

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

16330 *Acuerdo de cumplimentación de prescripciones impuestas en el Acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Artà*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 30 de octubre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Artà referente a la cumplimentación de las prescripciones impuestas en el Acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación de las Normas subsidiarias de planeamiento de ese municipio, adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en sesión de día 28 de mayo de 2010, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda dar su conformidad al contenido del texto refundido y dar por cumplimentadas las prescripciones impuestas en el referido acuerdo de aprobación definitiva, manteniendo la siguiente prescripción:

- La definición de las franjas de reserva viaria de 75 m para las nuevas variantes que se desarrollarán con los respectivos estudios informativos, vincularan y se incorporaran al instrumento de planeamiento general.

Asimismo, se mantiene la suspensión de la aprobación definitiva del citado expediente de revisión y adaptación de normas, estrictamente en cuanto al ámbito territorial del sector urbanizable “Molí d’en Regalat” del núcleo de la Colònia de Sant Pere».

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del Acta.

Dado que el citado acuerdo no implica en ningún caso la aprobación definitiva de instrumento de planeamiento urbanístico, sino estrictamente la conformidad al texto refundido que recoge la cumplimentación de las prescripciones antes señaladas, no procede la interposición de recursos. Se publican seguidamente para general conocimiento las ordenanzas urbanísticas del citado texto refundido.

Texto refundido de la normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Artà

Índice

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

Capítulo I. Sobre las Normas subsidiarias

Artículo 1. Objetivo y ámbito de aplicación

- Artículo 2. Efectos de las normas
- Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación
- Artículo 4. Planeamiento derivado
- Artículo 5. Desarrollo de las NS
- Artículo 6. Interpretación

Capítulo II. Intervención administrativa en la edificación y el uso del suelo

- Artículo 7. Objeto
- Artículo 8. Formas de intervención

Sección 1a. Licencias urbanísticas

- Artículo 9. Actas sujetas a licencia
- Artículo 10. Procedimiento para otorgar licencias
- Artículo 11. Obras menores: concepto
- Artículo 12. Obras menores: documentación
- Artículo 13. Obras mayores: documentos del proyecto
- Artículo 14. Publicidad de la licencia
- Artículo 15. Iniciación y prórrogas de licencias
- Artículo 16. Modificaciones
- Artículo 17. Caducidad de la licencia
- Artículo 18. Final de obra
- Artículo 19. Obras en temporada estival

TÍTULO II. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. Parámetros edificatorios

Sección 1a. Definiciones generales

- Artículo 20. Regulación de la edificación
- Artículo 21. Tipo de ordenación de la edificación
- Artículo 22. Definiciones de los parámetros referidos a los sectores de desarrollo
- Artículo 23. Definiciones de los parámetros referidos a la parcelación
- Artículo 24. Definición de las condiciones de solar

Sección 2a. Definiciones de los parámetros referidos a la edificación

- Artículo 25. Edificabilidad y superficie total edificada o edificable



- Artículo 26. Superficie máxima de ocupación por la edificación
- Artículo 27. Superficie máxima de ocupación total en suelo rústico
- Artículo 28. Volumen
- Artículo 29. Índice de intensidad de uso residencial y de uso turístico
- Artículo 30. Alineaciones
- Artículo 31. Profundidad edificable
- Artículo 32. Separaciones mínimas
- Artículo 33. Suelo no ocupado por la edificación y superficie mínima ajardinada
- Artículo 34. Altura total máxima
- Artículo 35. Altura reguladora máxima
- Artículo 36. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima
- Artículo 37. Planta baja
- Artículo 38. Planta sótano
- Artículo 39. Planta piso
- Artículo 40. Cubierta del edificio
- Artículo 41. Cuerpos salientes
- Artículo 42. Elementos salientes
- Artículo 43. Porches
- Artículo 44. Pérgolas

Capítulo II. Normas sobre condiciones de habitabilidad, accesibilidad, diseño, composición y estética y dotación de servicios

Sección 1a. Normas sobre las condiciones de mediciones, de higiene y de instalaciones para el diseño y habitabilidad de viviendas y locales

- Artículo 45. Condiciones mínimas. Cumplimiento de la normativa vigente. Mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
- Artículo 46. Escaleras comunes
- Artículo 47. Dotación de lavandería y tendedero
- Artículo 48. Evacuación de humos, gases y vahos

Sección 2a. Normas sobre adecuación al entorno y estética

- Artículo 49. Adaptación medio ambiental
- Artículo 50. Composición arquitectónica y cromática
- Artículo 51. Mantenimiento, conservación y limpieza
- Artículo 52. Anuncios, rótulos y vallas publicitarias
- Artículo 53. Ubicación de antenas y de aparatos de acondicionamiento de aire
- Artículo 54. Entierro y canalización de redes de servicios
- Artículo 55. Protección del arbolado
- Artículo 56. Elementos estéticamente negativos



Sección 3a: Normas sobre la dotación de servicios

- Artículo 57. Exigencia de dotación de servicios
- Artículo 58. Instalación de energía eléctrica
- Artículo 59. Instalaciones de telecomunicaciones
- Artículo 60. Instalaciones energéticas alternativas para la producción de agua caliente sanitaria
- Artículo 61. Instalación de agua potable
- Artículo 62. Instalación de aguas grises
- Artículo 63. Recogida y tratamiento de las aguas pluviales
- Artículo 64. Evacuación de aguas residuales

Capítulo III. Normas de protección del medio ambiente y de medidas bioclimáticas en la edificación

- Artículo 65. Medidas contra la contaminación lumínica
- Artículo 66. Medidas contra la contaminación acústica
- Artículo 67. Necesaria disponibilidad de recursos hidráulicos
- Artículo 68. Medidas a incorporar en el diseño de los edificios
- Artículo 69. Exigencias sobre el uso de algunos materiales

Capítulo IV. Régimen de edificios e instalaciones fuera de ordenación y de edificios inadecuados al nuevo planeamiento

- Artículo 70. Edificios e instalaciones fuera de ordenación de acuerdo con el planeamiento
- Artículo 71. Edificios e instalaciones fuera de ordenación por determinación legal
- Artículo 72. Edificios inadecuados al nuevo planeamiento

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS

- Artículo 73. Estructura general de los usos

Capítulo I. Definiciones de los usos en suelo urbano o urbanizable

- Artículo 74. Usos residenciales
- Artículo 75. Usos del sector secundario
- Artículo 76. Usos del sector terciario
- Artículo 77. Usos de equipamiento comunitario
- Artículo 78. Usos de comunicaciones e infraestructuras
- Artículo 79. Usos de espacios entregas



Capítulo II. Normas específicas para determinados usos y actividades en suelo urbano y urbanizable

Artículo 80. Normas para el uso comercial

Artículo 81. Normas para la vivienda turística de vacaciones

Artículo 82. Normas para el uso turístico

Capítulo III. Definiciones de los usos en suelo rústico, siguiendo la matriz del PTM

Artículo 83. Usos y actividades en suelo rústico

Artículo 84. Protección y educación ambiental

Artículo 85. Actividades del sector primario

Artículo 86. Actividades del sector secundario

Artículo 87. Equipamientos

Artículo 88. Infraestructuras

Artículo 89. Vivienda unifamiliar aislada

Capítulo IV. Normas específicas para determinados usos y actividades en suelo rústico

Artículo 89.bis. Afectación a la Red Natura 2000

Sección 1a. Régimen de usos de protección y educación ambiental

Artículo 90. Normas para protección o educación ambiental

Sección 2a. Régimen de usos del sector primario

Artículo 91. Normas para actividades extensivas

Artículo 92. Normas para actividades intensivas

Artículo 93. Normas para las actividades complementarias

Artículo 94. Normas para las actividades extractivas

Sección 3a. Régimen de usos del sector secundario

Artículo 95. Normas para la industria de transformación agraria

Artículo 96. Normas para la industria en general

Sección 4a. Régimen de usos de los equipamientos

Artículo 97. Normas para el uso de equipamiento sin construcción



Artículo 98. Normas para el uso de resto de equipamientos

Sección 5a. Régimen de usos de infraestructuras

Artículo 99. Normas para el uso de comunicaciones e infraestructuras

Sección 6a. Normas específicas para el uso de vivienda unifamiliar aislada

Artículo 100. Normas para el uso de vivienda rural

Artículo 101. Condiciones de las edificaciones de vivienda rural

Artículo 102. Condiciones de la parcela para vivienda rural

Artículo 103. Normas para la vivienda turística de vacaciones

TÍTULO IV. REGULACIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS URBANÍSTICOS

Capítulo I. Determinaciones generales

Artículo 104. Definición de los sistemas urbanísticos. Sistemas urbanísticos generales y locales

Artículo 105. Regulación de los sistemas urbanísticos

Artículo 106. Titularidad y afectación del suelo para sistemas urbanísticos

Capítulo II. Tipos de sistemas urbanísticos

Artículo 107. Tipos

Sección 1a. Sistema de equipamientos comunitarios (EC)

Artículo 108. Definición, régimen y clases del sistema de equipamientos comunitarios

Artículo 109. Condiciones generales de las edificaciones de los equipamientos comunitarios

Artículo 110. Equipamiento comunitario funerario

Sección 2a. Sistema urbanístico de espacios libres

Artículo 111. Definición y régimen

Artículo 112. Condiciones de las edificaciones de los espacios entregas

Sección 3a. Sistema urbanístico de comunicaciones

Artículo 113. Definición, régimen y subsistemas de comunicaciones

Artículo 114. Subsistema Viario



- Artículo 115. Subsistema Ferroviario
- Artículo 116. Subsistema de transportes
- Artículo 117. Subsistema portuario

Sección 4a. Sistema urbanístico de instalaciones, servicios y telecomunicaciones

- Artículo 118. Definición y régimen del sistema urbanístico de instalaciones, servicios y telecomunicaciones
- Artículo 119. Subsistema de infraestructuras y servicios técnicos
- Artículo 120. Subsistema de telecomunicaciones

TÍTULO V. NORMAS ESPECIALES EN MATERIA DE COSTAS Y AGUAS

Capítulo I. Aguas

- Artículo 121. Normativa aplicable en materia de aguas
- Artículo 122. Zonas de servidumbre y policía
- Artículo 123. Aprovechamiento y prohibición de vertidos

Capítulo II. Costas

- Artículo 124. Normativa aplicable en materia de costas. Fachada marítima
- Artículo 125. Protección del dominio público marítimo terrestre
- Artículo 126. Normas de protección. Servidumbres

TÍTULO VI. PATRIMONIO HISTÓRICO. CATÁLOGO

- Artículo 127. Protección del patrimonio arquitectónico y de los conjuntos urbanos
- Artículo 128. Protección del centro histórico de Artá. Área de rehabilitación integral
- Artículo 129. Protección de elementos integrantes de las Rutas de interés cultural
- Artículo 130. Protección de elementos integrantes de las Rutas de interés paisajístico

TÍTULO VII. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo urbano

Sección 1a. Determinaciones generales

- Artículo 131. Definición de suelo urbano
- Artículo 132. Actuaciones de edificación y de compleción de la urbanización en el suelo urbano con urbanización consolidada
- Artículo 133. Requisitos para la edificación en el suelo urbano carecido de urbanización consolidada y en el suelo urbanizable



- Artículo 134. Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano
- Artículo 135. Ejecución de unidades de actuación
- Artículo 136. Ficha de características de unidades de actuación
- Artículo 137. Parcelas con más de una calificación

Sección 2a. Determinaciones para la urbanización del espacio público

- Artículo 138. Desarrollo y ejecución de los servicios de infraestructura
- Artículo 139. Condiciones de la dotación de servicios urbanos
- Artículo 140. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos
- Artículo 141. Condiciones de diseño para el nuevo viario rodado
- Artículo 142. Criterios de trazado para el nuevo viario
- Artículo 143. Construcción de aceras
- Artículo 144. Pavimento de aceras
- Artículo 145. Pasos para la entrada de vehículos

Sección 3a. Ordenanzas específicas de edificación en suelo urbano

- Artículo 146. Edificación auxiliar
- Artículo 147. Piscinas
- Artículo 148. Cierres de solar
- Artículo 149. Paredes medianeras
- Artículo 150. Dotación de aparcamiento
- Artículo 151. Plaza de aparcamiento de turismos
- Artículo 152. Condiciones de los accesos y circulaciones de los aparcamientos
- Artículo 153. Ventilación de los aparcamientos cerrados o subterráneos

Capítulo II. Zonificación

Sección 1a. Núcleo de Artá

- Artículo 154. Artá Casco antiguo (AR-CA)
- Artículo 155. Artá Intensiva (AR-INT)
- Artículo 156. Artá Industrial 1 (AR-IND-1)
- Artículo 157. Artá Industrial 2 (AR-IND-2)
- Artículo 158. Artá Equipamiento Comercial Es Pujols (AR-COM)
- Artículo 158.bis. Artá Equipamiento Social Es Pujols (AR-SOC)

Sección 2a. Núcleo de la Colònia de Sant Pere



Artículo 159. Colònia Intensiva (CO-INT)

Sección 3a. Núcleo de Montferrutx

Artículo 160. Montferrutx Extensiva 1 (MO-EXT-1)

Artículo 161. Montferrutx Extensiva 2 (MO-EXT-2)

Artículo 162. Montferrutx Extensiva 3 (MO-EXT-3)

Artículo 163. Montferrutx Extensiva 4 (MO-EXT-4)

Sección 4a. Núcleo de S'Estanyol

Artículo 164. S'Estanyol Intensiva (ES-INT)

Artículo 165. S'Estanyol Extensiva 1 (ES-EXT-1)

Artículo 166. S'Estanyol Extensiva 2 (ES-EXT-2)

Artículo 167. S'Estanyol Turística (ES-TUR)

Sección 5a. Núcleo de San Pedro

Artículo 168. San Pedro Extensiva 1 (SP-EXT-1)

Artículo 169. San Pedro Extensiva 2 (SP-EXT-2)

Artículo 170. San Pedro Extensiva 3 (SP-EXT-3)

Artículo 171. San Pedro Extensiva 4 (SP-EXT-4)

Sección 6a. Núcleo de Betlem

Artículo 172. Betlem Extensiva 1 (BE-EXT-1)

Artículo 173. Betlem Extensiva 2 (BE-EXT-2)

Artículo 174. Betlem Extensiva 3 (BE-EXT-3)

Artículo 175. Betlem Extensiva 4 (BE-EXT-4)

TÍTULO VIII: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo urbanizable

Artículo 176. Definición

Artículo 177. Sistemas generales en suelo urbanizable

Artículo 178. Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable

Artículo 179. Desarrollo del suelo urbanizable

Artículo 180. Sistemas de actuación

Artículo 181. Condiciones de las nuevas urbanizaciones



- Artículo 182. Requisitos para la edificación en el suelo urbanizable
- Artículo 183. Efectividad de las cesiones
- Artículo 184. Recepción de urbanizaciones por el Ayuntamiento
- Artículo 185. Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación

Sección 2a. Normas para los planes parciales

- Artículo 186. Fichas de características de planeamiento parcial
- Artículo 187. Aprovechamiento medio en suelo urbanizable
- Artículo 188. Formación de los planes parciales
- Artículo 189. Replanteo de los planes parciales
- Artículo 190. Documentos de los planes parciales
- Artículo 191. Criterios de ordenación y diseño de los planes parciales
- Artículo 192. Protección del medio ambiente

TÍTULO IX: REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo rústico

Sección 1a. Determinaciones generales

- Artículo 193. Ámbito y función del suelo rústico
- Artículo 194. Destino
- Artículo 195. Vinculación a las parcelas y a los usos
- Artículo 196. Categorías de suelo rústico
- Artículo 197. Facultades y deberes en el suelo rústico común
- Artículo 198. Facultades y deberes en el suelo rústico protegido
- Artículo 199. Cumplimiento normativa agraria
- Artículo 200. Cumplimiento de los planes de ordenación de los recursos naturales y de los planes especiales
- Artículo 201. Red natura 2000
- Artículo 201.bis. Áreas de protección del POOT
- Artículo 202. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico

Sección 2a. Otras disposiciones

- Artículo 203. Vegetación
- Artículo 204. Parcelas con varias categorías
- Artículo 205. Segregaciones en suelo rústico
- Artículo 206. Sistemas generales en suelo rústico



- Artículo 207. Adaptación de las construcciones al medio
Artículo 208. Condiciones de posición e implantación de las nuevas construcciones
Artículo 209. Composición arquitectónica general
Artículo 210. Condiciones de la parcela a la parte no ocupada por la edificación
Artículo 211. Piscinas
Artículo 212. Construcciones relacionadas con el destino agrario, forestal y ganadero de las fincas
Artículo 213. Condiciones de las edificaciones vinculadas a las actividades de explotación agrícola, forestal, pecuaria y cinegética
Artículo 214. Régimen de viviendas existentes
Artículo 215. Régimen de edificios y construcciones existentes en suelo rústico
Artículo 216. Caminos rurales
Artículo 217. Cierre de fincas
Artículo 218. Anuncios, rótulos y vallas publicitarias
Artículo 219. Caravanas
Artículo 220. Zonas pavimentadas
Artículo 221. Escorrentía de las aguas pluviales
Artículo 222. Dotación de servicios
Artículo 223. Instalaciones energéticas alternativas
Artículo 224. Infraestructuras de telecomunicaciones
Artículo 225. Aguas residuales

Capítulo II. Categorías del suelo rústico

Sección 1a. Categorías del suelo rústico común

- Artículo 226. Suelo Rústico de Régimen General (SRG)
Artículo 227. Área de Transición de Armonización (AT-H)
Artículo 228. Área de Transición de Crecimiento (AT-C)
Artículo 229. Área de Interés Agrario extensiva A (AIA-A)
Artículo 230. Área de Interés Agrario extensiva B (AIA-B)

Sección 2a. Categorías del suelo rústico protegido

- Artículo 231. Área de Alto Nivel de Protección (AANP)
Artículo 232. Área Natural de Especial Interés (ANEI)
Área Natural de Interés Municipal A (ANIM-A)
Artículo 233. Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP)



Área Natural de Interés Municipal B (ANIM-B)

Artículo 234. Área de Prevención de Riesgos (APR)

Zona de Prevención de Riesgos (ZPR)

Artículo 235. Área de Protección Territorial (APT)

Artículo 236. Área Natural de Interés Municipal C (ANIM-C)

Sección 3a. Categorías y normas del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Península de Llevant (PORN)

Artículo 237. Área de Protección Estricta (APE)

Artículo 238. Área de Conservación Predominante (ACP)

Artículo 239. Área de Conservación (AC)

Artículo 240. Área de Aprovechamiento Condicionado a la Conservación (AACC)

Artículo 241. Normas generales de usos para las áreas del PORN

Artículo 242. Otras determinaciones para las áreas del PORN

Disposición adicional primera: Reserva de suelo para vivienda protegida

Disposición adicional segunda: Normas especiales para la prevención de riesgo de incendio forestal

Disposición transitoria primera: Aplicación del Plan hidrológico de las Islas Baleares

Disposición transitoria segunda: Suspensión de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística condicionada a la suficiencia de recursos hídricos

Disposición transitoria tercera: Disposición de acometidas

ANEXO 1. Unidades de actuación

ANEXO 2. Planes especiales de completació puntual de servicios

ANEXO 3. Suelos urbanizables

ANEXO 4. Sistemas generales en suelo rústico

ANEXO 5. Matriz de suelo rústico

Principales abreviaturas utilizadas



TÍTULO I
NORMAS GENERALES

Capítulo I
Sobre las Normas subsidiarias

Artículo 1. Objetivo y ámbito de aplicación

El objetivo de estas Normas subsidiarias (a partir de ahora, NS) es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Artá, la definición de los elementos básicos de su estructura general, la clasificación del suelo a efectos de aplicar a cada clase de suelo el régimen urbanístico correspondiente, la calificación del suelo, y la regulación detallada de las condiciones de edificación y uso, delimitando, ya sea directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de las facultades mencionadas.

Estas NS son de aplicación a todo el término municipal de Artá.

Artículo 2. Efectos de las normas

La entrada en vigor de las normas subsidiarias confiere los efectos siguientes:

- a) Publicidad: esto supone el derecho de cualquier persona a consultarlas o a pedir información escrita sobre su contenido y su aplicación, de acuerdo con la manera que regulan estas NS.
- b) Ejecutoriedad: implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y las obras que se prevén en estas NS, la declaración de la utilidad pública de los proyectos y la necesidad de ocupación de los terrenos y de los edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres; y, por otra parte, y de manera general, la habilitación para ejercer, por parte del Ayuntamiento, las funciones enunciadas por la ley y por las propias normas en todo aquello que sea necesario para cumplir el que determinan.
- c) Obligatoriedad: implica el deber, legalmente exigible, de cumplir de manera exacta todas y cada una de sus determinaciones, tanto por parte del Ayuntamiento y de otros organismos de la Administración pública como por parte de la ciudadanía.

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación

Las NS entrarán en vigor una vez que se publique en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de sus normas urbanísticas.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, las cuales habrán de ajustarse al procedimiento establecido legalmente.

Artículo 4. Planeamiento derivado

1. Con el objeto de complementar las determinaciones de las NS, se tienen que elaborar, de acuerdo con aquello que prevé la legislación urbanística vigente, planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización, los cuales se tienen que ajustar a las disposiciones que prevé la normativa urbanística de estas NS.
2. Todos los planes, proyectos y cualquier otro documento urbanístico de desarrollo de las previsiones de estas NS, habrán de garantizar la accesibilidad y la utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, y no se tienen que aprobar si no se cumplen las determinaciones y los criterios establecidos en la Ley 3/1993, de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y en los correspondientes reglamentos que la desarrollan.



Artículo 5. Desarrollo de las NS

1. El desarrollo de las determinaciones de las NS en suelo urbano se tiene que realizar, generalmente, por gestión directa o, cuando sea necesario, mediante unidades de actuación (UA), la delimitación de las cuales viene fijada en los planos de ordenación. Para estos ámbitos, las NS determinan la red viaria básica, los espacios libres y los equipamientos. Asimismo, con posterioridad a la aprobación de las NS, se pueden delimitar nuevas unidades de actuación que faciliten la ejecución de las NS y la modificación de delimitación de las que se prevén. Además, se pueden formular planes especiales, para mejorar aspectos concretos del planeamiento de un sector, y estudios de detalle, para fijar alineaciones de las edificaciones o la ordenación de su volumetría establecida en las NS.
2. En suelo urbanizable, el planeamiento se despliega necesariamente mediante planes parciales.
3. Las determinaciones de las NS que regulan el suelo rústico son de aplicación directa e inmediata. Sin embargo, se pueden formular planes especiales que tengan por objeto proteger el paisaje, las vías de comunicación, los espacios forestales y mejorar el medio rural.
4. Las previsiones de las NS respecto a los sistemas generales se tienen que llevar a cabo mediante planes especiales o proyectos de obras ordinarios.

Artículo 6. Interpretación

1. Estas normas urbanísticas tienen que interpretarse de acuerdo con las reglas de interpretación de las normas jurídicas y atendiendo, principalmente, a los objetivos y a las finalidades que se expresan en la Memoria. En esta interpretación tienen que prevalecer, como criterios, aquellos que sean más favorables al interés más general de la colectividad; al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a una mayor dotación de espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido, de las tipologías tradicionales, y del entorno urbano; a la protección del medio rural, de los espacios naturales y del paisaje.
2. En el supuesto que la documentación escrita y la documentación gráfica no coincidan, tiene que prevalecer la escrita.
3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, prevalece el que contiene un mayor grado de definición, excepto que, del texto, se desprenda una interpretación contraria.
4. Todas las remisiones o referencias expresas que se hagan a diferentes normativas, de rango estatal o autonómico, se tienen que entender sustituidas por las modificaciones que estas normativas sufran, sin perjuicio que las modificaciones sustanciales del marco jurídico urbanístico impliquen, automáticamente, la revisión del planeamiento municipal.
5. Las determinaciones específicas contenidas en el Catálogo de protección del patrimonio del municipio de Artá prevalecen sobre el contenido de estas NS, a razón de su especialidad y de una mayor protección del patrimonio.

Capítulo II

Intervención administrativa en la edificación y el uso del suelo

Artículo 7. Objeto

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



Artículo 8. Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y el uso del suelo se tiene que ejercer a través de:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.
- c) Inspección urbanística.

Sección 1a. *Licencias urbanísticas*

Artículo 9. Actos sujetos a licencia

1. En general, y de acuerdo con la normativa vigente, están sometidos a licencia municipal previa los actos de edificación, construcción, obras y uso del suelo y el subsuelo.
2. Están expresamente sometidos a licencia los actos que se especifican en el artículo 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y en cualquier otra norma que así lo requiera.
3. Están incluidos en la obligación mencionada todas las actividades que se relacionan a continuación: la ejecución de obras de perforación de pozos; las segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas en suelo rústico; la instalación de redes de servicio o su modificación; la instalación, la apertura, la modificación y la transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes, incluida la sustitución o el cambio de lugar de máquinas y motores; y la instalación de grúas torre y de otros aparatos industriales.
4. El establecimiento y la puesta en marcha de redes de comunicaciones electrónicas, y también de cualquier estación radioeléctrica emisora, requiere el otorgamiento sucesivo por parte del ayuntamiento de las licencias urbanísticas de instalación, de obras, y de apertura y funcionamiento.
5. Con respecto al otorgamiento de licencias de actividad se tiene que seguir la regulación de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad de las Islas Baleares y los reglamentos que la desarrollen.

Artículo 10. Procedimiento para otorgar licencias

El procedimiento para conceder licencias urbanísticas municipales de toda clase se tiene que ajustar a aquello que disponen la normativa aplicable, estas NS y las ordenanzas municipales.

El órgano competente para su concesión será lo que se determine en el marco de la normativa de régimen local y de acuerdo, en su caso, con el reglamento orgánico del Ayuntamiento de Artá.

Artículo 11. Obras menores: concepto

De acuerdo con aquello que dispone la Ley de disciplina urbanística, sólo se conceptuaron como obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración de volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los fundamentos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todo tipo de edificios e instalaciones.



En ningún caso se entienden como obras menores las parcelaciones urbanísticas, los cierres de cualquier tipo y las intervenciones en ámbitos y en elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierra y la tala masiva de árboles.

Artículo 12. Obras menores: documentación

La petición de licencia de obra menor se acompañará de los documentos siguientes:

- a) Emplazamiento y situación de la obra.
- b) Descripción detallada o croquis de la obra a realizar.
- c) Presupuesto de la obra.
- d) Nombramiento de la empresa constructora.
- e) Recibo del IBI.
- f) Fotografías de la parte de la edificación donde se pretende intervenir. En caso de suelo urbano en tipología entre medianeras, cuando la intervención afecte a elementos exteriores de las edificaciones, se adjuntarán, además, fotografías donde se aprecien las edificaciones adyacentes.
- g) Cualquier otra documentación que se exija por parte de las disposiciones específicas de este planeamiento, otras ordenanzas municipales o que resulte exigible en virtud de normativa o instrumentos de ordenación territorial que sean aplicables.

Artículo 13. Obras mayores: documentos del proyecto

1. El proyecto técnico en base al cual se solicite la licencia tendrá que disponer del correspondiente visado colegial, excepto los proyectos redactados por la Administración; tendrá que tener un grado suficiente de definición de las obras que permita que un facultativo distinto del autor pueda dirigir las obras o los trabajos correspondientes; irá necesariamente complementado con una memoria urbanística como documento específico e independiente en el cual se indicará la finalidad y el uso de la construcción o actuación proyectada y se razonará la adecuación a la ordenación vigente.

La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de aquello que establece el artículo 73 a) del Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y el artículo 138.b) del Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

Se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1/10.000 o 1/2.000 sobre el correspondiente plano de ordenación de estas NS, según se trate de terrenos rústicos o urbanos, y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a dar apoyo a su contenido, con expresa indicación de la clasificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables.

En cualquier caso, habrán de cumplirse las exigencias que establece el Código técnico de la edificación (a partir de ahora, CTE).

2. El proyecto técnico a que hace referencia el apartado anterior estará integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. A efectos de las NS se entiende que:

- a) Proyecto básico es aquel en el cual se definen de forma precisa las características generales de la obra mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas.
- b) Proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico en la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.



3. El proyecto básico y el de ejecución habrán de contener los documentos que se relacionan en el artículo 6 de la Ley de disciplina urbanística y, además, cualquier otra documentación que se exija por parte de las disposiciones específicas de este planeamiento, otras ordenanzas municipales o que resulte exigible en virtud de normativa o instrumentos de ordenación territorial que sean aplicables.
4. Otros documentos que se tienen que presentar junto con la solicitud de licencia y el proyecto técnico:
 - a) Recibo del IBI.
 - b) En el caso de obra mayor situada en suelo urbano y urbanizable, nota informativa del registro de la propiedad o escritura pública de la finca.
 - c) En el caso de obra mayor situada en suelo rústico, certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditativo del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de ninguna división, segregación o fragmentación y, si es el caso, si lo ha estado por donación, herencia o cualquier otra causa que conste en el Registro.
 - d) Documentos estadísticos.
 - e) Documentos acreditativos del equipo técnico director de la obra.
 - f) Documentos acreditativos del constructor o emprendida constructora.
 - g) En zonas extensivas, plano del arbolado existente, de las reposiciones y nuevas plantaciones.
 - h) Fotografías en color de la parcela o solar y, en suelo urbano, de los solares o edificaciones adyacentes.
 - i) Proyecto de telecomunicaciones, siguiendo la normativa sectorial al respeto.
 - j) Cualquier otra documentación que se exija por parte de las disposiciones específicas de este planeamiento, otras ordenanzas municipales o que resulte exigible en virtud de normativa o instrumentos de ordenación territorial que sean aplicables.

Sin el nombramiento y la comunicación en el Ayuntamiento de la dirección facultativa y empresa constructora, no se puede iniciar ninguna obra.

Una vez presentado el proyecto técnico en el Ayuntamiento, adquiere carácter de documento oficial; de la exactitud y de la veracidad de los datos técnicos consignados en el proyecto responderá el autor con carácter general.

Artículo 14. Publicidad de la licencia

Será requisito indispensable en todas las obras disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como la colocación del cartel indicador en el cual se haga constar el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, la ordenanza que se aplica, la fecha de expedición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, el número de plantas autorizadas y el número de expediente.

Artículo 15. Iniciación y prórrogas de licencias

1. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia municipal fijará los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras; que serán de seis meses para la iniciación y de 24 meses para su finalización. En ambos casos los plazos anteriores empezarán a contar desde la notificación de la autorización en que se hayan podido iniciar las obras.
2. Con respecto al régimen de prórrogas, tanto el plazo de inicio como el de finalización, será prorrogable por una sola vez hasta un máximo de la mitad del inicial, previa solicitud en los términos que dispone la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de la aplicación del artículo 19 en cuanto a la realización de obras en temporada veraniega.



Artículo 16. Modificaciones

Cuando, una vez concedida una licencia, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modifica la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, las obras no serán paralizadas durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto.

La normativa de aplicación a las modificaciones en el transcurso de las obras mencionadas en el apartado anterior será la vigente en el momento de concesión de la licencia siempre que no se haya ultrapasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

No se aplicará lo previsto en el apartado primero si la modificación tiene por objeto variar el número de viviendas autorizadas o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de los edificios y ocupación máxima autorizados.

En ningún caso no se podrán acoger a los beneficios citados, las obras que se hagan a edificios catalogados o incluidos en conjuntos históricos o artísticos, sujetas a la legislación vigente del patrimonio histórico o protegidos por el planeamiento urbanístico. Todo esto de acuerdo con la Ley de disciplina urbanística.

Artículo 17. Caducidad de la licencia

1. Las licencias caducan por el incumplimiento de los plazos fijados a la propia licencia con respecto al inicio y finalización de las obras de acuerdo con el artículo 15 de estas NS.
2. El procedimiento para declarar la caducidad requiere el acuerdo del órgano que otorgó la licencia, en el cual tiene que constar el inicio del expediente de caducidad y se tienen que especificar las causas, con audiencia de la persona interesada, durante un plazo de 10 días. Después del trámite de audiencia, el órgano correspondiente tiene que dictar el acuerdo para proceder o no a declarar la caducidad.
3. Antes de que la licencia caduque, se puede solicitar una prórroga de los plazos de comienzo o de finalización de las obras, de acuerdo con lo que dispone el artículo 8.5 de la Ley de disciplina urbanística.

Artículo 18. Final de obra

El titular de la licencia tiene que comunicar por escrito en el Ayuntamiento la finalización de las obras, adjuntar certificado de obra de la dirección técnica y solicitar la comprobación final y la expedición del certificado municipal de finalización.

Junto con la documentación de final de obra, se tendrá que adjuntar el manual y fichas de uso y mantenimiento con la correspondiente hoja de instrucciones medio ambientales de uso para residentes y usuarios habituales del edificio. Este se entregará a cada residente o usuario habitual.

Además, hará falta aportar cualquier otra documentación que se exija por parte de las disposiciones específicas de este planeamiento, otras ordenanzas municipales o que resulte exigible en virtud de normativa o instrumentos de ordenación territorial que sean aplicables.

Cuando el Ayuntamiento haya recibido la comunicación de la finalización de las obras, los funcionarios municipales designados para la inspección final lo efectuarán y emitirán un informe donde constará si la obra se adecua en todos los aspectos a los términos de la licencia concedida, si a la construcción se ha tenido en cuenta el resto de aspectos previstos en las presentes Ordenanzas, si se han reparado los daños y perjuicios causados a la vía pública y si está construida la acera delante del edificio.



Con la solicitud del certificado municipal de finalización de obra, se tienen que adjuntar dos fotografías de la obra, tomadas desde la vía pública en las mismas condiciones que para la solicitud de la licencia. La finalización parcial de un edificio tiene que incluir un acabado perfecto de las fachadas y medianeras construidas.

Se comunicará al solicitante día y hora para la inspección, para que el solicitante o su representante faciliten a los servicios de inspección el libre acceso a la obra.

En todo caso, el certificado municipal de finalización de obra tendrá que justificar el cumplimiento de lo que dispone el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

En los certificados emitidos por el técnico municipal correspondiente se tiene que acreditar que, en aquellas viviendas contiguas a terreno forestal se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente, de forma que la licencia acredite que la obra se adecúa en aquello que establecía el informe preceptivo de APR de incendios en el caso de que las obras estuvieran afectadas, aunque la normativa es de aplicación tanto si está afectada por APR de incendios como si no.

Artículo 19. Obras en temporada estival

La realización de obras de edificación o construcción en temporada estival vendrán reguladas por la correspondiente ordenanza municipal sobre esta materia, la cual será de aplicación en el ámbito territorial que se determine en aquella con el fin de evitar que se causen molestias a los residentes y visitantes.

Los plazos sobre inicio y finalización de las obras establecidos de acuerdo con el artículo 15 de estas NS se suspenderán durante el tiempo en el cual la ejecución de las obras se vea imposibilitada por esta ordenanza de obras en temporada estival.

Las obras que se realicen en terreno forestal o áreas contenidas de prevención durante la época de peligro de incendios tendrán que cumplir con aquello indicado al artículo 8.2.c del decreto 125/2007.

TÍTULO II

NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

Capítulo I

Parámetros edificatorios

Sección 1a.

Definiciones generales

Artículo 20. Regulación de la edificación

La edificación se regula a través de las disposiciones de aplicación general, las disposiciones que dependen del tipo de ordenación de la edificación y las específicas de cada zona.

Artículo 21. Tipo de ordenación de la edificación

Los tipos de ordenación de la edificación de las zonas establecidas en estas NS son los siguientes:



- a) Edificación entre medianeras: corresponde a una edificación alineada a vial, con la fachada coincidente o paralela a la alineación del vial. Se regula fundamentalmente por la profundidad máxima edificable, ocupación máxima de parcela, número máximo de plantas y altura reguladora máxima, que va referida a la rasante de la calle.
- b) Edificación aislada: corresponde a una edificación aislada en relación a la forma y superficie de la parcela. Se regula fundamentalmente por la edificabilidad, ocupación máxima, número máximo de plantas, altura reguladora máxima y las distancias de separación mínimas a los límites de parcela.

Artículo 22. Definiciones de los parámetros referidos a los sectores de desarrollo

1. Coeficiente de edificabilidad global: factor que fija la superficie máxima de techo edificable de un sector en relación a toda su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo (m²/m²).
2. Coeficiente de volumen edificable global: factor que relaciona el volumen edificable de un sector con su superficie total. Se da en metros cúbicos edificables por metros cuadrados de suelo (m³/m²).
3. Densidad máxima de viviendas global: coeficiente que fija el número máximo de viviendas de un sector en relación a toda su superficie. Las unidades vienen dadas en número de viviendas por hectárea de suelo (hab/Ha).

Artículo 23. Definiciones de los parámetros referidos a la parcelación

1. Parcela: se define como parcela aquella porción de terreno, rústico o urbano, que resulta de una división previa y que puede dar lugar a la implantación de los usos o edificaciones que permita, en cada caso, el planeamiento.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, y se puede dar el caso que una unidad de parcela comprenda varias unidades de propiedad o viceversa.

2. Superficie mínima de parcela: se define como la unidad de superficie indispensable para determinados usos del suelo y que no puede ser objeto de división. Las parcelas mínimas son indivisibles. Esta calidad se tendrá que hacer constar en el registro de la propiedad en el momento de inscripción de la finca. También son indivisibles aquellas que así lo establezca la legislación urbanística debido a las características que concurran.

Cuando en estas NS o en los planes parciales se establezca una parcela mínima o unos determinados parámetros de esta, es obligatorio cumplir estos mínimos para poder edificar. Se exceptúan las parcelas en suelo urbano que, a pesar de no cumplir los mínimos correspondientes a cada zona, ya estuviesen escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992, fecha de entrada en vigor de las anteriores NS de Artá.

3. Dimensiones mínimas de parcela: son aquellos parámetros de longitud de fachada y de profundidad de la parcela, que se establecen como condiciones mínimas que tiene que cumplir la parcela.
4. Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas: es la dimensión máxima de fachada permitida que puede resultar de la agrupación de varias parcelas edificables llevada a término con posterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas NS. En solares sitios en esquina, la longitud máxima de fachada se computará por separado, para cada uno de los tramos de calles.

Artículo 24. Definición de las condiciones de solar

1. Para que una parcela tenga la condición legal de solar, además de estar incluida dentro el suelo urbano, tiene que cumplir los requisitos de contar con urbanización consolidada y contar de manera efectiva con los elementos de urbanización requeridos por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, los siguientes:



- a) Contar con acceso rodado y que la vía con la cual la parcela confronte tenga la calzada pavimentada cómo también construida la acera.
- b) Contar con red de abastecimiento de agua.
- c) Contar con evacuación de aguas residuales por alcantarillado.
- d) Contar con suministro de energía eléctrica.
- e) Tener señaladas las alineaciones y rasantes.

2. En los terrenos clasificados como suelo urbano y que tengan la urbanización consolidada, pero no se encuentre ejecutada en los términos exigidos anteriormente, se podrá simultáneamente, en los términos prevenidos legalmente, edificar y completar la urbanización para que estos adquieran la condición de solar apto para ser edificado.

3. Los terrenos clasificados por estas NS como suelo urbanizable tendrán igualmente la misma consideración que los terrenos clasificados como suelo urbano que disponen de urbanización consolidada, a los estrictos efectos de lo que disponen los apartados anteriores, siempre que la urbanización esté efectivamente ejecutada en los términos exigidos anteriormente.

4. Para la dotación de los servicios relacionados anteriormente, el solicitante de licencias de construcción está obligado a su ejecución previa o a depositar una fianza que pueda cubrir su coste, cuando solicite la licencia. Esta fianza le será devuelta cuando se haya comprobado la correcta ejecución de las obras de dotación de servicios.

5. Para la concesión de licencias de primera ocupación y certificados municipales de final de obra o documentos equivalentes de los edificios construidos en las circunstancias previstas en los anteriores apartados 2 y 3, será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.

Sección 2a.

Definiciones de los parámetros referidos a la edificación

Artículo 25. Edificabilidad y superficie total edificada o edificable

1. Se define como edificabilidad el factor que fija la superficie máxima de techo edificable en relación a la superficie de suelo de una parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo (m²/m²).
2. La suma de las superficies edificadas de cada planta del edificio, medidas dentro los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de fachadas y, si corresponde, los ejes de las paredes medianeras determinan la superficie total edificada, o en caso de previsión, la superficie edificable. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable (m²).
3. Forman parte de la superficie edificada o edificable los porches y los cuerpos salientes cubiertos y cercados (balcones, terrazas, galerías, escaleras,...) de acuerdo con el criterio siguiente:
 - a) Se contabilizan en un 100% si están limitados por cierres en más de la mitad de su perímetro.
 - b) Se contabilizan en un 50% si están limitados por cierres en la mitad o menos de su perímetro.

