

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

12577 *Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la revisión y adaptación de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Joan*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 28 de octubre de 2016, ha adoptado el acuerdo siguiente:

«Visto el expediente relativo a la revisión y adaptación de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Joan para la adaptación al Plan Territorial Insular de Mallorca, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico esta Comisión Insular acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente la revisión y adaptación de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Joan al Plan Territorial Insular de Mallorca, sujetándola a las prescripciones siguientes:

1. El apartado 1 del artículo 81 queda con la redacción siguiente:

“1. Se consideran áreas de protección territorial las franjas comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras según pertenezcan a la red primaria, secundaria local o rural, y se determina en el artículo 19.1.e2) de la Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación Territorial, siendo las delimitadas en los planos correspondientes de carácter aproximado.”

2. Se deberá grafiar la APT de carreteras que genera la Ma-3300 en el plano SR-2.

3. Los planos SU-1, SU-2, SU-3 y SU-4 tienen que incluir la grafía de las reservas viales delimitadas en los planos de suelo rústico.

4. La ronda SG-CI-06 no podrá ser considerada por el Consejo de Mallorca como variante y se tendrá que obtener la autorización de la Dirección Insular de infraestructuras y movilidad en relación con los enlaces y las obras que afecten a la Ma-3222 y Ma-3220.

5. Se añade un nuevo apartado 2.d) a la Disposición adicional tercera "Afecciones y servidumbres aeronáuticas" con el contenido siguiente:

“d) En los ámbitos de suelo rústico en los que el terreno se encuentre próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (palos, antenas, carteles, aerogeneradores, etc...) ni aumentar en altura las ya existentes si se puede producir una vulneración de las servidumbres aeronáuticas, a menos que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.”

6. En el artículo 94, último guion, se tendrá que añadir la frase: “Mientras no se apruebe esta carta de colores, los colores admitidos son los tradicionales terrones, ocre, crema, marrónáceos y grisáceos”. Por lo tanto, el último guion queda con la siguiente redacción:

“Se regularán los colores tradicionales admitidos en esta zona a través de carta de colores municipal y aprobación por ordenanza municipal. Mientras no se apruebe esta carta de colores, los colores admitidos son los tradicionales terrones, ocre, crema, marrónáceos y grisáceo.”

7. El SG-EL-02 no puede computarse para el cumplimiento del estándar de espacios libres públicos.

8. La última frase del apartado 2 del artículo 2 queda con la redacción siguiente:

“Su vigencia es indefinida estableciéndose un plazo de 8 años para su revisión.”

9. Se suprime del apartado 2 del artículo 9 la definición del servicios urbanísticos siendo sustituida por la frase siguiente:

“Se establece el plazo de ejecución de las unidades de actuación en 8 años.”



10. El apartado 1.a.1) del artículo 57 que queda con la redacción siguiente:

“1) Comercial: Es el uso correspondiente a las actividades de venta al detalle y al por mayor y distribución de cualquier tipo de producto.”

11. Se añade al artículo 117.4 un nuevo punto f):

El plazo para empezar las obras será seis meses y el plazo para acabarlas será tres años.”

12. El apartado 2 de la ficha del PERI del Anexo IV de la normativa queda con la redacción siguiente:

“2. Regulación. La regulación concreta del ámbito se resolverá mediante el Plan Especial de Reforma Interior previsto en la regulación vigente, la redacción del cual se tendrá que iniciar antes de seis meses desde la entrada en vigor de la Revisión de las NS y que tendrá que ser aprobado definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca antes de dos años de la referida fecha. El incumplimiento de estos plazos supondrá el cambio de sistema de cooperación a compensación.

La redacción de este plan será responsabilidad del Ayuntamiento, excepto que se superen los plazos que se establecen para su redacción y aprobación, pasando a ser responsabilidad de los propietarios.”

13. Los ámbitos de suelo urbano en situación básica rural delimitados en el plano que se adjunta y relacionados segundo su identificación catastral no pueden ser objeto de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización ni de edificación.

Esta prescripción se mantendrá vigente hasta que se proceda a regular el régimen jurídico aplicable al suelo urbano en situación rural o hasta que no se apruebe la modificación de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible o como máximo hasta el 31 de diciembre de 2017 de conformidad con el se determina a la Disposición adicional única del Decreto-ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística. En este caso, el Ayuntamiento procederá a tramitar una modificación de las normas subsidiarias con la finalidad de ordenar y regular los referidos terrenos sujetos a transformación urbanística, teniendo que justificar la necesidad de esta transformación y la suficiencia de recursos hídricos disponibles de conformidad con lo que se dispone al RDL 7/2015 y a la Ley 2/2014, y enmendar los puntos de ordenación que se señalan al apartado segundo de estos acuerdos.

Relación de parcelas catastrales afectadas:

Islita	Parcela
31304	1 a 11
33280	1 a 9
33274	0 a 2
33270	1 a 6
33285	1 a 2
35290	9 a 10
36280	3 a 11
35290	8, 11 a 14
37281	1 a 4
36278	1 a 3
37307	22 a 23
38320	3 a 6
38328	6, 14
38334	1 a 7
39340	1 a 15
38330	2 a 5
34342	16





00190	1
33315	1 a 5, 7 a 9, 11 a 12, 16 a 17

Polígono	Parcela
3	49b
4	6
6	1230, 1235, 501, 1248, 1286, 1249, 1250, 1256, 1257, 1033, 1348, 1245, 1254, 1255, 1108, 1103, 1098, 1097
8	4, 6, 17, 19, 21, 31, 276, 294, 298, 305, 326
9	0, 9 a 11, 228, 229, 230, 231, 930, 38, 39

14. Los ámbitos dentro de la zonificación CA correspondiente a la eliminación de la prolongación de la calle Sant Joan entre la calle Princesa y Fra Lluís Vallespir y del vial desde la plaza de la Constitución en la calle Mestra Francesca Joan son consideradas actuaciones de transformación urbanística de dotación reguladas en el artículo 29.2.c) de la Ley 2/2014, teniendo que cumplimentar los deberes que se establecen en el artículo 32 de la referida Ley, cuyas delimitaciones tendrán que ser objeto de aprobación de conformidad con el correspondiente procedimiento.

15. El índice IUR para las zonificaciones CA, ZI ubicadas dentro del ámbito de suelo consolidado con más de un 90% delimitado en el plano CON-1 "GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO" es de 1 vivienda cada 285 m2 de suelo edificable.

16. El índice IUR fijado en el apartado 5 del artículo 94 para la zonificación CA pasa a ser de 1 vivienda por cada 100 m2 de superficie de suelo edificable.

17. El índice IUR fijado en el apartado 5 del artículo 95 para la zonificación ZI pasa a ser de 1 vivienda por cada 100 m2 de superficie de suelo edificable.

18. En todo caso, en las parcelas constituidas antes de la entrada en vigor de la Revisión y adaptación de las NS en el Plan Territorial de Mallorca se podrá edificar una vivienda aunque no se disponga de la superficie de suelo edificable requerida en aplicación del IUR correspondiente.

Segundo.- Entender, por aplicación de la prescripción número 13 del punto 1º de este acuerdo, afectados por el efecto de la Disposición adicional única del Decreto Ley 1/2016 los ámbitos de suelo urbano en situación básica rural y, por lo tanto, suspendida la reparación de las deficiencias siguientes de las señaladas en el acuerdo de esta Comisión en sesión de fecha 29 de noviembre de 2013:

1. Puntos 1 y 11.

3.

15. Modificación 4, Modificación 11 (calle Fra Lluís Jaume), Paseo Bartomeu Bauçà, calle de Solanda, calle de Manacor, calle de Miranda, calle de Su Bastida, calle de la Princesa.

29. 85é. Anexo III.

30. Modificación 16, Modificación 23 y Modificación 30.

33.

34.

35.

36.

41. Delimitación de las UE.



42.»

