteix en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

No es permet l'obertura de noves entrades per a vehicles que poden afectar els valors pels quals es va catalogar l'immoble

3. Parcel·lació

A sòl urbà no es permet la segregació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria. A la resta de sòls hom s'ha d'ajustar a la regulació específica existent per a cada una de les zones o àrees. En tot cas, sempre s'ha de mantenir com a parcel·la mínima l'àmbit catalogat.

4. Estètica i composició exterior

S'han d'utilitzar en general els materials d'acabats, colors i solucions constructives característics de les tipologies arquitectòniques originals

Article 14

Revisió i modificació del Catàleg del patrimoni històric

La revisió o modificació del Catàleg s'ha d'ajustar a la legislació vigent en cada cas, i sempre de forma motivada i justificada.

Article 15

Resum de tipus d'obres i categories de protecció en edificis catalogats

La regulació establerta a les Normes urbanístiques per a cada tipus de protecció del Catàleg es resumeix al quadre adjunt:

Tipus d'obres	Nivell de protecció		
	A	B	C
Restauració	*	*	*
Conservació	*	*	*
Consolidació	*	*	*
Rehabilitació	NO	*	*
Reestructuració	NO	NO	*
Reconstrucció	(1)	(1)	(1)
Ampliació	NO	NO	
Obra nova (substitució)	NO	NO	NO

* Permès.

(1) Permès només per a reconstruir l'immoble originari, si aquests immobles són objecte de destrucció accidental.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa

Palma, 19 de maig de 2015

El secretari delegat de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Jaume Oliver Morell