Se entiende por cierre cualquier elemento con una altura superior a 1,60 m. sobre el nivel del pavimento de la planta respectiva.

4. No se contabilizan como superficie edificada o edificable los siguientes elementos:



- a) La totalidad de las pérgolas.
- b) El espacio destinado a depósito de líquidos o gases o instalaciones de tratamiento de aguas residuales al servicio normal de la edificación y de los usos permitidos.
- c) La parte de bajo cubierta con una altura libre menor de 1,50 m.

5. Para el cómputo de la superficie máxima edificada o edificable por edificio no se computarán los sótanos.

Artículo 26. Superficie máxima de ocupación por la edificación

1. La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie incluida dentro las líneas perimetrales exteriores de fachadas y, si procede, los ejes de las paredes medianeras, de las diversas plantas de la edificación, incluso enterradas, determina la superficie de la parcela ocupada u ocupable por la edificación.

2. Además de la superficie correspondiente a las plantas de edificación cerrada, contabilizará también como superficie de ocupación la correspondiente a la totalidad de los porches y la proyección vertical de todos los cuerpos salientes con vuelo sobre la propia parcela. Se considera la ocupación total al 100% de todos los elementos anteriores, sean o no cerrados. Las pérgolas no contabilizan como superficie de ocupación por la edificación.

3. La superficie de ocupación máxima se expresará en un porcentaje de la superficie de la parcela.

Artículo 27. Superficie máxima de ocupación total en suelo rústico

1. La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie ocupada por la edificación, de acuerdo con la definición del artículo anterior, más la proyección del resto de elementos constructivos existentes y/o que se proyectan a la parcela o solar determina la superficie de ocupación total de la parcela.

2. A los efectos de computar la superficie máxima de ocupación total se tienen que considerar acumulativamente:

- a) La superficie ocupada por la edificación, incluidos balcones, galerías, porches y escaleras estén o no cubiertos por otros elementos.
- b) La superficie ocupada por el resto de elementos constructivos, tal como piscinas, pérgolas, terrazas y similares.
- c) Los caminos privados realizados con materiales no permeables.

Se considera la ocupación total al 100% de todos los elementos anteriores, sean o no cerrados.

3. La superficie máxima de ocupación total se expresará en un porcentaje de la superficie de la parcela.

Artículo 28. Volumen

1. El volumen total de un edificio es lo que resultaría de definir un perímetro que dejara dentro suyo toda la edificación, excluidos los patios de luces.

2. El coeficiente de volumen edificable es el factor que relaciona el volumen susceptible de edificación de una parcela con su superficie. Se da en metros cúbicos edificables por metros cuadrados de suelo (m³/m²).

3. El cómputo del volumen total es el resultado de multiplicar la superficie total edificada o edificable por la altura que presenta la edificación en cada planta, incluyendo forjados y cubierta.



Artículo 29. Índice de intensidad de uso residencial y de uso turístico

El índice de intensidad de uso, residencial o turístico, aplicado a la superficie de solar que se trate, determinará el número máximo de viviendas o plazas hoteleras que se puedan construir. Los índices quedan definidos en las ordenanzas específicas de las zonas homogéneas de los núcleos urbanos.

Los índices se expresarán en forma de fracción, en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda o plaza turística, según se trate, y el denominador la superficie de solar necesario para la construcción de esta unidad.

En las zonas de edificación continua, el redondeo del cociente se hará al alza si el decimal es igual o mayor de 5 y se hará a la baja si el decimal es menor de 5.

En las zonas de edificación aislada, no se tendrán en cuenta los decimales para determinar el número máximo de viviendas.

Artículo 30. Alineaciones

1. Alineaciones de calle o vial: plano vertical que delimita los viales, plazas o espacios libres con las parcelas o solares de edificación pública o privada.
2. Alineación de fachada: señala el límite a partir del cual se habrán de levantar las construcciones. La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de vías y áreas públicas, según los casos.

En el tipo de edificación entre medianeras, los edificios de nueva construcción y las reformas de edificaciones existentes que afecten a la fachada, a la estructura vertical u horizontal, o a la cubierta, se tienen que respetar las alineaciones fijadas en los planos. No está permitido que las fachadas de los edificios de nueva planta reculen de la alineación oficial de la vía pública.

Si fuera difícil apreciar la alineación en los planos, se tiene que adoptar como alineación la determinada por la mayoría, en longitud, de las fachadas de los edificios existentes a la isleta correspondiente.

En cualquier caso, y para evitar posibles errores, se tiene que fijar por los servicios técnicos municipales, previa solicitud del interesado, en el momento que sea necesario.

3. Rasante de la calle o vial: línea que fija la altimetría del eje de la calle en todo su recorrido.

Artículo 31. Profundidad edificable

Se denomina profundidad edificable la distancia máxima perpendicular a la línea de fachada que limita la alineación interior de la edificación. La fachada posterior tiene que ser siempre paralela a la frontal.

La profundidad edificable establecida no podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes, elementos salientes, voladizos, conducciones, ni ningún otro tipo de instalaciones u obras de edificación.

La profundidad edificable máxima se establece para cada zona de tipología edificatoria entre medianeras. Este parámetro se establece sin perjuicio del obligado cumplimiento de la ocupación máxima de la parcela.

Para aquellas parcelas con esquina a dos calles, será fondo de parcela la parte de parcela opuesta a la fachada de calle más estrecha, y para aquellas con fachada a tres calles, el límite de parcela que no es fachada. Para dar continuidad a las fachadas, el espacio libre de parcela sito en el fondo se tendrá que cerrar, siguiendo la alineación, con un muro o pared de un mínimo de 2,5 metros de altura.



Artículo 32. Separaciones mínimas

Las separaciones mínimas son distancias que se tienen que respetar entre las edificaciones y los límites de la parcela. Estas separaciones también las tienen que cumplir los cuerpos salientes, pérgolas y los sótanos. Se exceptuarán los armarios destinados a instalaciones energéticas o contadores de suministros.

Artículo 33. Suelo no ocupado por la edificación y superficie mínima ajardinada

1. Constituye el suelo no ocupado por la edificación los terrenos libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela y separaciones mínimas. No podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación de la parcela.

2. El nivel de acabado de los elementos constructivos sitos en el suelo no ocupado por la edificación, como pueden ser terrazas o piscinas, no podrá elevarse respecto del nivel del terreno natural sin modificar por encima de 80 cm. en suelo urbano y 1,50 m. en suelo rústico.

3. La superficie mínima ajardinada es aquel porcentaje aplicado sobre la superficie total de la parcela que tiene la característica de ser permeable.

Artículo 34. Altura total máxima

Es la medida vertical, en el plano exterior de la fachada, que fija la altura límite desde el nivel de acabado de la planta baja hasta el punto más alto de coronación de cubierta.

Artículo 35. Altura reguladora máxima

Es la medida vertical, en el plano exterior de la fachada, que fija la altura límite desde el nivel de acabado de la planta baja hasta el plano horizontal donde arranca la cubierta inclinada o el plano inferior del último elemento estructural en caso de cubierta plana.

Artículo 36. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

1. Por encima de la altura reguladora, y siempre por debajo de la altura total máxima, sólo se permitirán:

- a) El forjado y la formación de la cubierta, ya sea plana o inclinada.
- b) Los antepechos y las barandillas, con una altura máxima de 1,20 m. por sobre el pavimento.
- c) Los cuerpos de salida de la escalera a cubierta, que pueden incluir, además, la maquinaria de ascensores, los armarios de instalaciones y/o los tendederos, con las siguientes condiciones:
 - En viviendas unifamiliares y adosadas: un cuerpo por vivienda.
 - En edificios de viviendas plurifamiliares y en usos no residenciales: un cuerpo por escalera comunitaria.Estos cuerpos de salida de la escalera a cubierta tienen que cumplir las siguientes condiciones:
 - Su dimensión exterior máxima será de 5 m.
 - Tienen que estar separados de la alineación de fachadas un mínimo de 3 m.
- d) Los elementos captadores activos de energía solar, los cuales sólo se pueden situar sobre el pavimento de la cubierta plana o integrados en el plano de la cubierta inclinada.
- e) Depósitos de agua o de combustible.
- f) Armarios de instalaciones y torres de refrigeración con las dimensiones técnicas mínimas.



2. Los depósitos y las maquinarias no se tienen que ver desde la vía pública y todos los paramentos verticales visibles desde el exterior se tienen que acabar de acuerdo con las pautas estéticas del edificio.
3. Por encima de la altura reguladora no se pueden instalar porches, pérgolas ni otros elementos ornamentales fijos.
4. Por encima de la altura total máxima podrán sobresalir elementos de ventilación, chimeneas, antenas y pararrayos. Estos elementos no tienen que superar la altura estrictamente necesaria, sin perjuicio de las condiciones de estética, de seguridad, de higiene y de habitabilidad exigibles.

Artículo 37. Planta baja

Es el piso del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que señalan estas NS. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según las modalidades de semi-sótano y altillo.

El nivel de altura de la planta baja va en función de la tipología edificatoria:

- a) Por edificación entre medianeras la planta baja viene referida a la rasante de la calle: Es aquella el pavimento de la cual está sito entre 1,00 m. por encima y 0,60 m. por debajo en cada uno de los puntos de la rasante de la calle o acera en la cual da fachada.

Los edificios con fachada a dos o más vías que formen esquina se regularán operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas cómo si fueran una de sola.

Los edificios con fachada a dos o más vías que no formen esquina se regularán como si se tratara de edificios independientes.

- b) Por edificación aislada la planta baja viene referida a la cota del terreno: Tendrá la consideración de planta baja aquella el perímetro del pavimento de la cual esté situado entre 1,50 m. por sobre y 1,00 m. por debajo de la cota natural del terreno inicial sin modificar.

La planta baja tendrá una altura libre interior mínima de acuerdo con el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre por el cual se regulan las condiciones de mediciones, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

Artículo 38. Planta sótano

La planta sótano es la situada debajo de la planta baja. Excepto que se indique lo contrario en las ordenanzas de la zona, las plantas sótanos no podrán sobrepasar la ocupación de la planta baja.

La altura libre mínima de las plantas sótanos es de 2,20 m., y la máxima de 3,00 m.

Las plantas por debajo de la primera planta sótano sólo podrán estar dedicadas a aparcamientos e instalaciones técnicas del edificio. En ningún caso a las plantas sótano se permiten los usos residencial ni sanitario.

En suelo rústico, la planta sótano, para ser considerada como tal, no puede tener acceso desde el exterior.

Artículo 39. Planta piso

Se considera planta piso toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja. Las plantas piso tendrán una altura libre interior mínima de acuerdo con el Decreto 145/1997, de 21 de



noviembre por el cual se regulan las condiciones de mediciones, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

Artículo 40. Cubierta del edificio

La cubierta del edificio es el elemento que se sitúa inmediatamente por encima de los elementos resistentes del último forjado, formando, este elemento, una azotea o un tejado. El punto de arranque de la cubierta no superará la altura reguladora máxima.

Para aquellos edificios acabados con tejado, la cubierta empieza a contar desde el plano inferior del alero. La pendiente del tejado no podrá ser superior del 25%. Para edificios acabados en cubierta plana se considerará el plano de arranque de la cubierta, el plano inferior del elemento resistente superior de la última planta piso.

Artículo 41. Cuerpos salientes

Son los que sobresalen de la línea de fachada a vial o posterior y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.

Son cuerpos salientes cerrados los que tengan todos sus lados con cierres rígidos, no desmontables y anclados. Son cuerpos salientes semicerrados aquellos que tienen cerrado uno o más de sus contornos laterales con cierres rígidos, no desmontables o anclados. Son cuerpos salientes abiertos aquellos que no tienen ninguna de las esquinas voladas cerradas.

La proyección vertical de todos los cuerpos salientes con vuelo sobre la propia parcela contabilizará como superficie de ocupación al 100%.

La superficie en planta de los cuerpos salientes cercados computará como superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes se regularán de acuerdo con las condiciones siguientes:

- a) Los cuerpos salientes están prohibidos en planta baja.
- b) No se permiten los cuerpos salientes cerrados en calles menores de 8,00 m.
- c) La altura libre mínima entre la acera y los cuerpos salientes es de 3,00 m. sobre la rasante de la acera y de 3,50 m. sobre la rasante de la vía pública cuando esta no tenga aceras.
- d) Su vuelo se limita por la menor de las dimensiones siguientes:
 - el 10% de la anchura del vial.
 - la anchura de la acera menos 20 cm.
 - una longitud de vuelo de 1,20 m.
- e) Los cuerpos salientes se tienen que separar de las medianeras en una distancia igual, como mínimo, de su vuelo.

Artículo 42. Elementos salientes

Son elementos salientes aquellos que sobresalen del plano de fachada y que comprenden tanto aquellas partes integrantes de la edificación no habitables ni ocupables, de carácter fijo, como aquellos otros elementos o instalaciones adosados o unidos de forma permanente a la edificación tal como anuncios, rótulos, persianas, elementos de señalización, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, toldos o parasoles.

Se exceptuarán de esta regulación aquellos elementos que no son propiamente de la edificación si no que forman parte de los servicios públicos tal como el alumbrado público, tendidos y conducciones de servicios públicos o señales de tránsito.



Los elementos salientes se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de este cómo si se trata de una instalación adosada a su fachada, puede volar sobre el vial o el espacio libre público a una altura inferior a 3,00 m. por encima de la rasante de la acera, y a 3,50 m. por encima de la rasante de la vía pública cuando esta carezca de acera.
- b) Las persianas, las puertas, las rejas y toda clase de elementos de cierre, se tienen que disponer de tal manera que, en ninguna de sus posiciones, no incumplan con el que se dispone en el apartado anterior. Excepcionalmente, en planta baja, las persianas de las ventanas podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 30 cm. siempre y cuando cuenten con algún dispositivo de sujeción.
- c) Se prohíbe la instalación de cualquier elemento saliente que sobresalga del plano vertical que se define por los cuerpos salientes permitidos.
- d) Las bajadas de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las que proceden de terrazas y balcones, se tienen que colocar en el interior del edificio o se tienen que empotrar en la pared de la fachada en el tramo que corresponde a la planta baja, de forma que no resalten ni sean visibles desde la vía pública. Sólo pueden verse a partir de la primera planta y de los pisos superiores, excepto en las zonas en que las fachadas estén retranqueadas respecto del alineación de vial.
- e) Los mostradores y marquesinas, sean desmontables o no, no pueden sobresalir de la alineación oficial.
- f) Los elementos salientes tienen que separarse de las medianeras una distancia igual o superior a la volada máxima que se permite sobre el espacio público y, en todo caso, no inferior a 1,00 m., excepto las cornisas de quere inferior a 60 cm.

Artículo 43. Porches

Son edificaciones anejas cubiertas y parcialmente cerradas por paredes o elementos de carpintería.

Los porches computarán al 50% en el cómputo de superficie edificada y volumen siempre que su perímetro esté cerrado en un máximo del 50%. En caso contrario, computarán al 100%.

Los porches computarán, a todos los efectos, al 100% en la superficie máxima de ocupación por la edificación y en la superficie máxima de ocupación total.

La totalidad de los porches se situarán respetando las distancias mínimas a los lindes establecidos para cada zona.

Artículo 44. Pérgolas

Se definen como pérgolas los porches con techo permeable a la luz y al agua, compuesto sólo por elementos estructurales, sin elementos de cubrimiento, con independencia de la adición de elementos vegetales vivos.

Las pérgolas no computarán a efectos de la superficie máxima de ocupación por la edificación, de superficie edificada ni de volumen, pero computarán al 100% en el cómputo de la superficie máxima de ocupación total.

La totalidad de las pérgolas se situarán respetando las distancias mínimas a los lindes establecidos en cada zona.



Capítulo II

Normas sobre condiciones de habitabilidad, accesibilidad, diseño, composición y estética y dotación de servicios

Sección 1a.

Normas sobre las condiciones de mediciones, de higiene y de instalaciones para el diseño y habitabilidad de viviendas y locales

Artículo 45. Condiciones mínimas. Cumplimiento de la normativa vigente. Mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Además de las condiciones mínimas que establece la normativa aplicable, en especial el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de mediciones, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, modificado por el Decreto 20/2007, de 23 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de mediciones, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, y el Código técnico de la edificación, aprobado por el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, además de aquellas condiciones que dispongan los organismos superiores competentes, y mientras no se opongan, son de obligatorio cumplimiento las que están contenidas en los artículos de este capítulo.

Los proyectos de viviendas y locales habrán de cumplir obligatoriamente las disposiciones contengas a la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas, en el Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, aprobado por el Decreto 20/2003, de 28 de febrero, y la normativa vigente en cada momento sobre esta materia.

Artículo 46. Escaleras comunes

Las escaleras comunes habrán de cumplir las disposiciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de mediciones, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, modificado por el Decreto 20/2007, de 23 de marzo, y el Código técnico de la edificación, aprobado por el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, o la normativa vigente en cada momento.

Artículo 47. Dotación de lavandería y tendedero

1. Todas las viviendas tienen que disponer de una dependencia destinada a lavandería y tendedero, la cual tiene que tener una superficie útil no inferior a 4,00 m². Esta dependencia tiene que ser cubierta y abierta al exterior y tiene que permitir tender la ropa sin que sea visible desde cualquier vía o espacio libre público, bien por su situación o bien por la colocación de elementos que permitan la ventilación e impidan su visión.

2. El espacio que se crea bajo las cubiertas inclinadas con la pendiente permitida podrá aprovecharse como lavandería y tendedero siempre que este espacio tenga una altura libre mínima de 1,50 m. Este espacio computará como superficie edificada total.

Artículo 48. Evacuación de humos, gases y vahos

1. Se prohíbe la salida libre de humos y gases por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque esta salida tenga carácter provisional.

2. Los tubos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor, el ruido o las vibraciones se transmita a las propiedades contiguas, y para evitar que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Los conductos no pueden instalarse en las fachadas exteriores que dan a viales o espacios libres públicos.



3. La salida al exterior de cualquier conducto de extracción o ventilación se tendrá que prolongar, por encima del punto en el cual el conducto arranca al exterior, un mínimo de 1,20 m. a las cubiertas planas y un mínimo de 80 cm. en las inclinadas. Estas salidas se tienen que situar a una distancia mínima de 8,00 m. de cualquier apertura o terraza practicable de uso residencial o habitable que se encuentre en su mismo nivel.
4. Todas las viviendas y locales tienen que disponer de instalaciones adecuadas para la extracción de los humos y vahos de cocina y para calentador de agua por combustión, cuando se utilice este sistema y se haga en espacios no suficientemente ventilados.
5. Es preceptivo el uso de filtros depuradores contra olores, partículas,... en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas colectivas, hoteles, restaurantes o cafeterías, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica aplicable.
6. El Ayuntamiento impondrá las medidas correctoras que sean pertinentes cuando el informe técnico previo acredite que una salida de humos causa molestias o perjuicios.

Sección 2a.

Normas sobre adecuación al entorno y estética

Artículo 49. Adaptación medioambiental

1. Todas las obras, las construcciones o las instalaciones se tienen que adaptar al medio y al ambiente donde se tengan que situar, por esto:
 - a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con este grupo. También hará falta buscar la armonización cuando, sin existir un conjunto de edificios hubiera alguno de importancia o calidad de las características mencionadas.
 - b) En los lugares de paisaje abierto y natural, rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicos o tradicionales, y en las proximidades de las carreteras y de los caminos pintorescos, no se permite que la situación, la masa, la altura, el color, la textura y la composición de los edificios, los muros de contención o de cierre, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia de este.
2. La adaptación medioambiental implica cumplir con las determinaciones sobre diseño arquitectónico, de instalación de dotación de servicios, de calidad de la construcción, etc., que contienen estas NS.
3. Excepcionalmente, se podrán exonerar de las condiciones generales que se han establecido los edificios de equipamientos públicos que tengan que presentar unas características arquitectónicas singulares debido a la función que tienen que desarrollar o para considerarse un hito en el paisaje urbano.
4. Aquellos proyectos y obras que tengan que implantarse en el suelo rústico y que puedan afectar a terrenos comprendidos en el ámbito de la Red Natura 2000, restarán sometidos a los procedimientos y prescripciones que se recogen en el artículo 201 de esta normativa.

Artículo 50. Composición arquitectónica y cromática

1. Serán de aplicación las condiciones particulares de estética impuestas por la normativa específica.



2. Excepcionalmente, los edificios de equipamiento público y los de carácter singular pueden ser exonerados del cumplimiento de las normativas generales para la zona donde se ubiquen.
3. La composición de las fachadas de los edificios es libre en el marco de las condiciones particulares que establecen las normas específicas para zonas determinadas.
4. A los edificios existentes no se permite la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los elementos similares del edificio, de forma que no se altere la homogeneidad del conjunto y la unidad arquitectónica. Esta modificación tiene que ser objeto de proyecto técnico y tiene que estar amparada por la pertinente licencia.
5. La composición cromática de las fachadas, carpinterías y acabados tendrá que armonizar con el entorno donde se ubique, priorizando la integración sobre el contraste. En cualquier caso, se habrán de respetar las normas específicas que se dispongan para cada zona, con especial mención a la protección cromática de la zona Casco antiguo.

Artículo 51. Mantenimiento, conservación y limpieza

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones tienen la obligación de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público, especialmente con respecto a la fachada de los edificios, las medianeras y partes visibles desde la vía pública.
2. Los espacios de retroceso respecto a la vía pública, medianeras, terrazas, galerías, cubiertas y todo elemento visible desde el exterior tienen que mantenerse en perfecto estado de limpieza.
3. Especialmente los espacios de retroceso citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no pueden destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornamento público.

Artículo 52. Anuncios, rótulos y vallas publicitarias

1. Los anuncios o los rótulos se habrán de integrar a la composición de la fachada y a su entorno urbano y habrán de cumplir las ordenanzas municipales sobre publicidad exterior. Están prohibidos los anuncios o los rótulos adosados a barandillas, balcones o paredes medianeras.
2. El Ayuntamiento puede denegar cualquier solicitud de licencia para instalar un rótulo o un anuncio cuando su contenido, la forma, la dimensión, los colores o la luminosidad, puedan causar molestias o cuando desentonen claramente con el entorno donde se quiere situar. Todo esto sin perjuicio de la aplicación directa de la normativa, de los diferentes instrumentos de ordenación territorial o del planeamiento urbanístico en aquellas disposiciones que prevean sobre esta materia.
3. Para instalar anuncios, rótulos y vallas publicitarias en el suelo rústico, se seguirán las determinaciones establecidas en estas normas, especialmente lo que se regula en el artículo 218.
4. De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 5/1990 de carreteras, se prohíbe la publicidad que sea visible desde la zona de dominio público de las carreteras, excepto en las travesías de población, en las cuales se tendrá que situar fuera de la zona de dominio público y no podrá afectar la señalización, el alumbrado y las balizas de la carretera. En todo caso hará falta atender las disposiciones de la mencionada Ley 5/1990 y del resto de normativa aplicable y las ordenanzas municipales.

Artículo 53. Ubicación de antenas y de aparatos de acondicionamiento de aire

1. Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico similar, se tienen que emplazar obligatoriamente en el punto del edificio o parcela en el que supongan el menor impacto visual para el entorno y donde sean menos visibles desde los espacios públicos. Por esto, será un lugar preferente la cubierta del edificio, a no ser que se demuestre la imposibilidad física de ubicar-los. En ningún caso no se autorizará la instalación de estos



aparatos a los balcones o ventanas, ni a las fachadas de los edificios, ni cuando no se integren visualmente en el plano de la fachada.

2. Los elementos por acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no pueden ser visibles desde la vía pública, ni pueden ocupar el espacio de las terrazas y balcones exteriores. Los desagües de estas instalaciones se tienen que conducir al interior del edificio.

Artículo 54. Entierro y canalización de redes de servicios

Con carácter general, las nuevas instalaciones y las ampliaciones de redes de servicios, como red de energía eléctrica y de telecomunicaciones, se tienen que hacer mediante una canalización subterránea. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar su instalación aérea cuando esté plenamente justificada por razones derivadas de sus características técnicas o relacionadas con su impacto paisajístico y siempre que la normativa sectorial aplicable lo permita.

Artículo 55. Protección del arbolado

1. Las nuevas edificaciones tienen que respetar al máximo el arbolado existente. Se tiene que preservar especialmente la vegetación en la franja costera.
2. Cuando se solicite licencia de obra mayor, es obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico; asimismo, en los planos del proyecto se tendrá que señalar el arbolado que se conserva y el que se repone.
3. Los aparcamientos de coches en superficie tienen que estar protegidos del sol mediante arbolado o pérgolas con vegetación.

Artículo 56. Elementos estéticamente negativos

Se prohíbe la instalación de elementos que, por sus características o ubicación, perjudiquen claramente la estética y buena imagen de los edificios y su entorno.

Sección 3a. *Normas sobre la dotación de servicios*

Artículo 57. Exigencia de dotación de servicios

Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios en los edificios se tienen que aplicar tanto en las viviendas y locales de nueva planta como en los que resulten de las obras de ampliación o reforma, incluidas aquellas que se hagan porque son necesarias, desde un punto de vista estructural, o porque se tienen que adecuar a las condiciones de uso que establecen unos requerimientos legales nuevos, o a condicionamientos higiénico-sanitarios que impliquen la reforma.

Artículo 58. Instalación de energía eléctrica

1. Todos los edificios tienen que contar con una instalación interior de energía eléctrica de baja tensión, la cual tiene que estar conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.
2. La instalación de energía eléctrica se tiene que diseñar de forma que pueda proporcionar iluminación artificial a todas las viviendas y locales y que permita la toma de corriente para las instalaciones de que se quiera disponer.



3. Las instalaciones de baja tensión de un edificio se tienen que definir según la potencia eléctrica que se necesita, lo cual se tiene que considerar en el cálculo de las previsiones de consumo de energía eléctrica para los servicios (aluminado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), y según la necesidad para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y los reglamentos específicos.

4. Todos los edificios con más de un consumidor tienen que disponer de un cuarto o armario con las características técnicas adecuadas para alojar los contadores individualizados.

Artículo 59. Instalaciones de telecomunicaciones

Todas las viviendas y locales habrán de cumplir la normativa vigente con respecto a instalaciones de telecomunicaciones como son las comunicaciones telefónicas y la transmisión de datos, captación de señales de radiodifusión sonora y de televisión digital terrestre o por satélite.

Artículo 60. Instalaciones energéticas alternativas para la producción de agua caliente sanitaria

1. En el caso de nuevas edificaciones, cambios de uso y reformas integrales de las edificaciones existentes se tendrá que prever la instalación de captadores solares para producción de agua caliente sanitaria dimensionada para cubrir los requisitos que se establecen en el código técnico de la edificación (CTE) y en el resto de normativa vigente en cada momento.

2. Se tendrá que instalar una caldera con sistema de cogeneración cuando la potencia para producción de agua caliente sanitaria sea superior a 400.000 kcal/h.

Artículo 61. Instalación de agua potable

1. Toda vivienda, local o alojamiento turístico tendrá que estar dotado de suministro de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso o la que determine la normativa específica vigente en cada momento.

2. Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor habrán de incluir contadores individuales de agua así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorrativos de agua.

3. La instalación de agua potable tiene que abarcar todos los baños, lavabos, cocinas y otras dependencias donde se necesite para la actividad a realizar. En todos los edificios dotados de aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas y a la limpieza doméstica se tiene que prever la instalación de agua caliente correspondiente.

4. En las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, se tiene que prever obligatoriamente la instalación de limitadores de caudal en grifos.

5. En el suelo urbano y urbanizable no se pueden otorgar licencias para construir ningún tipo de edificio, autorización de reformas integrales o cambios de uso hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para desarrollar su actividad, mediante la red de suministro municipal u otra red de suministro debidamente autorizada.

6. En el caso de la existencia o realización de aljibes o depósitos de agua potable, se seguirán las disposiciones del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, de criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o de la normativa que lo pueda sustituir. De acuerdo con lo anterior, se tienen que cumplir, como mínimo, las siguientes características:

- a. Estar sito por encima del nivel del alcantarillado.
- b. Estar siempre tapado.



- c. Estar dotado de un desagüe que permita su vaciado total, limpieza y desinfección.
- d. Disponer de suelo y paredes lisos y fácilmente limpiables y desinfectables.
- e. Entrada y salida del agua en extremos opuestos del aljibe para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.
- f. Tienen que estar completamente aislados y lejos de cualquier causa de posible contaminación.

Artículo 62. Instalación de aguas grises

1. Son aguas grises las aguas provenientes de las duchas, lavamanos de los lavabos y lavadora. No se pueden incluir en ningún caso las aguas provenientes de cocinas o que puedan incluir carga de aceites o grasas.
2. Las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones existentes tienen que disponer de una instalación para aprovechar las propias aguas grises filtradas y desinfectadas para las cisternas de los váteres y para las instalaciones de riego. Se tiene que prever obligatoriamente la instalación de sistemas de ahorro de agua en las cisternas de váteres.
3. Las viviendas tienen que disponer de un depósito de acumulación de las aguas grises producidas, con una capacidad de 500 litros por cada vivienda y con las instalaciones de bombeo, de filtración y de desinfección correspondientes. Este depósito puede ser conjunto con el de las aguas pluviales.
4. En el diseño de la instalación de aguas grises o regeneradas se tiene que garantizar la imposibilidad de confundirla con la de agua potable, así como la imposibilidad de contaminar el suministro de esta. Por esto, ambas redes tienen que ser totalmente independientes.
5. Las aguas provenientes del vaciado de piscinas tienen que ir al circuito de aguas grises para reutilizarlas. En caso de no existir este circuito, se tratarán como aguas pluviales.

Artículo 63. Recogida y tratamiento de las aguas pluviales

1. En las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones existentes es obligatorio recoger el agua de lluvia con conducción a aljibe de capacidad adecuada a la superficie de recogida, a razón de 17 m³ por cada 100 m² de cubierta de la edificación, con un mínimo de 10 m³.
2. El almacenamiento del agua de lluvia tiene que ser independiente del agua potable de la red municipal o de otra procedencia sin que puedan comunicarse, pero puede ser conjunto con el de las aguas grises.
3. Hará falta la instalación de un circuito para la reutilización de estas aguas pluviales, que puede ser el mismo circuito de aguas grises, para los váteres y, en su caso, para las instalaciones de riego.
4. El remanente de las aguas pluviales recogidas se conducirá al alcantarillado urbano de pluviales, destinado a recoger únicamente esta clase de agua si existe, o a la calle, y cumplirá las condiciones siguientes:

- a) Las aguas pluviales no pueden conectarse a la red general de saneamiento.
- b) El desagüe de agua pluvial, que no se conduzca al aljibe, se hará mediante conducciones adecuadas a la red de pluviales, si hay.
- c) Si no hay red de pluviales ante el inmueble de que se trate, tendrá que conducirse por debajo de la acera o se deben tirar, libremente, en la propia parcela si se trata de una edificación aislada.
- d) Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera y empalmar a estos conductos cualquier clase de aguas residuales, incluyendo las procedentes de fregaderos y lavadoras. También se prohíbe la conexión al alcantarillado sanitario y el vertido a fosas sépticas.
- e) No se podrán tirar a la calle ni a la red de pluviales las aguas de lluvia que se hayan mezclado con las aguas grises.



5. Las aguas residuales provenientes de un aparcamiento se tienen que considerar, una vez pasado por el separador de hidrocarburos, como aguas pluviales.
6. En tipología de edificación extensiva se garantizará que al menos un 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación sea permeable.

Artículo 64. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales tienen que definirse por su capacidad de evacuación, lo cual se tiene que hacer en base a criterios que se indican en la Norma tecnológica correspondiente, y tienen que cumplir, si es el caso, la normativa relativa a los vertidos industriales.
2. En suelo urbano tienen que acometer, necesariamente, a la red general, mediante pozos de bloqueo y pozos de registro, en el encuentro entre la red horizontal de saneamiento y la red general municipal.
3. Para las aguas residuales de procedencia no residencial, el sistema de depuración tiene que estar aprobado, previamente, por los organismos competentes.
4. En ningún caso, no se pueden abocar aguas residuales no depuradas a la vía pública, al terreno natural ni al mar.
5. En suelo rústico las aguas residuales generadas no se podrán abocar al terreno, pozos negros o rasas filtrantes negras. Para evacuar estas aguas fecales se tiene que realizar mediante estaciones depuradoras o bien fosas sépticas de tres compartimentos completamente estancos, con el tercero compartimento utilizado como almacén de agua depurada para regar.
6. Las viviendas que no dispongan de la posibilidad de conectarse a la red de alcantarillado municipal habrán de disponer de una fosa séptica o depuradora homologada, dimensionada en función de los habitantes equivalentes, y estanca. Los barros habrán de ser gestionados por una empresa autorizada. En ningún caso se permitirá eliminar el efluente líquido mediante un vertido directo del mismo al terreno ni se permitirá la inyección del mismo a un pozo absorbente.
7. La eliminación del efluente líquido de las fosas no necesitará informe de la autoridad hidráulica siempre y cuando cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a. El efluente líquido sea gestionado por un gestor autorizado.
 - b. Cuando la vivienda se localice en zona de vulnerabilidad, la contaminación de acuíferos baja y el efluente se aboque al terreno mediante un filtro verde repartido en un área de 100 m2 por vivienda equivalente.
 - c. Cuando la vivienda se localice en zona de vulnerabilidad, la contaminación de acuíferos moderada y el efluente se vierta al terreno mediante un filtro verde repartido en un área de 200 m2 por vivienda equivalente.
8. La eliminación del efluente líquido de las fosas necesitará informe de la autoridad hidráulica siempre y cuando cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a. La vivienda se localice dentro del perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abasto urbano.
 - b. La vivienda se localice en una zona de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alta.
9. En los casos que la vivienda se localice dentro de un perímetro de restricciones máximas de un pozo de abasto urbano (250 metros alrededor del pozo) no se podrá permitir la instalación de fosa séptica tal y como especifica el Plan Hidrológico de las Islas Baleares en los artículos 65, 66 y 67.



Capítulo III

Normas de protección del medio ambiente y de medidas bioclimáticas en la edificación

Artículo 65. Medidas contra la contaminación lumínica

1. No se autorizará ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo. Se exige que se usen siempre pantallas en las cuales la bombilla no sobresalga del interior, que no se utilicen reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y que la inclinación de la luminaria sea paralela al horizonte.

En cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, el diseño del sistema de alumbrado se basará fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares, cumpliendo los siguientes apartados:

- En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se tienen que instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
- Se tienen que sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras de, como mínimo, vapor de sodio de alta presión, y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad como pueden ser aparcamientos y viales de circulación rápida.
- Se tiene que modificar, en los casos que técnicamente esto sea posible y no implique una pérdida de iluminación, la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.
- El enfoscado interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globos de plástico o similares.
- La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

2. Siguiendo aquello que determina la Norma 44 del PTM, en los planos de estas NS se han delimitado en el municipio de Artá las siguientes zonas lumínicas:

- Zona E1: Área con entornos oscuros: corresponde a las zonas delimitadas dentro las categorías de suelo rústico protegido AANP, ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B y AIA-A.
- Zona E2: Área de baja luminosidad: corresponde a todas las zonas ubicadas en las restantes categorías de suelo rústico.
- Zona E3: corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable en los diferentes núcleos del término municipal.

3. El flujo hemisférico superior instalado se define como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que sale de la luminaria cuando esta está montada en la posición de instalación de una luminaria.

El flujo hemisférico superior instalado en las luminarias que se tienen que implantar a cada zona en función de la clasificación descrita en el apartado anterior no pueden superar los límites establecidos a la mesa siguiente.

Valor límite del flujo hemisférico superior instalado:

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHSinst(%)
E1	0%
E2	< 5%



CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHSinst(%)
E3	< 15%

En las zonas E-3 se podrán, de manera excepcional y justificada, superar estos porcentajes sólo cuando se trate de iluminación de monumentos o de otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial.

Artículo 66. Medidas contra la contaminación acústica

1. En toda actuación urbanística y edificatoria se habrán de cumplir obligatoriamente los reglamentos que desarrollen la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, como son el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Asimismo, se tendrá que dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares y los reglamentos que la desarrollen.

2. Tanto en la construcción de las nuevas edificaciones como en la implantación de nuevos usos se tendrán de cumplir obligatoriamente las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos que componen la edificación y sus instalaciones son las del CTE que prevé la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Artículo 67. Necesaria disponibilidad de recursos hidráulicos

Para establecer urbanizaciones y polígonos industriales nuevos es preceptivo y vinculante el informe previo de la administración hidráulica sobre la disponibilidad de los recursos hídricos que sean necesarios en los términos que dispone el artículo 16.2 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, aprobado por el Real Decreto 378/2001, de 6 de abril, o la normativa vigente en cada momento.

Artículo 68. Medidas a incorporar en el diseño de los edificios

Para la mejora del medio ambiente, las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, habrán de cumplir las condiciones siguientes:

1. Justificar que, en el diseño de las edificaciones, se ha previsto el máximo nivel de condicionamiento térmico pasivo posible, mediante la combinación adecuada de una orientación solar idónea y unos vacíos de fachada adecuados como captadores solares pasivos.

2. Colocar en todos los vacíos a espacio libre directo un acristalamiento doble con cámara de aire interior, los cuales habrán de estar protegidos con persianas o parasoles exteriores incorporados que puedan evitar la entrada directa de sol por los vacíos de la edificación.

3. Los cierres del edificio en conjunto tienen que garantizar un coeficiente de transmisión térmica inferior a 2,8 kcal/h m² °C.

4. Se recomienda que el acceso directo desde el exterior a los locales o a las dependencias se haga a través de vestíbulos de independencia o cortavientos de doble puerta (postigo o cancel, en la arquitectura tradicional). Cuando se trate de accesos de uso público o colectivo, estos tienen que cumplir las determinaciones que prevé la Ley 3/1993 de supresión de barreras arquitectónicas.

5. Se tiene que garantizar espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, de acceso cómodo, en la cocina de las viviendas o en el lugar de almacenamiento de residuos en el resto de usos.



Artículo 69. Exigencias sobre el uso de algunos materiales

1. No está permitido utilizar el PVC en puertas, persianas, cristalerías, paramentos, canales o cualquier otro elemento constructivo que tenga que quedar visto a las fachadas o en el interior de los edificios. Tampoco se permite la utilización del PVC en aquellos elementos de urbanización que tengan que quedar a la vista.
2. No se permite, en edificios residenciales, la utilización de fibrocemento en las cubiertas, fachadas, canales y en cualquier otro elemento constructivo, en las mismas circunstancias expresadas en el punto anterior.

Capítulo IV

Régimen de edificios e instalaciones fuera de ordenación y de edificios inadecuados al nuevo planeamiento

Artículo 70. Edificios e instalaciones fuera de ordenación de acuerdo con el planeamiento

Se califican como fuera de ordenación los edificios e instalaciones que de acuerdo con las determinaciones de este planeamiento están afectados por operaciones de remodelación urbana a ejecutar por cualquier de los sistemas de actuación contenidos en la legislación vigente.

En estos edificios e instalaciones no se pueden realizar obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene de las personas que tengan que residir o tengan que ocupar los edificios mencionados.

Artículo 71. Edificios e instalaciones fuera de ordenación por determinación legal

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, se tienen que considerar como edificios o instalaciones fuera de ordenación los que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general o el uso de las cuales contravenga las condiciones de acuerdo con las cuales se autorizaron así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de prescripción que establezca la legislación correspondiente.

En estos edificios e instalaciones mientras se mantenga la calificación de fuera de ordenación no se podrá realizar ningún tipo de obra ni siquiera las previstas en el artículo anterior.

Los edificios o instalaciones que se construyan o se hayan construido con posterioridad al 29 de junio de 1988, fecha de entrada en vigor de la mencionada Ley 8/1988, y queden cualificados como fuera de ordenación no podrán obtener la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado y teléfono.

Artículo 72. Edificios inadecuados al nuevo planeamiento

Los edificios construidos legalmente de acuerdo con el planeamiento sustituido y que no se ajusten a las determinaciones de este nuevo planeamiento, para incumplir algún parámetro edificatorio de sus ordenanzas, se considerarán edificios inadecuados al planeamiento.

Se distinguen dos posibles situaciones para los edificios inadecuados al planeamiento. La definición de cada una de ellas y las obras que se pueden realizar son las que se relacionan en los puntos siguientes:



1. Los edificios la superficie edificada de los cuales sobrepasa la permitida por las ordenanzas vigentes de la zona respectiva.