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1

Naturaleza

1. El presente instrumento de planeamiento tiene la condición de Normas Subsidiarias de ámbito municipal y, en consecuencia, establece la ordenación del término municipal de Sant Joan.
2. Es el instrumento de planeamiento que ordena la totalidad del territorio, adaptando o modificando, según los casos, los diferentes instrumentos de planeamiento parcial aprobados con anterioridad.
3. Su redacción se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la Legislación en materia de urbanismo y ordenación del territorio vigente, así como planeamientos supramunicipales que le afecten.
4. En caso de que pudieran existir contradicciones entre el articulado de las presentes Normas y la legislación vigente, reglamentos, decretos o cualquier otra disposición de ámbito estatal o autonómica de rango superior en la materia, actuales o futuros, prevalecerán estos últimos sobre los primeros.

Artículo 2

Ámbito y vigencia

1. Las presentes Normas serán de aplicación en todo el término municipal de Sant Joan, delimitado en los planos respectivos.
2. Las Normas Subsidiarias de Sant Joan entrarán en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares del acuerdo de su aprobación definitiva y sus Normas urbanísticas; su vigencia será es indefinida estableciéndose un plazo de 8 años para su revisión.
3. Las presentes normas sustituyen las aprobadas definitivamente por la CIOTUPH el día 6 de octubre de 1995.

Artículo 3

Efectos

La aprobación definitiva de las Normas subsidiarias le confiere los siguientes efectos:

- a. Publicidad. Las presentes Normas Subsidiarias serán un documento público y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlo e informarse del mismo al Ayuntamiento.
- b. Ejecutoriedad: Las presentes Normas Subsidiarias, una vez publicada su aprobación definitiva, serán inmediatamente ejecutivas. Esto implica, por un lado, facultad para emprender la realización de las obras que en las Normas estén previstas, la declaración de la utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuera necesario para el correcto cumplimiento de sus determinaciones.
- c. Obligatoriedad: los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 4

Documentación e interpretación

1. Documentación vinculante. Con el objetivo de ejecutar las determinaciones básicas que la legislación establece para las Normas subsidiarias -la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio- las Normas subsidiarias constan de los siguientes documentos normativos:

- a) Documentación escrita:

- Memoria informativa. Constituye un inventario territorial de todas aquellas variables que tienen algún reflejo en el modelo territorial municipal.

- Memoria justificativa. Establece los objetivos generales de la ordenación y los criterios concretos que deben conducir a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas en su conjunto y opera supletoriamente para resolver las discrepancias entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultan insuficientes para ello las disposiciones de las Normas

- Normas Urbanísticas. Constituyen la documentación básica de la ordenación urbanística propuesta por las Normas subsidiarias y definen el tratamiento específico aplicable a cada tipo y categoría de suelo.

b) Documentación gráfica:

- Estructura general y orgánica
- Calificación del suelo rústico
- Calificación del suelo urbano
- Áreas de prevención de riesgos
- Infraestructuras
- Espacios naturales
- Contaminación lumínica
- Modificaciones propuestas
- Planos de información

2. Interpretación

a) La ordenación urbana corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell Insular de Mallorca y a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de acuerdo con sus respectivos ámbitos de competencias y de acuerdo, también, con la legislación en vigor.

b) Las Normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria justificativa.

c) En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera la interpretación contraria.

d) En el supuesto de falta de coincidencia entre documentación escrita y documentación gráfica prevalecerá la escrita.

e). En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos de las Normas subsidiarias prevalecerá el específico sobre el general.

f) Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico sobre el tema, en el que constarán las posibles alternativas de interpretación; la corporación municipal deberá definir sobre cuál es la correcta, la que se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria de las Normas subsidiarias.

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

h) La referencia al articulado de la legislación, tanto estatal como autonómica, contenida en la documentación de las Normas subsidiarias se entenderá sustituida por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª Régimen jurídico del suelo

Artículo 5

Órganos actuantes

El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas y de la cooperación de los demás organismos de la



Administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

Artículo 6

Régimen urbanístico del suelo

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación del suelo y en las presentes Normas Subsidiarias, de acuerdo a la clasificación urbanística del suelo.

Artículo 7

Estructura del territorio

A efectos de la ordenación urbanística, el territorio del término municipal se estructura por medio de la definición de sus Sistemas Generales, la clasificación urbanística de su suelo y la división en zonas según sus clasificaciones urbanísticas para la regulación del uso y la edificación.

Artículo 8

Sistemas Generales

Pertencen a los Sistemas Generales los suelos que las Normas afectan a los sistemas generales de comunicaciones, el sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario, o la implantación de instalaciones y obras que puedan influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, para asegurar el funcionamiento urbanístico del término municipal.

Artículo 9

Clasificación del suelo

1. El suelo del término municipal se clasifica de acuerdo a la vigente legislación del suelo en Suelo urbano y Suelo Rústico.
2. Constituye el suelo urbano:
 - a) Los terrenos que el planeamiento han incluido de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, o bien cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos, o bien son ordenados como asentamientos en el medio rural.
 - b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el grado de urbanización que éste determina.

Se establece el plazo de ejecución de las unidades de actuación en 8 años.

3. El suelo urbanizable son aquellos terrenos que se destinan a transformaciones urbanísticas que suponen nuevas propuestas de urbanización de un ámbito, pasando de un ámbito de suelo en situación de suelo rural o rústico a la urbanizado para generar , junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectados funcionalmente con la red de los servicios exigidos para la ordenación territorial y urbanística.
4. El suelo rústico comprende la parte de territorio municipal que no se destina a las Normas a ser soporte de actividad urbanizadora, sino en las actividades correspondientes al medio rural. En esta clase de suelo las Normas establecen las medidas de protección y utilización, así como las condiciones de la edificación de carácter rural.
5. La clasificación del suelo, zonificación, sistemas generales y grados de protección del territorio aparecen reflejados en los planes de ordenación correspondientes.

Sección 2ª

Instrumentos de desarrollo de las NS

Capítulo I

Instrumentos de planeamiento

Artículo 10

Instrumentos de Planeamiento

Para el desarrollo de las NNSS y de acuerdo con cada clase de suelo y objetivo, en consonancia a lo previsto en la regulación del suelo y territorial, se formularán, redactarán y aprobarán Planes Especiales y Estudios de Detalle, de acuerdo a la regulación reglamentaria vigente.

Artículo 11

Barreras arquitectónicas

Se garantizará la accesibilidad al entorno urbano, los edificios y los medios de transporte, a las personas con movilidad reducida o que padezcan cualquier otra limitación, la eliminación de las barreras que la dificulten, el fomento en todos los ámbitos sociales de este objetivo y el control efectivo del cumplimiento de lo que en ella se dispone, mediante la aplicación en todo momento de la legislación vigente de la CAIB para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas

Capítulo II **Instrumentos de desarrollo y ejecución**

Artículo 12

Proyectos para la ejecución

Para determinar las condiciones bajo las que se deben llevar a cabo las determinaciones del Plan, de acuerdo con lo previsto en la legislación del Suelo en las presentes normas urbanísticas y en los planes que desarrollen las NNSS, se redactarán proyectos de urbanización o dotación de servicios y de edificación.

Artículo 13

Proyectos de urbanización o dotación de servicios

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica, en suelo urbano y urbanizable, las determinaciones que corresponden a las Normas Subsidiarias. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto al autor del proyecto.

2. Para su redacción, contenido, documentación y ejecución estará a lo dispuesto en la regulación vigente.

3. Los proyectos de dotación de servicios son los proyectos de urbanización de menor rango, dentro de suelo urbano, destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las NNSS o de los planes que desarrollen, en lo referente a las distintas clases de obras:

1. Urbanización de viales.
2. Abastecimiento de agua.
3. Saneamiento.
4. Abastecimiento de energía eléctrica.
5. Alumbrado público.
6. Telecomunicaciones.
7. Abastecimiento de gas energético.
8. Zonas verdes o espacios libres públicos y cualquier otra instalación.