En estos, sólo se permiten los tipos de obras siguientes:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, de modernización o de mejora de las condiciones estéticas, de habitabilidad, de higiene o de funcionalidad.
- b) Reformas y cambios de uso, parciales o totales, siempre que el nuevo uso se permita en la zona.
- c) Obras de ampliación hasta un 5% de la superficie edificada sólo en los casos justificados por necesidades de adaptación a nuevas normativas (evacuación por casos de incendios, supresión de barreras arquitectónicas, etc.). La ampliación no puede suponer, en ningún caso, el incremento de la superficie habitable (salas de estar, dormitorios, cocinas, etc.). En cualquier caso, el proyecto tiene que contener un estudio detallado en el cual se justifique debidamente la necesidad de estas obras.

2. Los edificios la superficie edificada de los cuales no sobrepasa la que permiten las ordenanzas de la zona respectiva, aunque incumplan alguna o diversas de las limitaciones restantes del ordenanza general de la zona.

En estos edificios, se pueden hacer las obras permitidas en los edificios del punto 1 y las que no superan el máximo de superficie edificable que establece la ordenanza general de la zona. La ampliación se tiene que ajustar al resto de parámetros fijados.

No obstante lo que se dispone en este artículo, con respecto a las edificaciones existentes de tipología tradicional en suelo rústico se tendrá que atender también a aquello que se establece en estas NS.

TÍTULO III

REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 73. Estructura general de los usos

Según su asignación urbanística se distinguen las siguientes clases de usos:

- a) Uso global: es el establecido por las NS para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso sólo tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:
 - a. Usos globales lucrativos, es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.
 - b. Usos globales no lucrativos, la característica básica de los cuales es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.
- b) Uso detallado: es lo contemplado de forma más detallada por las NS para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

Según su utilización se distinguen las siguientes clases de usos:

- a) Uso público: es lo que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que al efecto establece la ley.
- b) Uso colectivo: es lo que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota,



entrada, precio o contraprestación análoga.

c) Uso privado: es lo que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

Según su titularidad se distinguen las siguientes clases de usos:

a) Uso de dominio público: en cumplimiento de los artículos 19.1.c, 29.1.d y 29.1.e del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NS determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, la existencia de los cuales se considere de interés público y social.

b) Uso de dominio privado: en cumplimiento de los artículos 19.1.c y 29.1.d del Reglamento de planeamiento urbanístico, las NS proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

Según su permisibilidad se distinguen las siguientes clases de usos:

a) Uso admitido (A): es aquel uso que el planeamiento autoriza, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

b) Uso condicionado (C): es aquel que necesita requisitos adicionales para ser autorizado, en cada caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

c) Uso prohibido (P): es aquel uso la implantación del cual no está permitida por el planeamiento. Asimismo se tienen que considerar prohibidos los usos que así se consideren por las disposiciones estatales o autonómicas, especialmente con respecto a materia de seguridad, salud, molestias o peligrosidad. Todos los usos no incluidos como admitidos o condicionados a cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

Capítulo I

Definiciones de los usos en suelo urbano o urbanizable

Artículo 74. Usos residenciales

Vivienda: es aquella edificación destinada al alojamiento o residencia familiar situada en suelo urbano o urbanizable. Se distinguen dos tipos:

a) Vivienda unifamiliar: es el uso correspondiente al alojamiento o la residencia de una sola familia, o una unidad de convivencia, en un edificio que constituye, junto con la parcela sobre la cual se asienta, una sola unidad registral, la cual tiene acceso exclusivo a la construcción o a la parcela desde un vial u otro espacio de uso y de dominio públicos cuando así se haya autorizado debidamente y expresamente.

b) Vivienda plurifamiliar: es el uso que hace referencia a la vivienda familiar que, agrupado con otras unidades familiares o de convivencia contiguas, lateralmente y/o de manera superpuesta verticalmente, forman una edificación continua que constituye, junto con la parcela sobre la cual se asienta, una sola unidad registral. Para acceder a cada unidad de vivienda, se tienen que usar elementos de edificación privados comunes (cajas de escaleras, jardines comunitarios, vías o calles privadas, etc.) y se tienen que someter al régimen jurídico de propiedad horizontal. La vivienda adosada es aquel plurifamiliar agrupado con otras unidades familiares de manera lateralmente contigua con la particularidad de que para acceder a cada unidad de vivienda, no se tienen que usar elementos de edificación privados comunes (cajas de escaleras, jardines comunitarios, vías o calles privadas, etc.).

Artículo 75. Usos del sector secundario

1. Industria: corresponde a establecimientos que están destinados a obtener o elaborar materias primeras y de otros productos mediante la utilización de energía por su uso inmediato o su transformación posterior que no tienen como finalidad principal la venta al público. También se incluyen en este uso, los talleres de reparación y todas aquellas actividades que, por los materiales utilizados o los



elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

De acuerdo con sus características, se establecen las categorías siguientes:

a) Primera categoría: comprende aquellas actividades artesanales que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motor de baja potencia, compatibles con la vivienda que por sus características no puedan ser ni molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario. Tienen que cumplir, además, los siguientes requisitos adicionales:

- a. Sólo pueden estar situadas en planta baja.
- b. La superficie útil máxima destinada a la actividad será de 100 m².
- c. La potencia máxima total instalada no puede superar los 8,8 KW.
- d. No se podrán transmitir al exterior del local más de 40 decibelios, sin perjuicio del cumplimiento de cualquier otra normativa u ordenanzas que resulten de aplicación.
- e. El titular de la actividad tiene que estar en posesión de la Carta de Maestro Artesano.

b) Segunda categoría: comprende aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motor de baja potencia, compatibles con la vivienda que por sus características no puedan ser ni molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario. Tienen que cumplir, además, los siguientes requisitos adicionales:

- a. Sólo pueden estar situadas en planta baja.
- b. La superficie útil máxima destinada a la actividad será de 150 m².
- c. No se podrán transmitir al exterior del local más de 40 decibelios, sin perjuicio del cumplimiento de cualquier otra normativa u ordenanzas que resulten de aplicación.

c) Tercera categoría: comprende las industrias en general que resultan molestas o incómodas, y por lo tanto incompatibles con los usos residenciales.

2. Almacén: comprende los locales destinados a depósito de mercancías. Se incluye dentro este uso los almacenes destinados al comercio mayor, que tiene como destinatario otros comerciantes, industriales, empresas, entidades e instituciones que no sean consumidores finales.

Artículo 76. Usos del sector terciario

1. Comercial: es aquel que se considera como actividad comercio de acuerdo con el artículo 1 del Plan Director Sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 217/1996, de 12 de diciembre, y la normativa sectorial aplicable. Se exceptúan los usos o actividades que están expresamente incluidos en otros apartados por estas NS.

2. Oficinas y servicios: comprende las actividades administrativas de carácter público o privado que incorporan las instituciones financieras, seguros, despachos profesionales, agencias de viajes, servicios prestados a las empresas y otros servicios.

3. Alojamiento turístico: es aquel realizado por empresas turísticas de alojamiento que son las que, de manera profesional y habitual, ofrecen alojamiento en un establecimiento abierto al público con o sin servicios complementarios que estén destinados a los usuarios del establecimiento turístico. Siguiendo los términos de la Ley general turística los usos que se prevén, como admitidos en determinadas zonas, son los siguientes:

a) Establecimientos hoteleros:

- a. Hotel: se entiende por hotel el establecimiento que presta servicios turísticos de alojamiento y de comedor, con o sin servicios complementarios, que, por estructura, no dispone de las



instalaciones adecuadas para la elaboración y consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento.

b. Hotel de ciudad: es aquel que, además de tener las características del punto anterior, tiene alguna de las características siguientes:

- i. Estar instalado o instalarse en zonas cualificadas y ordenadas como núcleo antiguo por el planeamiento.
- ii. Estar instalado o instalarse en edificios amparados por la legislación reguladora del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento y sitios a zona urbana de edificación consolidada.
- iii. Estar proyectado de acuerdo con el que disponen los planes de la oferta turística aplicables a la isla de Mallorca.

c. Hotel apartamento: se entiende por hotel apartamento el establecimiento que, además de prestar servicios turístico de alojamiento y de comedor con o sin servicios complementarios, dispone por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y consumo de alimentos en todas o algunas de las unidades de alojamiento.

b) Apartamento turístico: se entiende por apartamento turístico el establecimiento que presta servicio de alojamiento sin servicio de comedor y que dispone, por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos en todas las unidades de alojamiento.

c) Turismo de interior: se entiende por establecimiento de turismo de interior la vivienda en que se preste servicio de alojamiento, construido con anterioridad a una fecha determinada, sito en el casco antiguo de los núcleos urbanos a una distancia mínima de 500 metros de la zona turística más próxima. Este edificio tiene que tener la tipología tradicional del entorno urbano en que se ubique, y constituir una sola vivienda, con un número de plazas limitado. Se encuentra regulado en el Decreto 62/1995, de 2 de junio, por el cual se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural de las Islas Baleares.

4. Restauración: el uso de restauración es aquel que se presta en los establecimientos de oferta de restauración, o sea en aquellos que abiertos al público se dedican a suministrar de manera profesional y habitual, comidas o bebidas para consumir en el mismo local. Incluye, en los términos establecidos en el artículo 34 de la Ley general Turística, los restaurantes, cafeterías, bares y otras empresas de servicio directo al usuario de servicios turísticos. Se excluyen expresamente los que incorporen algún tipo de espectáculo y salas de fiesta que se consideran adscritos al uso recreativo.

Artículo 77. Usos de equipamiento comunitario

1. Socio cultural: comprende las actividades culturales, recreativas y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y la artística, y las de carácter religioso. Se incluyen por lo tanto, casas de cultura, centros sociales, bibliotecas, salas de arte y de exposición, etc., así como también las iglesias, templos, capillas, centros parroquiales, conventos y similares.

2. Docente: las actividades que forman este uso son las que se destinan a la formación humana e intelectual de las personas en los diferentes niveles. Se incluyen, por ejemplo, los centros de educación infantil, de primaria y de secundaria, de bachillerato, de formación profesional, de enseñanza universitaria, de educación especial, de educación para adultos, las academias, los talleres ocupacionales, las escuelas de educación musical y conservatorios, las escuelas de artes y oficios, los centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3. Asistencia social: comprende las actividades destinadas a la cobertura de las necesidades sociales de la población y que en general no están incluidas en otros usos. Incluye también el alojamiento asistido, con todos los servicios complementarios necesarios para hacer estancias largas o permanentes. Se especializan según el colectivo a quien van dirigidos: mayores, estudiantes, etc.

4. Administrativo institucional: comprende los centros o edificios destinados a la administración pública exclusivamente para desarrollar las funciones y servicios de sus competencias. Se incluyen, por ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, las delegaciones de la Administración autonómica o estatal, etc.

5. Deportivo: las actividades que forman parte de este uso son las que se dirigen a la práctica, la enseñanza de especialidades deportivas o de cultura física. Se pueden incluir, por ejemplo, las



instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, etc.

6. Seguridad: este uso se corresponde a las actividades de servicio público que hacen cuerpos e instituciones de la administración y que se dirigen a la defensa del Estado, a la preservación del orden público, a la protección de los individuos o de los bienes y las actividades que se desprenden de las anteriores. Se incluyen, por ejemplo, los cuarteles del ejército o de las fuerzas de seguridad local, autonómica y estatal, las comisarías, las instalaciones militares, protección civil, bomberos, etc.

7. Sanitario: lo forman las actividades de uso público o colectivo que se destinan a la orientación, la prevención, la información, la administración y la prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, los cuales se consideran de la misma manera que el resto de actividades profesionales. Dentro del uso sanitario, se tienen que incluir, por ejemplo, los hospitales, las clínicas, las residencias de personas enfermas, los ambulatorios, los dispensarios, los centros de salud de atención primaria y preventiva, los PAC, los consultorios psiquiátricos, los laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, cualquier tipo de centro de asistencia sanitaria.

8. Recreativo y espectáculos: este uso se relaciona con las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, y con las similares que no se incluyen en otros usos. Estas actividades se relacionan en el anexo del Reglamento general de policía y espectáculos públicos y actividades recreativas, como, por ejemplo, las salas de cine, los teatros, los café conciertos, las salas de conciertos, las salas de juegos, los casinos, los parques de atracciones, acuáticos, los jardines botánicos, los acuarios, las plazas de toros, los circos, las discotecas, las salas de baile, etc.

9. Funerario: comprende las actividades que se destinan a servicios funerarios en general, es decir, los cementerios, tanatorios, etc.

10. Abastecimiento: comprende aquellas actividades ordenadas o reguladas por una administración pública consistentes en el abastecimiento de alimentos o productos de primera necesidad y destinados a la generalidad de la población. Se incluyen especialmente los mercados municipales.

Artículo 78. Usos de comunicaciones e infraestructuras

1. Red viaria: el uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre y sus sucesivas modificaciones), por las disposiciones del Consell Insular de Mallorca, en las vías de su competencia, y por las propias NS, y cuántas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (reglamentos de actividades a la vía pública, servidumbres por infraestructuras, normativas sobre estaciones de servicio, etc.)

2. Instalaciones y servicios: corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tal como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abasto, colectores de saneamiento, colectores de pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida y transferencia de residuos, puntos verdes, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas y los similares a todos los mencionados anteriormente. El uso tendrá que estar expresamente señalado en los cuadros de usos de cada zonificación.

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

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

3. Transportes: comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas y/o de mercancías, tanto de transporte público, privado o colectivo, tal como paradas y estaciones de bus y de tren. Incluye también las actividades y servicios portuarios. El uso tendrá que encontrarse expresamente señalado en los cuadros de usos de cada zonificación.



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

5. Aparcamiento de vehículos: comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos de transporte de personas por carretera, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. El uso correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tal como autobuses y/o camiones, sólo se permiten a las zonas industriales y de servicios.

6. Estaciones de servicio: se entiende como estación de servicio de combustibles y/o carburantes los espacios destinados a estaciones, paradas o establecimientos con depósitos de almacenamiento y uno o varios surtidores para la expansión de los combustibles y/o carburantes, destinados básicamente a los vehículos automóviles. Este uso tendrá que encontrarse expresamente señalado en los cuadros de usos de cada zonificación.

Artículo 79. Usos de espacios libres

1. Uso de espacio libre público: es el uso público que se destina al esparcimiento y el ocio de la población, en general, en suelos no edificables de uso y de dominio público, que se califican así en estas NS.

2. Uso de espacio libre privado: este uso está formado por las actividades relacionadas con el esparcimiento y el ocio de las personas en áreas no edificables de dominio privado, las cuales se califican así según las normas, o en áreas que resultan de cumplir las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

Capítulo II

Normas específicas para determinados usos y actividades en suelo urbano y urbanizable

Artículo 80. Normas para el uso comercial

No se podrá autorizar la realización de obras de instalación o ampliación, ni la apertura de establecimientos comerciales que dispongan de una superficie útil para exposición y venta superior a 400 m². Se exceptuarán de esta condición los establecimientos comerciales destinados exclusivamente a la exposición y venta de las mercancías siguientes: vehículos a motor, embarcaciones, materiales de construcción, muebles y mobiliario y elementos propios de cocina y baño.

Artículo 81. Normas para la vivienda turística de vacaciones

En todas aquellas zonas donde esté permitido el uso de vivienda unifamiliar, se admitirá la vivienda turística de vacaciones, la cual tendrá que cumplir los requisitos y características que establece la normativa sectorial, concretamente la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas a viviendas y el Decreto 55/2005, de 20 de mayo, por el cual se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, o la normativa que esté vigente en cada momento.

Artículo 82. Normas para el uso turístico

Turismo de interior: de conformidad con la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística y el Decreto 62/1995, regulador de los servicios turísticos en el medio rural, se entiende por turismo de interior



la prestación de servicios turísticos que se pueda realizar en viviendas sitas en el centro antiguo del núcleo urbano de Artá y que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La construcción y la parcela donde se sitúa tiene que tener la tipología tradicional del entorno urbano en que se ubica.
- b) Tiene que conformar una sola vivienda.
- c) Tiene que estar construido antes de la 1 de enero de 1940.

Capítulo III

Definiciones de los usos en suelo rústico, siguiendo la matriz del PTM

Artículo 83. Usos y actividades en el suelo rústico

1. La regulación de los usos y actividades en el suelo rústico, los cuales venden definidos a continuación, se regirá por la normativa sectorial aplicable, sin perjuicio de la regulación específica que se contiene a las normas siguientes.
2. El régimen de usos que se establece para el suelo rústico sigue la matriz de ordenación del suelo rústico contenida en el PTM.
3. El régimen de los usos definidos por estas normas para las diferentes actividades queda como se establece en las diferentes regulaciones, entendiéndose que aquello que se establece para los usos condicionados son requisitos adicionales para ser autorizados, en cada caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.
4. En el supuesto de que sea necesaria la declaración de interés general, las actuaciones propuestas se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico existentes. Las nuevas construcciones habrán de cumplir con los parámetros y las condiciones estéticas que se establecen en estas NS, en la normativa aplicable o en los instrumentos de ordenación territorial. Esto es así excepto los casos en que, por las características específicas de la actividad, se justifique que no resulten aplicables, y así se acepte o se exonere de forma expresa a la declaración de interés general.
5. De acuerdo con la previsión del artículo 37.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, para autorizar actividades y usos del sector primario e industrias de transformación agraria del sector secundario, será preceptivo el informe de la consejería competente en materia de agricultura.
6. Aquellos proyectos y obras que se tengan que implantar en el suelo rústico y que puedan afectar a terrenos comprendidos en el ámbito de la Red Natura 2000, restarán sometidos a los procedimientos y prescripciones que se recogen en el artículo 201 de esta normativa.

Artículo 84. Protección y educación ambiental

1. Protección y educación ambiental: son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a cabo: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre riachuelos o torrentes, miradores y similares.

Artículo 85. Actividades del sector primario

1. Actividades de carácter extensivo: son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de



secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en cotos no intensivos.

Incluyen las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Estas habrán de incorporar los criterios de integración ambiental y paisajística contenidos en estas NS o cualquier otra normativa o instrumento de ordenación territorial.

2. Actividades de carácter intensivo: estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, según los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura.

Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas, y de otros similares.

3. Actividades complementarias: serán consideradas como tal el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico.

En cualquier caso se entenderán comprendidas dentro este apartado las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

4. Actividades extractivas: son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos en la misma zona.

Artículo 86. Actividades del sector secundario

1. Industria de transformación agraria: corresponde a actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el mercado correspondiente.

Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se tengan que ubicar dentro este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en estas NS.

No están incluidos las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la misma explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

2. Industria en general: son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primeras.

Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se tengan que ubicar dentro este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en estas NS.

Artículo 87. Equipamientos

1. Equipamientos sin construcción: se refiere a equipamientos en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el artículo 85 de actividades del sector primario.

Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distinto tipo, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcadores, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa.



Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

2. Resto de equipamientos: consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se tienen que situar en suelo rústico.

Se incluyen, a manera de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria según su legislación específica, camping, parques zoológicos o circuitos deportivos.

Artículo 88. Infraestructuras

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringida, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

1. Pequeñas infraestructuras: torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y de otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m².
2. Vías de transporte: incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.
3. Conducciones y tendidos: son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.
4. Puertos y puertos deportivos: se incluyen las instalaciones destinadas a la atracada de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de esparcimiento y de pesca, y sus superficies anejas.
5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal: cómo grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m², y cualquier otra instalación de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.

Artículo 89. Vivienda unifamiliar aislada

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

Capítulo IV **Normas específicas para usos y actividades en suelo rústico**

Artículo 89.bis. Afectación a la Red Natura 2000

Aquellos proyectos y obras que se tengan que implantar en el suelo rústico y que puedan afectar a terrenos comprendidos en el ámbito de la Red Natura 2000, restarán sometidos a los procedimientos y



prescripciones que se recogen en el artículo 201 de esta normativa.

Sección 1a.
Régimen de usos de protección y educación ambiental

Artículo 90. Normas para protección o educación ambiental

Uso condicionado en AANP con el requisito adicional que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Uso condicionado en APR, con el requisito adicional que será necesario el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

Uso condicionado en ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B, APT, ANIM-C, AIA-A, AIA-B, AT-H, AT-C y SRG.

Sección 2a.
Régimen de usos del sector primario

Artículo 91. Normas para actividades extensivas

Uso admitido a todas las categorías de suelo rústico, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las AANP cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Artículo 92. Normas para actividades intensivas

Uso prohibido en las AANP definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

Uso condicionado en las AANP declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, no incluidas en el apartado anterior, con el requisito adicional que cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Uso condicionado en las ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B, APR, ZPR, APT y ANIM-C, con los requisitos adicionales siguientes:

- Garantizar la recogida y la depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas.
- Garantizar el mantenimiento de la masa forestal existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos al menos por el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie, y aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- En las ANEI y ANIM-A no se podrán ubicar invernaderos.



d) En las APR y ZPR, será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

Uso admitido en las AIA-A, AIA-B, AT-H, AT-C y SRG sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

Artículo 93. Normas para las actividades complementarias

1. Uso prohibido en las AANP siguientes: los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cumbres, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos y los terrenos cualificados como elemento paisajístico singular en el Plan provincial de ordenación de Baleares de 1973, excepto si se trata de refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos, y obtengan la declaración de interés general. En este caso, se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad.

2. Uso condicionado en el resto de las categorías de suelo rústico: AANP diferentes del apartado anterior, ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B, APR, ZPR, APT, ANIM-C, AIA-A, AIA-B, AT-H, AT-C y SRG, con los requisitos adicionales siguientes:

a) En las AANP cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b) Ser actividades de servicio turístico en el medio rural según la normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias, según el Decreto 62/1995, de 2 de junio). Excepto en las AANP, ANEI y ANIM-A, se permitirá que en el caso de los hoteles rurales, estos se puedan complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

c) Ser alguna de las actividades siguientes: venta directa de los productos de la explotación y actividad artesana hecha en la explotación, según están reguladas por la legislación agraria; granja cinegética; albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos, y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y la protección del suelo rústico, siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la 1 de enero de 2005.

d) En las APR y ZPR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

Artículo 94. Normas para las actividades extractivas

1. Uso prohibido en las AANP, AT-H y AT-C.

2. Uso prohibido en las ANEI, ANIM-A, ARIP y ANIM-B a no ser que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares y que estén autorizadas o se autoricen según el Plan director sectorial de canteras.

3. Uso prohibido en las APR, ZPR, APT, ANIM-C, AIA-A, AIA-B, y SRG, a no ser que estén ya autorizadas o se autoricen según el Plan director sectorial de Canteras. En las APR y ZPR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

En el caso de inclusión de una cantera a la lista de canteras incorporada en el Plan director sectorial dentro el Catálogo de canteras, y mientras no se produzca la nueva adaptación de este planeamiento municipal, se tendrá que obtener la declaración de interés general, la cual comportará la calificación de la parcela para la actividad extractiva.



Sección 3a.
Régimen de usos del sector secundario

Artículo 95. Normas para la industria de transformación agraria

1. Uso prohibido en las AANP definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, excepto las actividades de tratamiento de productos que sean de la producción de la misma explotación, que se ubique en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos, y se obtenga la declaración de interés general.
2. Uso prohibido en las AANP declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, no incluidas en el apartado anterior, y en las ANEI y ANIM-A, con la excepción que se ubique en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad. Además, también habrán de ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua pero siempre que todas las parcelas estén ubicadas en suelo rústico protegido, y se obtenga la declaración de interés general.
3. Uso condicionado en las ARIP, ANIM-B, APR, ZPR, APT y ANIM-C con los requisitos adicionales que se ubiquen en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y, además, habrán de ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas a suelo rústico protegido. En las APR y ZPR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.
4. Uso condicionado en las AIA-A, AIA-B, AT-H, AT-C y SRG.

Artículo 96. Normas para la industria en general

1. Uso prohibido, sin excepción, en las AANP, ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B, APR, ZPR, APT, ANIM-C, AT-H y AT-C.
2. Uso prohibido en las AIA-A, AIA-B y SRG, excepto aquellas industrias, anteriores a día 1 de enero de 1996, existentes a la entrada en vigor de este Plan, que sean autorizadas de acuerdo con los requisitos, procedimiento y otras condiciones que se establecen en la Disposición adicional segunda del PTM.

Sección 4a.
Régimen de usos de los equipamientos

Artículo 97. Normas para el uso de equipamiento sin construcción

1. Uso prohibido en las AANP, con la excepción que se trate de actividades derivadas de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a esta actividad, que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral que sea de aplicación.
2. Uso condicionado en las ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B, APR, ZPR, APT, ANIM-C, AIA-A, AIA-B, AT-H, AT-C y SRG. En las APR y ZPR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.



Artículo 98. Normas para el uso de resto de equipamientos

Uso prohibido en las AANP, ANEI, ANIM-A y APT.

Uso condicionado en las ARIP, ANIM-B, APR, ZPR, ANIM-C, AIA-A, AIA-B, AT-H, AT-C y SRG con los requisitos adicionales siguientes:

1. En cumplimiento de lo que dispone el artículo 19 del Plan de ordenación de la oferta turística (Decreto 54/1995, de 6 de abril), se limita la oferta turística al hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se tenga que situar en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

- a) Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.
- b) La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes el 1 de enero de 2005.
- c) Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.
- d) No ultrapase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.
- e) Estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.
- f) Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, en orden a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de forma que:
 - a) La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no llegue al 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismo u hoteles rurales ya autorizados y existentes el 1 de enero de 2005.
 - b) Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anejas o no a este, se integrarán y no dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.
 - c) En caso de que se tengan que hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

2. Se prohíbe la construcción de campos de golf en todas las categorías de suelo rústico.

3. Sólo en las AT-H y AT-C se podrán ubicar usos docentes, educativo, socio asistencial o sanitario.

4. Ser de uso científico, cultural o deportivo.

5. Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o a edificios existentes el 1 de enero de 2005.

6. Ser de uso comercial, siempre en edificios existentes el 1 de enero de 2005 y sólo en los casos siguientes:

- a) Cuando se trate de establecimientos o actividades directamente vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que tengan que ser emplazadas necesariamente en el medio rural.
- b) En el resto de casos que se prevean expresamente en la legislación urbanística general.

7. Ser de uso de almacenamiento, siempre a edificios existentes el 1 de enero de 2005.



8. En las APR y ZPR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

Sección 5a.
Régimen de usos de infraestructuras

Artículo 99. Normas para el uso de comunicaciones e infraestructuras

1. Uso prohibido en las AANP con la excepción de:

- a) Las pequeñas infraestructuras destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelo de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.
- b) Las vías de transporte recogidas en el Plan director sectorial de carreteras.
- c) Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones siempre que se justifique la necesidad de que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.
- d) Las grandes instalaciones técnicas destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en sólo de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.

2. Uso condicionado en las ANEI, ANIM-A, ARIP, ANIM-B, APR y ZPR, al hecho que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Ser pequeñas infraestructuras.
- b) Ser vías de transporte, que estén recogidas en el Plan director sectorial de carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan director sectorial de transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
- c) Ser conducciones y tendidos.
- d) No ser puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
- e) Ser grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas y de tratamiento de residuos.
- f) En las APR y ZPR, será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

3. Uso condicionado en las APT, ANIM-C, AIA-A, AIA-B, AT-H, AT-C y SRG al hecho que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Ser pequeñas infraestructuras.
- b) Ser vías de transporte, que estén recogidas en el PTM o en los Planos directores sectoriales correspondientes y de caminos.
- c) Ser conducciones y tendidos.
- d) No ser puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
- e) Ser grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal. En el caso de marinas secas o superficies de hibernación de embarcaciones sólo se permitirán en AT-H.



Sección 6a.
Normas específicas para el uso de vivienda unifamiliar aislada

Artículo 100. Normas para el uso de vivienda rural

1. Para poder autorizar una nueva vivienda en suelo rústico siempre se tendrá que seguir el procedimiento establecido en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.
2. El uso de vivienda rural, en las categorías de suelo rústico donde este uso se permita y en los términos que se definen en el título IX de estas NS, tendrá que cumplir las siguientes condiciones generales:
 - a) De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, sólo se podrá autorizar una vivienda por parcela.
 - b) Cuando suponga una nueva construcción de edificaciones o un cambio de uso de otros ya existentes, la parcela tendrá que contar con la superficie mínima señalada para este uso.
 - c) A efectos de autorización de nuevas viviendas en todas las Áreas de prevención de riesgos (APR) y Zonas de prevención de riesgos (ZPR), la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fueran varias las calificaciones de suelos rústicos colindantes, se aplicará la más restrictiva.
 - d) En las Áreas de prevención de riesgos de incendio y a los terrenos forestales en general, sin perjuicio de aquello regulado anteriormente, cuando se destinen a usos o actividades que supongan vivienda se habrán de incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como también actuaciones a la vegetación en un radio de 30m. alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

Artículo 101. Condiciones de las edificaciones de vivienda rural

Cuando la implantación del uso de vivienda unifamiliar suponga la construcción de una nueva edificación o un cambio de uso de otros ya existentes, esta tiene que cumplir con las determinaciones siguientes:

1. El programa y distribución del conjunto de las dependencias incluidas serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.
2. Las dependencias que conformen la vivienda, destinadas a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.
3. Exclusivamente las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y que tengan usos de servicio o complementarios a este se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal, siempre que su superficie edificada resulte coherente con el programa planteado para la vivienda y que su volumen, altura y apariencia no enmascaren los del edificio principal. La superficie máxima de las dependencias auxiliares no podrá superar el 20% de la superficie total edificada.
4. El conjunto de la edificación o edificaciones habrán de cumplir con las disposiciones generales para el suelo rústico contenidas a la Sección 2ª del Capítulo I del Título IX de estas NS.

Artículo 102. Condiciones de la parcela para vivienda rural

1. Sólo se podrá implantar el uso de vivienda rural, ya sea de nueva construcción o por cambio de uso de edificaciones existentes, en aquellas parcelas que cumplan alguno de los supuestos siguientes:



- a) Que la parcela donde se pretenda implantar el uso de vivienda unifamiliar proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes de día 16 de julio de 1997.
- b) En caso de parcelas segregadas desde el día 16 de julio de 1997 y antes del 13 de octubre de 1999, sólo se podrá autorizar el uso de vivienda unifamiliar cuando esta división, segregación o fragmentación no haya dado lugar, simultáneamente o sucesivamente, a más de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, a no ser que con posterioridad se hayan vuelto a agrupar por debajo de este límite o que se trate de actuaciones amparadas en el punto c. siguiente y se cumpla con el requisito de parcela mínima de estas normas para cada categoría de suelo rústico.
- c) En las parcelas segregadas desde el día 13 de octubre de 1999, queda prohibido el uso vivienda unifamiliar excepto en aquellas que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos -o a hijos de hijos premuertos- o debido a herencia entre padres e hijos -incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación-, limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez, por lo cual esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

2. Junto con la solicitud inicial de licencia, se tendrá que presentar un certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditativo del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, si es el caso, si lo ha estado por donación, herencia o cualquier otra causa que conste en el Registro.

Artículo 103. Sin contenido.

TÍTULO IV REGULACIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS URBANÍSTICOS

Capítulo I Determinaciones generales

Artículo 104. Definición de los sistemas urbanísticos. Sistemas urbanísticos generales y locales

1. Los sistemas urbanísticos son aquellos elementos de ordenación urbana fundamentales para asegurar el desarrollo y funcionamiento urbano dado que contribuyen a los objetivos del planeamiento referentes a las infraestructuras de comunicaciones, equipamientos comunitarios, servicios técnicos y espacios libres.
2. Son sistemas urbanísticos generales aquellos que configuren la estructura general y orgánica del territorio y determinan el modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio. Se incluyen los de ámbito supramunicipal.
3. Son sistemas urbanísticos locales aquellos que se reservan a infraestructuras de comunicaciones, equipamientos comunitarios, servicios técnicos y espacios libres, el ámbito funcional de los cuales se limita principalmente a una determinada y concreta área, unidad de ejecución, sector o polígono, todo completando, desde esta perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 105. Regulación de los sistemas urbanísticos

Las NS establecen las determinaciones de los sistemas urbanísticos que prevén sin perjuicio de aquello que se establezca de forma más específica a la legislación sectorial vigente en cada una de las respectivas materias que afecten a cada sistema.

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema urbanístico implica un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que



tienen a la trama urbana.

Los Planes Especiales y los correspondientes proyectos técnicos y de urbanización que, para la ejecución de los elementos de los sistemas urbanísticos, puedan desarrollarse habrán de respetar en su ejecución la regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan estos elementos.

Artículo 106. Titularidad y afectación del suelo para sistemas urbanísticos

1. Los suelos reservados para sistemas urbanísticos tienen que ser, con carácter general, de titularidad pública, aunque pueden ser de titularidad privada en aquellos supuestos en que así se determine por estas NS o por el planeamiento derivado que las desarrolle.
2. La titularidad pública de los sistemas urbanísticos no excluirá la posibilidad de la gestión privada del dominio y uso público en régimen de concesión administrativa, u otro régimen equivalente, siempre que esta forma de gestión sea compatible con la naturaleza del bien y con los objetivos urbanísticos del planeamiento.
3. La calificación de sistemas urbanísticos, con las excepciones que se prevean, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos que estén así considerados, sin perjuicio del deber de su cesión gratuita cuando formen parte de sectores o unidades de actuación en suelo urbano y urbanizable.
4. Dentro del ámbito de sus respectivas competencias o atribuciones, corresponderá a las diferentes administraciones, organismos autónomos o empresas públicas adscritas a los mismos, el desarrollo de los sistemas urbanísticos para ejecutar las infraestructuras, servicios y equipamientos.
5. En el subsuelo de los suelos destinados a sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios, viario y de espacios libres urbanos de titularidad pública podrán aprobarse concesiones administrativas para la construcción y explotación de aparcamientos, en las condiciones y procedimiento legalmente establecidos.

Capítulo II **Tipos de sistemas urbanísticos**

Artículo 107. Tipos

Estas NS establecen los siguientes tipos de sistemas urbanísticos:

- a) Sistema de equipamientos comunitarios
- b) Sistema de espacios libres públicos
- c) Sistema de comunicaciones: incluye los subsistemas de la red viaria, red ferroviaria, de transportes y portuario
- d) Sistema de instalaciones, servicios y telecomunicaciones.

Los sistemas urbanísticos definidos por las NS se delimiten en los planos de ordenación con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en diferentes clases de suelo a efectos de su obtención y valoración.



Sección 1a.
Sistema de equipamientos comunitarios (EC)

Artículo 108. Definición, régimen y clases del sistema de equipamientos comunitarios

1. Los sistemas urbanísticos de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio del municipio y que así quedan cualificados en los correspondientes planos de ordenación de estas NS y aquellos que surjan del desarrollo del planeamiento diferido.

La titularidad de los equipamientos podrá ser pública o privada. Los solares destinados a equipamiento podrán ser sujeto de expropiación si los titulares no los dedican a los usos previstos en este artículo.

Aparte de los equipamientos previstos en las NS, la iniciativa particular podrá instalar en las diferentes zonas de edificación aquellos servicios privados que sean de su interés, siempre que cumplan la normativa propia de cada zona.

2. Los equipamientos comunitarios, según su función, pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Sociocultural (EC-SC)
- b) Docente (EC-DO)
- c) Asistencia social (EC-AS)
- d) Administrativo - institucional (EC-AD)
- e) Deportivo (EC-ES)
- f) Seguridad (EC-SE)
- g) Sanitario (EC-SA)
- h) Recreativo y espectáculos (EC-RE)
- i) Funerario (EC-FU)
- j) Abastecimiento (EC-PR)

El régimen de usos del sistema de equipamiento comunitario será el enunciado en el artículo 77 de esta normativa.

Asimismo se admitirá el uso de infraestructuras y servicios en los terrenos destinados a equipamientos comunitarios siempre y cuando sea compatible con el equipamiento existente o previsto.

En los equipamientos comunitarios que se indican en los planos de ordenación con las siglas EC, sin especificar un tipo de equipamiento concreto, se podrá mantener o implantar cualquier tipo de equipamiento comunitario o sistema urbanístico en general, siempre y cuando sea compatible con los usos de la zona.

Por otro lado, se especifican en los planos de ordenación los diferentes tipos de equipamiento comunitario cuando estos se destinan o se tengan que destinar en el futuro al concreto tipo de equipamiento que se señala.

Artículo 109. Condiciones generales de las edificaciones de los equipamientos comunitarios

La edificación a las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y a la organización general del tejido urbano en que se sitúe.



Dependiendo del tipo de ordenación de la edificación donde se implanten o se amplíen los equipamientos se establecen los diferentes parámetros aplicables para las edificaciones:

- a) Para zonas de edificación continua los parámetros aplicables serán los correspondientes a la zona donde se sitúa el nuevo equipamiento.
- b) Para zonas de edificación aislada se establecen los siguientes parámetros edificatorios:

EQUIPAMIENTOS		
EDIFICACIÓN	ocupación	50%
	edificabilidad	1,00 m ² /m ²
ALTURAS	altura reguladora	8,00 m
	altura total	10,00 m
	número plantas	PB + P1
DISTANCIAS A LINDEROS	a vías y espacios públicos	3 m
	a laterales	3 m
	a fondos	3 m
JARDÍN	Porcentaje de jardín	30%

Artículo 110. Equipamiento comunitario funerario

Comprende las actividades que se destinan a servicios funerarios en general, se a decir, los cementerios, tanatorios, etc.

Para la implantación de este tipo de equipamiento se estará a lo que se dispone en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, del reglamento de policía sanitaria mortuoria, modificado por el Decreto 87/2004, de 15 de octubre.

Sección 2a.

Sistema urbanístico de espacios libres públicos

Artículo 111. Definición y régimen

1. Comprende los suelos destinados a parques, jardines y zonas verdes que así queden calificadas en los correspondientes planos de ordenación de estas NS y aquellas que surjan del desarrollo del planeamiento diferido.
2. Únicamente se admiten los usos de ocio y entretenimiento al aire libre, eventualmente el uso deportivo y cultural sin limitación de acceso y la realización de actividades de carácter público que sean



absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, así como las eventuales concesiones para servicios y paso de instalaciones urbanas. Se admitirá la ocupación temporal para fiestas, espectáculos y ferias, siempre que no se causen perjuicios y de acuerdo con las condiciones que dicte el Ayuntamiento.

3. Se prohíbe que las fincas vecinas tengan luces, vistas y accesos sobre las zonas verdes, excepto aquellos casos en los cuales, de forma excepcional, se haya autorizado o se autorice debidamente y expresamente.

Artículo 112. Condiciones de las edificaciones de los espacios libres públicos

Se admiten las edificaciones complementarias destinadas al servicio de los usos permitidos. Estas edificaciones no pueden superar una ocupación del 5% del total del espacio libre y serán únicamente en planta baja con un máximo de 4,00 m. de altura total máxima.

No se admitirán aprovechamientos privados de subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios.

En el subsuelo de estos sistemas se podrán realizar las construcciones o instalaciones de servicios o equipamientos públicos, así como los aparcamientos que se autoricen bajo cualquier régimen de gestión administrativa.

Sección 3a.

Sistema urbanístico de comunicaciones

Artículo 113. Definición, régimen y subsistemas de comunicaciones

1. El sistema urbanístico de comunicaciones comprende el conjunto de terrenos, instalaciones, edificaciones y reservas de suelo para la red viaria, red ferroviaria, transportes, e instalaciones portuarias.
2. El régimen de usos será el enunciado en el artículo 78 de la normativa.
3. Por su función se pueden distinguir los siguientes subsistemas:
 - a) Subsistema viario.
 - b) Subsistema ferroviario.
 - c) Subsistema de transportes.
 - d) Subsistema portuario.

Artículo 114. Subsistema viario

1. El subsistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados al trazado de la red viaria dedicados a los usos de vialidad rodada o peatonal y aparcamiento.

Las determinaciones de las NS, con respecto a la red viaria se podrán completar mediante la redacción de los planes especiales o parciales, según corresponda, y se ajustarán mediante estudios de detalle de alineaciones y rasantes en el suelo urbano.



Para todas las categorías establecidas se define una franja de dominio público que se la que quedará propiamente calificada como Sistema Viario, y una franja de protección del sistema que mantendrá la calificación que le corresponda según los planos de estas NS, pero quedará afectada por la prohibición de edificar de acuerdo con la legislación vigente relativa a las Carreteras.