Artículo 14

Proyectos de obra para la edificación

1. Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen como finalidad definir las condiciones de ejecución de los edificios, en suelo urbano consolidado, definiendo de forma precisa las características generales de la obra mediante la adopción justificada de las soluciones concretas, determinando sus características físicas y los materiales con que se deberán construir, la disposición de sus elementos interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

2. Los proyectos de obras de edificación cumplirán con las determinaciones previstas en el artículo 6 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística de la CAIB o regulación que la sustituya.

Sección 3ª **Protección de la legalidad urbanística**



Artículo 15

Protección de la legalidad urbanística

1. Es competencia de la Administración, de acuerdo con lo previsto en la legislación del suelo y en la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB, el control y la interpretación de la legalidad urbanística y la determinación y calificación de las infracciones, sin perjuicio de la que corresponda a los Tribunales de Justicia.
2. En materia de protección de la legalidad urbanística y sin perjuicio de lo previsto en las presentes Normas, se procederá según se dispone en la legislación del suelo y en la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB, regulando la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas según lo establecido en esta última ley.
3. Se regirá asimismo según lo dispuesto en la Ley de Disciplina Urbanística la suspensión de los efectos y la revisión de las licencias cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave.

Artículo 16

Acción de oficio y pública

Las facultades municipales previstas en la legislación vigente en materia de protección a la legalidad urbanística las deberá ejercitar el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano en mérito de la acción pública previstos en la legislación del suelo y atendiendo a lo previsto a la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB.

Artículo 17

Infracciones Urbanísticas, su clasificación y sanciones

Para la tipificación, clasificación y fijación de sanciones de las infracciones urbanísticas se actuará según dispone la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB.

Artículo 18

Obras sin licencia

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo incluidos en los actos sujetos a licencia se ejecuten sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a su contenido, se procederá según dispone el artículo 61 y siguientes de la Ley 10 / 1990, de Disciplina Urbanística de la CAIB.
2. Del mismo modo, se requerirá al interesado para que solicite licencia, en caso de que las obras ejecutadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las mismas, se encontraran terminadas o no hubieran transcurrido más de ocho años.

Artículo 19

Personas responsables

1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionadas por infracciones urbanísticas el promotor, el propietario, el empresario de las obras y el técnico o técnicos directores de las mismas.
2. En obras amparadas en licencia el contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave, serán igualmente sancionados el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiera hecho la advertencia de la ilegalidad prevista en la legislación de Régimen Local.

Artículo 20

Responsabilidad penal

Cuando, con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios de carácter de delito o falta de hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí mismo o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento de los Tribunales de Justicia, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Artículo 21



De las órdenes de ejecución

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, vallas y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad y ornato público.

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

A tal fin, el organismo que ordene las obras concederá a los propietarios o a las administraciones un plazo, que se adecuará a la magnitud de las mismas, para que proceda en cumplimiento de lo acordado. Transcurrido el plazo sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, y se requerirá de nuevo al propietario o propietarios o a sus administradores el cumplimiento de la orden de ejecución. En caso de no cumplirla, se llevará a cabo por parte del organismo que requiere con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria prevista en la Ley del Procedimiento Administrativo.

2. El Ayuntamiento también podrá ordenar por motivos de interés estético o ambiental, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública.

Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si estuvieran contenidas dentro del deber definido en el apartado anterior o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la entidad ordenante, cuando se rebasan estos límites para obtener mejoras de interés general.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios, actuará según se dispone en el último párrafo del apartado anterior.

TÍTULO II DISPOSICIONES APLICABLES A SUELO DE DESARROLLO URBANO

Sección 1ª Régimen urbanístico del suelo y las edificaciones

Artículo 22

Facultades de los propietarios del suelo urbano

1. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, según lo dispuesto en la legislación vigente del suelo, deberá producirse en la forma y limitaciones que se establecen en esa, o, en virtud de la misma, por las presentes NNSS.
2. Los propietarios de suelo urbano podrán edificar en sus parcelas de acuerdo con las ordenanzas generales y las específicas de la zona en que se encuentren sus terrenos. Esta facultad queda condicionada con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos en estas Normas y en su defecto por la legislación vigente, de las obligaciones y cargas que imponen al propietario y distribución de las mismas con el resto de los propietarios si esto fuera necesario.

Artículo 23

Ordenación de los terrenos

1. La ordenación de los terrenos derivada de las presentes NS no conferirá derecho a los propietarios de exigir indemnización, por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad.

Artículo 24

Deberes y cargas

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano están obligados, en plazos, a:
 - i. Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas (viales, espacios libres y zonas verdes) destinados a parques y jardines públicos y otros terrenos dotacionales que se incluyan en la unidad de actuación o sean adscritos a ella para su obtención.
 - ii. Ceder el porcentaje de suelo que en cada caso se establezca y que corresponde al aprovechamiento lucrativo patrimonializable por el Ayuntamiento.
 - iii. Urbanizar, conservar y mantener los terrenos y construcciones de la urbanización ejecutada en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; constituyéndose entidades de conservación cuando así lo dispongan las disposiciones normativas aplicables.
 - iv. Solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.



- v. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- vi. Destinar efectivamente los terrenos y las construcciones al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico.
- vii. Realizar el cierre del solar siguiendo las determinaciones establecidas en estas Normas.

Artículo 25

Condiciones para poder edificar

Actuaciones de edificación y de completión de la urbanización en el suelo urbano con urbanización consolidada.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano por este planeamiento, y los estrictos efectos previstos en este artículo, se entenderá que disponen de urbanización consolidada los 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 en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.

2. En el suelo urbano sólo se podrá edificar, previa obtención de licencia, a las superficies que, además de pertenecer a la clase mencionada por estar así clasificadas por el planeamiento, por la aplicación de los criterios establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente, tengan la condición legal de solar, para cumplir los requisitos de disponer de urbanización consolidada y por contar de manera efectiva con los elementos de urbanización siguientes:

a. Acceso rodado o peatonal público, y que la vía o vías con las que la parcela linde tengan la calzada pavimentada, así como construida la acera por todos sus frentes, si así está previsto por el ayuntamiento. Deberá añadirse, además:

- La parcela, en su caso debe ser accesible desde vial o espacio libre públicos para vehículos automóviles, tipo turismo. Se exceptúan de esta obligación las parcelas de suelo urbano sólo accesibles a través de acceso de peatones y que se señalan como edificables los planos de ordenación.
- Si da frente a espacio libre o vial para peatones, el acceso de vehículos podrá ser restringido a los usuarios de las correspondientes parcelas si así lo estima el ayuntamiento, como propietario del vial.
- Los pavimentos deberán ser de aglomerado asfáltico, hormigón de cemento portland, riego asfáltico, losas, adoquines o baldosas, según el caso.
- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de los vehículos.

b. Red de abastecimiento de agua. Como mínimo:

- Canalización de la red general en el vial o espacio libre público al que dé frente la parcela.
- Garantía de suministro a razón de trescientos litros (300 l.) por habitante y día tanto para la población existente como para la previsible.

c. Evacuación de aguas por alcantarillado. Deberá dotarse de:

- Canalización con capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de trescientos litros (300 l.) por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que se pudiera llegar a construir.

d. Suministro de energía eléctrica. Como mínimo:

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

e. Alumbrado público.

3. 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. Para autorizar esta simultaneidad en Suelo Urbano, el compromiso de urbanizar comprenderá las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir. Los estándares señalados en el apartado anterior tendrán el carácter de mínimos a los efectos previstos en el presente artículo, sin que puedan ser utilizados a efectos de dimensionado de los servicios urbanos.

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

4. Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigibles legal y reglamentariamente, para poder autorizar la edificación de una parcela de suelo urbano o urbanizable que no tenga aún 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 terminado, como mínimo, las siguientes:

movimiento de tierras; viabilidad rodada, a excepción de la capa de rodadura; 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 de conformidad a lo regulado en la legislación del suelo, también el interesado deberá acreditar que se hayan costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación, requeridos por la dimensión y la densidad de la actuación y por las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en este planeamiento.

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 el apartado anterior y en el punto 3 de las "Actuaciones de edificación y de realización de la urbanización en el suelo urbano con urbanización consolidada", será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado.