2. Se distinguen diferentes categorías de vías todo definiendo la amplitud de las franjas de calificación (dominio público) y de protección para los diversos tipos de viario de acuerdo con los siguientes subapartados:

a) Carreteras de la red viaria primaria

Carreteras, autovías y autopistas incluidas en el PDS de carreteras en la red primaria básica y complementaria, sujetas a su legislación específica.

Condiciones:

- a) Franja de zona de dominio público: 8,00 m. desde la arista exterior de la explanación para vías de 4 o más carriles y 3,00 m. para vías de 2 carriles.
- b) Franja de protección (APT): 25,00 m. desde la arista exterior de la explanación para vías de 4 carriles o más y 18,00 m. para vías de 2 carriles.

b) Carreteras de la red viaria secundaria

Carreteras, incluidas por el PDS de carreteras en la red secundaria, sujetas a su legislación específica.

Condiciones:

- a) Franja de zona de dominio público: 8,00 m. desde la arista exterior de la explanación para vías de 4 o más carriles y 3,00 m. para vías de 2 carriles.
- b) Franja de protección (APT): 25,00 m. desde la arista exterior de la explanación para vías de 4 carriles o más y 18,00 m. para vías de 2 carriles.

c) Carreteras de la red local

Incluye el resto de carreteras que se limitan al ámbito local.

Condiciones:

- a) Franja de zona de dominio público: 3,00 m. desde la arista exterior de la explanación.
- b) Franja de protección (APT): 8,00 m. desde la arista exterior de la explanación.

d) Calles de la red urbana primaria

Son las calles que se consideran necesarios para la estructuración básica del tráfico rodado urbano.

Condiciones:

- a) El dominio público corresponde a la calzada de las calles más la acera cuando esta exista.
- b) Las nuevas calles de la red urbana primaria habrán de cumplir las condiciones de diseño para el nuevo viario que establece el artículo 141 y siguientes de estas NS.



c) Franja de protección: no hay franja de protección.

e) Calles de la red urbana secundaria

Es la red general de calles urbanas de carácter rodado excepto los que corresponden a la red básica urbana y las áreas específicamente destinadas al aparcamiento de vehículos al aire libre.

Condiciones:

- a) El dominio público corresponde a la calzada de las calles más la acera cuando esta exista.
- b) Las nuevas calles de la red urbana secundaria habrán de cumplir las condiciones de diseño para el nuevo viario que establece el artículo 141 y siguientes de estas NS.
- c) Franja de protección: no hay franja de protección.

f) Calles urbanas de uso exclusivo o preferente para peatones.

Son las calles que se consideran necesarios para la estructuración básica del tráfico de peatones. Pueden ser de uso exclusivo para peatones o de uso preferente, en estos últimos se dará prioridad al uso por parte de los peatones limitándose el tránsito rodado a situaciones especiales como pueden ser los de los vehículos de residentes, vehículos de servicio público o de abasto de ciertas mercancías.

Condiciones:

- a) El dominio público corresponde a la totalidad de la anchura de la calle, incluyendo, si están delimitadas, la calzada y las aceras.
- b) Las nuevas calles de preferencia peatonal habrán de cumplir las condiciones de diseño para el nuevo viario que establece el artículo 141 y siguientes de estas NS.
- c) Franja de protección: no hay franja de protección.

g) Caminos rurales

Son caminos rurales aquellos que no están incluidos en ninguna de las categorías anteriores y están situados en suelo rústico todo permitiendo la comunicación y acceso a las parcelas rústicas.

Se tendrá que seguir aquello que establece el artículo 216 de estas NS con respecto a la regulación de los nuevos caminos rurales.

3. Además de los usos propios del sistema viario, circulación peatonal y rodada, se admite la utilización del subsuelo para el paso de las líneas de infraestructuras y servicios técnicos, y el uso del suelo por iluminación, señalización y otros elementos propios del vial al cual den servicio. En la ejecución de nuevas carreteras y calles será obligatorio que todos los servicios sean enterrados.

4. Los terrenos destinados a sistema viario y sus franjas de protección no son edificables ni con carácter provisional.

5. De acuerdo con la ley 6/99 de directrices de ordenación territorial, las áreas de protección territorial de carreteras (APT) definidas como la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de estas de 25,00 m. en las carreteras de 4 o más carriles, de 18,00 m. en las carreteras de 2 carriles de la red primaria y secundaria y de 8,00 m. en las carreteras de 2 carriles de las redes local o rural, tendrán la consideración de suelo rústico protegido.

En consecuencia, además de las restricciones debidas a las prescripciones de este artículo y de las que se derivan de la calificación específica aplicable en cada caso, serán de aplicación las restricciones de uso establecidas en la matriz de ordenación del suelo rústico del PTM.



Artículo 115. Subsistema ferroviario

1. El subsistema ferroviario comprende las instalaciones y espacios reservados al trazado de la red ferroviaria, estaciones, edificaciones y construcciones complementarias, instalaciones diversas y señalizaciones.
2. De acuerdo con la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario y, en su desarrollo, el RD 2387/2004, de 30 de diciembre por el cual se aprueba el reglamento del sector ferroviario y el Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la cual se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, se incorporan en los planos de ordenación correspondientes las zonas y límites en los terrenos inmediatos al ferrocarril.
3. Para cualquier tipo de obra que afecte a la zona de protección se tendrá que obtener la autorización previa de la administración competente en materia ferroviaria.
4. Las nuevas edificaciones destinadas a estaciones o usos complementarios habrán de cumplir las mismas condiciones que las señaladas en el artículo 109 de estas NS.

Artículo 116. Subsistema de transportes

1. Comprende los terrenos, edificaciones e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de carácter municipal o extra municipal tal como estaciones de autobuses.
2. Las nuevas edificaciones vinculadas a este subsistema habrán de cumplir las mismas condiciones que las señaladas en el artículo 109 de estas NS.

Artículo 117. Subsistema portuario

1. El sistema general portuario comprende el puerto y su zona de servicio, de acuerdo con las definiciones y previsiones que establece la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares.
2. El régimen del sistema general portuario se tendrá que ajustar a lo que dispone la mencionada Ley 10/2005 y el resto de la normativa especial en la materia.
3. Son obras públicas de interés general y, por lo tanto, no sujetos a los actos de control preventivo municipal, las siguientes:
 - a) Las que se ejecuten en la zona de servicio del puerto.
 - b) Las que sean necesarias para la conexión del puerto con la red viaria y con los sistemas generales y locales.
4. Los actos de edificación y de uso del suelo que se tengan que llevar a cabo en la zona de servicio del puerto quedan sometidos a la autorización de Puertos de las Islas Baleares. En el procedimiento de otorgamiento, se tiene que contar preceptivamente con el informe urbanístico del Ayuntamiento de Artá, que se tiene que emitir en el plazo de un mes.
5. Las obras que se tengan que hacer en edificios colindantes con la zona de servicio del puerto no pueden ser autorizadas por el Ayuntamiento u otras administraciones públicas competentes sin que se haya solicitado previamente un informe a Puertos de las Islas Baleares. Este informe tiene carácter vinculante con respecto a los aspectos relacionados directamente con la protección del dominio público portuario y la viabilidad de las actividades portuarias.



Sección 4a.

Sistema urbanístico de instalaciones, servicios y telecomunicaciones

Artículo 118. Definición y régimen del sistema urbanístico de instalaciones, servicios y telecomunicaciones

1. El sistema urbanístico de instalaciones, servicios y telecomunicaciones comprende un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.
2. El régimen de usos será el enunciado en el artículo 78 de la normativa.
3. Por su función se pueden distinguir los diferentes subsistemas: el de infraestructuras y servicios técnicos y el de telecomunicaciones.

Artículo 119. Subsistema de infraestructuras y servicios técnicos

1. Comprende los terrenos, edificaciones e instalaciones destinados a la dotación de infraestructuras y servicios técnicos, de titularidad o servicio público aunque sean gestionados en régimen de concesión por empresas privadas, de abastecimiento de aguas, servicios de evacuación de aguas residuales, centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica y su red de abasto, plantas incineradoras, estaciones de transferencia de residuos, vertederos de desechos, puntos verdes y otros posibles servicios de carácter afín. Se permitirá el uso de aparcamiento de vehículos.
2. Las edificaciones necesarias para el desarrollo del subsistema de infraestructuras y servicios técnicos se ajustarán estrictamente a las funciones que este precise, tratando de adaptarse al paisaje que las rodea o a la organización general del tejido urbano en que se sitúan. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyen el entorno de estos subsistemas mantendrán el carácter de espacios enjardinados, en general, teniendo cura del arbolado y la vegetación existente.
3. Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y el resto de la normativa aplicable.

A efectos de servidumbres será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos sitos en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje de los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión y a una distancia de 30,00 m. de este.

En los sectores de nueva urbanización las líneas de distribución de media tensión (inferiores a 30 kV.) habrán de ser enterradas.

4. En las canalizaciones de gas y agua existentes y en las nuevas que se autoricen, hará falta respetar las servidumbres de paso, o de otros que pudieran existir, oficialmente establecidas.

No se podrán llevar a cabo actuaciones (edificaciones o de otras) a las proximidades de las canalizaciones mencionadas a distancias inferiores a las establecidas reglamentariamente en la normativa técnica vigente.

Cuando la actuación a realizar pueda producir una afectación de las canalizaciones mencionadas, podrá pedirse un informe a la empresa que sea propietaria.

5. En la ejecución de nuevas carreteras y calles será obligatorio que todos los servicios sean enterrados.



Artículo 120. Subsistema de telecomunicaciones

1. Comprende los terrenos y las instalaciones básicos de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión y transmisión de datos.
2. Las nuevas líneas de telecomunicaciones o las ampliaciones de las existentes en suelo urbano y urbanizable serán enterradas. En todo caso se prohíbe el paso aéreo por sobre los espacios públicos, teniéndose que soterrar la línea. Excepcionalmente las ampliaciones de líneas por acometidas a usuarios individuales se podrán pasar por fachada.
3. De acuerdo con el artículo 10 del Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 22/2006 de 10 de marzo, el operador que quiera instalar su red de telecomunicaciones utilizando bienes de dominio público se tiene que dirigir a la administración que sea titular y tiene que presentar información sobre la red y el proyecto técnico concreto relativo a los elementos de la red, la instalación de la cual tenga que afectar estos bienes demaniales.
4. El operador tiene que presentar, también, a la administración titular de los bienes de dominio público la certificación que acredite que está inscrito en el Registro de operadores a que se refiere el artículo 31.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones y también, si hace falta, el proyecto de implantación aprobado previamente por la consejería competente en materia de telecomunicaciones.
5. La solicitud de ocupación de dominio público tiene que hacerse con carácter previo a la solicitud de la licencia de obras a que se refiere el capítulo II del Título III del PDS de telecomunicaciones.
6. Todo esto sin perjuicio del cumplimiento de aquello que dispone el PDS de telecomunicaciones de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 22/2006 de 10 de marzo, y las otras disposiciones legales o reglamentarias vigentes en cada momento.

TÍTULO V **NORMAS ESPECIALES EN MATERIA DE AGUAS Y COSTAS**

Capítulo I **Aguas**

Artículo 121. Normativa aplicable en materia de aguas

En todo aquello que constituye el dominio público hidrográfico, formado por los torrentes, fuentes naturales, zonas húmedas y el subsuelo de las diversas capas freáticas, así como sus zonas de servidumbre, será de aplicación la normativa sectorial en materia de aguas y, en especial, el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, el reglamento del dominio público hidráulico aprobado por el Real decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real decreto 9/2008, de 11 de enero, y el Plan hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el Real decreto 378/2001, de 21 de abril.

Aquellos proyectos y obras que se tengan que implantar en suelo rústico y que puedan afectar a terrenos comprendidos en el ámbito de la Red Natura 2000, restarán sometidos a los procedimientos y prescripciones que se recogen en el artículo 201 de esta normativa.



Artículo 122. Zonas de servidumbre y policía

1. De acuerdo con la normativa mencionada en el artículo anterior, la zona de servidumbre para uso público tendrá un ancho de 5,00 m., medidos desde el límite definido por el máximo nivel alcanzado por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y la zona de policía tendrá un ancho de 100,00 m., también medidos desde estos límites.
2. En la zona de servidumbre para uso público no se podrá realizar ningún tipo de nueva construcción sin obtener la autorización pertinente, por parte de la administración hidráulica competente, la cual sólo se otorgará en casos muy justificados.
3. En la zona de policía cualquier uso, modificación del terreno natural, plantación u obra se someterá a las prohibiciones o condiciones que establece el Reglamento del dominio público hidráulico o la normativa vigente en cada momento. Será necesaria la autorización, previa a la licencia, de la administración hidráulica competente.
4. No obstante lo anterior, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de estas NS, a las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la autorización previa de la administración hidráulica competente.

Artículo 123. Aprovechamiento y prohibición de vertidos

1. De acuerdo con el establecido en el artículo 70 del Reglamento del dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por parte de los particulares de los cauces de torrentes o de los bienes sitos en ellos, requiere la previa concesión o autorización administrativa. A tal efecto, las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier cauce requiere la previa presentación del proyecto suscrito por técnico competente, de acuerdo con el artículo 126 del Reglamento, en el cual se justificará la no afección de las obras proyectadas en el régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y de cualquier tipo de paso por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de estas prescripciones se incluirá y justificará en el mencionado proyecto específico.
2. Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Texto refundido de la Ley de aguas, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, excepto que se haya obtenido la previa autorización administrativa. En esta prohibición se incluye el vertido de aguas pluviales, excepto que se garantice que la calidad del vertido no afectará al cauce del elemento.

Capítulo II **Costas**

Artículo 124. Normativa aplicable en materia de costas. Fachada marítima

1. En todo aquello que constituye el dominio público marítimo terrestre así como a las zonas de dominio privado afectadas por las servidumbres de influencia, protección, tránsito y acceso, será de aplicación la normativa sectorial en materia de costas y, en especial, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Reglamento de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre.
2. Además, se habrán de tener en cuenta aquellas disposiciones que inciden en su régimen urbanístico, en especial las de la Ley 6/1999 de las Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares, la Ley 6/1997 del Suelo Rústico y la Ley 10/2005 de Puertos.



3. Aquellos proyectos y obras que se tengan que implantar en suelo rústico y que puedan afectar a terrenos comprendidos en el ámbito de la Red Natura 2000, restarán sometidos a los procedimientos y prescripciones que se recogen en el artículo 201 de esta normativa.

4. De acuerdo con aquello que prevé la Norma 51.3 del PTM en relación a la Disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, las NS delimiten dos tramos de fachada marítima, los cuales se grafían en el plano de ordenación del suelo urbano de la Colonia de Sant Pere.

5. Los tramos de fachada marítima que se grafían se entienden delimitados a los efectos de posibilitar la posterior redacción del instrumento de planeamiento derivado, en este caso un estudio de detalle, sin que esto suponga reconocer que se dan las condiciones necesarias para acogerse a la excepción que prevé la Disposición transitoria tercera, punto 3-2a de la Ley de Costas.

En el ámbito de estos tramos de fachada marítima, no se podrán conceder licencias de obra de edificación de nueva construcción, ampliación o consolidación de edificios existentes cuando la parcela en cuestión esté afectada por la servidumbre de protección de costas hasta que no estén aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el párrafo anterior que habrán de elaborarse para justificar el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos relacionados en la Disposición Transitoria Tercera, punto 3.2 de la Ley de Costas.

Las isletas de primera línea de mar del núcleo de la Colonia de Sant Pere, que no se encuentran grafías como 'delimitación de la zona de fachada marítima', quedan exentas de edificación dentro de la zona de servidumbre de protección.

Artículo 125. Protección del dominio público marítimo terrestre

1. La protección del dominio público marítimo terrestre (DPMT) comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones en el términos de la legislación sectorial aplicable.

2. Se define una franja de dominio público y dos franjas de protección correspondientes a la afectación de 20,00 m. en suelo urbano y 100,00 m. en suelo rústico por aplicación de la Ley de Costas, y el área de Protección Territorial (APT) de 500,00 m. por aplicación de las DOT (ley 6/99). Estas franjas mantendrán la calificación que le corresponda según los planos de estas NS pero quedarán afectadas por las prohibiciones especificadas por la normativa mencionada.

3. A los efectos anteriormente mencionados, los terrenos colindantes con el DPMT estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan a la Ley de Costas y su reglamento.

Artículo 126. Normas de protección. Servidumbres

1. Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, habrán de cumplir las determinaciones de los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 de la Ley de Costas, así como respetar las servidumbres de acceso al mar previstas en el artículo 28 y en el Título III de la mencionada ley y en los artículos 43 al 55 de su Reglamento, en relación con la utilización del DPMT. Con esta finalidad, en la documentación gráfica de estas NS se señalan las zonas de servidumbre, a partir de las delimitaciones provisionales aprobadas, así como los pasos de acceso a la mar.

2. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección y las obras o instalaciones a realizar en dominio público o zona de tránsito requerirán, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, la autorización o concesión por parte de la administración competente.

3. En la zona de influencia se tendrá que cumplir el artículo 30 de la Ley de Costas.

4. La regulación de todas las obras e instalaciones, situadas a la zona de dominio público marítimo-terrestre y de servidumbre, existentes en la entrada en vigor de la Ley de Costas, se atenderá a lo contenido en la Disposición transitoria cuarta de la mencionada ley y treceava del Reglamento.



5. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa, estarán fuera de los primeros 20,00 m. de la servidumbre de protección, tal como dispone el artículo 44.6 de la Ley de costas. No se entenderá incluida en los supuestos de prohibición del apartado anterior la reparación de colectores existentes así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos, de acuerdo con el artículo 95 del Reglamento.

TÍTULO VI PATRIMONIO HISTÓRICO. CATÁLOGO

Artículo 127. Protección del patrimonio arquitectónico y de los conjuntos urbanos

La protección del patrimonio arquitectónico de Artá y de sus conjuntos urbanos se hará efectiva mediante el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Catálogo de Protección de Patrimonio Histórico del Término Municipal de Artá y de las ordenanzas contenidas en estas NS.

Además, se tiene que cumplir toda la normativa aplicable en materia de protección del patrimonio histórico tanto en general cómo, muy especialmente, con respecto a los bienes declarados como bienes de interés cultural o bienes catalogados, y todos aquellos que forman parte del patrimonio arqueológico, paleontológico, etnológico, histórico industrial o cualquier otra figura legal de protección aplicable a bienes sitios en el término de Artá.

En las áreas declaradas histórico ambientales, definidas a la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico ambientales de los núcleos de población, se habrán de cumplir las determinaciones de los artículos 38, 39 y 40 del PDS de telecomunicaciones con respecto a las infraestructuras de telecomunicaciones existentes en estas áreas, a los planes especiales de reforma de las redes de instalaciones y a la autorización de infraestructuras en áreas histórico ambientales que carecen de este plan especial.

Artículo 128. Protección del centro histórico de Artá. Área de rehabilitación integral

Siguiendo las determinaciones de la Norma 46 del PTM, en el centro histórico de Artá, delimitado en los correspondientes planos de ordenación y clasificado como Casco antiguo (AR-CA), se aplicarán las ordenanzas específicas para esta área contenidas en el Título VII de estas NS. Atendida la finalidad de protección y conservación patrimonial de las tipologías tradicionales que tienen estas ordenanzas específicas se pondrá especial mención en su aplicación para hacer efectiva esta finalidad.

Este ámbito clasificado como AR-CA se define, a todos los efectos, como Área de rehabilitación integral.

Artículo 129. Protección de elementos integrantes de las Rutas de interés cultural

De acuerdo con las determinaciones del PTM, se establece una específica protección para los elementos incluidos en las Rutas de interés cultural y que son los siguientes:

- a) Ruta arqueológica: poblado talayótico de Ses Païsses
- b) Ruta del gótico: parroquia de la Transfiguración del Señor, iglesia y antiguo convento de Santa Maria de Bellpuig.
- c) Ruta de los castillos: Almudaina de Artá.

Se establece un área de protección del entorno y las visuales de cada una de los elementos integrantes de estas rutas la cual se delimita a los planos del Catálogo.



En suelo rústico, esta área se fija hasta una distancia de 100 m. respecto del perímetro de cada uno de estos elementos.

En suelo urbano, se delimita un área suficiente para garantizar esta protección siguiendo la trama urbana. Es el caso del entorno de protección de la Parroquia, en el cual se ha seguido el perímetro conformado por las calles Abeurador, Sanxo de la Jordana y Pou Nou.

En el ámbito esta zona de protección se prohíbe cualquier actuación que pueda dañar o perjudicar el patrimonio catalogado y el entorno o las visuales de los mencionados elementos.

Para la realización de cualquier obra o instalaciones de nueva planta o de ampliación de edificaciones existentes dentro de la zona de protección será necesaria la presentación, conjuntamente con el proyecto para el cual se solicita la licencia, de un estudio que justifique su adecuada integración al entorno urbano y la no afectación a las visuales del elemento en cuestión.

Para cualquier otro tipo de obra que afecte a la configuración y aspecto exterior de las edificaciones existentes será necesario adjuntar a la solicitud de licencia una descripción detallada de la actuación que se pretende realizar todo expresando claramente la calidad, texturas y colores de los materiales y acabados que se quieren utilizar.

Artículo 130. Protección de elementos integrantes de las Rutas de interés paisajístico.

De acuerdo con las determinaciones de la Norma 50 del PTM se crea la ruta de interés naturalístico Artá-Lluc, el trazado de la cual se representa a los planos de ordenación.

Se establece una franja de protección paralela a la ruta, desde el eje de esta, con una anchura de 25 metros a cada lado.

En esta franja de protección se prohíben las actuaciones que puedan dañar o perjudicar el patrimonio catalogado, las visuales, el entorno o la calidad paisajística de la ruta.

La autorización de cualquier tipo de intervención dentro esta franja de protección estará sometida a la presentación de un estudio que justifique su adecuada integración al paisaje y que no dañe o perjudique las visuales o el entorno paisajístico.

La red de caminos de titularidad pública que conforman el trazado de la ruta Artá-Lluc se tiene que mantener en condiciones de ser transitada y abierta al público. No se autorizará ninguna intervención que limite estas condiciones.

Serán de aplicación las disposiciones que se contengan en el plan especial que pueda aprobarse por parte del Consell Insular de Mallorca para el desarrollo de las determinaciones de la Norma 50 del PTM con respecto a la ruta Artà - Lluc. Se hace constar que por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca de fecha 1 de diciembre de 2008 se aprobó inicialmente el Plan especial de ordenación y protección de la ruta Artà - Lluc (BOIB núm. 8 de 15 de enero de 2009).

TÍTULO VII REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Capítulo I Disposiciones generales para el suelo urbano

Sección 1a. .



Determinaciones generales

Artículo 131. Definición de suelo urbano

Estas NS delimitan como suelo urbano aquel suelo que reúne las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para ser clasificado como tal.

Artículo 132. Actuaciones de edificación y de culminación de la urbanización en el suelo urbano con urbanización consolidada

1. Se entenderá que disponen de urbanización consolidada los terrenos clasificados como suelo urbano que cuenten con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en las condiciones técnicas suficientes para dar un servicio adecuado a la población prevista y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.
2. Los terrenos previstos en el punto anterior no quedarán integrados en un ámbito de gestión porque no necesitan operaciones integrales de urbanización ni quedan sujetas, aunque a veces se requiera completar puntualmente su urbanización, por el hecho de no estar ejecutada en los términos del apartado 3 de este artículo, con la finalidad de que pueda adquirir la condición de solar.
3. En el suelo urbano sólo se podrá edificar, previa obtención de licencia, en las superficies que, además de pertenecer a la clase mencionada, tengan la condición legal de solar, por cumplir los requisitos de disponer de urbanización consolidada y por contar de manera efectiva con los siguientes elementos de urbanización:
 - a) Acceso rodado, y que la vía o vías con las cuales la parcela confronte tengan la calzada pavimentada, como también construida la acera por todos sus frentes, de acuerdo con los planos de ordenación de estas NS.
 - b) Red de abastecimiento de agua.
 - c) Evacuación de aguas por alcantarillado.
 - d) Suministro de energía eléctrica.
4. No obstante lo previsto en el punto anterior, en los terrenos clasificados como suelo urbano y que tengan la urbanización consolidada pero no se encuentre ejecutada en los términos exigidos en el apartado anterior, se podrá, simultáneamente, en los términos prevenidos legalmente, edificar y completar la urbanización para que estos adquieran la condición de solar apto para ser edificado.
5. Los terrenos clasificados como urbanizables tendrán igualmente la misma consideración que los terrenos clasificados como suelo urbano que disponen de urbanización consolidada, a los estrictos efectos de aquello que disponen los apartados anteriores, siempre que la urbanización esté efectivamente ejecutada en los términos exigidos en el apartado tercero.

Artículo 133. Requisitos para la edificación en el suelo urbano carente de urbanización consolidada y en el suelo urbanizable

1. Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigibles legalmente y reglamentariamente, para poder autorizar la edificación de una parcela de suelo urbano o urbanizable que no tenga todavía la condición de solar y que esté incluida en un polígono o en una unidad de actuación, será necesario que el interesado acredite que las obras de urbanización se están ejecutando y que ya han acabado, como mínimo, las siguientes: movimiento de tierras; viabilidad rodada, a excepción de la capa de rodamiento; viabilidad para los peatones con solera de hormigón, a excepción del pavimento final; redes de servicios completas, incluidas las conexiones con las redes generales exteriores a la actuación; y zonas verdes, a excepción de su plantación. Asimismo, en el caso de que se trate de suelo urbanizable, también el interesado tendrá que acreditar que se hayan costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación por la dimensión y la densidad de la actuación y por las intensidades de uso que esta genere.
2. Para la concesión de licencias de primera ocupación y certificados municipales de final de obra o documentos equivalentes de los edificios construidos en las circunstancias previstas en el apartado anterior y en el párrafo 4 del artículo anterior, será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de



servicios aprobado.

Artículo 134. Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano

El régimen básico de los derechos y deberes de los propietarios de este tipo de suelo es el derivado de la legislación estatal aplicable, al cual se tienen que añadir las exigencias que se determinan por parte del resto del ordenamiento jurídico urbanístico y las determinaciones contenidas a los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Artículo 135. Ejecución de unidades de actuación

1. Se tienen que redactar figuras de planeamiento para desarrollar las determinaciones de las NS en todos los casos en que estén establecidas de forma específica.
2. Las normas establecen para las unidades de actuación delimitadas el sistema de actuación preferente. Si carece esta determinación el sistema de actuación preferente será el de compensación.
3. En los casos de edificios que se tengan que adecuar a las nuevas alineaciones establecidas por estas normas en zonas consolidadas, se podrán delimitar unidades de actuación con el fin de obtener la superficie correspondiente de vial mediante cesión gratuita o expropiación, si es el caso.
4. En las unidades de actuación, las normas establecen determinaciones específicas de ordenación y aprovechamiento, y las remite a la regulación recogida en cada una de las correspondientes fichas de características.
5. Los límites establecidos en los planos serán la referencia para las obligaciones de cesión gratuita, equidistribución o urbanización pendientes de cumplimiento; así como para la determinación detallada, en aquellas unidades de ejecución que corresponda, del porcentaje de la reserva mínima de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública que determine la legislación aplicable en cada momento.

Artículo 136. Ficha de características de unidades de actuación

1. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada ámbito de unidad de actuación se recogen en la correspondiente ficha de características, las determinaciones de las cuales son de obligado cumplimiento para cada actuación, junto con el resto de condiciones urbanísticas recogidas en estas normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones. Las mencionadas fichas se recogen en el Anexo 1 de estas NS.
2. Sin perjuicio de lo que establece el apartado anterior, en el diseño y regulación de la ordenación se tienen que aplicar las ordenanzas establecidas para estas normas para el suelo urbano.
3. En las fichas se señala el planeamiento de desarrollo que, en cada caso, es necesario redactar. Mediante la redacción de estudios de detalle, se podrá definir y concretar la ordenación de volúmenes específica de las unidades de actuación que así lo requieran.

Artículo 137. Parcelas con más de una calificación

Cuando, en suelo urbano, una parcela esté afectada por más de una calificación o zonificación, sólo serán de aplicación las condiciones de cada una de ellas sobre su ámbito respectivo. La superficie de cada ámbito tendrá, a estos efectos, la consideración de una parcela independiente.



Sección 2a.
Determinaciones para la urbanización del espacio público

Artículo 138. Desarrollo y ejecución de los servicios de infraestructura

1. Tanto el planeamiento derivado que desarrolle estas NS como cualquier proyecto que se redacte para llevarlas a cabo y que afecte a las instalaciones de infraestructura, tiene que ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, si es el caso. La colaboración se tiene que instrumentar desde las primeras fases de elaboración y se tiene que producir de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación tiene que figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no sea necesario la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 del texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana aprobado por el Real decreto 1346/1976. Por esto, las determinaciones gráficas de las NS sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
3. A los efectos de la regulación de las instalaciones de infraestructura, se tiene que cumplir lo que dispone la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Artículo 139. Condiciones de la dotación de servicios urbanos

1. La dotación de servicios urbanos que se tienen que ubicar en los viales y espacios libres de uso público, tanto por los de nueva creación como para la renovación o ampliación de los existentes, será, como mínimo, la siguiente:
 - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, redes para peatones y espacios libres.
 - b) Redes de distribución de agua potable, riego y contra incendios.
 - c) Redes separativa de alcantarillado y aguas pluviales. Las aguas residuales habrán de abocar finalmente a una EDAR.
 - d) Red subterránea de distribución de energía eléctrica.
 - e) Red subterránea de alumbrado público.
 - f) Jardinería en el sistema de espacios libres.
 - g) Redes telefónica subterránea y/o de servicios por cable.
2. El diseño y la ejecución de las soluciones técnicas por los distintos servicios se tienen que adecuar a las características particulares y a las posibilidades técnicas, de disponibilidad o de oportunidad de cada espacio urbano, de forma que se consiga una óptima calidad urbana y adaptación medio ambiental. Este criterio permitirá que justificadamente se pueda suprimir alguno de los servicios urbanos previstos en el apartado anterior.
3. La dotación de infraestructuras de agua potable tendrá que cumplir las disposiciones del Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, de criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o la normativa que lo pueda modificar o sustituir, así como las directrices generales del programa de vigilancia de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares que dicte la administración competente.
4. La nueva instalación, la sustitución o la ampliación de redes de servicios urbanos se tiene que efectuar siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a la red de energía eléctrica y de telecomunicaciones, aunque sean de media o alta tensión, o de servicio supramunicipal.



5. Se tienen que prever las canalizaciones y galerías necesarias para redes de telecomunicaciones. Estas canalizaciones se habrán de integrar dentro del dominio público municipal. Siempre que sea posible, la obra civil correspondiente a esas canalizaciones o galerías de dominio público se tiene que planificar de forma que pueda utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que se tengan que proveer, y también, si procede, para el entierro de tendidos aéreos de cables que puedan existir en la zona correspondiente a la actuación urbanística de que se trate.

6. Cualquier proyecto de urbanización o de dotación de servicios tiene que procurar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una franja de suelo que, a ser posible, tiene que pasar por espacios libres no rodados y no pavimentados.

Artículo 140. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos

1. Los proyectos de urbanización o de dotación de servicios de los espacios libres de uso y dominio público tienen que definir las obras de jardinería, ornamento y arbolado, así como también las edificaciones auxiliares, las pavimentaciones y las redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

2. Se tienen que adoptar, en carácter general, los siguientes criterios de diseño y de ordenación:

- a) Tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinado a la plantación.
- b) Las especies plantadas tienen que ser autóctonas, adecuadas al clima de Mallorca.
- c) La ordenación se tiene que adaptar a la configuración primitiva del terreno. Las pendientes acusadas se tienen que ordenar mediante rebajes y bancales que permitan la utilización del espacio como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- d) Se tienen que incluir en el proyecto, si es el caso, las instalaciones propias de estos espacios, tal como quioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- e) Se tienen que determinar las áreas dedicadas expresamente a la instalación de estructuras móviles, edificaciones provisionales, tendidos de infraestructuras, de instalaciones o de dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- f) Se tienen que proyectar las infraestructuras necesarias en el espacio libre, como es el alumbrado, la redes de riego, hidrantes y drenaje, teniendo en cuenta las servidumbres que pueda crear el trazado de estas infraestructuras, para tratarlas y diseñarlas adecuadamente. En el caso de dotarse de instalaciones que generen aguas residuales, estas habrán de contar con la red separada de alcantarillado y habrán de abocar finalmente a una EDAR.
- g) Se tiene que tener en cuenta la necesaria adecuación medio ambiental, así como la disminución al máximo de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas y de sus instalaciones.

3. Como criterios técnicos de instalaciones y construcción, se tienen que tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Se tienen que situar suficientes puntos de riego, para permitir un servicio adecuado a la totalidad de las zonas ajardinadas. Todas las acometidas por la red de riego conectadas a la red municipal tienen que estar dotadas del correspondiente contador a los efectos de control de consumos y pérdidas. El riego tiene que ser con aguas depuradas (aguas regeneradas) especialmente tratadas cuando el volumen de agua necesario total determinado en el proyecto sea superior a 2,00 m3 diarios.
- b) Se tiene que disponer de iluminación adecuada en la totalidad de las zonas pavimentadas y, opcionalmente, en las zonas ajardinadas. Dentro de cada zona podrá haber distintos niveles de iluminación y siempre con la máxima eficiencia lumínica. Se recomienda la utilización de luminarias alimentadas por placas fotovoltaicas.
- c) Se tiene que resolver la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, con objeto de evitar la formación de encharcamientos y la acumulación de fangos.
- d) Se tiene que disponer del mobiliario urbano adecuado: bancos, papeleras, aparcamientos de bicicletas, etc., con propiedades anti vandálicas suficientes.

4. El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos ejecutados por los particulares en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, supervisará las condiciones de calidad de los proyectos de urbanización o de dotación de servicios, y podrá introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones, con el fin de cumplir lo que establece este artículo.



5. Todas las obras de urbanización sobre espacios de uso y de dominio público, tienen que reunir, además de lo que se recoge explícitamente en estas normas, aquello que establece la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas.

Artículo 141. Condiciones de diseño para el nuevo viario rodado

1. Para las vías de nuevo trazado se establecen las siguientes secciones tipos:

a) Sección mínima para calles de la red urbana primaria: 15,00 m.

Calzada de 11,00 m. (dos carriles de circulación de 3,30 m. y dos zonas de aparcamiento de 2,20 m.) y un total de aceras de 4,00 m.

b) Sección mínima para calles de la red urbana secundaria:

a. Para calles de dos carriles de circulación y una zona de aparcamiento: 12,00 m.

Calzada de 8,50 m. (dos carriles de circulación de 3,15 m. y una zona de aparcamiento de 2,20 m.) y un total de aceras de 3,50 m.

b. Para calles de dos carriles de circulación sin zona de aparcamiento: 9,00 m.

Calzada de 6,00 m. (dos carriles de 3,00 m.) y un total de aceras de 3,00 m.

c) Sección mínima para calles urbanas de uso exclusivo o preferente para peatones: 7,00 m.

La calzada, en caso de que esté delimitada, será de una anchura máxima de 3,50 m.

2. Con carácter general, las nuevas vías tienen que ser de doble sentido de circulación, a no ser que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en parejas de vías de sentido único, semblantes, próximas y de funciones equiparables.

3. Las condiciones de diseño de las vías definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas a no ser que el proyecto técnico de construcción lo aconseje, por motivos justificados según criterios del órgano municipal competente.

Artículo 142. Criterios de trazado para el nuevo viario

1. La red urbana secundaria de nueva creación no podrá tener pendientes superiores al 12%.

2. El radio mínimo en el eje de la calzada tiene que ser, en carácter general, de:

a) 8,00 m. en ángulos superiores a 90°.

b) 15,00 m. en ángulos inferiores a 90°.

3. Los proyectos de urbanización o de dotación de servicios tienen que distinguir, a los efectos de tratamiento y pavimentación, entre la calzada y las áreas de estacionamiento. También tienen que



diferenciar las aceras y el resto de espacios por peatones.

4. Los elementos de la urbanización (materiales, jardines, mobiliario urbano, señalización y alumbrado) tienen que estar en consonancia con el uso y el carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno urbano.

Artículo 143. Construcción de aceras

1. Es obligación de la propiedad la construcción de la acera adyacente a la fachada de un inmueble siempre que confronte con una vía pública donde las aceras existan o esté prevista su construcción.

2. Esta obligación comprende la colocación del bordillo y la completa ejecución del pavimento.

3. Para la construcción de la acera es preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal y será señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.

4. El otorgamiento de la licencia de edificación de obra nueva, ampliación o reforma comprende también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

5. No se puede otorgar licencia de ocupación de un inmueble sin que antes no se haya construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate si así está prevista en estas normas.

Artículo 144. Pavimento de aceras

1. En general, las baldosas serán cuadradas de 20 cm. de lado, excepto en aquellos casos en que haya una ordenanza o proyecto específicos.

2. Los bordillos o encintados de aceras serán de piedra calcárea dura abujardada en la zona Artá - Casco antiguo; y del mismo material o de piezas prefabricadas de hormigón o similares, de modelo autorizado, en el resto de zonas.

Artículo 145. Pasos para la entrada de vehículos

1. Los pasos para la entrada de vehículos a los edificios o solares que se prevean construir, se harán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% en el sentido longitudinal de la acera y dándole la forma del vado conveniente.

2. Está prohibido expresamente rellenar, de manera permanente, de hormigón o de otro material, la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel existente entre el bordillo y la calzada, aunque se prevea la circulación de aguas pluviales mediante cañerías u otros sistemas.

3. Los pasos para la entrada de vehículos habrán de cumplir este artículo y la normativa de supresión de barreras arquitectónicas vigente.

Sección 3a.

Ordenanzas específicas de edificación en suelo urbano

Artículo 146. Edificación auxiliar



1. La edificación auxiliar se tiene que separar de la edificación principal un mínimo de 3,00 m. y tiene que ser sólo de planta baja con una altura total máxima de 3,00 m. Su superficie máxima no puede superar la del 5% de la del solar.
2. La edificación auxiliar no computará como superficie de ocupación ni como superficie edificada.
3. Los usos que puede contener son los complementarios y auxiliares al uso principal, que únicamente pueden ser el de almacén y cuartos de instalaciones.
4. En las zonas de tipología entre medianeras la edificación auxiliar puede ser adosada o no a las paredes medianeras, sin tener que cumplir con la profundidad edificable permitida definida para cada zona.

Artículo 147. Piscinas

1. En las zonas de tipología entre medianeras se tienen que situar en el fondo de la parcela y se tienen que separar de las paredes medianeras un mínimo de 2,00 m., excepto si la parcela está cerrada por una valla opaca e impermeable de 1,80 m. de altura.
2. En las zonas de tipología de edificación aislada las piscinas se tienen que situar a un mínimo de un metro respecto a las paredes medianeras. En las zonas de retroceso, el nivel de acabado de piscinas y terrazas no podrá ser superior a 0,50 m. respecto del terreno natural sin modificar.

Artículo 148. Cierres de solar

1. En las zonas de tipología entre medianeras los cierres del solar a vía pública se habrán de construir, siguiendo la alineación de fachada, con un muro o pared de obra de un mínimo de 2,50 m. de altura. Las vallas entre lindes se realizarán con un muro o pared de obra y tendrán una altura mínima de 1,00 m. y una altura máxima de 1,80 m, medidos siempre desde la cota del terreno natural sin modificar. Se podrán completar hasta 2,30 m. con cierres diáfanos, del tipo reja metálica o pantalla vegetal.
2. En las zonas de tipología de edificación aislada los cierres de solar a la calle o entre lindes tendrán una altura máxima de 1,80 m. y se realizarán con un muro o pared de obra hasta una cota máxima de 0,90 m. por encima de la acera o del terreno, pudiéndose complementar con cierres o protecciones diáfanos, enrejados o pantalla vegetal.
3. En la zona industrial los cierres al espacio libre público o vial se realizarán con un muro o pared de obra con una altura máxima de 1,50 m. y, entre parcelas, el cierre tendrá una altura máxima de 1,80 m. En ambos casos los cierres se podrán completar hasta una altura de 2,40 m. con cierres o protecciones diáfanos, enrejados o pantalla vegetal.
4. En solares con desnivel, se admitirá el escalonamiento de los cierres siempre y cuando en ningún punto se sobrepase en más de 0,50 m. la altura máxima permitida de acuerdo con los apartados anteriores.
5. Con respecto al acabado de los cierres, se tienen que acabar de acuerdo con las pautas estéticas del edificio, no pueden quedar sin referir o pintar y no pueden quedar vistas las piezas prefabricadas de hormigón o de materiales cerámicos.
6. Los propietarios de solares y parcelas no edificados en suelo urbano, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y convenientemente cerrados con un muro o pared de obra en todo su perímetro. Se tiene que hacer el acabado de estos cierres mediante enlucido de mortero de cemento o revestimiento de piedra natural. Los portales de acceso dispondrán de un cierre adecuado.



Artículo 149. Paredes medianeras

1. Las paredes medianeras tendrán como mínimo un grosor de 20 cm.
2. Las paredes propias adosadas a esos de pared medianera, que sean de carga o cierre, tendrán un grosor como mínimo de 15 cm.
3. Los muros, sean de carga, de cierre o de contención, y los fundamentos se situarán siempre en terreno propio, en el eje de la medianera y al límite de la vía pública como máximo.
4. Las paredes medianeras que queden al descubierto y los patios interiores se tienen que enlucir de mortero de cemento o pintar. Si no se cumplen estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras.

Artículo 150. Dotación de aparcamiento

1. La dotación de aparcamiento por vehículos automóviles de tipo turismo en las zonas de tipología entre medianeras será obligatoria cuando el solar sobre el cual se tiene que construir tenga una superficie de al menos 300 m² y se pueda inscribir un círculo de 15,00 m. de diámetro, siguiendo las siguientes reglas:
 - a) En los edificios de nueva planta será siempre obligatorio.
 - b) En ampliaciones sólo será obligatorio cuando la ampliación proyectada sea superior al 20% de la edificación existente. El número de plazas de aparcamiento a reservar se tiene que referir a la superficie que se amplía.
 - c) En cambio de uso total o parcial de un edificio sólo será obligatorio cuando por aplicación de esta normativa se tengan que reservar más de seis plazas de aparcamiento. Se admitirá una reducción máxima de un 40% sobre el número de plazas obligatorio.
2. En las zonas de tipología aislada será siempre obligatoria la dotación de aparcamiento por vehículos automóviles de tipo turismo.
3. En caso de ser obligatoria la dotación de aparcamiento se tendrá que reservar el número de plazas que resulte de la aplicación de los siguientes módulos:
 - a) Una plaza de aparcamiento por vivienda.
 - b) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil o fracción destinados a otros usos.
4. Los edificios sitos en la zona Artá - Casco antiguo que se mantengan, así como en los edificios catalogados, estarán exonerados de realizar la dotación de aparcamiento.
5. Los aparcamientos sólo se pueden situar en las plantas sótano, en las plantas bajas y en los espacios libres de la parcela que no tenga que quedar ajardinada, protegiéndose del sol, en este caso, mediante pérgolas cubiertas de vegetación o arbolado.
6. En cualquier caso, con respecto al cumplimiento de la normativa sobre licencias o autorizaciones de actividad y medidas de seguridad y contra incendios se tendrá que atender al cumplimiento de la normativa vigente sobre estas materias.
7. En los aparcamientos que se sitúen en planta sótano se tendrá que prever un sistema que permita la evacuación de agua hasta la red general de alcantarillado.



Artículo 151. Plaza de aparcamiento de turismos

1. Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcar los vehículos automóviles de tipo turismo, con unas dimensiones mínimas de 2,40 m. de ancho y 4,80 m. de largo, sin menguas de superficie debidas a pilares, conductos o cualquier otro elemento constructivo. En ningún caso se admitirán plazas encajonadas entre paredes con una anchura inferior a 2,50 m. Para garajes de una sola plaza, las dimensiones mínimas del aparcamiento serán de 2,50 m. por 5,00 m., con su vía de acceso y el ancho de puerta de una anchura mínima de 2,30 m.
2. La altura libre mínima entre el pavimento y el techo tiene que ser de 2,30 m. Esta dimensión no se puede reducir a menos de 2,10 m. en ningún punto por canalizaciones, elementos estructurales lineales o cualquier otro elemento fijo, excepto el fondo de las plazas en que se podrá reducir la altura a 1,80 m. con una anchura máxima de 60 cm.

Artículo 152. Condiciones de los accesos y circulaciones de los aparcamientos

1. Los carriles de circulación, rampas y accesos tienen que tener una anchura mínima de 3,00 m. si son aptos sólo por un solo sentido de circulación, regulados mediante semáforos, y de 5,50 m. si lo son por dos sentidos.
2. Los carriles de maniobra y de acceso a las plazas de aparcamiento tienen que tener una anchura mínima de 5,50m.
3. Las curvas de todos los carriles, si es el caso, tienen que tener un radio interior mínimo de 4,00 m., una anchura mínima de 3,00 m. en los carriles de un suelo sentido y 5,50 m. en los carriles de doble sentido.
4. Las rampas pueden tener una pendiente máxima de un 20%. Cuando también se prevea la circulación de personas, tendrá una pendiente máxima de un 18%. La transición entre planos de diferente pendiente se tiene que hacer mediante una superficie curva tangente a ambos planos de al menos 4,00 m. de largo.
5. Los límites de los carriles de circulación y los de las plazas se tienen que señalar en el pavimento.

Artículo 153. Ventilación de los aparcamientos cerrados o subterráneos

1. Los sistemas de ventilación, natural o forzada, se tienen que proyectar y realizar de forma que se impida la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes.
2. La superficie de ventilación natural y directa mediante las aperturas que tenga el local tiene que ser como mínimo del 5% de su superficie útil, cuando se encuentren en fachadas opuestas y se asegure la ventilación cruzada. Si no es posible la ventilación cruzada la superficie de las aperturas tiene que ser como mínimo del 8%.
3. En el caso de sistemas de ventilación forzada, la salida al exterior se realizará siempre por encima de la cubierta de la edificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 48 de evacuación de humos y gases de estas NS.
4. En caso de no ser posible la ventilación natural, se tendrá que instalar un sistema de ventilación forzada que asegure un mínimo de 6 renovaciones por hora de aire.



Capítulo II
Zonificación

Sección 1a.
Núcleo de Artá

Artículo 154. Artá Casco antiguo (AR-CAN)

1. Definición y ámbito

Se denomina Artá Casco antiguo al área de la villa de Artá que corresponde al núcleo originario y antiguo de la población y a su crecimiento hasta el principio del siglo XX, aproximadamente.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas y siguiendo hasta ahora normas urbanísticas antiguas y tradicionales.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	200 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	fachada 7 m	
	profundidad 20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	16 m	Para agrupaciones de parcelas con fecha posterior a la aprobación provisional de esta normativa.

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044





Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria	continua		
Superficie máxima de ocupación	70% 80% en esquinas		Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos podrán ocupar la totalidad de la parcela. En planta baja se admite, además, un 5% de ocupación para edificación auxiliar.
Profundidad máxima edificable	20 m		
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	2,00 m ² /m ²	Si se destina a aparcamiento: 1,00 m ² /m ² .
	Bajo terreno	0,70 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	10 m	
	total	12 m	
	número plantas	PB+2PP 3 plantas	
Distancia mínima	A frente	0 m	No es obligatorio en los casos en que impide la ocupación máxima permitida. Entre edificación principal y edificación auxiliar.
	A laterales	0 m	
	A fondo	5 m	
	Entre edificios	3 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada	--		
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/130 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado	1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por otros usos		Ver artículo 150.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 130 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admite la primera categoría..
	Almacén	P	Sólo se admite hasta 150 m2 útiles.
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	Sólo se admite el hotel de ciudad y el turismo de interior.
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

6. Cuerpos y elementos salientes a vía pública

No se permite en ningún caso los cuerpos salientes, terrazas ni balcones en las fachadas exteriores, sin perjuicio de la obligada conservación de aquellos que pertenezcan a un edificio catalogado o que tengan un valor histórico o arquitectónico notable.

Las cornisas de arrancada de las cubiertas tendrán un vuelo máximo de 40 cm. y se tiene que dividir o moldurar de forma que no haya alturas superiores a 10 cm.

7. Condiciones de ambiente y estética

Se tiene que conservar siempre el aspecto tradicional o histórico del casco antiguo y se tiene que dar un tratamiento adecuado para que no desaparezcan, no se destruyan o dañen los valores, las características y las calidades del ambiente tradicional.

No se puede conceder licencia a aquellas obras que atenten o perturben el carácter ambiental por introducir estilos, elementos o materiales extraños o impropios de la zona.

Se tienen que respetar, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, las normas y estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y colores.

Para no sobrepasar el parámetro de longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas permitida y conservar la tipología tradicional del casco antiguo, las nuevas edificaciones se habrán de ver independientes respecto de las colindantes con respecto a la composición de la fachada.

En las obras de urbanización, decoración de vía pública y, en especial, la colocación de luminarias, se tienen que utilizar materiales adecuados y procurar no desvirtuar el carácter antiguo de la zona y no afectar las edificaciones de valor arquitectónico o representativo.

Se tienen que conservar los parques o jardines públicos o privados, masas arbóreas, explanadas, plazas y rincones típicos y los edificios notables o representativos que en alguno o varios aspectos constituyan parajes pintorescos o atractivos, o sean elementos destacados en la fisonomía o en el carácter de la zona y en los trabajos de reparación tiene que recobrase su auténtico valor.

Sólo se pueden aceptar, de forma regulada, los rótulos indicativos de los locales correspondientes, pero se prohíbe toda clase de ostentación de anuncios o reclamos publicitarios sobre los paramentos o



las cubiertas de las edificaciones o sobre cualquier elemento de apoyo fijo.

No se admitirán en ningún caso las decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, aunque utilicen materiales valiosos, motivos luminosos o anuncios que desentonen en la zona.

Los tejados, con las voladas características, se tienen que emplear por el cubrimiento de la planta más alta de los edificios, y en todo caso en la vertiente más próxima a la vía pública. El resto se puede cubrir, hasta un máximo de un 30% de la superficie total de las cubiertas, con azotea tradicional. No se permiten en ningún caso cubiertas con placas de fibrocemento u otros materiales parecidos, excepto piezas traslúcidas de cubrimiento de lucernarios y claraboyas.

En las obras de nueva planta que supongan el derribo de un edificio anterior, se tiene que mantener en lo posible el carácter del edificio antiguo, conservar los elementos arquitectónico valiosos y aplicarlos de forma harmónica en la composición de la fachada, tratando que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza y utilizándolos con la sobriedad precisa, para que resalten ellos y los de los edificios notables próximos, si es el caso.

En las obras de reforma para nuevas adaptaciones o ampliaciones se tienen que conservar y respetar todos los elementos arquitectónicos característicos del edificio, procurando devolverlos su antigua función y esplendor, incluido en los elementos nobles que hayan quedado ocultos.

En particular se prohíbe mutilar, destrozarse, alterar u ocultar los elementos de piedra picada (cerraduras de pared, vueltas, linderos, jambas, alféizares, balcones, porches, cornisas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además se tienen que conservar los salientes tradicionales.

Todas las fachadas, a vía pública y al interior de la manzana, tienen que quedar rematadas correctamente y acabados todos sus elementos. Los paramentos exteriores se tienen que referir, estucar o pintar según la costumbre y los colores tradicionales de la zona. No se permite eliminar los referidos o los estucados de los edificios existentes y dejar vistas las paredes secas o verdes. Tampoco se permiten las imitaciones de mármol o mampostería con pinturas ni pintar los elementos nobles. Las paredes medianeras que queden al descubierto y los patios interiores no pueden quedar sin referir o pintar. Si no se cumplen estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras.

Las edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio del término municipal de Artá se tienen que someter a las disposiciones que en él se indican.

Los vacíos en las fachadas tienen que cumplir las siguientes condiciones:

- a) En las plantas altas la estatura de cada vacío tiene que ser al menos 1,2 veces su ancho.
- b) En la planta baja el ancho máximo de los vacíos tiene que ser de 2,50 m., excepto cuando se trate de los accesos a garajes, y entre cada uno de ellos debe haber al menos una distancia de 60 cm.
- c) Las carpinterías de fachada tienen que ser de madera. Se admitirán otros materiales cuando se justifiquen debidamente en el proyecto arquitectónico y de acuerdo con los siguientes criterios:
 - En locales comerciales o equipamientos sitos en planta baja, cuando lo requieran las medidas de seguridad exigidas o aconsejables en función de la actividad o uso a que se destinen.
 - Excepcionalmente, cuando, de forma especialmente justificada, de su uso resulte una solución estética totalmente integrada.



Artículo 155. Artá Intensiva (AR-INT)

1. Definición y ámbito

Se denomina Artá Intensiva al área de la villa de Artá que corresponde a la ensanche del núcleo originario y antiguo de la población.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	200 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada 10 m	
	Profundidad 20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	22 m	Para agrupaciones de parcelas con fecha posterior a la aprobación provisional de esta normativa.

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria	continua	
Superficie máxima de ocupación	70% 80% en esquinas	Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos podrán ocupar la totalidad de la parcela. En planta baja se admite, además, un 5% de ocupación para edificación auxiliar.
Profundidad máxima edificable	20 m	
	Sobre terreno	2,00 m ² /m ²
	Bajo terreno	0,70 m ² /m ²
		Si se destina a aparcamiento: 1,00 m ² /m ² .



Parámetros			Observaciones
Edificabilidad máxima	Superficie máxima por edificio	--	
Altura	reguladora	10 m	
	total	12 m	
	número plantas	PB+2PP 3 plantes	
Distancia mínima	A frente	0 m	No es obligatorio en los casos en que impide la ocupación máxima permitida. Entre edificación principal y edificación auxiliar.
	A laterales	0 m	
	A fondo	5 m	
	Entre edificios	3 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada		--	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/80 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por otros usos	Ver artículo 150.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos	Admitido	Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 80 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admite la primera categoría.
	Almacén	P	Sólo se admite hasta 150 m ² útiles.



Usos	Admitido Prohibido	Observaciones	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
	Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A
Instalaciones y servicios		P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
Transportes		A	
Comunicaciones y telecomunicaciones		A	
Aparcamiento de vehículos		A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
Estaciones de servicio		P	Sólo se admiten las existentes.
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	



Artículo 156. Artá Industrial 1 (AR-IND-1)

1. Definición y ámbito

Se denomina Artá Industrial 1 a aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols, en la carretera de Artá a Canyamel, que presenta una tipología edificatoria aislada.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	1.000 m ²	
Dimensión mínima de parcela	Fachada	20 m
	Profundidad	40 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria	aislada	
Superficie máxima de ocupación	60%	
Profundidad máxima edificable	--	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	1,25 m ² /m ²
	Bajo terreno	0,60 m ² /m ²
	Superficie máxima por edificio	--



Parámetros			Observaciones
Altura	Reguladora	11,00 m	Las instalaciones auxiliares podrán superar puntualmente estas alturas siempre y cuando se justifique debidamente en función de las propias necesidades.
	Total	12,50 m	
	Numero plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	10 m	
	A laterales	5 m	
	A fondo	5 m	
	Entre edificios	5 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada		8%	Equivale al 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación (Norma 42.4 del PTM).
Índice de intensidad de uso	residencial	--	
	turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/100 m ² útiles o fracción por cualquier uso	Las empresas podrán agruparse para crear aparcamientos colectivos de vehículos.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite una vivienda aneja a la actividad principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	A	Se denegará la licencia de instalación de las actividades nocivas, insalubres o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante se aprobó el Reglamento de actividades clasificadas, o al índice que corresponda a la normativa que lo pueda sustituir.
	Almacén	A	
			Restringido exclusivamente a la venta de productos elaborados o manufacturados en la propia industria en una superficie máxima del 30% respecto la superficie edificada, o que se trate de establecimientos que sean concesionarios de venta de



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Sector terciario	Comercial	A	vehículos, embarcaciones, maquinaria agrícola o industrial, o accesorios siempre que también se ubique un taller relacionado con el objeto de venta y que ocupe como mínimo un 50% de la superficie edificada.
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	A	El uso administrativo privado dispondrá de una superficie máxima del 30% respecto a la superficie edificada, y siempre con carácter subsidiario a la actividad principal.
	Deportivo	P	
	Seguridad	A	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
	Espacio libre público	A	
Espacios libres	Espacio libre privado	A	



Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
Espacio libre público	A	

6. Edificaciones auxiliares

Los depósitos elevados, torres de refrigeración o destilación, chimeneas, silos, ciclones y otras construcciones auxiliares necesarias por el correcto funcionamiento de las industrias tendrán una altura máxima libre en función de las necesidades, debidamente justificadas, de cada industria, instalación o edificación.

Se permitirá la construcción de un cuerpo auxiliar destinado a ubicar los residuos dentro la zona de retroceso y situado a una distancia inferior de 3,00 m. de la alineación de la fachada. La superficie máxima construida de este cuerpo será de 4,00 m² y la altura total máxima de 2,40 m.

Toda edificación auxiliar no computará a los efectos de ocupación ni edificabilidad. Se tiene que autorizar mediante licencia.

Artículo 157. Artá Industrial 2 (AR-IND-2)

1. Definición y ámbito

Se denomina Artá Industrial 2 a aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols en la carretera de Artá a Banyalbufar, y que presenta una tipología edificatoria entre medianeras.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de tipología entre medianeras con fachadas paralelas y retranqueos respecto de las alineaciones de viales.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	800 m ²	
Dimensión mínima de parcela	Fachada	15 m
	Profundidad	30 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--	

4. Condiciones de la edificación



Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria		continua
Superficie máxima de ocupación		65%
Profundidad máxima edificable		--
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	1,25 m2/m2
	Bajo terreno	0,65 m2/m2
	Superficie máxima por edificio	--
Altura	Reguladora	11,00 m
	Total	12,50 m
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas
Distancia mínima	A frente	10 m
	A laterales	0 m
	A fondo	5 m
	Entre edificios	0 m
Superficie mínima de parcela ajardinada		--
Índice de intensidad de uso	Residencial	--
	Turístico	--
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/100 m2 útiles o fracción por cualquier uso
		Las instalaciones auxiliares podrán superar puntualmente estas alturas siempre y cuando se justifique debidamente en función de las propias necesidades.
		Alineación de fachada obligatoria.
		En parcelas extremas de la zonificación: 3 m.
		Las empresas podrán agruparse para crear aparcamientos colectivos de vehículos.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044

5. Regulación de usos

Condiciones de usos





Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite una vivienda aneja a la actividad principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	A	Se denegará la licencia de instalación de las actividades nocivas, insalubres o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprobó el Reglamento de actividades clasificadas, o al índice que corresponda a la normativa que lo pueda sustituir.
	Almacén	A	
Sector terciario	Comercial	A	Restringido exclusivamente a la venta de productos elaborados o manufacturados a la propia industria en una superficie máxima del 30% respecto la superficie edificada, o que se trate de establecimientos que sean concesionarios de venta de vehículos, embarcaciones, maquinaria agrícola o industrial, o accesorios siempre que también se ubique un taller relacionado con el objeto de venta y que ocupe como mínimo un 50% de la superficie edificada.
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	A	El uso administrativo privado dispondrá de una superficie máxima del 30% respecto a la superficie edificada, y siempre con carácter subsidiario a la actividad principal.
	Deportivo	P	
	Seguridad	A	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
Abastecimiento	A		



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
	Estaciones de servicio	A	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

6. Edificaciones auxiliares

Los depósitos elevados, torres de refrigeración o destilación, chimeneas, silos, ciclones y otras construcciones auxiliares necesarias por el correcto funcionamiento de las industrias tendrán una altura máxima libre en función de las necesidades, debidamente justificadas, de cada industria, instalación o edificación.

Se permitirá la construcción de un cuerpo auxiliar destinado a ubicar los residuos dentro la zona de retroceso y situado a una distancia inferior de 3,00 m. de la alineación de la fachada. La superficie máxima construida de este cuerpo será de 4,00 m² y la altura total máxima de 2,40 m.

Toda edificación auxiliar no computará a los efectos de ocupación ni edificabilidad. Se tiene que autorizar mediante licencia.

Artículo 158. Artá Equipamiento Comercial Es Pujols (AR-COM)

1. Definición y ámbito

Se denomina Artá Equipamiento Comercial Es Pujols a aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols, en la carretera de Artá a Canyamel, que presenta una tipología edificatoria aislada y uso predominante comercial.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares



Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	1.000 m ²	
Dimensión mínima de parcela	Fachada	20 m
	Profundidad	40 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria	aislada	
Superficie máxima de ocupación	60%	
Profundidad máxima edificable	--	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	1,25 m ² /m ²
	Bajo terreno	0,60 m ² /m ²
	Superficie máxima por edificio	--
Altura	reguladora	11,00 m
	total	12,50 m
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas
Distancia mínima	A frente	3 m
	A laterales	3 m
	A fondo	3 m
	Entre edificios	5 m
Superficie mínima de parcela ajardinada	8%	Equivale al 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación (Norma 42.4 del PTM).



Parámetros			Observaciones
Índice de intensidad de uso	Residencial	--	
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/100 m2 útiles o fracción por cualquier uso	Las empresas podrán agruparse para crear aparcamientos colectivos de vehículos.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite una vivienda aneja a la actividad principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	A	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	P	
	Seguridad	A	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	A	



	Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
	Estaciones de servicio	A	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

6. Edificaciones auxiliares

Los depósitos elevados, torres de refrigeración o destilación, chimeneas, silos, ciclones y otras construcciones auxiliares necesarias por el correcto funcionamiento de las industrias tendrán una altura máxima libre en función de las necesidades, debidamente justificadas, de cada industria, instalación o edificación.

Se permitirá la construcción de un cuerpo auxiliar destinado a ubicar los residuos dentro la zona de retroceso y situado a una distancia inferior de 3,00 m. de la alineación de la fachada. La superficie máxima construida de este cuerpo será de 4,00 m² y la altura total máxima de 2,40 m.

Toda edificación auxiliar no computará a los efectos de ocupación ni edificabilidad. Se tiene que autorizar mediante licencia.

Artículo 158.bis. Artá Equipamiento Social Es Pujols (AR-ZOCO)

1. Definición y ámbito

Se denomina Artá Equipamiento Social Es Pujols aquella zona situada en el Polígono Industrial Es Pujols, en la carretera de Artá a Banyalbufar, que presenta una tipología edificatoria aislada y uso de equipamiento cívico social colectivo y centros de actividades e instalaciones complementarias por el desarrollo del servicio urbano.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria



Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	
Dimensión mínima de parcela	Fachada	20 m	
	Profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	Las instalaciones auxiliares podrán superar puntualmente estas alturas siempre y cuando se justifique debidamente en función de las propias necesidades.
Superficie máxima de ocupación		60%	
Profundidad máxima edificable		--	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	1,25 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,60 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	--	
Altura	Reguladora	11,00 m	
	Total	12,50 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	3 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	



Parámetros		Observaciones
Entre edificios	5 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada	8%	Equivale al 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación (Norma 42.4 del PTM).
Índice de intensidad de uso	Residencial	--
	Turístico	1 plaza / 70 m2 de solar
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado	1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P
	Vivienda plurifamiliar	P
Sector secundario	Industria	P
	Almacén	A
Sector terciario	Comercial	A
	Oficinas y servicios	A
	Alojamiento turístico	A
	Restauración	A
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A
	Docente	P
	Asistencia social	A
	Administrativo-institucional	A
	Deportivo	A
	Seguridad	A



Usos	Admitido Prohibido	Observaciones	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	A	
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	
	Estaciones de servicio	A	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Sección 2a.
Núcleo de la Colonia de Sant Pere

Artículo 159. Colonia de Sant Pere Intensiva (CO-INT)

1. Definición y ámbito

Se denomina Colonia de Sant Pere Intensiva al área del núcleo originario de la Colonia de Sant Pere.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas.

3. Fachada marítima

En los planos de ordenación correspondiente quedan grafiados los tramos de fachada marítima de tratamiento homogéneo, en conformidad con aquello que establecen la Disposición Transitoria Tercera



de la Ley de Costas y la Norma 51 del PTM. Estos tramos serán objeto de una regulación específica que vendrá determinada en el correspondiente planeamiento derivado, en este caso un estudio de detalle.

Al ámbito de estos tramos de fachada marítima, no se podrán conceder licencias de obra de edificación de nueva construcción, ampliación o consolidación de edificios existentes cuando la parcela en cuestión esté afectada por la servidumbre de protección de costas.

4. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	200 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada 7 m	
	Profundidad 20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	16 m	Para agrupaciones de parcelas con fecha posterior a la aprobación provisional de esta normativa.

5. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones	
Tipología edificatoria	continua		
Superficie máxima de ocupación	70% 80% en esquinas	Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos podrán ocupar la totalidad de la parcela. En planta baja se admite, además, un 5% de ocupación para edificación auxiliar.	
Profundidad máxima edificable	20 m		
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	1,40 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,70 m ² /m ²	Si se destina a aparcamiento: 1,00 m ² /m ² .
	Superficie máxima por edificio	--	
	Reguladora	7 m	
	Total	9 m	



Parámetros			Observaciones
Altura	Numero plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	0 m	
	A laterales	0 m	
	A fondo	5 m	No es obligatorio en los casos en que impide la ocupación máxima permitida.
	Entre edificios	3 m	Entre edificación principal y edificación auxiliar.
Superficie mínima de parcela ajardinada		--	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/100 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por otros usos	Ver artículo 150.

6. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 100 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admiten la primera y segunda categoría.
	Almacén	P	Sólo se admite hasta 150 m ² útiles.
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
	Sociocultural	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Sección 3a.
Núcleo de Montferrutx

Artículo 160. Montferrutx Extensiva 1 (MO-EXT-1)

1. Definición y ámbito



Se denomina Montferrutx Extensiva 1 a la parte de la Urbanización Montferrutx con conexión con el núcleo de la Colonia de Sant Pere, actualmente consolidada casi en su totalidad por la edificación.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		400 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	15 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
A frente		3 m	



Parámetros			Observaciones
Distancia mínima	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada		30%	
Índice de intensidad de uso	residencial	1/400 m2 de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	1 vivienda cada 400 m2 de solar.
	Vivienda plurifamiliar	A	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 161. Montferrutx Extensiva 2 (MO-EXT-2)

1. Definición y ámbito

Se denomina Montferrutx Extensiva 2 a la mayor parte de la Urbanización Montferrutx, situada en la segunda línea de la fachada marítima.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		400 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	15 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	3 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	



Parámetros		Observaciones
Superficie mínima de parcela ajardinada		30%
Índice de intensidad de uso	residencial	1/400 m ² de solar
	Turístico	--
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por otros usos

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 400 m ² de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	



	Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 162. Montferrutx Extensiva 3 (MO-EXT-3)

1. Definición y ámbito

Se denomina Montferrutx Extensiva 3 a la parte de la Urbanización Montferrutx situada en primera línea de la fachada marítima.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación



Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		800 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	15 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		40%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,4 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,4 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	3 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada		40%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/800 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	



Parámetros		Observaciones
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado	1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1vivienda cada 400 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
Recreativo y espectáculos	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	



Usos	Admitido Prohibido	Observaciones	
Abastecimiento	P		
Red viaria	A		
Comunicaciones e infraestructuras	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 163. Montferrutx Extensiva 4 (MO-EXT-4)

1. Definición y ámbito

Se denomina Montferrutx Extensiva 4 a la parte de la Urbanización de Cas Frare situada en el sur del sector de Montferrutx. Si bien no forma parte del antiguo Plan Parcial de Montferrutx, da continuidad a la trama urbana de este sector.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Parámetros	
Superficie mínima	200 m2		



Parámetros		Parámetros
Dimensión mínima de parcela	Fachada	10 m
	Profundidad	20 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones	
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		50%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,8 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,5 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	3 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada		50%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/200 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por	



Parámetros		Observaciones
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado	otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 200 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admite la primera categoría.
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
Abastecimiento	P		



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Sección 4a.
Núcleo de S'Estanyol

Artículo 164. S'Estanyol Intensiva (SE-INT)

1. Definición y ámbito

Se denomina S'Estanyol Intensiva la parte de la zona que se conoce como Urbanización S'Estanyol y que presenta tipología entre medianeras con la fachada paralela y retroceso de la vía pública.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según alineación de vial, con edificación continua entre medianeras, retranqueada de la vía pública.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	200 m2	



Parámetros			Observaciones
Dimensión mínima de parcela	Fachada	12 m	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
	Profundidad	12 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		continua	
Superficie máxima de ocupación		40%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,8 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,4 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP2 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	3 m	
	A laterales	0 m	
	A fondo	--	
	Entre edificios	3 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/200 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por	



Parámetros		Observaciones
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado	otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido/Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 200 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
	Red viaria	A	



Usos		Admitido/Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 165. S'Estanyol Extensiva 1 (SE-EXT-1)

1. Definición y ámbito

Se denomina S'Estanyol Extensiva 1 a la parte de la zona de la Urbanización S'Estanyol que presenta tipología de edificación aislada y gran parte de la Urbanización Estrella de Mar.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		400 m2	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	12 m	
	Profundidad	24 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación



Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m2/m2	
	Bajo terreno	0,3 m2/m2	
	Superficie máxima por edificio	500 m2	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	6 m	3 m en solares afectados por la zona de servidumbre de protección de la Ley de costas.
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/400 m2 de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos





Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 400 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	Sólo se admite en planta baja.
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 166. S'Estanyol Extensiva 2 (SE-EXT-2)

1. Definición y ámbito

Se denomina S'Estanyol Extensiva 2 a una parcela de la Urbanización Estrella de Mar con fachada a la carretera de la Colonia de Sant Pere a S'Estanyol.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		400 m ²	Se exceptúan de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	12 m	
	Profundidad	24 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación



Parámetros		Observaciones	
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	6 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/300 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
Vivienda unifamiliar	A	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 300 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	Es obligatorio reservar en planta baja un 10% de la superficie total edificable para el uso comercial o sociocultural.
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	Es obligatorio reservar en planta baja un 10% de la superficie total edificable para el uso comercial o sociocultural.
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.



	Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 167. S'Estanyol Turística (SE-TUR)

1. Definición y ámbito

Se denomina S'Estanyol Turística a la parte de la Urbanización S'Estanyol situada en primera línea y destinada a instalaciones turísticas.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares para futuros establecimientos de alojamiento turístico

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		2.000 m ²	Para futuros establecimientos de alojamiento turístico la parcela mínima será de 14.000 m ² .
Dimensión mínima de parcela	Fachada	25 m	
	Profundidad	50 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación para futuros establecimientos de alojamiento turístico

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria		aislada





Parámetros			Observaciones
Superficie máxima de ocupación		30%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m2/m2	
	Bajo terreno	0,3 m2/m2	
	Volumen máximo por edificio	20.000 m3	
Longitud de fachada máxima		La planta de cada edificio se tiene que poder inscribir en un círculo de 60 m. de diámetro	Se permitirán conexiones puntuales entre edificios a la planta baja, con cierres transparentes
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	3 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima de espejo de agua de las piscinas		1 m2 / plaza turística	La superficie siempre tiene que superar los 50 m2.
Volumen mínimo de las piscinas		1,2 m3 / m2 de espejo de agua proyectado	
Superficie mínima de terraza solarío		3 m2 / plaza turística	
Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo de uso privado		8 m2 / plaza turística	
Superficie mínima ajardinada de parcela		Resta de la parcela	
Índice de intensidad de uso	Residencial	--	
	Turístico	1 plaza / 70 m2 de solar	
Superficie mínima de aparcamiento privado		3 m2 / plaza turística	



5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Oficinas y servicios	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Alojamiento turístico	A*	1 plaza por cada 70 m2 de solar.
	Restauración	P	Sólo
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	Sólo se admite anexo al uso principal.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

*Categoría mínima de los establecimientos: hoteles 4 estrellas, apartamentos turísticos 3 llaves, ciudades de vacaciones 3 estrellas, campings 1a categoría.

Sección 5a.
Núcleo de San Pedro

Artículo 168. San Pedro Extensiva 1 (SP-EXT-1)

1. Definición y ámbito

Se denomina San Pedro Extensiva 1 a parte de la zona que se conoce como Urbanización San Pedro y que supone la mayor parte del sector.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		800 m2	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de
Dimensión mínima de parcela	Fachada	15 m	



Parámetros		Observaciones
	Profundidad	20 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria		aislada
Superficie máxima de ocupación		30%
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m ² /m ²
	Bajo terreno	0,3 m ² /m ²
	Superficie máxima por edificio	500 m ²
Altura	Reguladora	6 m
	Total	8 m
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas
Distancia mínima	A frente	5 m
	A laterales	3 m
	A fondo	3 m
	Entre edificios	6 m
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/800 m ² de solar
	Turístico	--
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por otros usos



5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 800 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Comunicaciones e infraestructuras	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 169. San Pedro Extensiva 2 (SP-EXT-2)

1. Definición y ámbito

Se denomina San Pedro Extensiva 2 a la parte sur de la Urbanización San Pedro, situada al pie de la Sierra de Artà.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	20 m	
	Profundidad	30 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación



Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones	
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		25%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,5 m2/m2	
	Bajo terreno	0,25 m2/m2	
	Superficie máxima por edificio	500 m2	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	8 m	
	A laterales	4 m	
	A fondo	4 m	
	Entre edificios	8 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/1.000 m2 de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044

5. Regulación de usos

Condiciones de usos



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 1.000 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 170. San Pedro Extensiva 3 (SP-EXT-3)

1. Definición y ámbito

Se denomina San Pedro Extensiva 3 a parte de la zona que se conoce como Urbanización San Pedro.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		2.000 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	25 m	
	Profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación



Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	10 m	
	A laterales	5 m	
	A fondo	5 m	
	Entre edificios	10 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/300 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
Vivienda unifamiliar	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 300 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.



	Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 171. San Pedro Extensiva 4 (SP-EXT-4)

1. Definición y ámbito

Se denomina San Pedro Extensiva 4 a la isleta situada al centro de la Urbanización San Pedro.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		800 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	15 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria	aislada	



Parámetros			Observaciones
Superficie máxima de ocupación		50%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	1 m2/m2	
	Bajo terreno	0,5 m2/m2	
	Superficie máxima por edificio	500 m2	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	5 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/300 m2 de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos	Admitido Prohibido		Observaciones
	Residencial	Vivienda unifamiliar	
Vivienda plurifamiliar		A	
	Industria	P	





Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Sector secundario	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
Espacios libres	Estaciones de servicio	P	
	Espacio libre público	A	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044



Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
Espacio libre privado	A	

Sección 6a.
Núcleo de Betlem

Artículo 172. Betlem Extensiva 1 (BE-EXT-1)

1. Definición y ámbito

Se denomina Betlem Extensiva 1 a una parte de la zona que se conoce como Urbanización Betlem.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	800 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada 15 m	
	Profundidad 20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación



Parámetros		Observaciones	
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	5 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	5 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/800 m ² de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m ² útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos





Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 800 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y		

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
	telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 173. Betlem Extensiva 2 (BE-EXT-2)

1. Definición y ámbito

Se denomina Betlem Extensiva 1 a una parte de la zona que se conoce como Urbanización Betlem.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		1.000 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	20 m	
	Profundidad	30 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación



Parámetros		Observaciones	
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		25%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,5 m2/m2	
	Bajo terreno	0,25 m2/m2	
	Superficie máxima por edificio	500 m2	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	6 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/1.000 m2 de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
Vivienda unifamiliar	A	





Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 1.000 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.



	Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Artículo 174. Betlem Extensiva 3 (BE-EXT-3)

1. Definición y ámbito

Se denomina Betlem Extensiva 3 a la parte de la Urbanización Betlem que corresponde a la primera línea de mar.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	2.000 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada 25 m	
	Profundidad 40 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria	aislada	



Parámetros			Observaciones
Superficie máxima de ocupación		20%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,4 m2/m2	
	Bajo terreno	0,2 m2/m2	
	Superficie máxima por edificio	500 m2	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	6 m	
	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/500 m2 de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos	Admitido Prohibido		Observaciones
	Residencial	Vivienda unifamiliar	
Vivienda plurifamiliar		A	
	Industria	P	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Sector secundario	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
	Sociocultural	P	
Equipamiento comunitario	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	P	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
	Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A
Instalaciones y servicios		P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
Transportes		P	
Comunicaciones y telecomunicaciones		A	
Aparcamiento de vehículos		A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
Estaciones de servicio		P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	



Artículo 175. Betlem Extensiva 4 (BE-EXT-4)

1. Definición y ámbito

Se denomina Betlem Extensiva 4 a dos manzanas de la zona que se conoce como Urbanización Betlem.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación según regulación de parcela, con edificación aislada.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		2.000 m ²	Se exceptuarán de estos parámetros las parcelas escrituradas en documento público antes del 12 de noviembre de 1992.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	25 m	
	Profundidad	40 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		--	

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros			Observaciones
Tipología edificatoria		aislada	
Superficie máxima de ocupación		30%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,6 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,3 m ² /m ²	
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Reguladora		6 m	



Parámetros			Observaciones
Altura	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	5 m	
	A laterales	5 m	
	A fondo	5 m	
	Entre edificios	10 m	
Superficie mínima ajardinada de parcela		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/2.000 m2 de solar	Se permite un mínimo de 1 vivienda por solar.
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	1 vivienda cada 2.000 m2 de solar.
	Vivienda plurifamiliar	A	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	



Usos	Admitido Prohibido	Observaciones	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	
	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

TÍTULO VIII
REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I
Disposiciones generales para el suelo urbanizable



Sección 1a.
Régimen del suelo urbanizable

Artículo 176. Definición

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos así clasificados de acuerdo con las determinaciones de estas NS. Su ámbito queda definido en los planos de ordenación correspondientes.

Se mantienen dentro esta clase de suelo aquellos terrenos que, en el momento de la aprobación inicial de estas NS, tienen plan parcial aprobado definitivamente, pero todavía no constituyen suelo urbano.

Además de concretar los ámbitos de suelo urbanizable, las NS describen los objetivos de su desarrollo y determinan las condiciones de ordenación, edificación, uso y gestión.

Artículo 177. Sistemas generales en suelo urbanizable

Estas NS señalan, si es el caso, la reserva de sistemas generales que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio incluidos o adscritos a los diferentes sectores. Su destino, posición y medida es vinculante. La superficie de estos terrenos es computable a los efectos de las cesiones mínimas establecidas en la normativa urbanística vigente.

Artículo 178. Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable

El régimen básico de los derechos y deberes de los propietarios de este tipo de suelo es el contenido a la legislación estatal aplicable, a la cual se tienen que añadir las exigencias que se determinan por parte del resto del ordenamiento jurídico urbanístico y las determinaciones contenidas a los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Artículo 179. Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante planes parciales que tienen que ordenar el ámbito completo de cada uno de los sectores delimitados en los planos. Los sectores también se pueden desarrollar parcialmente en subsectores siempre que se garanticen la igualdad de beneficios y cargas entre los subsectores de un mismo sector.

El correspondiente plan parcial tendrá que localizar oportunamente, en los sectores que estén sujetos, el porcentaje de la reserva mínima de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública que determine la legislación aplicable en cada momento.

2. El Ayuntamiento podrá redactar de oficio los instrumentos de planeamiento parcial y proceder a la ejecución subsidiaria por él mismo o mediante la concesión, a través del correspondiente concurso público, a terceros.

3. Los planes parciales tienen que cumplir, en cada uno de los respectivos sectores, las determinaciones y condiciones que por su desarrollo particular figuran a las fichas de características correspondientes a cada uno de ellos, y que se incluyen como Anexo II de estas NS.

4. Las ordenanzas particulares de los planes parciales se tienen que ajustar, en principio, a las establecidas en estas normas para las zonas de suelo urbano, pudiendo excepcionalmente complementarlas. Los planes parciales tienen que incorporar a sus determinaciones las normas de protección que resulten necesarias por los edificios, yacimientos y bienes en general incluidos en los correspondientes ámbitos.



5. Los planes parciales tienen que señalar las zonas de protección y servidumbre de los cauces de torrentes dibujados en los planos de ordenación, estableciendo las determinaciones necesarias sobre la forma de conducir las aguas para prevenir inundaciones, especificando los usos permitidos a las mencionadas zonas de protección y servidumbre.

6. Los planes parciales y los proyectos de urbanización habrán de prever los accesos necesarios resueltos de forma adecuada y contar al respeto, si se tercia, con la autorización de la administración supramunicipal competente en materia de carreteras.

Artículo 180. Sistemas de actuación

1. Cuando los sectores se desarrollen por iniciativa privada, será preferente el sistema de compensación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá establecer los sistemas de cooperación o de expropiación en aquellos sectores la ejecución de los cuales se considere de interés preferente para la realización de las propuestas de las NS.

2. El sistema de compensación adoptado en el desarrollo de un plan parcial podrá modificarse como consecuencia del incumplimiento de su plan de etapas.