Sección 2^a

Ejecución y gestión del planeamiento

Artículo 26

Ejecución del Planeamiento

1. Para el desarrollo de las actuaciones establecidas en las NNSS, o figuras de planeamiento que las desarrollen, el Ayuntamiento podrá crear órganos especiales de gestión a través de cualesquiera de las modalidades previstas en la legislación vigente.

Artículo 27

Cesiones obligatorias

1. Las cesiones obligatorias de terrenos en suelo urbano referidas en estas Normas se efectuarán siempre a favor del Ayuntamiento, y se formalizarán a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación, mediante otorgamiento de escritura pública o expedición de documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para los actos de los acuerdos del Ayuntamiento. Todo ello sin perjuicio del efecto traslativo del dominio sobre dichos terrenos que se produce a favor del Ayuntamiento con anterioridad a la referida formalización en virtud de lo dispuesto en la legislación suelo y su desarrollo reglamentario.

2. El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en las Normas, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino si no es por modificaciones de las mismas, manteniéndose, en todo caso, la titularidad pública de los terrenos.

3. Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por las NNSS fueran igual o inferior a las de nueva creación como consecuencia de la ejecución de las mismas, se entenderán sustituidas unas por otras, dándose por cumplimentadas las cesiones obligatorias de viales contempladas en el reglamento de gestión. Si tales superficies desafectadas generasen edificabilidad, su adjudicación a través de la ejecución de las Normas corresponderá a la Administración titular.

Si las superficies desafectadas fueran superiores a las resultantes de la ejecución de las Normas, la administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda en terrenos edificables o en terrenos de similar edificación debidamente homogeneizados.

Artículo 28

Costes de urbanización

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar la totalidad de los costes de urbanización en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, o en su caso, a la que figure en los documentos a que se refiere el Reglamento de gestión urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

2. El importe de las obras que corra a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá, además de los conceptos incluidos en dicho reglamento, los siguientes:

a. Las indemnizaciones debidas a los propietarios e inquilinos de edificios y construcciones de cualquier tipo que deban abocardar para la correcta ejecución del plan, las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute, así como los gastos por operaciones de realojo, si a ellas se tuviera que recurrir en sustitución de aquellas indemnizaciones.

b. El coste de redacción y tramitación de las figuras de planeamiento que desarrollen las NNSS y los proyectos de urbanización o dotación de servicios y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.



Sección 3^a
Normas aplicables a los tipos de ordenación de las edificaciones

Artículo 29

Tipo de ordenación

Los tipos de ordenación permitidos y regulados en las presentes Normas son:

1. Edificación continua entre medianeras, con fachada coincidiendo con la alineación de vías y áreas públicas.
2. Edificación aislada, con retranqueo respecto de todos los límites de la parcela.

Capítulo I
Normas comunes a todos los tipos

Artículo 30

Ámbito de aplicación

1. Esta sección contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo.
2. La aplicación de estas normas será directa en todo el suelo clasificado como de desarrollo urbano.
3. Las presentes Normas serán de aplicación en suelo no urbanizable en lo que se refiere a la definición de parámetros edificatorios y las mediciones de terrenos y edificabilidades.

Artículo 31

Cumplimiento de los parámetros edificatorios

1. En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límites fijados en las normas generales y en las específicas de la zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la trasgresión de otro u otros, y así condicionará la edificación, el o los que más estrictos resulten para cada caso particular.
2. Se entenderá por anchura mínima de parcela la longitud mínima que debe tener al frente de separación de la misma con espacios libres públicos o viales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando una parcela dé frente a dos calles, ambas deben cumplir esta condición. Cuando exista chaflán, la medición se hará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección del otro. En los fondos de saco se admitirá una reducción máxima del 20% de la anchura mínima de parcela.

Artículo 32

Índice intensidad uso residencial

El índice de intensidad de uso residencial (IUR) se define como la limitación del número máximo de viviendas por superficie en m² de suelo edificable de cada parcela.

Por el tipo de edificación alineada a vial, este índice se refiere a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable, por las edificaciones aisladas, se refiere a la superficie total de la parcela.

Esta cifra es el número entero, redondeado por exceso cuando la parte decimal iguale o supere las 5 décimas y por defecto en caso contrario, que se obtiene mediante la operación del producto de dicho índice por la superficie o por la superficie edificable de la parcela, expresada en metros cuadrados.

Artículo 33

Índice intensidad uso turístico

El índice de intensidad de uso turístico (IUT) determina para cada plaza de alojamiento turístico la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción.

Para todas las zonas, cuando este uso esté permitido, será el fijado en la legislación turística.

Artículo 34

Espacios libres de parcela privados

1. Los espacios libres de parcela de titularidad privada pueden quedar definidos en cada zona por los correspondientes parámetros de ocupación, retranqueos, profundidad edificable, etc.
2. Estos espacios deberán tener un mínimo de 30% de zona permeable o ajardinada del total de la parcela, salvo que sea regulado más específicamente en la zona específica.
3. Estos espacios computan a efectos de edificabilidad, tienen carácter privado y son inedificables.
4. Dentro de la totalidad de estos espacios, el consistorio promoverá un inventario y catalogación del arbolado y ámbitos singulares para la conservación y mantenimiento de los mismos.

Artículo 35

Edificaciones en parcela que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimas

1. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o anchura mínimas será edificable siempre que se proceda de una parcelación anterior a la aprobación inicial de las Normas subsidiarias de 1995.
2. Cuando se solicite licencia de construcción en una parcela que se encuentra en la situación prevista en el apartado primero del presente artículo, se deberá acreditar de forma clara e inequívoca que la parcelación anterior a la aprobación inicial de las Normas subsidiarias de 1995, y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad distinta a la titular de la que se pretende edificar.

Artículo 36

Alineaciones

1. La alineación de fachadas señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones, según los casos.
2. Las alineaciones de vías, espacios libres públicos y demás áreas públicas fija el límite entre estos espacios y las parcelas o solares de edificación, tanto pública como privada.
3. Ambas alineaciones podrán o no coincidir, según los casos.

Artículo 37

Retranqueo de edificaciones

1. En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de la edificación de los umbrales de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde estos umbrales hasta los elementos que más sobresalen del edificio. A estos efectos, en la correspondiente medición, se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros de cubiertas de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado (máximo 0,80 m) y no sean practicables.
2. Cuando la edificación tenga que retroceder de vías o áreas públicas, se incluirán entre estas, las zonas libres u otras análogas, por su titularidad o destino, que no sean de propiedad privada.

Artículo 38

Ocupación del ancho del solar

1. En las zonas de edificación continua entre medianeras, será obligatorio que las edificaciones ocupen toda la anchura del solar en fachada a vía o espacio público, teniendo la consideración de edificación, los muros o tapias, con agujeros o sin, y con altura mínima de 3.00 metros que se construyan como continuación de la fachada del edificio, hasta llegar a la medianera contigua, y con un tratamiento similar o que no se desdiga de aquella.

Artículo 39

Cierre de parcela





1. Las vallas de separación de la parcela con el espacio libre público o vial podrán ser de obra hasta una altura máxima de uno coma veinte (1'20) metros sobre el punto de referencia, y se pudiendo completar hasta dos coma veinte (2'20) metros con cerramientos diáfanos de tipo verja metálica o seto vegetal.
2. Entre parcelas, así como en las vallas interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de un cincuenta (1'50) metros en todos los puntos del terreno, y se pueden completar hasta dos coma cuarenta (2'40) metros con protecciones diáfanos, de tipo verja metálica o pantalla vegetal.

Artículo 40

Cuerpos salientes o voladizos

1. Son los cuerpos de edificación que sobresalen del cuerpo principal del edificio sin más apoyo que su empotramiento en él, con el fin de aumentar el uso propio del cuerpo principal.
2. Los cuerpos salientes pueden ser:
 - a) Abiertos: Cuando todo su perímetro exterior al cuerpo principal del edificio se encuentra totalmente abierto con su correspondiente barandilla de protección.
 - b) Cerrados, cuando toda su superficie se encuentra cerrada perimetralmente por obra de fábrica maciza o perforada o por cualquier otro tipo de cerramiento fijo o móvil, transparente, translúcido u opaco.
 - c) Mixtas, cuando su superficie comparte los criterios de cierre descritos en los dos casos anteriores.