Artículo 181. Condiciones de las nuevas urbanizaciones

Las condiciones para las nuevas urbanizaciones tienen que seguir los mínimos, tanto en dimensiones como en contenidos de redes de servicios, previstos en el artículo 139 de estas NS sobre condiciones de la dotación de servicios urbanos.

Artículo 182. Requisitos para la edificación en el suelo urbanizable

Para poder edificar en una parcela de suelo urbanizable que no tiene todavía la condición de solar y que esté incluida en un polígono o sector será necesario que se cumplan los requisitos que venden impuestos en el artículo 133 de estas NS.

Artículo 183. Efectividad de las cesiones

1. No podrá darse por concluida la ejecución de cada etapa fijada en los planes parciales sin que antes se haya realizado la transmisión de las cesiones que correspondan.

2. Las cesiones correspondientes a cada etapa tienen que ser las necesarias para garantizar el funcionamiento autónomo, sin necesidad de esperar la ejecución de las etapas siguientes.

3. En el caso de ejecución por etapas, a cada una de estas etapas se tiene que hacer efectiva la cesión del 10% del aprovechamiento medio o lo que esté establecido por la normativa vigente, correspondiendo a esta misma etapa.

Artículo 184. Recepción de urbanizaciones por el Ayuntamiento

1. Se entiende por recepción de la urbanización el acto formal de aceptación por parte del Ayuntamiento de las obras, bienes y servicios de cesión obligatoria y gratuita determinados en el planeamiento correspondiente y ejecutados conforme a las prescripciones de un proyecto de urbanización o de un proyecto de dotación de servicios.

2. Para llevar a cabo la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento se tiene que cumplir con la tramitación que dispone el Decreto 38/1987, de 4 de junio, sobre recepción de urbanizaciones por los ayuntamientos.



Artículo 185. Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación

1. El Ayuntamiento podrá exigir en los planes parciales la determinación de los compromisos que considere necesarios relativos al mantenimiento y conservación, a cargo de los propietarios, de las obras de urbanización con posterioridad a su finalización y una vez cedida su titularidad.
2. Con esta finalidad, los propietarios habrán de integrarse en una entidad urbanística colaboradora de conservación, regulada en el Reglamento de gestión urbanística y en el Decreto 38/1987.

Sección 2a.

Normas para los planes parciales

Artículo 186. Fichas de características de planeamiento parcial

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particulares de ordenación para cada sector de planeamiento parcial se recogen sintéticamente en la correspondiente ficha de características del plan parcial, las determinaciones de las cuales son de obligado cumplimiento, junto con el resto de condiciones urbanísticas de estas NS. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones.

Artículo 187. Aprovechamiento medio en suelo urbanizable

1. A los efectos de aplicación del cálculo del aprovechamiento medio sólo se tienen que computar los usos lucrativos, sin que computen los usos no lucrativos.
2. Los datos de aprovechamientos y superficies referidos a los usos lucrativos se entienden como máximos. Al contrario las superficies de los usos no lucrativos se entienden como mínimas, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares fijados en el Reglamento de planeamiento.

Artículo 188. Formación de los planes parciales

1. El Ayuntamiento o los particulares, en cada caso, tienen que redactar los planes parciales de acuerdo con lo que dispone el artículo 136.1 del Reglamento de planeamiento.
2. El Ayuntamiento, ejercitando sus competencias, tiene que velar para que el diseño de los planes parciales resulte adecuado a las determinaciones y criterios de las NS, y a las fichas de características de los respectivos sectores.
3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los planes parciales, redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de repercutir después el coste sobre los propietarios beneficiarios de la nueva ordenación, que lo habrán de pagar en metálico o incrementando la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente al coste.
4. La modificación de los planes parciales no exime del cumplimiento de los plazos fijados.



Artículo 189. Replanteo de los planes parciales

1. Previamente a la redacción de un plan parcial los servicios municipales ajustarán a escala no inferior a 1/500 las determinaciones sobre el ámbito que presentan las NS por el sector correspondiente. Este replanteo se tiene que hacer, en todo caso, sobre plano topográfico oficial presentado por los redactores del plan.
2. Las mediciones realizadas sobre este plano servirán de base para reajustar, si es el caso, el cálculo del aprovechamiento global del sector.

Artículo 190. Documentos de los planes parciales

1. Los planes parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de las NS y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados al artículo 45 y siguientes del Reglamento de planeamiento urbanístico o la normativa urbanística vigente en cada momento.
2. Cuando los planes parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se acompañarán como anexo los siguientes documentos y contenidos:
 - a) Los documentos necesarios para justificar la necesidad o conveniencia de la urbanización, en los cuales se razone suficientemente que la urbanización proyectada se adecua a las previsiones y determinaciones contenidas a las NS.
 - b) La relación de todos los propietarios del suelo incluidos en el sector, señalando domicilios y datos de identificación.
 - c) La forma de ejecución de las obras de urbanización.
 - d) Las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a aquella.
 - e) Los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los propietarios de los terrenos afectados.
3. En todo caso se aportará un cuadro sintético en el cual habrán de figurar los siguientes extremos:
 - a) Superficie total del sector.
 - b) La superficie de los sistemas generales que señalen las NS.
 - c) Superficie de viales del plan parcial.
 - d) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria y gratuita.
 - e) Superficie total de las parcelas edificables por los diferentes usos.
 - f) Techo total edificable, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales y edificabilidad limpia sobre superficie edificable.
4. La documentación, además, tiene que contener:
 - a) Análisis de la incidencia de la posible afectación, en su caso, por áreas de interés cultural o edificios o espacios catalogados.
 - b) Evaluación de impacto ambiental, con las características mínimas determinadas en la legislación vigente en cada momento.
5. Los planes parciales habrán de establecer los índices de intensidad de uso, de acuerdo con la normativa vigente.

6. Al finalizar la tramitación de los planes parciales se tendrá que presentar un texto refundido con la documentación completa y con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos. Cualquier modificación de las determinaciones de los planes parciales obligará, asimismo, a la presentación de un texto refundido que incluya la documentación completa del plano modificado, así como



la fecha del refundido, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.

7. Será preceptivo, en la documentación de los planes parciales:

- a) Justificar el suministro de agua potable y la adopción de las medidas que favorezcan su ahorro. La dotación de infraestructuras de agua potable tendrá que cumplir las disposiciones del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, de criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o la normativa que lo pueda modificar o sustituir, así como las directrices generales del programa de vigilancia de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares que dicte la administración competente.
- b) Justificar, de acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las previsiones adecuadas en relación con las edificaciones y sus distancias a las vías de comunicación e infraestructuras, vías públicas, así como su distribución e insonorización.

8. Los planes parciales habrán de incorporar toda la documentación adicional que sea necesaria, deducida de las características de la ordenación, de la integración dentro de la ordenación de las NS y del cumplimiento de las condiciones específicas que establezcan las NS y la normativa urbanística vigente en cada momento.

Artículo 191. Criterios de ordenación y diseño de los planes parciales

En el diseño de los planes parciales, además de los criterios generales de las NS y los particulares de cada sector contenidos a la ficha de características correspondiente, se tienen que tener en cuenta los siguientes criterios:

- a) Se tiene que procurar preservar los elementos existentes que, sin desvirtuar el conjunto, se puedan integrar activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, patrimonio arqueológico, etc.).
- b) En la formalización de las determinaciones de cada plan parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se tiene que intentar conseguir que la acotación física y perceptiva de los espacios urbanos resultantes guarden relación con la estructura urbana de la ciudad tradicional, siempre y cuando las tipologías edificatorias a implantar lo permitan.
- c) La disposición de los equipamientos y zonas verdes, y el trazado de la red viaria rodada y de peatones tiene que atender a un criterio de servicio mixto para el propio sector y al suelo urbano colindante, especialmente en cuanto a la accesibilidad y la estrategia de ubicación. Se tienen que evitar, en el posible, los viales sin salida y su utilización tiene que estar plenamente justificada.
- d) A los efectos de integrar los nuevos espacios urbanos con las zonas limítrofes se tiene que estudiar el tratamiento de los espacios urbanos perimetrales de cada plan parcial, con el fin de que las calles, las plazas o las edificaciones propuestas sean elementos de armonización y no de discordancia o singularización negativa.
- e) Las condiciones de diseño y trazado para el nuevo viario rodado serán las mismas que las descritas a los artículos 141 y siguientes de las determinaciones generales para el suelo urbano de estas NS.
- f) Todas las calles de más de 12,00 m. de anchura tendrán las dos aceras arboladas. Las calles de 12,00 m. o menos tienen que disponer, al menos, de una hilera de árboles en la acera más soleada.
- g) Los aparcamientos públicos anejas al sistema viario se tienen que ubicar mayoritariamente cerca de las zonas en que sea previsible la concentración de personas: comercios, colegios, zonas de reunión o espectáculos, etc.
- h) A los efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes, se tienen que considerar 3 habitantes por cada vivienda.
- i) Se tienen que prever zonas de carga y descarga de vehículos en los lugares en que sea previsible su necesidad, así como la ubicación de paradas de autobuses públicos.
- j) Se tiene que prever un sistema de hidrantes contra incendios y red de riego de las zonas verdes.
- k) Se tienen que prever las canalizaciones y galerías necesarias para redes de telecomunicaciones. Estas canalizaciones se habrán de integrar dentro del dominio público municipal. Siempre que sea posible, la obra civil correspondiente a estas canalizaciones o galerías de dominio público se tiene que planificar de forma que pueda utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que se tengan que proveer, y también, si procede, para el entierro de tendidos aéreos de cables que puedan existir en la zona correspondiente a la actuación urbanística de que se



trate.

l) En los Planes Parciales y en los proyectos de urbanización en zona forestal se tiene que exigir la presentación de un Plan de autoprotección, según se especifica el INFOBAL, Plan Especial de Emergencias ante el riesgo de incendios forestales en las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril, Planes de Autoprotección punto 1.7.

Artículo 192. Protección del medio ambiente

En el planeamiento, gestión y ejecución de obras de urbanización hará falta cumplir las obligaciones que se prevén en el Capítulo III del Título II de estas NS, sobre todo con respecto a medidas contra la contaminación lumínica, acústica y la disponibilidad de recursos hidráulicos.

Además, hará falta cumplir todas las exigencias que, con respecto a la evaluación del impacto ambiental, se establecen en la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planos y programas en el medio ambiente, a la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas a las Islas Baleares o la legislación y reglamentos vigentes en cada momento, además de cualquier otra normativa de protección del medio ambiente.

TÍTULO IX REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Capítulo I Disposiciones generales para el suelo rústico

Sección 1a. Determinaciones generales

Artículo 193. Ámbito y función del suelo rústico

1. Las normas de este título son de aplicación a los terrenos clasificados como suelo rústico, señalados como tal a los planos de ordenación correspondientes.
2. Constituyen el suelo rústico los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.
3. La función de estos terrenos podrá tener relación con:
 - a) Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.
 - b) La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
 - c) El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
 - d) La condición de apoyo de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se tienen que desarrollar en el medio rural.

Artículo 194. Destino

1. El suelo rústico no se podrá destinar a otras actividades que las relacionadas con el uso y la explotación racional de los recursos naturales y con la ejecución, el uso y el mantenimiento de



infraestructuras públicas.

2. Sin embargo se podrán autorizar, en determinadas condiciones, actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar o declaradas de interés general, que se tienen que desarrollar en edificaciones existentes o en edificios o instalaciones de carácter aislado.

Artículo 195. Vinculación a las parcelas y a los usos

1. La autorización de una actividad de las permitidas en suelo rústico comportará la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela en que se efectúe, que no podrá ser objeto de segregación mientras subsista la actividad. Esto no será de aplicación en los casos en que, para exceder la parcela vinculada la superficie mínima exigida, se acredite, mediante la tramitación del expediente oportuno, que la actividad continuará cumpliendo los requisitos de parcela mínima exigidos por la autorización, sin perjuicio del necesario cumplimiento de las condiciones o limitaciones establecidas para la implantación del uso de vivienda u otros usos a las parcelas segregadas.

2. La documentación y las autorizaciones necesarias para la inscripción registral de la vinculación, se habrán de aportar de manera previa a la autorización. Posteriormente, se dará traslado de la vinculación mencionada al Registro de la propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

3. La autorización de una actividad de las permitidas en suelo rústico se referirá exclusivamente al uso al cual se vincule, por lo cual la tipología, la distribución y el programa de los edificios y de las instalaciones que se relacionen habrán de ser los apropiados a este uso y estar subordinados.

Artículo 196. Categorías de suelo rústico

1. El suelo rústico se califica en dos grandes categorías: suelo rústico protegido y suelo rústico común.

2. Constituyen el suelo rústico protegido aquellos terrenos para los cuales, en razón de sus valores excepcionales, la función territorial o la defensa de la fauna, de la flora y el equilibrio ecológico, se establece un régimen especial de protección diferente del general para esta clase de suelo.

3. Constituyen el suelo rústico común el resto de los terrenos no incluidos dentro la categoría de suelo rústico protegido.

4. En cada una de las dos categorías de suelo rústico se delimiten diferentes áreas donde se aplican normativas diferenciadas según las características y calidades de los terrenos respectivos.

Artículo 197. Facultades y deberes en el suelo rústico común

1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 11.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, para los terrenos calificados como suelo rústico común, el contenido del derecho de propiedad integrará las facultades siguientes:

- a) Realizar las actividades necesarias para la explotación agrícola, forestal, cinegética y pecuaria mediante el uso de los medios técnicos e instalaciones adecuadas, de acuerdo con la normativa específica, y sin que impliquen, en ningún caso, la transformación de su condición o características esenciales.
- b) Desarrollar las actividades que se autoricen en virtud de aquello que se dispone tanto en la legislación aplicable como en estas NS.

2. De acuerdo con lo que dispone el artículo 11.2 de la Ley del suelo rústico, para los terrenos calificados como suelo rústico común, el contenido del derecho de propiedad comportará los deberes siguientes:



- a) Conservar, mantener y, si se tercia, reponer el suelo y la vegetación en las condiciones necesarias para evitar riesgos de erosión, de incendio o perturbación de la seguridad y de la salud públicas o del medio ambiente y el equilibrio ecológico.
- b) Abstenerse de efectuar cualquier actividad no controlada que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Ejecutar los planes y programas que resulten de cumplimiento obligado, de acuerdo con la legislación reguladora de las actividades a las cuales se refiere el punto 1.a anterior.
- d) Cumplir las obligaciones y soportar, si se tercia, las cargas que, para el ejercicio de las facultades a que se refiere el punto 1.b anterior, se impongan en virtud de aquello que dispone tanto la legislación aplicable como estas NS.
- e) Permitir a las administraciones públicas competentes, sin derecho a indemnización cuando no afecten actividades rentables legalmente desarrolladas, la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los desastres naturales.

Artículo 198. Facultades y deberes en el suelo rústico protegido

1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 12 de la Ley del suelo rústico, los terrenos calificados como suelo rústico protegido, además de las limitaciones del derecho de la propiedad propias de los terrenos asignados al suelo rústico común, tendrán las que se deriven de su especial régimen de protección.
2. Sin embargo, toda afección restrictiva por normas de protección, de usos y de aprovechamientos ejecutados en virtud de autorización legal, constituirá un supuesto de lesión determinante de la responsabilidad de la administración que la haya originado.

Artículo 199. Cumplimiento normativa agraria

En cualquier caso, se tendrá que cumplir la normativa agraria que resulte de aplicación. En concreto se tendrá que cumplir aquello que dispone la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias y el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el cual se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares o la normativa que la pueda sustituir, especialmente con respecto a las unidades mínimas de cultivo.

Artículo 200. Cumplimiento de los planes de ordenación de los recursos naturales y de los planes especiales

1. De acuerdo con aquello que establece la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad, en su ámbito de aplicación, los planes de ordenación de los recursos naturales vigentes en cada momento se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre las determinaciones que estas NS prevén, en general, para cada una de las categorías de suelo rústico.

Los proyectos y planes especiales derivados de estas NS que se ejecuten dentro el ámbito PORN de la Península de Llevant, habrán de ser evaluados individualmente por la Consejería de Medio ambiente según el procedimiento recogido en el artículo 8 de la Ley 5/2005 (LECO). Si por contra, la zona o zonas donde se desarrollen estos proyectos ya han sido declaradas en cualquier de las categorías de los espacios naturales protegidos que establece la misma LECO, estos planes y proyectos habrán de ser informados por el Organismo Gestor de los espacios naturales protegidos.

Estos planes y proyectos se habrán de programar teniendo en cuenta que se ejecutan dentro un espacio natural protegido, tienen que contemplar toda una serie de alternativas y medidas correctoras con el fin de crear el mínimo impacto ambiental sobre los valores naturales y culturales sobre los cuales puedan incidir.

2. Se habrán de cumplir las determinaciones del Plan Especial de Protección de la ANEI de Sa Canova de Artá, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 20 de septiembre de 1990 (BOCAIB núm. 136, 8/11/1990), del cual se señala el ámbito de aplicación en los planos de ordenación correspondientes. Asimismo, se habrán de cumplir los otros planes especiales que, de acuerdo con la previsión del artículo 9 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales, puedan aprobarse.



Artículo 201. Red natura 2000

1. Al ámbito de la Red natura 2000, integrada por los LIC (lugares de importancia comunitaria) y las ZEPA (zonas de especial protección para las aves), habrán de cumplirse todas las prescripciones aplicables de acuerdo con la normativa europea, estatal o autonómica que regulan estos espacios con el fin de su protección.
2. Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los mencionados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar. Esta evaluación se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con el establecido a la legislación básica estatal y a las normas adicionales de protección dictadas por la comunidad autónoma de las Islas Baleares, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mencionado lugar.
3. Los proyectos o planes de iniciativa pública o privada que se tengan que desarrollar dentro una área incluida dentro de la Red natura 2000 se habrán de someter a un informe de afección, por parte de la administración competente, que tiene que determinar si el proyecto afecta significativamente el hábitat o especie de interés comunitario. Con esta finalidad el Ayuntamiento remitirá los proyectos o planes a la Dirección general de biodiversidad, u organismo que la pueda sustituir. El proyecto o plan se podrá ejecutar si el informe determina que no afecta el hábitat o especie de forma apreciable. En caso contrario se trasladará a la Comisión balear de medio ambiente para su evaluación y posterior autorización o no con los condicionantes, modificaciones o medidas preventivas que pueda disponer.

Artículo 201.bis. Áreas de protección del POOT

En las zonas limítrofes de protección costera y en las áreas de protección posterior que prevén, respectivamente, los artículos 14 y 16 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la isla de Mallorca, no se podrán autorizar los usos que puedan afectar negativamente la actividad turística de la zona donde pretendan implantarse.

Con el fin de valorar esta afección será preceptivo el informe previo de la Consejería de Turismo para la autorización de cualquier obra, instalación o actividad en el suelo no urbanizable incluido en estas zonas o áreas.

Artículo 202. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico.

Se tiene que cumplir aquello que dispone la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares, la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como la legislación y reglamentos, en esta materia, que estén vigente en cada momento.

Se tendrá que realizar un estudio de evaluación del impacto ambiental en todos los casos que establezca la normativa mencionada.

Sección 2a. ***Otras disposiciones***

Artículo 203. Vegetación

Además del cumplimiento de aquello que dispone, con carácter general, el artículo 55 de estas NS, las nuevas edificaciones habrán de respetar al máximo la masa forestal.



Será necesaria la obtención de las autorizaciones que sean pertinentes para realizar cualquier intervención en masas forestales o que puedan afectar a especies protegidas. Está prohibido introducir especies no autóctonas en las masas forestales.

Artículo 204. Parcelas con varias categorías

1. Cuando en una misma parcela coincidan varias categorías de suelo rústico, se tendrá que respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría en la parte afectada.
2. Para determinar si una parcela afectada por varias calificaciones o categorías cumple el requisito de parcela mínima, esta se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de estas es igual o superior a 100, y no se podrán contabilizar, para lograr la superficie mínima, las áreas incluidas en zonas no admitan el uso que se pretenda, a no ser que se traten de Áreas de Protección Territorial (APT) superpuestas sobre otras categorías de suelo rústico que sí permitan este uso.
3. En todo caso, la construcción se ubicará en la parte de la finca que, por su calificación urbanística, admita el uso que se pretenda implantar. Si hay varias categorías, la nueva edificación se ubicará, siempre que sea posible, dentro la que tenga menor grado de protección.

Artículo 205. Segregaciones en suelo rústico

1. En el suelo rústico sólo se pueden efectuar actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, la segregación o la división de terrenos o fincas cuando cumplan aquello que dispone la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, y la legislación agraria propia de esta comunidad autónoma.
2. En cumplimiento del que dispone el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, y de acuerdo con las unidades mínimas de cultivo fijadas por el término municipal de Artá en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el cual se desarrolla la Ley del suelo rústico, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo, la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando de ella no resulte ninguna parcela de extensión inferior a 4,9 cuarteradas (3,5 ha) en terrenos de secano y a 0,7 cuarteradas (0,5 ha) en terrenos de regadío, con las excepciones permitidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995 antes mencionada.
3. Los actos a los cuales se refiere el punto 1 están sujetos a la obtención de la licencia municipal previa. Serán nulos los que se efectúen sin esta licencia, excepto en aquellos casos previstos en el apartado 3 del artículo 13 de la LSR.
4. En las parcelas resultantes de segregaciones sólo podrá implantarse el uso de vivienda cuando esta segregación se haya efectuado cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 102.

Artículo 206. Sistemas generales en suelo rústico

1. El suelo rústico ocupado por equipamientos o infraestructuras calificadas como sistemas generales se regula específicamente mediante lo que determina la legislación sectorial aplicable.
2. En el caso del desmantelamiento de las instalaciones de un sistema general, los terrenos pasarán a considerarse, a todos los efectos, similares al área de mayor grado de protección en contacto con ellas.
3. En el sistema general viario sólo se consideran instalaciones al servicio del usuario las estaciones de servicios y lugares de socorros, y quedan expresamente prohibidos los talleres y los restaurantes.

Artículo 207. Adaptación de las construcciones al medio

1. Las construcciones y las edificaciones que se tienen que ubicar en suelo rústico se tienen que adaptar y armonizar con el ambiente y se tienen que haber proyectado con este criterio.



2. Todas las edificaciones tienen que tener una composición arquitectónica conforme con la estética local y se tienen que emplear los elementos característicos de la construcción rural los cuales se pueden combinar o mejorar de forma que el resultado obtenido se integre en el paisaje.
3. Se recomiendan los elementos naturales de piedras del país en cualquier de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se tienen que utilizar de manera restrictiva. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como por ejemplo el ladrillo, el bloque de hormigón y similares.
4. Se tiene que cuidar, especialmente, que los colores de los acabados no sean de piedra. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marino, o de los ocre tierra. Cualquier otra coloración se tiene que estudiar según el conjunto paisajístico y se tiene que buscar la concordancia más que no el contraste, es decir, tiene que estar en armonía. Los elementos de carpintería tienen que seguir la pauta anterior.

Artículo 208. Condiciones de posición e implantación de las nuevas construcciones

1. Los edificios se ubicaran, dentro la parcela, teniendo en cuenta:
 - a) La salvaguarda de la condición rústica de los terrenos.
 - b) Las posibilidades de explotación agrícola, si se tercia.
 - c) La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.
2. Con esta finalidad, las condiciones de posición son las siguientes:
 - a) La edificación en una parcela no puede situarse en aquellas zonas con una pendiente igual o superior al 20%.
 - b) La edificación a las parcelas con una pendiente mediana superior al 10% se tendrá que situar a las áreas de menos desnivel de forma que se eviten grandes nivelaciones y rebajes.
 - c) Los bancales o marjales se acabarán en piedra vista o con un talud natural.
3. Las nivelaciones exteriores de los terrenos producidas por la edificación y el resto de elementos constructivos no se podrán situar además de 1,50 m. por sobre y de 2,20 m. por debajo del terreno natural.
4. Con el proyecto de edificación se presentará un plano topográfico de toda la finca, a escala 1/2000, como mínimo, y se especificará donde quiere ubicar-se la edificación, justificando que el emplazamiento escogido es lo que menos impacto genera. Para demostrarlo se presentarán las secciones necesarias, a escala 1/200, que refuercen la elección del emplazamiento de la edificación dentro la finca.

Artículo 209. Composición arquitectónica general

1. Los edificios se tienen que formar por un cuerpo de planta rectangular con una o dos vertientes. Al cuerpo principal se pueden añadir otros volúmenes menores y secundarios, sin enmascarar el volumen principal disponiéndose, preferentemente, en forma de claustro, abierto o cerrado, para adaptarse mejor a la arquitectura tradicional.
2. La cubierta será inclinada de teja árabe con acabado de volada horizontal en fachada principal y posterior; sólo se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios, siempre que estos no superen el 10% de la superficie ocupada total de la edificación. En la cubierta, habrán de quedar integrados todos los elementos que se tengan que instalar en la parte superior del edificio, de forma que no sean visibles a larga distancia.



3. Se prohíben, expresamente, los elementos constructivos que fingen un destino o un origen en desacuerdo con el de la edificación, como las almenas y los baluartes.
4. Las paredes ciegas serán un elemento compositivo preponderante. La superficie de los vacíos tiene que ser, siempre, muy inferior a la de los macizos, su distribución en las fachadas tienen que responder a criterios de ordenación regular y se tienen que respetar las condiciones siguientes:
 - a) Las ventanas tienen que ser rectangulares, más altas que anchas, excepto los ventanucos y los respiraderos.
 - b) La superficie total de los porches no podrá superar el 20% de la superficie ocupada por la edificación cerrada. En ningún caso, los vacíos de los porches no pueden enmascarar el volumen principal.
 - c) El uso de arcos se restringe a puertas y porches en planta baja, y no se permite la sucesión reiterativa de arcos en porches, terrazas u otros vacíos abiertos en las fachadas.
5. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.
6. Las barandillas de azotea tienen que ser macizas o de hierro, y no se pueden usar las de aluminio ni de materiales parecidos, y tampoco los balaustres de cualquier tipo de material.
7. A pesar de lo que se ha dicho, se pueden proponer soluciones arquitectónicas alternativas a los modelos tipológicos, estéticos y compositivos generalmente aceptados, cualquier que sea el uso del edificio, que pueden autorizarse, en cada caso y de forma justificada, por el Ayuntamiento y por la Comisión Insular de Urbanismo, de acuerdo con las previsiones del artículo 27.2.b de la Ley del suelo rústico.

Artículo 210. Condiciones de la parcela en la parte no ocupada por la edificación

1. La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se tiene que mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal. No se harán movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno.
2. El acabado de los marjales y los muros de cierre será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidas por la edificación y el resto de elementos constructivos, no se podrán situar además de 1,50 m. por sobre y de 2,20 m. por debajo del terreno natural.
3. Para proceder a la tala de árboles o por nuevas roturaciones con finalidades agrarias hará falta la autorización previa de la administración competente.
4. Las plantaciones que se siembren en el entorno de la edificación serán las propias del clima mediterráneo.

Artículo 211. Piscinas

1. Sólo se admitirá la construcción de piscinas en aquellas zonas donde esté permitida la construcción de nuevas viviendas. También se admitirán cuando se construyan ligadas a establecimientos dedicados a actividades complementarias del sector primario o a casas de posesión que estén catalogadas como tal en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del Término Municipal de Artá o en los planes previstos en el artículo 9 de la Ley 1/1991 de espacios naturales, siempre y cuando se integren en el conjunto de las casas y no dañe los valores arquitectónicos catalogados.
2. La construcción de piscinas quedará condicionada a la obtención de las autorizaciones administrativas que resulten pertinentes. En ningún caso podrán construirse por sí mismas y siempre habrán de ser anejas a una vivienda o a los establecimientos o casas de posesión antes mencionados, puesto que supone una ampliación de los mismos.
3. Se habrán de cumplir en todo caso las condiciones que se establecen en el artículo 208 de estas NS con respecto a condiciones de posición e implantación de nuevas construcciones. Las piscinas



siempre se tienen que situar de forma que cumplan las distancias mínimas a lindes.

4. Las piscinas y las terrazas contabilizarán en el cómputo de la superficie máxima de ocupación total.
5. El vaso de la piscina tendrá un color o material que lo integre en el ambiente circundante.
6. La superficie máxima de lámina de agua será de 50 m2 en suelo rústico protegido y de 75 m2 en suelo rústico común a las piscinas anejas a vivienda.

Artículo 212. Construcciones relacionadas con el destino agrario, forestal y ganadero de las fincas

1. De acuerdo con el Decreto 147/2002, de actividades en suelo rústico y de unidades mínimas de cultivo, se consideran edificios o instalaciones afectas a la explotación agrícola, ganadera y forestal los necesarios para desarrollar las actividades que se relacionan en el apartado 1 del artículo 2 del mencionado Decreto.
2. Las solicitudes de licencia de obras que se refieren a estas construcciones tienen que llevar, adjunta, una memoria agrícola para justificar que las dimensiones y las características de la edificación que se quiere construir se corresponden con las necesidades agropecuarias de la finca y se limitan a las estrictamente necesarias para el desarrollo de la actividad.
3. Será preceptivo el informe previo favorable de la administración competente sobre el cumplimiento de las condiciones definidas en el apartado anterior, así como, si se tercia, para el exoneración total o parcial de las condiciones de las edificaciones y de las instalaciones, debida a las características especiales de la actividad que se trate.

Artículo 213. Condiciones de las edificaciones vinculadas a las actividades de explotación agrícola, forestal, pecuaria y cinegética

1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 5.1 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, la tipología de la edificación tiene que ser adecuada al uso agrario y la superficie mínima que tiene que tener la parcela para poder construir en ella una edificación vinculada a las actividades de explotación agrícola, forestal, pecuaria o cinegética será de dos cuarteradas (14.206 m2).
2. La superficie máxima edificable permitida para aquellas edificaciones afectas a explotaciones agrarias, explotaciones ganaderas intensivas, explotaciones ganaderas extensivas, explotaciones ganaderas de ocio y para todas las otras explotaciones que no se pueda justificar el proyecto económicamente, es la determinada, en cada caso, por el artículo 5.2 del Decreto mencionado en el punto anterior, con la forma de computarla y con las excepciones establecidas en los puntos 3 y 4, respectivamente, del mismo artículo.

Artículo 214. Régimen de viviendas existentes

1. Para que se pueda considerar que una vivienda existente en suelo rústico es susceptible de ser objeto de obras de reforma y ampliación tendrá que cumplir los requisitos siguientes:
 - a) Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, así como una superficie mínima de 35 m2 útiles destinados a este uso, y bastante capacidad para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
 - b) Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante un certificado municipal, emitido partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.
 - c) Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, a no ser que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en estas NS.



d) Que la ampliación proyectada, si es el caso, se integre a la vivienda existente y no se superen los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados por estas NS para cada categoría de suelo rústico en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. La ampliación tiene que armonizar arquitectónicamente y paisajísticamente con el edificio original y, en ningún caso, no podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

2. En ningún caso se permite la ampliación de viviendas existentes cuando estos se sitúen dentro terrenos incluidos en categorías de suelo rústico en las cuales no se permita el uso de nuevas viviendas.
3. Todas las referencias a edificaciones y construcciones existentes de esta norma se hacen condicionadas al hecho que estas no estén en situación de fuera de ordenación debido a determinaciones del planeamiento urbanístico o por determinación legal, según los artículos 70 y 71 de estas NS.

Artículo 215. Régimen de edificios y construcciones existentes en suelo rústico

1. Se tienen que conservar las construcciones rústicas tradicionales como las casas de posesión, de labrador, de “roters”, de carboneros, de nieve, molinos, puentes, aljibes, estanques, norias, pozos, acequias, y otros elementos constructivos definitorios de las técnicas tradicionales, quedando prohibida su demolición. Las construcciones de estos tipos que estén incluidas en el Catálogo de Patrimonio Histórico se registrarán por las disposiciones que se establezcan en el propio Catálogo.
2. En las construcciones rústicas tradicionales mencionadas en el apartado anterior que no estén incluidas en el Catálogo se permitirán y fomentarán las obras de conservación y restauración para mantener tanto la construcción como su funcionalidad, siempre y cuando no se alteren sustancialmente las características tipológicas y estéticas.
3. Se permitirán obras de reforma y ampliación de las edificaciones existentes de tipología tradicional que incumplan alguno de los parámetros de posición de los edificios en relación a la parcela o de altura máxima establecida por edificaciones de nueva planta por su mismo uso, siempre que, en caso de estar catalogadas, lo permitan las determinaciones que se establecen en el Catálogo. Estas obras habrán de respetar y proteger los edificios existentes y evitar su degradación. Las ampliaciones habrán de cumplir los parámetros exigibles para nuevas construcciones.
4. Todas las referencias a edificaciones y construcciones existentes de esta norma se hacen condicionadas al hecho que estas no estén en situación de fuera de ordenación debido a determinaciones del planeamiento urbanístico o por determinación legal, según los artículos 70 y 71 de estas NS.

Artículo 216. Caminos rurales

1. La apertura de nuevos caminos, o cualquier obra a realizar sobre caminos existentes, estarán sujetos a licencia municipal, incluidas las modificaciones de perfiles longitudinales o transversales de los caminos y su trazado. En ningún caso los caminos podrán tener características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la cual sirven. Las modificaciones no podrán suponer en ningún caso alteraciones negativas del entorno natural de la zona afectada.
2. El proyecto para la solicitud de apertura de nuevos caminos o de modificación del trazado de los existentes, tendrá que incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, para garantizar el menor impacto ambiental y la preservación de los elementos que dan carácter especial al paisaje.
3. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de esta, o transcurran íntegramente por dentro varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.
4. Las anchuras de los nuevos caminos serán las siguientes:
 - a) Camino público: mínimo de 5,00 m. y máximo de 6,00 m.



b) Camino privado: máximo de 4,00 m.

No se establece franja de protección para los caminos rurales. Sin embargo, los caminos públicos tienen que tener cunetas laterales de 50 cm de anchura a cada lado.

5. Los caminos se construirán de forma que los movimientos de tierras sean mínimos y se dará a los terraplenes y desmontes un tratamiento adecuado al ambiente que lo rodea.

6. Las entradas a fincas u otras conexiones con la red viaria que interrumpen la cuneta lateral, tienen que tener una anchura máxima de 4 m y se tiene que colocar una conducción de drenaje de 20 cm de diámetro, que dé continuidad a la cuneta y discurra por debajo del acceso a la finca.

7. En los caminos públicos se permitirán los pavimentos asfálticos, sin perjuicio que se intente siempre el menor impacto ambiental y paisajístico.

8. En los caminos privados se prohíben los pavimentos asfálticos. Se recomiendan los acabados permeables; en caso de que no ser permeables la superficie del camino computará como superficie de ocupación total de acuerdo con el artículo 27 de estas NS. El acabado del camino tendrá el color parecido a las tierras colindantes.

Artículo 217. Cierre de fincas

1. Tanto en las lindes como el interior de la finca se permitirán los cierres necesarios para su explotación racional.

2. El cierre de fincas está sujeto a licencia. Con la solicitud de la licencia se tendrá que adjuntar un croquis acotado en el cual se refleje el ancho del camino y la situación de los cierres de las fincas colindantes.

3. Los cierres, tanto a las lindes como el interior de las fincas, podrán ser de diferentes tipos:

- a) De obra, realizados con piedra seca o con sillares de arenisca no enlucidos, con una altura de cuerpo máxima de un metro. Se admite sobre su coronación y hasta una altura máxima de 2,00 m. la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante malla metálica ancho sobre palos de madera, eléctricas o de seto.
- b) Malla metálica ancho sobre palos de madera, hasta una altura máxima de 2,00 m.
- c) Setos a base de arbustos o árboles sin límite de altura.

4. Se prohíben las paredes hechas con piezas prefabricadas de hormigón o de materiales cerámicos.

5. La altura máxima se considerará en cada punto del terreno natural, sin escalonadas en el perfil superior del cierre.

6. El plano exterior de los cierres de nueva creación que den a la red viaria habrán de recularse, como mínimo las siguientes distancias:

- a) Red de carreteras: el establecido por la legislación vigente
- b) Caminos: 3,50 m. del eje de caminos públicos

7. Entre las rejas, vallas o barreras de los cierres o, en su caso, las paredes de obra, se tiene que dejar una separación o las aperturas necesarias para permitir el paso de la fauna silvestre. En ningún caso se pueden cerrar vaguadas o acequias de aguas superficiales y se tienen que dejar unas aperturas en el nivel del suelo de al menos 15 x 15 cm. como mínimo cada 50 m. para el paso del agua y la fauna.

Se exceptuarán los huertos en que se puede impedir el paso de la fauna.



8. Las obras de reparación, de reconstrucción, de ampliación, etc., de paredes que ya existen se tienen que hacer con materiales idénticos a los del cierre original, siempre que este cumpla con los requisitos de los puntos anteriores.

9. Los muros de piedra seca que estén catalogados sólo se podrán eliminar por un motivo de utilidad pública. En este caso habrán de ser reconstruidos después del necesario retroceso.

10. Los muros de piedra seca que no estén catalogados y que se usen para separar fincas no se podrán demoler, excepto en los casos de deterioro o agrupación de fincas que impliquen la pérdida de esta función. En estos casos y todos los otros en que se proceda a la segregación, división o fragmentación de fincas cerradas de este modo, la separación de las fincas resultantes de la división se tendrá que hacer necesariamente con muro de piedra seca del mismo tipo del que había en el momento de las actuaciones mencionadas.

Artículo 218. Anuncios, rótulos y vallas publicitarias

No se permitirá la publicidad fija mediante vallas, cartel o medios acústicos en el suelo rústico. No se considera publicidad los indicadores y la señalización de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle que no superen el 0,20 m2 de dimensión y que estén integrados en el entorno.

Artículo 219. Caravanas

Fuera de las zonas concretas expresamente habilitadas para esta actividad (campings autorizados), se prohíbe expresamente la disposición sobre los terrenos de suelo rústico de caravanas u otros elementos móviles que puedan resultar habitables.

Artículo 220. Zonas pavimentadas

Las zonas que se tengan que pavimentar, excepto las que se destinan a la recogida de aguas pluviales, se tienen que hacer con materiales permeables y utilizar las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

En caso de utilizar asfaltos u hormigones, se tendrá que justificar su conveniencia, y la superficie ocupada por estos tipos de acabados, contabilizará a todos los efectos en la ocupación total máxima permitida a la parcela.

Artículo 221. Desagüe de aguas pluviales

En la realización de cualquier de las actividades reguladas por estas Normas o en la ejecución de las edificaciones o instalaciones autorizadas, se tienen que tomar las medidas oportunas porque la desagüe de las aguas pluviales no arrastre tierras, para evitar el deterioro de los terrenos.

Artículo 222. Dotación de servicios

1. Las edificaciones y las instalaciones tienen que resolver las dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y las características de estas dotaciones tienen que ser las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no pueden dar servicio a actividades diferentes de la vinculada.

2. Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios se podrán autorizar junto con la actividad a la cual sirvan. En este caso, se habrán de definir a la documentación técnica de acuerdo con la cual se solicita la autorización.

3. Tanto en los casos anteriores como cuando no se vincule a una actividad única, será necesario obtener la declaración de interés general y nunca pueden dar apoyo a actuaciones ilegales.



4. En todo caso, la dotación de servicios se tiene que hacer mediante redes enterradas.
5. Con respecto a la instalación de agua potable, se seguirán las determinaciones que se disponen en el artículo 61 de esta normativa.

Artículo 223. Instalaciones energéticas alternativas

1. Se permite y se recomienda la instalación de elementos captadores de energías alternativas naturales, solares y eólicas, destinadas al consumo propio, siempre que esto no suponga grandes impactos visuales y/o acústicos desproporcionados, que en todo caso se tienen que minimizar al máximo.
2. Estas instalaciones se tienen que situar de forma que, por proximidad, formen parte de la edificación a la cual sirvan, y se alejen el máximo posible de las lindes de la finca.
3. Todas las instalaciones energéticas alternativas tienen que cumplir los parámetros de edificación de cada una de las zonas donde se ubiquen, y cuidar la armonización con todo el edificio.

Artículo 224. Infraestructuras de telecomunicaciones

1. De acuerdo con lo que establece el PDS de telecomunicaciones de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, la licencia para el despliegue de redes de telecomunicaciones en suelo rústico o de cualquier otra red de comunicaciones por cable sólo se otorgará cuando los tendidos proyectados sean subterráneos.
2. Las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán situar en suelo rústico y en suelo rústico protegido a menos de 500 m. y 1000 m., respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil situada en suelo rústico, a no ser que esta estación se encuentre en régimen de uso compartido. Para la toma en consideración de estas distancias se atenderá a los datos registrados en conformidad con el que se establece en el PDS de telecomunicaciones.
3. El paso a través de ANEI y ARIP de tendidos aéreos telefónicos o correspondientes a otras redes de comunicaciones por cable se autorizará sólo si la consejería competente en materia de telecomunicaciones acredita la necesidad de este paso.
4. Dentro las ANEI y ARIP las infraestructuras de telecomunicaciones tienen que sujetarse a las reglas siguientes:
 - a) No se pueden situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno. El emplazamiento tiene que escogerse de forma que se minimice el impacto de la instalación y del acceso.
 - b) En la medida que se pueda, las infraestructuras se tienen que llevar a cabo de acuerdo con la tipología edificatoria y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se sitúen.
 - c) Las instalaciones no pueden tener más de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de 7,00 m.

Artículo 225. Aguas residuales

1. Las aguas residuales generadas no se podrán abocar al terreno, ni a pozos negros o rasas filtrantes negras. Se tienen que usar fundidas sépticas estanques con filtro biológico. La eliminación del afluente se llevará a cabo siguiendo las especificaciones del artículo 64 de las presentes NS.
2. Los proyectos técnicos a partir de los cuales se solicite la licencia de construcción contendrán el sistema de evacuación que garantice el cumplimiento de la condición anterior.
3. La reutilización de las aguas depuradas se tiene que ajustar a los planes de la Consejería de Agricultura, de Medio ambiente o de otros organismos que puedan regular su uso.



Capítulo II
Categorías del suelo rústico

Sección 1a.
Categorías del suelo rústico común

Artículo 226. Suelo Rústico de Régimen General (SRG)

Condiciones de usos

Usos		A/ C / P	Observaciones
Protección y educación ambiental		C	Ver artículo 90.
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	A	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Sector secundario	Industria de transformación agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	C	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		C	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.



Parámetros de parcelación y edificación

Parámetros		Observaciones	
Parcela mínima edificable	14.206 m ²	Para el uso de vivienda: 30.000 m ² por parcelas segregadas en posterioridad al 12.11.1992 y por parcelas agrupadas en que alguna de ellas provenga de una segregación posterior al 12.11.1992, constando la segregación en documento público.	
Diámetro círculo inscrito	100 m		
Superficie máxima de ocupación	Por la edificación	2%	
	Total	3%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0.02 m ² /m ² suelo	
	Bajo terreno	0.01 m ² /m ² suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	Superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo	1.500 m ³		
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	8 m	
	A linderos	4 m	
	Entre edificios	8 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un solo edificio.

Artículo 227. Área de Transición de Armonización (AT-H)

Condiciones de usos

Usos	A/ C / P	Observaciones

Usos		A / C / P	Observaciones
Protección y educación ambiental		C	Ver artículo 90.
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	A	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Sector secundario	Industria de transformación agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	C	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		C	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

Parámetros		Observaciones
Parcela mínima edificable	14.206 m ²	Para el uso de vivienda: 30.000 m ² por parcelas segregadas en posterioridad al 12.11.1992 y por parcelas agrupadas en que alguna de ellas provenga de una segregación posterior al 12.11.1992, constando la segregación en documento público.
Diámetro círculo inscrito	100 m	
Superficie máxima de ocupación	Por la edificación 2%	Total 3%



Parámetros			Observaciones
Superficie máxima de ocupación	Por la edificación 2%	Total 3%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0.02 m2st/m2 suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	Bajo terreno	0.01 m2st/m2 suelo	
	Superficie máxima por edificio	500 m2	
Volumen máximo		1.500 m3	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	8 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un solo edificio.
	A linderos	4 m	
	Entre edificios	8 m	

Artículo 228. Área de Transición de Crecimiento (AT-C)

Condiciones de usos

Usos	A/ C / P	Observaciones	
Protección y educación ambiental	C	Ver artículo 90.	
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	A	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Industria de transformación			



Usos		A/ C / P	Observaciones
Sector secundario	agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	C	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		P	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

Parámetros		Observaciones	
Parcela mínima edificable		14.206 m2	
Diámetro círculo inscrito		100 m	
Superficie máxima de ocupación	Por la edificación	2%	
	Total	3%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0.02 m2st/m2 suelo	
	Bajo terreno	0.01 m2st/m2 suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	Superficie máxima por edificio	500 m2	
Volumen máximo		1.500 m3	
Reguladora		6 m	
Total		8 m	



Parámetros			Observaciones
Altura	Número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	A frente	8 m	
	A linderos	4 m	
	Entre edificios	8 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un solo edificio.

Artículo 229. Área de Interés Agrario extensiva A (AIA-A)

Condiciones de usos

Usos		A/ C / P	Observaciones
Protección y educación ambiental		C	Ver artículo 90.
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	A	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Sector secundario	Industria de transformación agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	C	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	



Usos	A/ C / P	Observaciones
Vivienda unifamiliar aislada	C	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

Parámetros		Observaciones
Parcela mínima edificable		Parcela mínima edificable
Diámetro círculo inscrito		Diámetro círculo inscrito
Superficie máxima de ocupación	Por la edificación	
	Total	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	Bajo terreno	
	Superficie máxima por edificio	
Volumen máximo		
Altura	Reguladora	
	Total	
	Número plantas	
Distancia mínima	A frente	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un solo edificio.
	A linderos	
	Entre edificios	

Artículo 230. Área de Interés Agrario extensiva B (AIA-B)

Condiciones de usos



Usos		A/ C / P	Observaciones
Protección y educación ambiental		C	Ver artículo 90.
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	A	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Sector secundario	Industria de transformación agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	C	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		C	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

Parámetros		Parámetros
Parcela mínima edificable	14.206 m ²	Para el uso de vivienda: 30.000 m ² por parcelas segregadas en posterioridad al 12.11.1992 y por parcelas agrupadas en que alguna de ellas provenga de una segregación posterior al 12.11.1992, constando la segregación en documento público.
Diámetro círculo inscrito	100 m	
Superficie máxima de	Por la edificación	2%



Parámetros			Parámetros
ocupación	Total	3%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0.02 m2st/m2 suelo	
	Bajo terreno	0.01 m2st/m2 suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	Superficie máxima por edificio	500 m2	
Superficie máxima por edificio		500 m2	
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB + 1P 2 Plantas	
Distancia mínima	A frente	8 m	
	A linderos	4 m	
	Entre edificios	8 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un solo edificio.

Sección 2a.
Categorías del suelo rústico protegido

Artículo 231. Área de Alto Nivel de Protección (AANP)

Condiciones de usos

Usos	A/ C / P	Observaciones	
Protección y educación ambiental	C	Ver artículo 90.	
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	P	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	P	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.



Usos		A/ C / P	Observaciones
Sector secundario	Industria de transformación agraria	P	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	P	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	P	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	P	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	P	
	Conducciones y tendidos	P	
	Puertos y puertos deportivos	P	
	Grandes instalaciones técnicas	P	
Vivienda unifamiliar aislada		P	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

No se admiten nuevas edificaciones ni ampliaciones de las existentes.

Artículo 232. Área Natural de Especial Interés (ANEI)

Área Natural de Interés Municipal A (ANIM-A)

Condiciones de usos

Usos		A/ C / P	Observaciones
Protección y educación ambiental		C	Ver artículo 90.
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	C	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.



Usos		A/ C / P	Observaciones
Sector secundario	Industria de transformación agraria	P	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	P	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		P	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

Parámetros		Observaciones	
Parcela mínima edificable	350.000 m ²		
Diámetro círculo inscrito	300 m		
Superficie máxima de ocupación	Por la edificación	0.5%	
	Total	1%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0.005 m ² /m ² suelo	
	Bajo terreno	0.002 m ² /m ² suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	Superficie máxima por edificio	150 m ²	
Volumen máximo		450 m ³	
	Reguladora	3 m	



Parámetros			Observaciones
Altura	Total	5 m	
	Número plantas	PB 1 planta	
Distancia mínima	A frente	30 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un solo edificio.
	A linderos	30 m	
	Entre edificios	30 m	

Artículo 233. Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP)

Área Natural de Interés Municipal B (ANIM-B)

Condiciones de usos

Usos	A/ C / P	Observaciones	
Protección y educación ambiental	C	Ver artículo 90.	
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	C	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Sector secundario	Industria de transformación agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	C	Ver artículo 98.
	Pequeñas infraestructuras	C	
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	



Usos		A/ C / P	Observaciones
Infraestructuras	Puertos y puertos deportivos	C	Ver artículo 99.
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		C	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

Parámetros			Observaciones
Parcela mínima edificable		200.000 m ²	
Diámetro círculo inscrito		250 m	
Superficie máxima de ocupación	Por la edificación	0.5%	
	Total	1%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0.005 m ² /m ² suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	Bajo terreno	0.002 m ² /m ² suelo	
	Superficie máxima por edificio	150 m ²	
Volumen máximo		450 m ³	
Altura	Reguladora	3 m	
	Total	5 m	
	Número plantas	PB 1 planta	
Distancia mínima	A frente	20 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un solo edificio.
	A linderos	10 m	
	Entre edificios	20 m	



Artículo 234. Área de Prevención de Riesgos (APR)

Zona de Prevención de Riesgos (ZPR)

Condiciones de usos

Usos		A/ C / P	Observaciones
Protección y educación ambiental		C	Ver artículo 90.
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	C	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Sector secundario	Industria de transformación agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	C	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		C	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

A efectos de nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes los parámetros aplicables a todas las Áreas de prevención de riesgos serán los correspondientes a la calificación del suelo rústico subyacente, y, si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044



Condiciones específicas para las APR de incendios

Queda condicionada la concesión de cualquier licencia de obras a las edificaciones situadas en las APR de incendios a que se haga efectivo el cumplimiento de las condiciones que se señalan a continuación

En las APR de incendios, se aplicará la normativa vigente en cada momento en materia de prevención de riesgos de incendios, constituyendo en este momento esta normativa y las recomendaciones de medidas de prevención las descritas en:

- El Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.
- El Real decreto 314/2006, por el cual se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en el cual se establecen las medidas para zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, DB-SI, en la sección SI 5: Intervención de los bomberos, apartado 1.2. Entorno de los edificios, punto 6.
- El Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- La Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas.
- El Plan Especial de Emergencias ante el riesgo de incendios forestales a las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril.

En las APR de incendios, se habrán de cumplir las siguientes medidas de seguridad:

- Los viales de acceso a los núcleos habitados habrán de contar con una faja de protección de anchura mínima 20 metros a banda y banda del vial.
- Todas las chimeneas de la construcción tienen que contar con mata chispas y preferentemente estarán protegidos con una malla metálica de diámetro de luz inferior a un centímetro.

En las APR de incendios, con respecto a la ubicación de las viviendas, se tiene que evitar su construcción a los siguientes lugares:

- En chimeneas naturales, valles estrechos y depresiones entre cerros, por tratarse de lugares donde los vientos tienden a canalizarse.
- Sobre carenas estrechas donde la convección provocada por el incendio pueda incidir directamente sobre la construcción.
- Lugares hondos donde puede producirse gran acumulación de humos.
- En áreas especialmente expuestas a vientos fuertes y persistentes.

En las APR de incendios, se recomienda que, en el supuesto de que se instalen piscinas, estas estén a 50 metros de la construcción y que en un radio de 25 metros alrededor de la piscina no haya ningún obstáculo para facilitar unas condiciones óptimas de seguridad a los medios aéreos de extinción de incendios.

Condiciones específicas para las ZPR

A las ZPR de contaminación de acuíferos, se habrán de tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Las instalaciones destinadas a la venta o almacenamiento de carburantes (gasolineras o similares) habrán de garantizar la imposibilidad de que las fugas de los depósitos puedan acceder al terreno, y se habrán de instalar los sistemas precisos de impermeabilización y detección temprana de fugas.
- Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el pavimento impermeable para impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Asimismo, los residuos sólidos se almacenarán en lugares con pavimentación impermeable, por el mismo motivo. Los residuos líquidos se abocarán a un sistema depurador de dimensiones características



adecuadas a la cantidad que se genere.

Artículo 235. Área de Protección Territorial (APT)

Condiciones de usos

Usos		A/ C / P	Observaciones
Protección y educación ambiental		C	Ver artículo 90.
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	C	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Sector secundario	Industria de transformación agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	P	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		P	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

A efectos de nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes los parámetros aplicables a todas las Áreas de protección territorial serán los correspondientes a la calificación del suelo rústico subyacente, y, si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044



Artículo 236. Área Natural de Interés Municipal C (ANIM-C)

Condiciones de usos

Usos		A/ C / P	Observaciones
Protección y educación ambiental		C	Ver artículo 90.
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	A	Ver artículo 91.
	Actividades de carácter intensivo	A	Ver artículo 92.
	Actividades complementarias	C	Ver artículo 93.
	Actividades extractivas	P	Ver artículo 94.
Sector secundario	Industria de transformación agraria	C	Ver artículo 95.
	Industria en general	P	Ver artículo 96.
Equipamientos	Sin construcción	C	Ver artículo 97.
	Resto de equipamientos	C	Ver artículo 98.
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	C	Ver artículo 99.
	Vías de transporte	C	
	Conducciones y tendidos	C	
	Puertos y puertos deportivos	C	
	Grandes instalaciones técnicas	C	
Vivienda unifamiliar aislada		C	Ver artículo 100, 101, 102 y 103.

Parámetros de parcelación y edificación

Parámetros		Observaciones
Parcela mínima edificable	60.000 m2	
Diámetro círculo inscrito	250 m	



Parámetros			Observaciones
Superficie máxima de ocupación	Por la edificación	1%	
	Total	2%	
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0.01 m2st/m2 suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	Bajo terreno	0.005 m2st/m2 suelo	
	Superficie máxima por edificio	300 m2	
Volumen máximo		900 m3	
Altura	Reguladora	3 m	
	Total	5 m	
	Número plantas	PB 1 planta	
Distancia mínima	A frente	20 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un solo edificio.
	A linderos	10 m	
	Entre edificios	20 m	

Sección 3a.

Categorías y normas del Plan de ordenación de recursos naturales de la Península de Llevant (PORN)

Artículo 237. Área de protección estricta (APE)

Estas zonas tendrán como función fundamental la conservación íntegra de sus excepcionales valores naturales, potenciándolos cuando sea necesario y posible, fomentando su estudio para garantizar su preservación.

Los únicos usos permitidos son la práctica del excursionismo en las rutas expresamente reconocidas por el Plano rector de uso y gestión (PRUG), que en ningún caso admitirá el tránsito fuera de los caminos existentes debidamente señalizados. También se permite el acceso por motivos justificados y necesarios para la conservación de las especies que viven, el cual requerirá autorización por parte de la Consejería de medio ambiente.

En las APE se prohíbe todo tipo de nueva construcción.



Artículo 238. Área de conservación predominante (ACP)

Las áreas de conservación predominante tendrán como función fundamental la preservación de los hábitats que contienen, además de la conservación o restauración de los valores naturales, el mantenimiento de la calidad paisajística y los usos tradicionales de la zona. Secundariamente podrán dedicarse a otros usos (ocio, educación, etc.) que no lesionen sus valores ambientales.

Se fomentarán los usos coherentes con la conservación del medio y las actividades de interpretación y educación ambiental, que en ningún caso no pueden producir efectos negativos sobre los valores protegidos.

En las ACP sólo se podrán autorizar las siguientes edificaciones y construcciones:

- a) La conservación, consolidación y restauración de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificados contra el planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.
- b) Las infraestructuras e instalaciones públicas vinculadas al espacio protegido que necesariamente se tengan que ubicar, previa declaración de interés general.
- c) Las dotaciones subterráneas de servicios o instalaciones, siempre que den servicio a edificaciones que no se hayan construido en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Artículo 239. Área de conservación (AC)

Las áreas de conservación tendrán como función fundamental la preservación o restauración de los valores naturales, el mantenimiento de la calidad paisajística y los usos tradicionales de la zona. Secundariamente podrán dedicarse a otros usos (turístico, ocio, educación, etc.) que no lesionen sus valores ambientales.

Se fomentarán las actividades de educación ambiental que se desarrollen congruentemente con los objetivos de protección del espacio, que en ningún caso no pueden representar efectos negativos sobre los valores protegidos. También se fomentarán las intervenciones o usos enfocados a conservación que favorezcan el mantenimiento o incremento del nivel de biodiversidad del área.

En las AC sólo se podrán autorizar las mismas edificaciones y construcciones que las permitidas en las ACP.

Artículo 240. Área de aprovechamiento condicionado a la conservación (AACC)

La función fundamental de estas áreas es conservar en buen sido el suelo agrícola y los cultivos existentes, servir de apoyo a las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales y mantener la calidad paisajística. Secundariamente podrán dedicarse a otros usos (ocio, educación, etc.) que no lesionen sus valores ambientales, especialmente cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

Los usos agrícolas y ganaderos de carácter tradicional disfrutarán de especial preferencia y en especial las técnicas ecológicas de producción. Se utilizarán aguas depuradas siempre que sea posible.

Se fomentará el desarrollo de los usos turísticos y recreativos compatibles con la conservación que generen rentas complementarias al agrícola, para facilitar la conservación del paisaje, los cuales no podrán incidir negativamente sobre los valores naturales de estas áreas ni perturbar las actividades productivas.

En las AACC además de las edificaciones y construcciones permitidas en las ACP y AC estarán permitidas las edificaciones, o ampliaciones de las existentes, destinadas a cubrir necesidades reales de explotación agraria y/o ganadera que se justificarán acreditando la capacidad productiva de la finca y las necesidades de incremento de la producción. Estas edificaciones e instalaciones se ubicarán donde el impacto ambiental sea más reducido según el estudio de alternativas, y en ningún caso podrán ser destinadas a otros usos que los que motiven su autorización.



Artículo 241. Normas generales de usos para las áreas del PORN

Con independencia de la normativa a aplicar según la categoría de suelo rústico subyacente, AANP, a las diferentes áreas del PORN se tienen que seguir, además, las siguientes determinaciones:

a) Actividades complementarias del sector primario

Se declara incompatible con la sostenibilidad del Parque la localización de nuevas plazas de alojamiento turístico y residencial turístico en su interior, excepto las ofertadas como agro turísticas.

Las nuevas infraestructuras agro turísticas tendrán que ser autorizadas por el organismo competente en materia turística, previo informe del órgano gestor del Parque.

b) Actividades extractivas

No se consideran compatibles con los objetivos establecidos las actividades extractivas, especialmente la extracción de áridos, marino y piedra viva. Los movimientos de tierras podrán ser autorizados siempre que se ajusten a las previsiones de protección del propio PORN y del PRUG.

Se prohíbe la destrucción y recolección no autorizada de minerales, estructuras geomorfológicas, restos paleontológicos u otros elementos geológicos singulares, así como todas las actuaciones que puedan suponer la degradación de los recursos edáficos.

El litoral y las playas serán preservados de extracciones así como de regeneraciones artificiales que supongan una extracción previa.

No se permitirán nuevas canteras, ni ampliaciones de las existentes, que habrán de adoptar medidas de atenuación del impacto ambiental.

c) Actividades de comunicaciones e infraestructuras

a. Vías de transporte

Los proyectos de acondicionamiento o mejora del viario, tanto municipal, insular o autonómico, dentro la zona del Parque, se elaborarán considerando el carácter protegido de este espacio, reduciendo tanto como sea posible los impactos generados y con la previsión de arbolado de alineación con especies autóctonas, y cuando sea viable la creación de carriles para bicicletas y peatones.

No podrán abrirse nuevas carreteras ni rondas en el interior del Parque aunque podrán mejorarse las actuales en los términos del apartado anterior. Tampoco se permite la ampliación de las carreteras existentes, únicamente se permitirán mejoras del firme y pequeñas modificaciones puntuales.

b. Extendidas aéreas

Los nuevos tendidos, eléctricos, telefónicos o de otro tipo, no podrán ser aéreos. Se redactará un estudio de viabilidad para el entierro de las actualmente existentes.

Resta prohibido la instalación de nuevas instalaciones de antenas y repetidores de radiofrecuencia en el interior del Parque, quitado las de carácter doméstico y aquellas de servicios públicos y fuerzas de seguridad que no puedan ubicarse a lugares alternativos fuera del ámbito del Parque.

c. Grandes instalaciones técnicas



No se permiten los campos de aerogeneradores.

Se prohíbe la construcción de nuevas líneas eléctricas en las APE (Reservas naturales).

Artículo 242. Otras determinaciones para las áreas del PORN

1. Cierre de fincas.

En las ACP, AC y AACC permitirán siempre el paso de la fauna silvestre y serán diáfanos e integrados paisajísticamente. En consecuencia sólo se admitirán nuevos cierres de pared seca, malla metálica ancha y apoyos de madera, cierres de pastor eléctrico o setos vegetales y una altura total máxima de 1,50 m. Se exceptuarán los de huertos que podrán impedir el paso de la fauna.

2. Ecosistemas de torrentes y de los recursos hídricos.

Los torrentes, por su función natural, serán objeto de una especial atención, y por esto no se permitirá ningún cambio de uso dentro ellos y en una franja de 25 m. medidos desde los márgenes, excepción hecha de aquellas acciones declaradas de interés general y de las actuaciones de restauración ecológica o paisajística que promueva la consejería competente en materia de medio ambiente. Su mantenimiento y limpieza se efectuará con especial atención para no afectar la vegetación ribereña. El uso de maquinaria pesada será excepcional.

Disposición adicional primera: Reserva de suelo para vivienda protegida

1. En el suelo clasificado como urbanizable destinado a uso residencial se tendrá que reservar un mínimo de un 30% de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública, el cual permita establecer, al menos, su precio máximo en venta, alquiler o de otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

2. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización e integrado en una unidad de actuación, se exigirá, como mínimo, el porcentaje del 30% de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización no integrado en una unidad de actuación, no se exige ninguna reserva de suelo para vivienda protegida.

4. Estas reservas se exigirán a todos los sectores urbanizables de uso residencial en el momento de la aprobación inicial, provisional o definitiva de su plan parcial.

Cuando se trate de suelo urbano no consolidado e integrado en una unidad de actuación se exigirá en el momento de aprobación del instrumento de gestión pertinente, compensación o parcelación.

5. La determinación del suelo para este uso específico se tiene que hacer, en todo caso, de forma que a cada actuación se posibilite y procure la máxima cohesión e integración sociales, mediante actuaciones combinadas de vivienda libre y vivienda protegida.

6. Se podrá autorizar la no sujeción a la reserva prevista en esta disposición adicional o su reducción cuando así se prevea en una ley o norma de rango superior a esta normativa municipal, tal como prevé la disposición adicional tercera del Decreto ley 1/2009, de 30 de enero, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares o cualquier otra ley o norma que pueda entrar en vigor en el futuro.



Disposición adicional segunda: Normas especiales para la prevención de riesgo de incendio forestal
Planes de autoprotección de incendios forestales

De acuerdo con el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales, las empresas, los núcleos de población aislada, las urbanizaciones, las áreas recreativas, los campings, etc. que estén situados en zonas de riesgo, como también las empresas con finalidades de explotación forestal, tienen que redactar planes de actuación que hace falta desarrollar con los medios propios de que disponen para los casos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarlos. Para elaborar estos planes se tendrá que tomar como base la delimitación de riesgos realizada por el Plan Especial para hacer frente al riesgo de incendios (INFOBAL) o aquella que se pueda aprobar en el futuro.

El Ayuntamiento, en colaboración con la Dirección general de Emergencias y la Dirección general de Biodiversidad, tiene que fomentar la redacción y la ejecución de estos planes de autoprotección.

Con independencia de esto, se habrán de cumplir todas las disposiciones y exigencias contenidas tanto en estas NS como la normativa que resulte aplicable con respecto al riesgo de incendio y, en especial, se estará a aquello que se prevé para las APR de incendio en el artículo 234 de esta normativa.

Medidas de seguridad para prevención del riesgo de incendio forestal

De acuerdo con el Real Decreto 314/2006, por el cual se aprueba el Código Técnico de Edificación, y el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el que se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales, se establecen las siguientes medidas de seguridad obligatorias aplicables a las urbanizaciones que limitan con zonas forestales con elevado riesgo de incendio:

- Debe haber una franja de seguridad de 50 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorrales o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en dicha franja. Se tiene que proceder a la retirada de los restos vegetales generados por la tala de arbolado (si procede) en un plazo máximo de 10 días. Todos los demás restos vegetales generados se habrán de retirar en un plazo máximo de 20 días desde su generación.
- La zona edificada o urbanizada tiene que disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales tiene que cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 (anchura mínima libre de 3,5 metros; altura mínima libre o gálibo de 4,5 metros; capacidad portante de vial de 20 KN/m²; sobre ancho en curvas).
- Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único tiene que finalizar en una zona circular de 12,50 metros de radio, en la que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

Disposición transitoria primera: Aplicación del Plan hidrológico de las Islas Baleares

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan hidrológico de las Islas Baleares, aprobado mediante el Real Decreto 378/2001, de 6 de abril, se establecen, con carácter transitorio, las siguientes delimitaciones y regulaciones:

1. Perímetros de protección de pozos de abastecimiento.

En los planos de ordenación del suelo rústico se han dibujado los diferentes pozos de abastecimiento de agua potable que existen actualmente en el término municipal de Artá.

A su alrededor, de acuerdo con aquello que prevén los artículos 64, 65, 66 y 67 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, se establecen los siguientes perímetros de protección provisional de los pozos de abastecimiento:

- a)- Zona de restricciones moderadas en un radio de un kilómetro alrededor del pozo.
- b)- Zona de restricciones máximas en un radio de 250 metros alrededor del pozo.



c)- Zona de restricciones absolutas en un radio de 10 metros alrededor del pozo.

Estos perímetros regirán hasta la delimitación definitiva de los perímetros de protección por parte de la Administración Hidráulica competente a las Islas Baleares (AH), la cual es, en el momento de redactarse estas NS, la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio ambiente del Gobierno de las Islas Baleares.

2. - Regulación de las limitaciones a los perímetros de protección de pozos de abastecimiento.

Mientras no se establezca la delimitación definitiva de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento se establecen provisionalmente las siguientes disposiciones:

Con carácter general, en todo el ámbito de los perímetros de protección, se prohíbe:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contamine las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, con independencia de la naturaleza de estas y del lugar donde se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o una degradación del entorno que las rodea.
- Llevar a cabo acciones sobre el medio físico o el biológico atado al agua que constituyan o puedan constituir una degradación.

Se establecen las siguientes limitaciones específicas de los perímetros de protección:

a) Zona de restricciones moderadas en un radio de un kilómetro alrededor del pozo.

Se prohíbe de manera expresa: inyectar residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y almacenar, transportar y tratar productos radioactivos.

Los usos y actividades que se enumeran todo seguido necesitan, para su autorización, informe previo favorable del AH, sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas:

- Obras de infraestructura: minas, canteras, extracción de áridos.
- Actividades urbanas: fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales.
- Actividades agrícolas y ganaderas: depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas.
- Actividades industriales: almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, industrias farmacéuticas y radioactivas, industrias alimentarias y mataderos.
- Actividades recreativas: acampada, zonas de baños.

b) Zona de restricciones moderadas en un radio de 250 metros alrededor del pozo:

No se pueden autorizar los usos y las actividades siguientes:

- Minas, canteras, extracción de áridos.
- Fosas sépticas y nuevos cementerios.
- Almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos.
- Depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas.
- Riego con aguas residuales.
- Almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radioactivos.



- Industrias alimentarias y mataderos.
- Acampada y zonas de baños.
- Inyección de residuos y sustancias contaminantes.
- Sondeos petrolíferos.
- Entierro de cadáveres de animales.
- Estaciones de servicio.

Se pueden autorizar, siempre y cuando se demuestre que no producen unos efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico, los siguientes usos y actividades:

- Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales.
- Granjas.
- Pozos y sondeos.
- excavaciones.
- Sondeos geotécnicos.
- Industrias potencialmente contaminantes (adoberías, cerámicas, lavanderías, etc.)

c) Zona de restricciones absolutas en un radio de 10 metros alrededor del pozo:

En este perímetro, el cual se tiene que clausurar mediante un recinto cerrado, se prohíbe cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y la operación de la captación.

3. - Zonas inundables.

De forma provisional y hasta su delimitación y ordenación definitiva por parte de la AH, se establecen como zonas inundables las áreas delimitadas como Llanuras de Inundación por la Consejería de Medio ambiente a su Atlas de Delimitación Geomorfológica de Redes de Drenaje y Llanuras de Inundación de las Islas Baleares.

Estas zonas inundables se han dibujado en los diferentes planos de ordenación, donde se superponen con la APR- Inundación delimitada en el PTM dada su coincidencia con las Llanuras de inundación.

Su concreta zonificación distinguiendo las zonas de inundación potencial y las zonas de riesgo potencial se concretará a partir de la mencionada delimitación y ordenación definitiva por parte de la AH.

Limitaciones provisionales a las zonas inundables:

- a) No se pueden autorizar las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas ni tampoco ningún tipo de vertedero o almacén de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
- b) Se prohíben las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que supongan un nivel de riesgo alto en situaciones de avenida.
- c) Se prohíbe hacer cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural de territorio, o que debido a la localización o del diseño pueda actuar como dique para la circulación de las aguas y aumentar los daños potenciales que causa la posible inundación. Se excluyen los diques de defensa y las otras actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.
- d) Las infraestructuras lineales se tienen que diseñar incorporando los pasos necesarios de agua para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, y se tienen que dimensionar de manera adecuada para permitir la circulación de las aguas incluso en las avenidas más grandes previsibles. Los planes de mantenimiento de estas infraestructuras tienen que incorporar las tareas de limpieza de estos pasos que garanticen el funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.



e) Se tiene que evitar ubicar los usos que las avenidas y las inundaciones puedan dañar.

f) Los proyectos de edificaciones, obras o instalaciones, principalmente aquellos que se destinen a viviendas o a locales ocupados por personas, evaluarán el riesgo de inundación y detallarán las medidas correctoras necesarias para la seguridad de las personas y de los bienes tanto con respecto a las previsiones técnicas de diseño como a los concretos materiales de construcción que se tengan que emplear.

g) Siempre y cuando lo permita la regulación de la zona, sólo se autorizarán sótanos cuando estén destinados a aparcamiento de vehículos. Esta autorización estará condicionada a la adopción de medidas correctoras especiales que por una parte eviten la entrada de las aguas y, en cualquier caso, aseguren su adecuada evacuación mediante sistemas adecuadas.

Disposición transitoria segunda: Suspensión de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística condicionada a la suficiencia de recursos hídricos

Con el fin de asegurar la suficiencia de recursos hídricos, no se podrá iniciar la tramitación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico derivado o de gestión que posibilite actuaciones de transformación urbanística en los ámbitos que se señalan hasta que, mediante las obras de mejora de la red de distribución de agua potable y las obras de infraestructura de saneamiento, no se haga efectiva una reducción de las pérdidas de agua hasta lograr un máximo del 25%.

Se habrá dado cumplimiento a esta condición y, por lo tanto, sí que se podrán iniciar las tramitaciones de los mencionados instrumentos de planeamiento derivado o de gestión cuando se haya acreditado, mediante el correspondiente informe de la Dirección general de Recursos Hídricos, que efectivamente se han reducido las pérdidas hasta lograr un máximo del 25%.

Disposición transitoria tercera: Disposición de acometidas

La tramitación de cualquier instrumento de planeamiento o de gestión urbanística que posibilite actuaciones de transformación urbanística en los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización y en los sectores de suelo urbanizable, tendrá que incluir todas las acometidas necesarias (agua potable, alcantarillado, etc.) para garantizar de forma inmediata el correcto funcionamiento de las redes internas en el ámbito de actuación.

ANEXO 1. **Unidades de actuación**

UA 1: Calle de Sa Clota

1. Objeto y ámbito

El objeto de esta unidad es ordenar una zona clasificada como suelo urbano en el planeamiento vigente, pero carecida de urbanización consolidada.

Consistirá en la creación de un espacio libre público central, la conexión a las redes viarias existentes, la compleción de la estructura de una isleta y la dotación de servicios dentro el ámbito para poder llevar a cabo la posterior edificación en el sector. Contempla la prolongación de la calle Diana hasta la calle Sorteta.

El ámbito concreto de esta unidad se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria



Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	4.243 m2	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de reparcelación
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación	Superficie máxima de solares	2.057 m2
	Población máxima	77 habitantes
	Edificabilidad residencial máxima	4.114 m2
	Tipología edificatoria	continua
	Zonificación	Artá - Intensiva (AR-INT)
Cesiones	Espacios libres públicos	1.436 m2
	Equipamientos públicos	--
	Viales	750 m2
	Aprovechamiento	15% (arte.7 Ley 4/2008)

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	200 m2	
Fachada	10 m	



Parámetros		Observaciones
Dimensión mínima de parcela	Profundidad	20 m
Longitud máxima de fachada		22 m

Con respecto a los parámetros de edificación, a la regulación de usos, a los cuerpos y elementos salientes a vía pública y a las condiciones de ambiente y estética se estará a lo regulado para la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

UA 2: Zona de Sa Clota

1. Objeto y ámbito

El objeto de esta unidad es ordenar una zona clasificada como suelo urbano en el planeamiento vigente, pero carecida de urbanización consolidada.

Consistirá en el trazado general de viales, la configuración de manzanas, la creación de espacio libre público, la reserva de un solar para equipamiento municipal y la dotación de servicios para poder llevar a cabo la posterior edificación en el sector. Contempla la prolongación de las calles Na Carretó y Joan XXIII hasta la calle Pou Nou con la apertura de nuevos viales.

El ámbito concreto de esta unidad se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	11.954 m ²	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de reparcelación
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación	Superficie máxima de solares	5.740 m ²
	Población máxima	215 habitantes
	Edificabilidad residencial máxima	11.480 m ²
	Tipología edificatoria	continúa



Parámetros	
	Zonificación Artá - Intensiva (AR-INT)
Cesiones	Espacios libres públicos 3.163 m2
	Equipamientos públicos 826 m2
	Viales 2.225 m2
	Aprovechamiento 15% (arte.7 Ley 4/2008)

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m2	Se exonerará excepcionalmente el cumplimiento del parámetro de profundidad mínima en aquellas parcelas que no puedan cumplir este parámetro a resultas de la conexión con las redes viarias existentes.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	10 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada		22 m	

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

UA 3: Zona des Cós

1. Objeto y ámbito

El objeto de esta unidad es ordenar una zona clasificada como suelo urbano en el planeamiento vigente, pero carecida de urbanización consolidada.

Consistirá en el trazado general de viales, la configuración de manzanas, la creación de espacio libre público y la dotación de servicios para poder llevar a cabo la posterior edificación en el sector. Contempla la prolongación de las calles Era Vella y Na Conxa con la apertura de viales.

El ámbito concreto de esta unidad se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria



Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	10.235 m ²	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de reparcelación
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación	Superficie máxima de solares	5.077 m ²
	Población máxima	190 habitantes
	Edificabilidad residencial máxima	10.154 m ²
	Tipología edificatoria	continua
	Zonificación	Artá - Intensiva (AR-INT)
Cesiones	Espacios libres públicos	2.002 m ²
	Equipamientos públicos	--
	Viales	3.156 m ²
	Aprovechamiento	15% (arte.7 Ley 4/2008)

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	200 m ²	



Parámetros		Observaciones
Dimensión mínima de parcela	Fachada	10 m
	Profundidad	20 m
Longitud máxima de fachada		22 m

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

UA 4: Barrio de Sa Pista

1. Objeto y ámbito

El objeto de esta unidad es ordenar una zona clasificada como suelo urbano en el planeamiento vigente, pero parcialmente carecida de urbanización consolidada.

Consistirá en el trazado general de viales, la configuración de manzanas, la creación de espacio libre público y la dotación de servicios para poder llevar a cabo la posterior edificación en el sector. Contempla la prolongación de las calles Can Sard y Velódromo.

El ámbito concreto de esta unidad se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	7.973 m ²	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de reparcelación
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación	Superficie máxima de solares	4.128 m ²
	Población máxima	155 habitantes
	Edificabilidad residencial máxima	8.256 m ²



Parámetros		
Cesiones	Tipología edificatoria	continua
	Zonificación	Artá - Intensiva (AR-INT)
	Espacios libres públicos	1.016 m2
	Equipamientos públicos	--
	Viales	2.829 m2
Aprovechamiento	15% (arte.7 Ley 4/2008)	

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debido al aumento de precisión en la escala de trabajo.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m2	Se exonerará excepcionalmente el cumplimiento del parámetro de profundidad mínima en aquellas parcelas que no puedan cumplir este parámetro a resultas de la conexión con las redes viarias existentes.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	10 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada		22 m	

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

UA 5: Calle de Costa y Llobera - Zona des Cós

1. Objeto y ámbito

El objeto de esta unidad es ordenar una zona clasificada como suelo urbano carecida de urbanización consolidada.

Consistirá en la ampliación de la avenida Costa y Llobera, la creación de viales secundarios y aparcamientos, la fijación de una nueva alineación de fachada y la dotación de servicios para poder llevar a cabo la posterior edificación, para uso comercial y de servicios, en el sector. También contempla la prolongación de la calle des Cós hasta la avenida y la conexión del viario con la unidad de actuación

3.

El ámbito concreto de esta unidad se recoge en el plano de ordenación correspondiente.



2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con retroceso de 3 m. de la fachada principal respecto a la alineación de vial. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	7.188 m ²	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de reparcelación
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación	Superficie máxima de solares	3.230 m ²
	Población máxima	--
	Edificabilidad máxima	6.460 m ²
	Tipología edificatoria	continúa
	Zonificación	Artá - Intensiva (AR-INT)
Cesiones	Espacios libres públicos	--
	Equipamientos públicos	--
	Viales	2.407 m ²
	Carretera	1.551 m ²
	Aprovechamiento	15% (arte.7 Ley 4/2008)

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

El aparcamiento que se pueda desarrollar dentro de la UA 5 del casco urbano de Artá tendrá que ser autorizado por la Dirección Insular de Carreteras, u órgano que lo pueda sustituir en sus competencias. Se tendrá que remitir el proyecto debidamente firmado y visado por un técnico competente (ECC ò ETOP).

4. Condiciones de parcelación y edificación



Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m ²	Se exonerará excepcionalmente el cumplimiento del parámetro de profundidad mínima en aquellas parcelas que no puedan cumplir este parámetro a resultas de la conexión con las redes viarias existentes.
Dimensión mínima de parcela	Fachada	10 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada		22 m	

Con respecto a los parámetros de edificación se estará a lo regulado para la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admiten la primera y segunda categoría.
	Almacén	P	Sólo se admite hasta 150 m ² útiles.
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

UA 6: Calle des Collet

1. Objeto y ámbito

El objeto de esta unidad es ordenar una zona clasificada como suelo urbano en el planeamiento vigente, de forma que se complete la trama urbana. Se considera necesaria esta actuación para dar continuidad a la trama urbana existente, que en las calles Jaume III y des Collet se ve interrumpida.

Consistirá en la conexión de la calle Jaume III con la calle Bon Aire y prolongación de la calle des Collet hasta este nuevo tramo abierto. También se realizará la dotación de servicios en estos viales para poder llevar a cabo la posterior edificación en el sector.

El ámbito concreto de esta unidad se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la



zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	3.423 m2	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de reparcelación
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación	Superficie máxima de solares	2.688 m2
	Población máxima	101 habitantes
	Edificabilidad residencial máxima	5.376 m2
	Tipología edificatoria	continua
	Zonificación	Artá - Intensiva (AR-INT)
Cesiones	Espacios libres públicos	--
	Equipamientos públicos	--
	Viales	735 m2
	Aprovechamiento	15% (arte.7 Ley 4/2008)

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones
Superficie mínima	200 m2	
Fachada	10 m	



Parámetros		Observaciones
Dimensión mínima de parcela	Profundidad	20 m
Longitud máxima de fachada		22 m

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

UA 7: Calle Santa Pere - Calle Tamarells

1. Objeto y ámbito

El objeto de esta nueva unidad de actuación es ordenar una zona clasificada como suelo urbano de forma que se complete la trama urbana.

Consistirá en la prolongación de la calle de Sant Pere hasta la calle Vivers, la prolongación de la calle Vivers y la apertura de una nueva calle que conecte la mencionada prolongación de la calle Viveros con a la calle Mayor de la Colonia. También se realizará la dotación de servicios en estos viales para poder llevar a cabo la posterior edificación en el sector.

Esta actuación de apertura de viales permitirá conectar los viales del sector urbanizable de Sa Devesa que se prevé con la trama urbana del núcleo de la Colonia de Sant Pere.