Artículo 41

Salientes en fachada a vía pública o espacio libre público

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo como si se trata de una instalación adosada a su fachada podrá volar sobre el vial o espacio libre público a una altura inferior a tres metros (3 metros) sobre la rasante de la acera y tres metros y medio (3,5 metros.) sobre la rasante de la vía pública cuando ésta no tenga aceras.
2. Las persianas, puertas, verjas y toda clase de elementos de cierre, deberán disponer de forma que, en ninguna de sus posiciones, incumplan lo dispuesto en el apartado anterior.
3. Queda prohibida la instalación de cualquier elemento saliente que sobresalga del plano vertical definido por el voladizo permitido.
4. Los mostradores, sean o no desmontables, no podrán sobresalir de la alineación oficial.
5. Los voladizos máximos sobre vial o espacio libre público, así como sus otras características, vendrán determinados por la ordenanza específica de la zona.
6. Excepto las cornisas de vuelo inferior a 60 cm, en cada propiedad, el plano límite lateral de vuelo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianera una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público y, en todo caso, no inferior a un metro (1 metro).

Artículo 42

Planta de edificación

1. Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por la solera inferior sobre el suelo o terreno y forjado del techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.
2. Planta baja.

a. En los tipos de ordenación de edificación continua entre medianeras, se entenderá por "planta baja" para cada parcela, aquella cuyo pavimento se encuentre situado entre los sesenta centímetros (60 cm) por debajo y un metro (1,00 m) por encima de la rasante del vial en los puntos de menor o mayor cota respectivamente, a la que la parcela dé de frente.

En las parcelas que tengan pendiente superior a un 10%, la planta baja vendrá acotada según la definición del tipo de ordenación aislada. Pero, el desarrollo de este criterio, nunca podrá dar lugar a edificios con tipología escalonada.



b. En los tipos de ordenación de edificación aislada, se considerará "planta baja" aquella cuyo pavimento esté situado, de acuerdo a la inclinación del terreno natural:

- i. Entre un metro (1 m) por debajo y un metro (1,00 m) por encima de la cota del terreno si se trata de un terreno con menos de un 10% por ciento de inclinación en la parte del terreno afectada por la edificación.
- ii. Entre un metro (1 m) por debajo y cincuenta centímetros (0,50 m) por encima de la cota del terreno si se trata de un terreno con más de un 10% por ciento de inclinación en la parte del terreno afectada por la edificación.

3. Planta sótano.

a. Se entenderá como "planta sótano" toda aquella situada en cualquier cota por debajo de lo que sería la planta baja, caso de existir, tal y como quedó definida en el punto anterior.

b. La planta, así definida, podrá tener o no aberturas al exterior, pudiendo denominarse "semisótano" en caso de tenerlas y levantarse por encima del terreno natural, pero no se permitirá en ella el uso de vivienda o residencia. Para los demás usos se observará lo dispuesto en estas Normas y demás legislación que sea de aplicación en cada caso.

c. En una misma planta y debido al desnivel del terreno puede darse el caso de que parte de esa se considere planta baja, debido a las condiciones expuestas anteriormente.

4. Planta Piso.

Se entenderá por planta piso todas aquellas que estén por encima de la planta baja, tal como se ha definido en el punto segundo de este artículo.

5. Planta Porche.

Se entenderá por planta porche todas aquellas que estén por encima de la planta piso, siempre anexo a la vivienda inferior (nunca como unidad independiente) con una altura mínima interior de 2, 10ml entre forjados, y siempre bajo cubierta inclinada con una pendiente máxima del 20% y el 30% y con los usos que les permita la regulación legal en materia de habitabilidad..

Artículo 43

Altura libre de las plantas

1. Se entiende como altura libre de una planta la distancia entre su pavimento y su techo en su punto más bajo, toma perpendicularmente al primero.
2. La altura libre mínima de las plantas sótano será de 2,30 metros, sin obstáculos tales como conducciones de aguas fecales, aire acondicionado, etc.
3. La altura libre mínima de las plantas bajas, pisos y porches vendrán fijadas en estas Normas o regulación de habitabilidad vigente, en cada caso, y según los usos.

Artículo 44

Superficie total edificada o edificable

1. La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, incluyendo en ellas la envolvente de los pilares o macizos que configuran los porches, y en su caso, por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada o, si se trata de previsión, la superficie edificable.
2. No se incluyen en ella los espacios destinados a depósitos de líquidos o gases, a excepción del aire, y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, todos ellos al servicio normal de la edificación y de sus usos permitidos.

3. La total superficie de los cuerpos salientes o voladizos cubiertos y "cerrados" se contará con superficie edificada.

4. En caso de que sean cuerpos salientes o voladizos cubiertos y "abiertos" se contabilizará únicamente un cincuenta por ciento (50%).

5. En el caso de que el cuerpo saliente o voladizo sea mixto, se contabilizará cada parte de ese como le corresponda según los dos puntos anteriores.





Artículo 45

Fachada

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo o móvil, continuo o discontinuo, cualquiera que fuera su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior.
2. La fachada de la edificación se conceptuará como frontal, anterior o principal, si da frente a vías y otras áreas de dominio público, retranqueada o no de las mismas.

Se conceptuará como posterior o lateral, si debidamente retranqueada, da frente a propiedades privadas colindantes del fondo o lado respectivo.

Artículo 46

Coefficiente de aprovechamiento

1. El coeficiente resultante de dividir la superficie edificable por el área de la parcela o solar define el Coeficiente de Aprovechamiento Neto de los mismos.
2. El coeficiente de Aprovechamiento podrá referirse, además, a una manzana, polígono, zona, unidad de actuación, sector o total de la superficie afectada por el planeamiento, en dicho caso se tendrá en cuenta el coeficiente de la respectiva suma de superficies edificables por la superficie de la unidad urbanística considerada. En este caso se conocerá como Coeficiente de aprovechamiento Global.
3. El coeficiente de aprovechamiento se medirá en metro cuadrado por metro cuadrado (m²/m²).

Artículo 47

Superficie ocupada

1. La proyección vertical sobre plano horizontal, de la superficie edificada o edificable de todas las plantas, incluidas las enterradas, tal como se han definido en los artículos de estas Normas, determina la superficie de la parcela o solar ocupado por el edificación.
2. Los voladizos "abiertos", y hasta en vuelo de un metro no se contabilizarán como superficie de ocupación.
3. En las zonas con tipos de edificación continua, con fachada coincidiendo con la alineación de vías y áreas públicas, los voladizos sobre estas no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.

Artículo 48

Porcentaje de ocupación

1. La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de ocupación del solar o parcela.

Artículo 49

Altura edificada o edificable

1. Es la dimensión vertical que tiene o puede tener un edificio, definiéndose y midiéndose según se especifica en los puntos siguientes.
2. La altura puede y se fijará en metros y número de plantas.
3. Así mismo la altura puede ser:
 - a. Altura reguladora: medida hasta el punto más bajo de comienzo de la cubierta. Se utiliza en el caso de la edificación continua.
 - b. Altura total: medida hasta el punto de mayor cota de coronación de la cubierta. Se utiliza en todos los casos.
4. Para la medición de las alturas, dependerá de los tipos de ordenación, según sea en régimen de edificación continua o aislada.
 - a. En el caso de edificación continua, las alturas se medirán desde la rasante de la vía pública en cada punto de esa, a lo largo de toda la fachada.



b. En el caso de la edificación aislada, las alturas se medirán desde el punto más bajo de su contacto con el terreno natural no modificado.

Artículo 50

Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

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

- a. El forjado del techo de la última planta.
- b. La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total máxima con una inclinación máxima de 25%.
- c. Las barandillas con una altura máxima de 1,30 m sobre el pavimento.
- d. La caja de la escalera, en la que el rellano de acceso a la azotea tenga una superficie máxima de cuatro metros cuadrados (4 m²).
- e. Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre.
- f. Antenas, infraestructuras de comunicación chimeneas, conductos de ventilación, artefactos captadores de energía solar.
- g. Ascensores siempre que la altura máxima de ese medida sobre el plano de forjado de azotea sea la mínima permitida por la normativa de Industria sobre aparatos elevadores, lo deberá justificarse debidamente. La instalación de ascensor debe quedar oculta a la vista desde el exterior.

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

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

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

Artículo 51

Edificaciones en zonas de afección de cauces de torrentes públicos (zona de servidumbre, policía)

1. Los torrentes y sus aceras están afectados por lo dispuesto en la Ley de Aguas (art.6) así como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (art. 6-9,14 y 78 relativos a la zona de servidumbre y policía) así como lo previsto en los mismos textos legales (Ley de Aguas arte. 91-94 y RDPH arte. 245 -246), en relación a los vertidos y su preceptiva autorización, por lo que se refiere a las actuaciones posibles, especialmente en edificaciones de obra nueva, en este tipo de suelo de desarrollo urbano.

2. Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de uso público de los torrentes y en las zonas inundables, de conformidad con la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que la desarrolla, requerirá la autorización previa a la licencia de la Dirección General de Recursos Hídricos. En la zona de servidumbre de uso no podrá autorizarse ninguna edificación, exceptuando las de carácter excepcional previstas en el artículo 7.2 del Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se ajustarán a lo previsto en los artículos 9,14 y 78 del mencionado Reglamento.

Artículo 52

Reordenación de volúmenes

1. Para la formulación y tramitación de los estudio de detalle se procederá según la legislación del suelo y el reglamento de planeamiento o norma que los sustituya.

2. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será de una manzana.

3. Previamente a la redacción del Estudio de Detalle se podrá presentar un avance del mismo que incluirá un esquema de la propuesta a desarrollar.

4. En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

Sección 4^a

Régimen de usos del suelo y de las edificaciones

Artículo 53.

Grupos de usos



A los efectos de lo dispuesto en estas Normas, los usos se agrupan según los siguientes:

1. Usos públicos. Son los referentes a usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Estando comprendidos los realizados por la administración en bienes de propiedad particular mediante alquiler o cualquier otro tipo de empleo.
2. Usos colectivos: son los privados destinados al público o los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, precio o contraprestación análoga.
3. Usos privados. Son los que, no estando incluidos en el apartado anterior, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

Artículo 54

Clases de usos

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas, los usos se clasifican según los siguientes:

1. Uso vivienda.
2. Uso rural
3. Uso servicios públicos.
4. Uso industrial.
5. Uso de espacios libres.

Artículo 55

Uso vivienda

Es el uso residencial es el correspondiente al alojamiento familiar, de acuerdo a la reglamentación básica. Se divide en dos subclases:

1. Unifamiliar, correspondiente al alojamiento de una familia en una única parcela. Deberá estar situado en parcela independiente con acceso exclusivo.
2. Plurifamiliar, correspondiente al alojamiento de varias familias en viviendas distintos situados en la misma parcela.

Artículo 56

Uso rural

Constituyen el uso rural las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, correspondiente a lo que en términos económicos se designa como sector primario.

Se subdivide en los siguientes usos detallados:

a) Agrario:

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la preparación de la tierra, siembra, el cuidado, la recolección y el almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, así como las actividades relacionadas con la cría y el aprovechamiento de especies animales. Se incluye también el tratamiento de las materias primas producidas en la misma finca. No se considera incluido en este uso la elaboración de productos derivados ni las actividades o instalaciones a la transformación de sus productos. La plantación de especies ornamentales se considera, asimismo, contenida en el uso agrario.

b) Extractivo:

Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio.

c) Medioambiental:

Corresponde a las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo-cuando así lo requieran dichos objetivos- la silvicultura y cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.



Artículo 57

Uso servicios públicos

1. Es el uso correspondiente al equipamiento urbano cívico-social colectivo y centros de actividades e instalaciones complementarias para el desarrollo del servicio urbano. Se divide en las siguientes subclases:

a. Equipamiento cívico-social:

- 1) Comercial. Es el uso correspondiente a las actividades de venta al detalle y al por mayor y distribución de cualquier tipo de producto.
- 2) Residencial público (Establecimientos hoteleros y de hospedaje).
- 3) Recreativo (locales de espectáculos, salas de reunión, casino, asociaciones, restaurantes, bares, etc.)
- 4) Deportivo (Campos e instalaciones para la práctica deportiva)
- 5) Administrativo institucional (edificios administrativos del Estado, Comunidad Autónoma, Consejos Insulares, Provincia y Municipio) y privado.
- 6) Religioso (edificios y áreas destinados al culto o a la vida conventual).
- 7) Cultural (centros de enseñanza, salas de conferencia, museos, bibliotecas).
- 8) Sanitario-asistencial (dispensarios, consultorios, clínicas, hospitales, asilos, etc.)

b. Actividades e instalaciones complementarias:

- 1) Centros de abastecimiento (mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.).
- 2) Centros mercantiles (almacenes y depósitos de mercancías, agencia y transportes distributivos).
- 3) Estaciones y terminales de transporte públicos (estaciones ferroviarias y autobuses, aeropuertos y helipuertos).

Parques y talleres (aparcamientos colectivos, estaciones de servicio, parques y talleres de la administración)
- 4) Acuartelamientos. Las estaciones de servicio deberán cumplir con lo prescrito en el RD 2201/95, de 28 (MI-IP-04) de diciembre, o normativa que lo sustituya. Se deberán cumplir las distancias de seguridad de gasolineras en edificios administrativos y sociales, laboratorios, talleres, almacenes, límites de propiedades exteriores, vías públicas, locales y establecimientos de pública concurrencia que prescribe el citado decreto.
- 5) Instalaciones infraestructurales (suministros de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, agua, combustibles, estaciones de depuración y saneamiento)

2. Las situaciones posibles que podrán darse en el emplazamiento de los servicios son:

- a) En pisos de edificios ajeno a la actividad.
- b) En plantas inferiores de edificio ajeno a la actividad.
- c) En edificio exclusivo de la actividad adosado a otros ajenos.
- d) En edificio exclusivo de la actividad aislado de otros ajenos.
- e) En edificio exclusivo de la actividad en suelo no urbanizable.

3. En relación a las actividades de almacenes, depósitos y aparcamientos colectivos admitidas con relación a otros usos, cabe destacar que sólo podrán darse las siguientes posibilidades:

Situación y valores máximos





	A	B	C	E	
2º(almacenes y depósitos)	No	500	1000	1500	m ² local
4º(aparcamientos colectivos)	No	2000	4000	6000	m ² local

Artículo 58

Uso industrial

1. Es el uso que corresponde al asentamiento de la actividad industrial, talleres, fábricas u otros establecimientos análogos. Se divide en las siguientes subclases:

- a. Industrias (transformación de materias primas y elaboración de productos).
- b. Almacenes (Reparación, conservación, guardia y distribución de objetos y / o mercancías sin servicio de venta directa al público aunque sí a vendedores minoristas).
- c. Talleres (reparación y conservación de maquinaria, herramientas y utensilios, producción artesanal y artes plásticas).

2. Las situaciones posibles que podrán darse serán:

- a) En pisos de edificio no industrial
- b) En plantas inferiores de edificio no industrial
- c) En edificio industrial exclusivo adosado a otros no industriales
- d) En edificio industrial exclusivo en polígono industrial o suelo no urbanizable

3. En relación a la categoría de uso industrial, las situaciones y valores máximos permitidos serán:

Categoría de industria	Situación y valores máximos					
	A	B	C	D	E	
1º sin molestias para otros usos	½	2	-	-	-	C.V.
	50	150	-	-	-	m ² local
	40	40	-	-	-	decibelios
2º compatible con otros usos	-	5	10	-	-	C.V.
	-	-	1000	1500	-	m ² local
	-	-	55	55	-	decibelios
3º incómoda contigua a otros usos	-	-	15	25	-	C.V.
	-	400	600	-	-	m ² local
	-	50	50	-	-	decibelios
4º incompatible con otros usos	-	-	-	-	-	limitaciones impuestas en plan de ordenación del polígono

Artículo 59

Uso de espacios libres

1. Es el correspondiente a las actividades de recreo en zonas sin edificar, condicionadas según las características de cada una, y en general,



con una parte mayoritaria de su superficie arbórea o con vegetación.