El ámbito concreto de esta unidad se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria

Se corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Colonia de Sant Pere Intensiva (CO-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	7.768 m ²	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de reparcelación
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación uso residencial	Superficie máxima de solares	5.804 m ²
	Población máxima	218 habitantes
	Edificabilidad residencial máxima	11.608 m ²



Parámetros		
	Tipología edificatoria	continua
	Zonificación	Colonia Sant Pere - Intensiva (CO-INT)
Cesiones	Espacios libres públicos	--
	Equipamientos públicos	--
	Viales	1.964 m2
	Aprovechamiento	15% (arte.7 Ley 4/2008)

Serán admisibles las variaciones en la mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas de al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima		200 m2	
Dimensión mínima de parcela	Fachada	7 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada		16 m	

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Colonia de Sant Pere Intensiva (CO-INT).

UA 8: Prolongación Calle Vivers

1. Objeto y ámbito

El objeto de esta unidad es ordenar una zona clasificada como suelo urbano de forma que se complete la trama urbana.

Consistirá en la prolongación de la calle Vivers hasta el límite del suelo urbano y la apertura del vial sobre el actual camino de Can Pentinat. Se prevé también la dotación de servicios de los viales descritos para poder llevar a cabo la posterior edificación en el sector.

Esta actuación de apertura de viales permitirá conectar los viales del sector urbanizable de Sa Devesa que se prevé con la trama urbana del núcleo de la Colonia de Sant Pere.



El ámbito concreto de esta unidad se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria

Se corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Colonia de Sant Pere Intensiva (CO-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	6.791 m ²	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de reparcelación
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación uso residencial	Superficie máxima de solares	5.074 m ²
	Población máxima	190 habitantes
	Edificabilidad residencial máxima	10.148 m ²
	Tipología edificatoria	continua
	Zonificación	Colonia Sant Pere - Intensiva (CO-INT)
Cesiones	Espacios libres públicos	--
	Equipamientos públicos	--
	Viales	1.717 m ²
	Aprovechamiento	15% (arte.7 Ley 4/2008)

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación



Parámetros		Observaciones	
Superficie mínima	200 m ²		
Dimensión mínima de parcela	Fachada		7 m
	Profundidad		20 m
Longitud máxima de fachada	16 m		

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Colonia de Sant Pere Intensiva (CO-INT).

ANEXO 2. Planes especiales de completación puntual de servicios

PE 1: Calle de na Carretó

1. Objeto y ámbito

El objeto de este plan especial es solventar las carencias puntuales que presenta un tramo de esta calle y que son las siguientes:

- Acceso rodado: falta realizar la pavimentación y completar la acera en algunos tramos.
- Abastecimiento de agua: falta completar la dotación de agua.
- Evacuación de aguas: falta realizar la dotación de evacuación de aguas.
- Suministro eléctrico: falta realizar la dotación de suministro eléctrico a las parcelas y completar el alumbrado público.

Hace falta hacer constar que las anteriores NS incluían este tramo de la calle de Na Carretó en el ámbito de la UA 6, la cual comprendía la totalidad de la calle de Na Carretó. El tramo comprendido entre la calle Marina y Diana se ha excluido de este PE debido de a que ya ha sido objeto de la correspondiente dotación de servicios

El ámbito concreto de este plan especial se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).



3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	2.613 m2	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de dotación de servicios
	Sistema de actuación	cooperación
	Gestión	iniciativa pública

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones	
Superficie mínima	200 m2		
Dimensión mínima de parcela	Fachada		10 m
	Profundidad		20 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--		

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

PE 2: Calle del Vicari Far

1. Objeto y ámbito

Con esta previsión de Plan Especial se pretende solventar las carencias puntuales que presenta esta calle y que son las siguientes:

- Acceso rodado: falta completar la pavimentación y adecuar el acceso para peatones que comunica esta calle con la avenida del Ferrocarril. También se tiene que completar la construcción de las aceras.
- Abastecimiento de agua: falta completar puntualmente la dotación de agua en algunos solares.
- Evacuación de aguas: falta completar la red en la parte correspondiente al último tramo de la calle en dirección a la avenida del Ferrocarril.



Se tiene que indicar que la calle del Vicario Faro está dotada de servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

El ámbito concreto de este PE se representa en el plano de ordenación correspondiente.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas en edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas. El ámbito del sector se incluye dentro la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	5.353 m ²	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de dotación de servicios
	Sistema de actuación	cooperación
	Gestión	iniciativa pública

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros			Observaciones
Superficie mínima	200 m ²		
Dimensión mínima de parcela	Fachada	10 m	
	Profundidad	20 m	
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--		

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Artá Intensiva (AR-INT).



PE 3: S'Estanyol

1. Objeto y ámbito

El objeto de este plan especial es, por una parte, dotar esta urbanización del servicio de evacuación de aguas mediante alcantarillado, y, por la otra, completar o mejorar algunos de los servicios que ya constaban en su proyecto de urbanización:

- Abastecimiento de agua: completar o mejorar la dotación de la red de suministro de agua en algunos tramos.
- Suministro eléctrico: mejora o sustitución del alumbrado público existente.

El ámbito de esta unidad de actuación, tal como se representa en el plano de ordenación correspondiente, coincide con los límites correspondientes únicamente al plan parcial del sector 23, puesto que el sector 21 cuenta con urbanización consolidada siguiendo aquello que establece el PTM.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la que corresponde según el plan parcial de ordenación del sector.

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	92.541 m2	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de dotación de servicios
	Sistema de actuación	cooperación
	Gestión	iniciativa pública

Serán admisibles las variaciones en la mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas de al aumento de precisión en la escala de trabajo.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Con respecto a los parámetros de parcelación, de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para cada una de las diferentes zonificaciones del núcleo.

PE 4: Betlem

1. Objeto y ámbito

El objeto de este plan especial es dotar esta urbanización del servicio de evacuación de aguas mediante alcantarillado. El resto de los servicios urbanísticos se encuentran ejecutados de acuerdo con las previsiones del correspondiente plan parcial.



El ámbito de este plan especial, tal como se representa en el plano de ordenación correspondiente, coincide con los límites correspondientes al plan parcial que desarrolló este sector.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la que corresponde según el plan parcial de ordenación del sector.

3. Condiciones de ordenación

Parámetros		
Superficie del sector	228.145 m2	
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de dotación de servicios
	Sistema de actuación	cooperación
	Gestión	iniciativa pública

Serán admisibles las variaciones en la mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas de al aumento de precisión en la escala de trabajo.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Con respecto a los parámetros de parcelación, de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para cada una de las diferentes zonificaciones del núcleo.

PE 5: San Pedro

1. Objeto y ámbito

El objeto de este plan especial es dotar esta urbanización del servicio de evacuación de aguas mediante alcantarillado. El resto de los servicios urbanísticos se encuentran ejecutados de acuerdo con las previsiones del correspondiente plan parcial.

El ámbito de este plan especial, tal como se representa en el plano de ordenación correspondiente, coincide con los límites correspondientes al plan parcial que desarrolló este sector.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es la que corresponde según el plan parcial de ordenación del sector.

3. Condiciones de ordenación

Parámetros	
Superficie del sector	246.181 m2



Parámetros		
Gestión	Figura de desarrollo	proyecto de dotación de servicios
	Sistema de actuación	cooperación
	Gestión	iniciativa pública

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Con respecto a los parámetros de parcelación, de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para cada una de las diferentes zonificaciones del núcleo.

ANEXO 3. Suelos urbanizables

Suelo urbanizable Sos Monjos

1. Objeto y ámbito

Con este sector se mantiene un suelo urbanizable que completa la trama urbana de Artá hasta el Torrent dels Revolts. Al mismo tiempo, se configura una zona verde pública paralela al eje del torrente y se dota a la zona de los equipamientos correspondientes. El día 22 de diciembre de 2006 la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico aprobó definitivamente el plan parcial de este sector (BOIB núm. 87 de 12 de junio de 2007).

Se adscriben a este sector los terrenos pertinentes para ser destinados a sistema general de cesión obligatoria y gratuita, en cumplimiento de las disposiciones del PTM.

El ámbito concreto de este suelo urbanizable, así como el sistema general adscrito, se representan en los planos de ordenación correspondientes.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria del sector urbanizable se corresponde a una ordenación de manzanas con edificación continua en contacto con la trama urbana consolidada adyacente y una ordenación aislada para el resto del sector, más próxima al suelo rústico.

3. Condiciones de ordenación

Parámetros	
Superficie del sector	108.398 m ²



Parámetros			
Gestión	Figura de desarrollo	plano parcial	
	Sistema de actuación	compensación	
	Gestión	iniciativa privada	
Ordenación	Densidad máxima de viviendas global	75 habitantes / Ha	
	Número máximo de viviendas	203 viviendas	
	Población máxima	812 habitantes	
	Tipología edificatoria	continua y/o aislada	
	Coefficiente de edificabilidad global	0,50 m2/m2	
	Porcentaje mínimo de viviendas de protección pública o de otro régimen que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler	ver disposición adicional de esta Normativa	
Cesiones mínimas	Espacios libres públicos		10% superficie ordenada
	Equipamientos públicos	Escolar	10 m2/vivienda
		Social – comercial	2 m2 Const./vivienda
	Viales		los necesarios para desarrollar el sector
	Aparcamientos		1 plaza / 100 m2 de edificación
	Aprovechamiento		15% (arte.7 Ley 4/2008)
	Sistemas generales		20% adscritos fuera de la superficie del sector

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

Con respecto a los accesos, el proyecto de urbanización, debidamente firmado y visado por técnico competente, tendrá que ser objeto de autorización por parte de la Dirección Insular de Carreteras del Departamento de Obras Públicas del Consell de Mallorca, o el órgano que lo sustituya en esta competencia, con respecto al requisito de prever los accesos necesarios resueltos de forma adecuada.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

A. Sos Monjos Intensiva (SM- INT)

1. Definición y ámbito



Se denomina Sos Monjos Intensiva el área del sector del plan parcial que corresponde a la compleción de la trama del ensanche adyacente al suelo urbano.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de manzanas cerradas, en edificación continua, con fachada coincidiendo con las alineaciones de vías públicas.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones	
Superficie mínima	200 m ²		
Dimensión mínima de parcela	Fachada		10 m
	Profundidad		20 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	22 m		

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones	
Tipología edificatoria	continua		
Superficie máxima de ocupación	70% 80% en esquinas	Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos podrán ocupar la totalidad de la parcela. En planta baja se admite, además, un 5% de ocupación para edificación auxiliar.	
Profundidad máxima edificable	20 m		
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	2,00 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,70 m ² /m ²	Si se destina a aparcamiento: 1,00 m ² /m ² .
	Superficie máx. por edificio	--	
	Reguladora	10 m	
	Total	12,50 m	





Parámetros			Observaciones
Altura	Número plantas	PB+2PP 3 plantas	
Distancia mínima	A frente	0 m	No es obligatorio en los casos en que impide la ocupación máxima permitida. Entre edificación principal y edificación auxiliar.
	A laterales	0 m	
	A fondo	5 m	
	Entre edificios	3 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada		--	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/75 m2 de solar	
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		1/vivienda 1/100 m2 útiles o fracción por otros usos	Ver artículo 150.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	
	Vivienda plurifamiliar	A	1 vivienda cada 75 m2 de solar.
Sector secundario	Industria	P	Sólo se admite la primera categoría.
	Almacén	P	Sólo se admite hasta 150 m2 útiles.
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
	Sociocultural	A	



Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Equipamiento comunitario	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	
	Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
	Funerario	P	
	Abastecimiento	A	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	A	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2
	Transportes	A	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
	Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
	Estaciones de servicio	P	Sólo se admiten las existentes.
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

B. Sos Monjos Extensiva (SM- EXT)

1. Definición y ámbito

Se denomina Sos Monjos Extensiva el área del sector del plan parcial situada en el perímetro del sector, más en contacto con el suelo rústico.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.



2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de edificación aislada, separada o retranqueada de todas las lindes del solar, destinada a vivienda unifamiliar.

3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones	
Superficie mínima	600 m ²		
Dimensión mínima de parcela	Fachada		18 m
	Profundidad		--
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--		

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones	
Tipología edificatoria	aislada		
Superficie máxima de ocupación	30%		
Profundidad máxima edificable	--		
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,50 m ² /m ²	
	Bajo terreno	0,30 m ² /m ²	
	Superficie máx. por edificio	700 m ²	Sobre terreno
Altura	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas	
	A frente	5 m	



Parámetros			Observaciones
Distancia mínima	A laterales	3 m	
	A fondo	3 m	
	Entre edificios	6 m	
Superficie mínima de parcela ajardinada		30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/600 m2 de solar	Máximo 1 vivienda por solar
	Turístico	--	
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado		2/vivienda 1/150 m2 útiles o fracción por otros usos	Ver artículo 150.

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	1 vivienda cada 600 m2 de solar. Máximo 1 vivienda por solar
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	



Usos	Admitido Prohibido	Observaciones	
Equipamiento comunitario	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	P	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	P	
	Aparcamiento de vehículos	P	
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

C. Sos Monjos Adossada (SM- ADO)

1. Definición y ámbito

Se denomina Sos Monjos Adossada el área del sector del plan parcial que sirve de transición entre la zona de edificación aislada y la zona intensiva.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

2. Tipología edificatoria

Corresponde a una ordenación de edificación adosada, separada o retranqueada de la fachada del solar, destinada a vivienda unifamiliar.



3. Condiciones de los solares

Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones	
Superficie mínima	400 m ²		
Dimensión mínima de parcela	Fachada		15 m
	Profundidad		--
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		30 m	
Por edificios de promoción unitaria			

4. Condiciones de la edificación

Parámetros de la edificación

Parámetros		Observaciones
Tipología edificatoria	adosada	
Superficie máxima de ocupación	--	
Profundidad máxima edificable	20 m	A partir de la alineación de vial
Edificabilidad máxima	Sobre terreno	0,65 m ² /m ²
	Bajo terreno	0,30 m ² /m ²
	Superficie máx. por edificio	500 m ²
Altura	Reguladora	6 m
	Total	8 m
	Número plantas	PB+1PP 2 plantas
Distancia mínima	A frente	5 m
	A laterales	*
	A fondo	4 m



Parámetros		Observaciones
Entre edificios	--	
Superficie mínima de parcela ajardinada	30%	
Índice de intensidad de uso	Residencial	1/400 m2 de solar
	Turístico	--
Número mínimo de plazas de aparcamiento privado	2/vivienda 1/150 m2 útiles o fracción por otros uso	Ver artículo 150.

* En PB, puede adosarse o no a laterales. Si no se adosa, 4 m de distancia mínima a medianera. Se tendrá que cerrar hasta el lateral con muro de 2,5 m de altura mínima. En PP, se tiene que adosar a un lateral, y separarse 4 m de distancia mínima del otro lateral

5. Regulación de usos

Condiciones de usos

Usos		Admitido/Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	A	1 vivienda cada 400 m2 de solar
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	P	
	Oficinas y servicios	P	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	P	
	Sociocultural	P	
	Docente	P	
	Asistencia social	P	



Usos	Admitido/Prohibido	Observaciones	
Equipamiento comunitario	Administrativo-institucional	P	
	Deportivo	A	
	Seguridad	P	
	Sanitario	P	
	Recreativo y espectáculos	P	
	Funerario	P	
	Abastecimiento	P	
Comunicaciones e infraestructuras	Red viaria	P	
	Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	P	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	P	
	Aparcamiento de vehículos	P	
	Estaciones de servicio	P	
Espacios libres	Espacio libre público	A	
	Espacio libre privado	A	

Suelo urbanizable Son Tallet

1. Objeto y ámbito

El objeto de este suelo urbanizable es completar la trama urbana hasta la vía ejecutada recientemente para unir las carreteras Ma-12 y Ma-15. Además, la parte situada más allá del vial de enlace, se destinará a equipamiento supramunicipal.

El ámbito concreto de este suelo urbanizable se representa en los planos de ordenación correspondientes.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria propuesta para el sector urbanizable se corresponde a una tipología intensiva, siguiendo la tipología de la trama urbana más próxima.

El área destinada a equipamiento supramunicipal tendrá tipología edificatoria aislada.

3. Condiciones de ordenación

Parámetros	
Superficie del sector	Superficie global: 44.192 m2 Superficie sector urbanizable: 34.635 m2 Superficie sistemas generales adscritos: 9.557 m2 (21,6% SFC. sector)
Gestión	Figura de desarrollo: plano parcial
	Sistema de actuación: compensación
	Gestión: iniciativa privada
Ordenación	Densidad máxima de viviendas descontando superficie de sistemas generales adscritos: 100 habitantes / Ha
	Población máxima (norma 7.4 PTM): 346 habitantes
	Tipología edificatoria: continua y/o aislada
	Coefficiente de edificabilidad global descontando superficie de sistemas generales adscritos: 1,20 m2/m2
Cesiones mínimas *	Las establecidas a la normativa vigente
	Equipamiento supramunicipal: 2.231 m2 incluido dentro del sector
	Sistema general destinado en espacio libre público/viario ** : 7.495 m2 adscrito al sector
	Sistema general viario (actual Ma-12): 2.062 m2 adscrito al sector

* Se tienen que tener en cuenta a los efectos de su compensación las cesiones anticipadas de terrenos que ya se han efectuado en cumplimiento de los convenios urbanísticos firmados entre el Ayuntamiento de Artà y sus propietarios, siendo el último convenio firmado, y que sustituyó los anteriores, el que fue ratificado por el Ayuntamiento de Artà en sesión plenaria de 15 de diciembre de 2006. Los terrenos que conformaron el vial de conexión entre la Ma-12 y la Ma-15 (actual Ma-12) fueron cedidos por el Ayuntamiento de Artà al Consejo de Mallorca para la construcción de este vial.

** La parte que se destine a sistema general viario tendrá la finalidad de permitir los accesos en las zonas urbanizables. Esta parte destinada a sistema general viario no podrá representar más del 15% de la superficie total del sistema general destinado a espacio libre público/viario. Así mismo, estos accesos se tendrán que autorizar por la Dirección Insular de Carreteras del Departamento de Obras Públicas del Consejo de Mallorca en el trámite de aprobación del plan parcial.



Serán admisibles las variaciones en la medición de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escalera de trabajo.

El Plan Parcial que desarrolle este sector será lo que definirá las alineaciones de protección y dominio atendiendo al carácter eminentemente de travesía urbana.

Las alineaciones de protección y dominio se definirán en el futuro Plano Parcial, que tendrá que ser informado por la Dirección Insular de Carreteras del Departamento de Obras Públicas del Consell de Mallorca, o el órgano que lo sustituya en esta competencia, y en ningún caso, la franja de protección de la vía será inferior a 4 metros de anchura a cada lado de la travesía.

Con respecto a los accesos, el proyecto de urbanización, debidamente firmado y visado por técnico competente, tendrá que ser objeto de autorización por parte de la Dirección Insular de Carreteras del Departamento de Obras Públicas del Consell de Mallorca, o el órgano que lo sustituya en esta competencia, con respecto al requisito de prever los accesos necesarios resueltos de forma adecuada. Estos accesos podrán realizarse por la zona clasificada como sistema general sistema general destinado en espacio libre público/viario.

El proyecto que desarrolle el solar del cuartel de la Guardia Civil anexo al vial de conexión entre la Ma-15 y la Ma-12, también se tendrá que autorizar por la Dirección Insular de Carreteras del Departamento de Obras Públicas del Consejo de Mallorca, o el órgano que lo sustituya en esta competencia, estableciendo los accesos sin posibilidad de giros indirectos. Estos accesos podrán realizarse por la zona clasificada como sistema general sistema general destinado en espacio libre público/viario.

El Plan Parcial del sector de Son Tallet tendrá que ir acompañado de un estudio detallado de la vegetación natural presente en el ámbito y establecerá que en aquellas zonas con más vegetación se destinen a Espacios Libres, conservando los ejemplares de vegetación más valiosos, entre ellos una encina de grandes dimensiones.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación

Parámetros		Zona intensiva
Superficie mínima		200 m ²
Dimensión mínima de parcela	Fachada	10 m
	Profundidad	15 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas		22 m

Los parámetros de edificación para el área destinada a equipamiento supramunicipal serán los correspondientes para los equipamientos en tipología aislada.

Suelo urbanizable Molí d'en Regalat

1. Objeto y ámbito

El objeto de este sector es la culminación del desarrollo urbanístico de la isleta del Molí den Regalat, incluyendo una nueva alineación del vial de la avenida Montferrutx.

El ámbito concreto de esta unidad se representa en el plano de ordenación correspondiente.



2. Tipología edificatoria

Las parcelas destinadas a uso residencial se corresponderán a una ordenación de edificación aislada.

3. Condiciones de ordenación

Parámetros			
Superficie del sector	15.864 m ²		
Gestión	Figura de desarrollo	plano parcial	
	Sistema de actuación	compensación	
	Gestión	iniciativa privada	
Ordenación	Densidad máxima de viviendas global	40 habitantes / Ha	
	Número máximo de viviendas	20 viviendas	
	Población máxima	60 habitantes	
	Tipología edificatoria	aislada	
	Coefficiente de edificabilidad global	0,40 m ² /m ²	
	Porcentaje mínimo de viviendas de protección pública o de otro régimen que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler	ver disposición adicional de esta Normativa	
Cesiones mínimas	Espacios libres públicos		10% superficie ordenada
	Equipamientos públicos	Escolar	10 m ² /vivienda
		Social-comercial	2 m ² Const./vivienda
	Viales		los necesarios para desarrollar el sector
	Aparcamientos		1 plaza / 100 m ² de edificación
	Aprovechamiento		15% (arte.7 Ley 4/2008)
	Sistemas generales		20%

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos



Parámetros de parcelación

Parámetros		Observaciones	
Superficie mínima	800 m ²		
Dimensión mínima de parcela	Fachada		15 m
	Profundidad		20 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--		

Con respecto a los parámetros de edificación y a la regulación de usos se estará a lo regulado para la zonificación Montferrutx Extensiva 3 (MO-EXT-3).

5. Condiciones

De acuerdo con el acuerdo de la Comisión Balear de Medio ambiente de 30 de enero de 2009, en el suelo urbanizable del "Molí den Regalat" queda suspendida la tramitación de cualquier instrumento de planeamiento o de gestión urbanística hasta que se delimita por la D.G. de Protección de Especies el hábitat del *Limonium Majoricum*, para preservar la especie de actuaciones urbanísticas y, a la vez, iniciar un Plan de conservación, de acuerdo con el Decreto 75/2005, de 8 de julio, por el cual se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección y, tal como exige la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Suelo urbanizable Sa Devesa

1. Objeto y ámbito

El objeto de este suelo urbanizable es dotar de servicios y equipamientos los núcleos costeros de la Colonia de Sant Pere y Montferrutx, completando y conectando las tramas urbanas de estos dos núcleos. Este sector se califica como Zona de Reserva y Dotacional en cumplimiento del artículo 15 del POOT.

La finalidad de la creación de este sector es corregir los déficit dotacionales de la zona POOT de Artá y aportar suelo para la implantación de elementos de enlace de la trama urbana y de embellecimiento.

El ámbito concreto de este suelo urbanizable se representa en los planos de ordenación correspondientes.

2. Tipología edificatoria

Las parcelas destinadas a uso dotacional y de servicios se corresponden a una ordenación de manzanas con edificación aislada, con fachadas reculadas respecto de los límites de parcela.

3. Condiciones de ordenación

Parámetros	
Superficie del sector	27.740 m ²



Parámetros		
Gestión	Figura de desarrollo	plano parcial
	Sistema de actuación	compensación
	Gestión	iniciativa privada
Ordenación	Densidad máxima de viviendas global	--
	Número máximo de viviendas	--
	Población máxima	--
	Tipología edificatoria	aislada
	Coefficiente de edificabilidad global	0,50 m2/m2
	Porcentaje mínimo de viviendas de protección pública o de otro régimen que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler	--
	Superficie mínima equipo. Deportivos	14.000 m2
Cesiones mínimas	Espacios libres públicos	10% superficie ordenada
	Servicios de interés público y social	4% superficie ordenada
	Viales	los necesarios para desarrollar el sector
	Aparcamientos	1 plaza / 50 m2 de edificación
	Aprovechamiento	15% (arte.7 Ley 4/2008)
	Sistemas generales	--

Serán admisibles las variaciones en las mediciones de superficies siempre que estas variaciones sean debidas al aumento de precisión en la escala de trabajo.

La figura de desarrollo del sector tendrá que ordenar la unidad de actuación de la manera más favorable por los intereses generales.

4. Condiciones de parcelación, edificación y usos

Parámetros de parcelación



Parámetros		Observaciones	
Superficie mínima	400 m ²		
Dimensión mínima de parcela	Fachada		15 m
	Profundidad		20 m
Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas	--		

Con respecto a los parámetros de edificación se estará a lo regulado para las condiciones generales de las edificaciones de los equipamientos comunitarios, que se regulan en el artículo 109 de estas NS.

Condiciones de usos

Usos		Admitido Prohibido	Observaciones
Residencial	Vivienda unifamiliar	P	
	Vivienda plurifamiliar	P	
Sector secundario	Industria	P	
	Almacén	P	
Sector terciario	Comercial	A	
	Oficinas y servicios	A	
	Alojamiento turístico	P	
	Restauración	A	
Equipamiento comunitario	Sociocultural	A	
	Docente	A	
	Asistencia social	A	
	Administrativo-institucional	A	
	Deportivo	A	
	Seguridad	A	
	Sanitario	A	



Usos	Admitido Prohibido	Observaciones
Recreativo y espectáculos	A	No se admite el uso de discotecas.
Funerario	P	
Abastecimiento	A	
Red viaria	A	
Instalaciones y servicios	P	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
Transportes	A	
Comunicaciones y telecomunicaciones	A	
Aparcamiento de vehículos	A	No se admite el aparcamiento de autobuses o camiones.
Estaciones de servicio	P	
Espacios libres		
Espacio libre público	A	
Espacio libre privado	A	

ANEXO 4.
Sistemas generales en suelo rústico

ESCUELA MUNICIPAL DE EQUITACIÓN

5. Situación y antecedentes

Situación	Pol 22, parc 77
Plano	PO 05
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	público



Sistema	*
Asignación	Ayuntamiento

Actualmente se están ejecutando las obras que cuentan con declaración de interés general otorgada por la CIOTUPH en sesión de fecha 27 de febrero de 2009 y licencia municipal otorgada por Junta de Gobierno Local de 9 de diciembre de 2009.

6. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones
Superficie de parcela		8.878 m ²
Topología edificatoria		Según datos registrales.
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%
	total	80%
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² st/m ² suelo
	bajo terreno	0.01 m ² st/m ² suelo
	superficie máxima por edificio	500 m ²
Volumen máximo		1.500 m ³
Altura	reguladora	6 m
	total	8 m
	número plantas	PB + 1P 2 plantas
Distancia mínima	a frente	8 m
	a linderos	4 m
	entre edificios	8 m
Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un suelo edificio.		
Instalaciones hípcas municipales destinadas a escuela municipal de equitación así como todas las actividades y usos que		



Parámetros	Observaciones
Usos admitidos	estén vinculados y le den servicio.

CENTRO ESCOLAR PÚBLICO (ARTÁ)

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 20, parc 119
Plano	PO 04
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	privado
Sistema	expropiación
Asignación	Ayuntamiento

Situación	Pol 20, parc 120
Plano	PO 04
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	público
Sistema	*
Asignación	Ayuntamiento

Actualmente se están ejecutando las obras consistentes en la ampliación del C. P. Na Caracol, que cuentan con declaración de interés general otorgada por la CIOTUPH en sesión de fecha 27 de marzo de 2009 y licencia municipal otorgada por Junta de Gobierno Local de 20 de octubre de 2009. Este proyecto se desarrolla únicamente en la parcela 120 del polígono 20, de titularidad municipal.

La parcela 119 se destinará a futuras ampliaciones de los equipamientos escolares de Na Caracol o a infraestructuras que le den servicio.

2. Condiciones de ordenación



Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones	
Superficie de parcela 119	2.790 m ²	Según datos catastrales.	
Superficie de parcela 120	6.657 m ²	Según medición.	
Tipología edificatoria			
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	50%	
	total	85%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.50 m ² /m ² suelo	
	bajo terreno	0.25 m ² /m ² suelo	La planta sótano puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	superficie máxima por edificio	--	
Volumen máximo		--	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--	
	a linderos	--	
	entre edificios	--	
Usos admitidos	Centro escolar público así como todas las actividades y usos que estén vinculados y le den servicio.		

EDAR (ARTÀ)

1. Situación y antecedentes

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044



Situación	Pol 18, parc 322
Plano	PO 04
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	público
Sistema	*
Asignación	Ayuntamiento

Estos terrenos ya aparecen indicados como zona de servicios en el documento de NS aprobado definitivamente el 29 de junio de 1992.

Actualmente se encuentra en ejecución el proyecto de ampliación y mejora de la EDAR de Artà, con licencia municipal otorgada por Junta de Gobierno Local de 26 de agosto de 2009.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones	
Superficie de parcela		18.701 m ² Según datos catastrales.	
Tipología edificatoria			
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%	
	total	80%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² /m ² suelo	
	bajo terreno	0.01 m ² /m ² suelo	La planta sótano puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
	reguladora	6 m	
	total	8 m	



Parámetros		Observaciones
Altura	número plantas PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--
	a linderos	--
	entre edificios	--
Usos admitidos	Estación depuradora de aguas residuales así como todas las actividades y usos están vinculados y le dan servicio.	

VELÓDROMO

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 16, parc 374
Plano	PO 04
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	privado
Sistema	expropiación
Asignación	Ayuntamiento

Situación	Pol 16, parc 242
Plano	PO 04
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	privado
Sistema	expropiación
Asignación	Ayuntamiento



El velódromo o centro ciclista de entrenamiento se prevé en los terrenos próximos al campo de fútbol de Ses Pesqueres, con una zona destinada a aparcamiento que también dará servicio al campo de fútbol.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones	
Superficie de parcela 374		11.473 m ² Según datos catastrales.	
Superficie de parcela 242		3.969 m ² Según datos catastrales.	
Tipología edificatoria			
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%	
	total	80%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² st/m ² suelo	
	bajo terreno	0.01 m ² st/m ² suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	8 m	
	a linderos	4 m	
	entre edificios	8 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un suelo edificio.
Usos admitidos	Equipamiento deportivo de velódromo y aparcamientos así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		



SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 11, parc 69
Plano	PO 05
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	privado
Sistema	*
Asignación	privado

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones	
Superficie de parcela	6.751 m ²	Según datos catastrales.	
Tipología edificatoria			
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%	
	total	100%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² /m ² suelo	
	bajo terreno	0.01 m ² /m ² suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo	1.500 m ³		
	reguladora	6 m	
		Con respecto a las instalaciones eléctricas, se permite la altura	



Parámetros			Observaciones
Altura	total	8 m	necesaria para el uso admitido.
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--	
	a linderos	--	
	entre edificios	--	
Usos admitidos	Subestación eléctrica así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		

CEMENTERIO (ARTÀ)

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 14, parc 115,209 y parc de 119
Plano	PO 05
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	público
Sistema	*
Asignación	Ayuntamiento

El cementerio municipal de Artà se ubica al sudeste del núcleo de Artà, en la carretera de Artà a Son Servera. Recientemente ha sido objeto de obras de ampliación y mejora.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones
Superficie de parcela	10.288 m ² aprox.	
Tipología edificatoria		



Parámetros			Observaciones
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	75%	
	total	90%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.50 m ² st/m ² suelo	La planta sótano puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	bajo terreno	0.75 m ² st/m ² suelo	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--	
	a linderos	--	
	entre edificios	--	
Usos admitidos	Uso funerario así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		

CENTRO DE ENTRENAMIENTO CABALLOS

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 14, parc 67
Plano	PO 05
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	privado



Sistema	compensación
Asignación	Ayuntamiento

El equipamiento deportivo del centro de entrenamiento para caballos de carácter supramunicipal se prevé como sistema general de cesión obligatoria y gratuita adscrito al sector de suelo urbanizable de Sos Monjos.

Estos terrenos son confrontantes con unos terrenos de los cuales el Ayuntamiento es arrendatario y que ya se utilizan como centro de entrenamiento de caballos de trote.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones	
Superficie de parcela		38.247 m ² Según datos catastrales.	
Tipología edificatoria			
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%	
	total	80%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² st/m ² suelo	
	bajo terreno	0.01 m ² st/m ² suelo	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 Plantas	
a frente		8 m	



Parámetros		Observaciones
Distancia mínima	a linderos	4 m
	entre edificios	8 m
Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un suelo edificio.		
Usos admitidos	Centro de entrenamiento de caballos así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.	

APARCAMIENTOS (ARTÀ)

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 12, parc 317
Plano	PO 04
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	privado
Sistema	expropiación
Asignación	Ayuntamiento

Se prevén unos aparcamientos en el barrio de Na Pati, en la entrada del núcleo de Artà desde la Ma-15. Este aparcamiento periférico, además de dar servicio a la población en general, acontecerá especialmente útil para los usuarios del tren y a los visitantes de la ciudad, muy especialmente aquellos que acuden a los acontecimientos festivos de Artà.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones
Superficie de parcela	8.586 m ²	Según datos catastrales.
Tipología edificatoria		
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%
	total	90%



Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² st/m ² suelo	
	bajo terreno	--	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 Plantas	
Distancia mínima	a frente	8 m	
	a linderos	4 m	
	entre edificios	8 m	Se permiten distancias inferiores, pero se considerará como un suelo edificio.
Usos admitidos	Aparcamientos así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		

REUTILIZACIÓN AGUAS RESIDUALES PARA EL RIEGO

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 6, parc de parc 7
Plano	PO 04
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	privado
Sistema	*
Asignación	privado



El proyecto de utilización para el riego de las aguas regeneradas de Artà es promovido por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Actualmente se están ejecutando las obras de esta infraestructura de riego, que consta de una balsa de regulación en la parcela en cuestión.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones	
Superficie de parcela			
Tipología edificatoria			
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%	
	total	90%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² st/m ² suelo	
	bajo terreno	0.01 m ² st/m ² suelo	La planta sótano puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--	
	a linderos	--	
	entre edificios	--	
Usos admitidos	Reutilización de aguas residuales para el riego así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		



1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 8, parc 1
Plano	PO 03
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	público
Sistema	*
Asignación	Consell

El centro de transferencia de residuos se sitúa en una zona ya indicada como sistema general en el PTM.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros			Observaciones
Superficie de parcela			
Tipología edificatoria			
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%	
	total	80%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² st/m ² suelo	La planta sótano puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	bajo terreno	0.01 m ² st/m ² suelo	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
	reguladora	6 m	



Parámetros			Observaciones
Altura	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--	
	a linderos	--	
	entre edificios	--	
Usos admitidos	Centro de transferencia de residuos así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		

PUNTO VERDE (COLÒNIA DE SANT PERE)

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 4, parc 2
Plano	PO 03
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	privado
Sistema	expropiación
Asignación	Ayuntamiento

Se prevé la ubicación de un punto verde próximo al casco urbano de la Còlonia de Sant Pere para dar servicio a la zona costera del término municipal.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones
Superficie de parcela	6.170 m ²	Según datos catastrales.
Tipología edificatoria		



Parámetros			Observaciones
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%	
	total	90%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² st/m ² suelo	
	bajo terreno	--	
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--	
	a linderos	--	
	entre edificios	--	
Usos admitidos	Punto verde así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		

CEMENTERIO MUNICIPAL (COLÒNIA DE SANT PERE)

1. Situación y antecedentes

Situación	carretera de Artà Betlem 384
Plano	PO 03
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	público



Sistema	*
Asignación	Ayuntamiento

El cementerio municipal de la Colònia de Sant Pere se situa en el borde de la carretera que une este núcleo con el de Artà.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones	
Superficie de parcela		1.240 m ² Según datos catastrales.	
Tipología edificatoria			
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	75%	
	total	90%	
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.50 m ² st/m ² suelo	
	bajo terreno	0.75 m ² st/m ² suelo	La planta sótano puede tener acceso desde el exterior del edificio.
	superficie máxima por edificio	500 m ²	
Volumen máximo		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--	
	a linderos	--	
	entre edificios	--	
Usos admitidos	Uso funerario así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		



EDAR (COLÒNIA DE SANT PERE)

1. Situación y antecedentes

Situación	Pol 3, parc 317
Plano	PO 03
Clasificación del suelo	suelo rústico
Dominio	público
Sistema	*
Asignación	Ayuntamiento

Se trata de los terrenos destinados a la estación depuradora de aguas residuales de los núcleo costeros.

2. Condiciones de ordenación

Parámetros de edificación y usos

Parámetros		Observaciones
Superficie de parcela		2.559 m ²
Tipología edificatoria		Según datos catastrales.
Superficie máxima de ocupación	por la edificación	2%
	total	80%
Edificabilidad máxima	sobre terreno	0.02 m ² st/m ² suelo
	bajo terreno	0.01 m ² st/m ² suelo
	superficie máxima por edificio	500 m ²
Volumen máximo		1.500 m ³
reguladora		6 m



Parámetros			Observaciones
Altura	total	8 m	
	número plantas	PB + 1P 2 plantas	
Distancia mínima	a frente	--	
	a linderos	--	
	entre edificios	--	
Usos admitidos	Estación depuradora así como todas las actividades y usos que están vinculados y le dan servicio.		

ANEXO 5.
Matriz de ordenación del suelo rústico

MATRIU SÒL RÚSTIC		SECTOR PRIMARI					SECTOR SECUNDARI				INFRAESTRUCTURES	HABITAGE UNIFAMILIAR AÏLLAT
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	PROTECCIÓ I EDUCACIÓ AMBIENTAL	ACTIVITATS EXTENSIVES	ACTIVITATS INTENSIVES	ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES	ACTIVITATS EXTRACTIVES	INDÚSTRIA TRANSFORMACIÓ AGRÀRIA	INDÚSTRIA GENERAL	SENSE CONSTRUCCIÓ	RESTA EQUIPAMENTS		
AANP (art. 231)		2	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3
ANEI / ANIM-A (art. 232)		2	1	2	2	3	3	3	2	3	2	3
ARIP / ANIM-B (art. 233)		2	1	2	2	3	2	3	2	2	2	2
APR / ZPR (art. 234)		2	1	2	2	3	2	3	2	2	2	2



APT (art. 235)	2	1	2	2	3	2	3	2	3	2	3
ANIM-C (art. 236)	2	1	1	2	3	2	3	2	2	2	2
AIA	AIA-A (art. 229)	2	1	1	2	3	2	3	2	2	2
	AIA-B (art. 230)	2	1	1	2	3	2	3	2	2	2
AT	AT-C (art. 228)	2	1	1	2	3	2	3	2	2	3
	AT-H (art. 227)	2	1	1	2	3	2	3	2	2	2
SRG (art. 226)	2	1	1	2	3	2	3	2	2	2	2
CATEGORIES DEL PORN DE LA PENÍNSULA DE LLEVANT											
APE (art. 237)											
ACP (art. 238)											
AC (art. 239)											
AACC (art. 240)											
REGULACIÓ DELS USOS											
1	Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica										
2	Condicionat										
3	Prohibit										

PRINCIPALES ABREVIATURAS UTILIZADAS

NS	Normas subsidiarias
PDS	Plan director sectorial
CTE	Código técnico de la edificación
PRUG	Plano Rector de Uso y Gestión
AANP	Área de Alto Nivel de Protección
ANEI	Área Natural de Especial Interés
ANIM-A	Área Natural de Interés Municipal A
ANIM-B	Área Natural de Interés Municipal B
ANIM-C	Área Natural de Interés Municipal C

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/167/935044





ARIP	Área Rural de Interés Paisajístico
APR	Área de Prevención de Riesgos
ZPR	Zona de Prevención de Riesgos
APT	Área de Protección Territorial
SRG	Suelo Rústico de Régimen General
AT-H	Área de Transición de Armonización
AT-C	Área de Transición de Crecimiento
AIA-A	Área de Interés Agrario extensiva A
AIA-B	Área de Interés Agrario extensiva B
APE	Área de Protección Estricta
ACP	Área de Conservación Predominante
AC	Área de Conservación
AACC	Área de Aprovechamiento Condicionado a la Conservación
PTM	Plan territorial de Mallorca
POOT	Plan de ordenación de la oferta turística
DOT	Directrices de ordenación territorial

Palma, 6 de noviembre de 2015

**El secretario delegado de la Comisión Insular
de Ordenación del Territorio y Urbanismo**

Jaume Oliver Morell