2. Se admitirá que en una parte, nunca predominante de su superficie, se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.
3. Las edificaciones deberán quedar limitadas al servicio de la actividad general: pequeños quioscos o vestuarios.
4. Este uso se realiza con espacios tales como parques forestales, parques urbanos, jardines o espacios de juegos infantiles, etc.

Artículo 60

Permisividad

1. Son usos permitidos los así señalados por las Normas en cada una de las zonas.
2. Son usos condicionados aquellos que, a pesar de estar permitidos, precisan de ciertas correcciones para serlo, de acuerdo con las limitaciones expresadas por el planeamiento y en la normativa de rango superior.
3. Son usos prohibidos los no incluidos entre los permitidos para el planeamiento en cada zona o, en general, por disposiciones de rango superior promulgadas por razones de seguridad, salubridad, moralidad o molestias.

Artículo 61

Régimen de usos

1. Régimen de uso es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos. Todos los usos no incluidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.
2. Las clases o subclases de usos permitidos o prohibidos en cada régimen, en función de grados definidos según:
 - El tamaño superficial de la actividad
 - La situación respecto a otros usos y otros edificios.
 - Las instalaciones que posee y sus efectos.
 - Las emisoras sonoras.
3. Los Planes Especiales de Reforma Interior y las Ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en el suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

Artículo 62

Grado según situación

Se definen las siguientes categorías o posibilidades:

- a) En pisos de edificio ajeno a la actividad o no industrial.
- b) En plantas inferiores de edificio ajeno a la actividad o no industrial.
- c) En edificio exclusivo de la actividad o industrial, adosado a otros ajenos o no industriales.
- d) En edificio exclusivo de la actividad o industrial aislado de otros ajenos o no industriales.
- e) En edificio exclusivo de la actividad o industrial, en suelo no urbanizable, si ello fuera posible.

Artículo 63

Situación de usos en sótano y semisótano

Los usos de vivienda, residencial público, sanitario y cultural quedan prohibidos en situación de sótano y semisótano, aunque estas situaciones estén asociadas a la planta baja, exceptuando los locales de servicio de estos usos (aseos, trasteros, instalaciones, escaleras, etc). En cambio, los usos industriales y comerciales se prohíben en planta en situación de sótano y semisótano, permitiéndose siempre que sea asociado a la planta baja en la totalidad de las dos plantas.

TÍTULO III

DISPOSICIONES APLICABLES A LAS ÁREAS SUSTRÁIDAS DE DESARROLLO URBANO

Sección 1ª



Disposiciones de Carácter General

Artículo 64

Ámbito del suelo rústico

1. Las normas de este Título se aplicarán a los terrenos clasificados como suelo rústico.
2. Se clasifican como suelo rústico o áreas sustraídas del desarrollo urbano los terrenos cuya función determina que se preserven los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan. Se incluyen en dicha clasificación los terrenos excluidos de la transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza y del patrimonio cultural, los que presentan riesgos naturales o tecnológicos y los que presentan valores agrícolas, ganaderos, forestales, ecológicos y paisajísticos reconocidos por la ordenación territorial y urbanística .

Artículo 65

Categorías del suelo rústico

De acuerdo a las definiciones de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAIB, en el Plan Territorial de la isla de Mallorca, ya las propias áreas del planeamiento vigente del término municipal, las Categorías de suelo rústico del municipio son las siguientes:

SRP. Suelo Rústico Protegido:

AANP. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección.

ANEI. Área Natural de Especial Interés.

SRP-F. Suelo Rústico Protegido Forestal.

SRP-AF. Suelo Rústico Protegido Área Forestal.

SRP-AP. Suelo Rústico Protegido Área Protegida.

APR. Área de Prevención de Riesgos.

APT. Área de Protección Territorial.

SRC. Suelo Rústico Común:

AT. Área de Transición, con las siguientes subcategorías:

- AT-C. Área de Transición de Crecimiento.
- AT-H. Área de Transición de Armonización.

SRG. Suelo Rústico de Régimen General.

Estas categorías se encuentran delimitadas gráficamente en los planos de ordenación, definiéndose de la siguiente manera:

SRP. Suelo Rústico Protegido: Constituyen el suelo rústico protegido aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las que, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial distinto del general . Con las siguientes categorías:

AANP. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección. Son las definidas por la Ley 1 / 1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 4 / 1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

ANEI. Área Natural de Especial Interés. Son las definidas por la Ley 1 / 1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, no incluidas en la categoría anterior.

SRP-F. Suelo Rústico Protegido Forestal. Son las áreas forestales del municipio no incluidas dentro de los espacios naturales de la legislación de espacios naturales, y recogidas en el Plan territorial de Mallorca. Destacables por su superficie boscosa y forestal, a nivel local.



SRP-AF. Suelo Rústico Protegido Área Forestal. Áreas forestales del municipio no incluidas en las categorías anteriores. Destacables por su superficie boscosa y forestal, a nivel local.

SRP-AP. Los terrenos no incluidos en ninguna de las categorías anteriores, pero que merezcan conservación por tratarse de montes, terrenos aptos de repoblación forestal, cimas de las montañas y los terrenos montañosos con pendientes de más del 20%, aunque estén roturados para su transformación agrícola, estos últimos para que favorezcan una integración paisajística de primer orden.

APR. Área de Prevención de Riesgos. Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas.

APT. Área de Protección Territorial. Son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el Plan Territorial de Mallorca. APTs de carreteras, ya que este término municipal, no tiene zona de Costas.

SRC. Suelo Rústico Común: Constituye el suelo rústico común el resto de los terrenos que pertenezcan a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías del suelo rústico protegido. Con las siguientes categorías:

AT. Área de Transición, según las definidas en el Plan Territorial y que se precisan en este planeamiento y con las siguientes subcategorías:

- AT-C. Área de Transición de Crecimiento. Susceptible de destinarse a previsiones del futuro crecimiento urbano.

- AT-H. Área de Transición de Armonización. Destinada a la armonización de las diferentes clases de suelo.

SRG. Suelo Rústico de Régimen General, según las definidas en el Plan Territorial. El resto del suelo rústico de Régimen General, asimilable a la anterior Agrícola Ganadera de las NNSS.

Artículo 66

Régimen de usos en suelo rústico

El régimen de usos se establece de acuerdo con la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAIB y la Matriz de Ordenación del suelo rústico y de definición de las actividades del Plan Territorial de la isla de Mallorca, entendidas como mínimos y habiendo aumentado las restricciones o protecciones en cuanto a las construcciones de uso agrario de acuerdo con el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, que desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.

La regulación de los usos se ha establecido en la regulación de cada zona y en la Matriz de Ordenación del anexo I de estas Normas.

Artículo 67

Torrentes

Los torrentes y sus márgenes están afectados por lo dispuesto en la Ley de Aguas (art.6) así como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (art. 6-9,14 y 78 relativos a la zona de servidumbre y policía) así como lo previsto en los mismos textos legales (Ley de Aguas arte. 91-94 y RDPH arte. 245 -246), en relación a los vertidos y su preceptiva autorización.

Así, los márgenes de los terrenos que limitan con los cauces de los torrentes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

- a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- b. A una zona de policía de cien metros de ancho, en el que se condicionará el uso y las actividades que en él se desarrollen.

Estas zonas se regularán según lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 68

Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico

1. Todos los actos de parcelación, segregación o división de fincas o terrenos en suelo rústico quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a la obtención previa de la licencia municipal.
2. En suelo rústico sólo se permitirán parcelaciones, segregaciones o divisiones con el fin de destinar las parcelas resultantes a algún uso permitido o para el que haya obtenido la declaración de interés general. La necesidad de la segregación se deberá justificar en el correspondiente proyecto técnico que acompañe la solicitud.



En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en suelo rústico no se podrán efectuar fraccionamientos que den como resultado parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria aplicable, salvo que se trate de segregaciones relacionadas con la implantación de infraestructuras o de algún uso para el que haya obtenido la declaración de interés general con la expresa exoneración de esta limitación. Si los fraccionamientos resultan parcelas de superficie inferior a la establecida por las NNSS como mínima a los efectos de construcción de una vivienda será necesario, para obtener la licencia municipal, que con la correspondiente solicitud se aporte el compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ésta, de inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificable de las parcelas.

En todo caso, las parcelas resultantes de la segregación de terrenos edificados deberán disponer de la superficie y la configuración necesarias para que las edificaciones existentes puedan cumplir los parámetros de edificabilidad y separaciones a linderos establecidos para cada una de las zonas definidas por las NS.

3. En todo caso, para la autorización de una vivienda unifamiliar aislada con respecto a una división, segregación o fragmentación de una parcela, debe encontrarse en alguno de los siguientes supuestos, acreditado mediante su constancia en documento público:

- a. Que la parcela donde se pretenda implantar el uso de vivienda unifamiliar proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del 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, simultánea o sucesiva, a más de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, salvo 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 la categoría de suelo.
- 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 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 que esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Junto con la solicitud inicial de licencia, se deberá presentar un 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, en su caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa que conste en el Registro.

Artículo 69

Parcela formada por suelos con diferentes superficies de parcela mínima.

1. Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, se deberá respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría en la parte afectada.
2. Para determinar si una parcela afectada por diversas 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 alcanzar la superficie mínima, las áreas incluidas en zonas no admitan el uso que se pretenda.
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 de la que tenga menor grado de protección.

Artículo 70

Condiciones de integración paisajística y ambiental

a. Condiciones de edificaciones e instalaciones:

1. La superficie total de porches no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie ocupada por el resto de la edificación.
2. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.
3. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marés o de los ocres tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como el ladrillo, el bloque de hormigón y similares.

4. La cubierta será inclinada de teja árabe; se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales a los cuerpos y elementos complementarios, siempre que éstos no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal. En la cubierta, deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia.

5. Las aguas residuales generadas no se podrán verter en pozos negros o zanjas filtrantes negras. Los proyectos técnicos a partir de los cuales se solicite la licencia de construcción contendrán el sistema de evacuación que garantice el cumplimiento de esta condición.

b. Condiciones de posición e implantación:

1. Los edificios, en su ubicación dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. Para lograr esto último, la edificación en las parcelas con una pendiente media superior al 10% deberá situarse en las áreas de menos desnivel de manera que se eviten grandes nivelaciones y desmontes.

2. No se podrán situar las nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%.

c. Condiciones de la parcela 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.

2. En las zonas de AANP, ANEI y SRP-F y los terrenos localizados dentro de la UIP-2., en la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, no se harán movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de los bancales y los muros de cierre será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidos por la edificación y el resto de elementos constructivos, no se podrán situar a más de 1,00 metro por encima y de 2,20 metros por debajo del terreno natural.

3. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo que se trate de las áreas específicamente reguladas en las NNSS y de actuaciones recomendadas por la administración competente en materia de agricultura, en el que se procura el menor impacto paisajístico posible.

4. Las vallas de las propiedades, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha, eléctricas o de seto, cuando sean de obra serán de cantones de arenisca no atarracados o de pared seca con una altura de cuerpo máxima de un metro en ambos casos, y se admitirá sobre su coronación y hasta la altura máxima de dos metros y veinte centímetros la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona. Salvo en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, se deberán dejar separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre. En las zonas AANP, ANEI y SRP-F las vallas, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha sobre palos de madera, eléctricas o de seto.

5. 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 agrarias de la finca a la que sirvan, o transcurran íntegramente por dentro de varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.

6. Ninguna construcción o instalación podrá eliminar o reducir elementos edificios de la parcela catalogados de valor cultural, como paredes secas, barracas de roter, hornos de cal, casas de nieve o bancales. En estos elementos, se permitirán las obras previstas en el Catálogo municipal.

7. No se permitirá la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos, no se considerarán publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle que no superen los 0,2 m² de dimensión y que estén integrados en el entorno.

Se podrá exonerar de los anteriores parámetros de integración paisajística en las edificaciones e instalaciones amparadas en declaraciones de interés general cuando estas así lo autoricen, a las edificaciones e instalaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido cuando así lo autorice su normativa específica y a las viviendas amparadas en la autorización regulada en el apartado 2.b) del artículo 27 de la Ley 6 / 1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears.

No estarán sujetas a las condiciones establecidas en esta norma los sistemas generales que el planeamiento urbanístico ubica en suelo rústico.

Artículo 71

Trayectos pintorescos

En general, en carreteras o caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus vallas

o partes limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompa la armonía del paisaje. Se entenderá que constituyan trayectos pintorescos aquellos que se encuentren en cualquiera de las categorías de suelo no urbanizable.

Artículo 72

Vegetación existente en suelo rústico

El respeto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado y las masas de vegetación. Las podas y talas deberán ser debidamente justificadas y autorizadas, siempre que sean compatibles con las medidas adecuadas para la defensa del arbolado y vegetación, que conforman el ambiente paisajístico, y se mantenga la flora propia de la zona.

En zonas forestales y en zonas limítrofes a estas queda prohibida la introducción de especies alóctonas invasoras o potencialmente invasoras incluidas en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de Noviembre.

Artículo 73

Movimientos de tierras

Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenes que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas.

Los rebajos producidos por canteras o explotaciones de yacimientos estarán sujetos a la aplicación de los reglamentarios proyectos, de labores, y se adaptarán las requeridas medidas de ocultación y las menores desfiguraciones a fin de no comprometer el paisaje envolvente.

Los rebajos y terraplenes para la construcción de vías o caminos serán justificados, exigiendo al trazado de las vías o caminos, seguir la topografía y accidentes. Deberán afectar lo menos posible los valores paisajísticos y vegetales del lugar y se adoptarán las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones ambientales.

Artículo 74

Residuos

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos, entendiéndose por tal los definidos en la legislación sectorial aplicable y que, conformes a dicha legislación, no tengan la condición de vertederos autorizados de residuos.

No se admitirá la instalación de ningún vertedero en terrenos incluidos dentro de alguna de las Zonas de protección de riesgos.

En todo caso, en esta materia se estará a lo dispuesto en los planes directores sectoriales aprobados y la legislación vigente.

Queda rigurosamente prohibido el depósito o abandono de cualquier material u objeto que contenga sustancias tóxicas o peligrosas, definidas como tales en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 75

Implantación y programa de las edificaciones destinadas al uso de la vivienda unifamiliar

Cuando la implantación del uso de vivienda unifamiliar suponga la construcción de una nueva edificación o un cambio de uso de otras ya existentes, ésta debe cumplir con las determinaciones mínimas:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. El conjunto de la edificación o edificaciones deberán cumplir con las normas de integración paisajística de este planeamiento y planeamientos superiores.





e. Para aquellas viviendas a ubicar en terreno forestal o contiguos a él será necesario respetar la normativa vigente en materia de prevención de incendios forestales. Se deberán considerar además las siguientes medidas:

- Todas las chimeneas de las construcciones deberían contar con matachispas y preferentemente estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm. En el exterior de la casa es recomendable la existencia de una toma de agua.
- En los jardines y en las vallas de las viviendas se debe evitar la utilización de material inflamable, como plásticos, y la implantación de vegetación que quema y propaga rápidamente, sustituyéndolos por otras especies que mantienen altos niveles de hidratación a lo largo del verano, siendo preferible que sean especies autóctonas.

En los casos de las viviendas existentes en suelo rústico, los requisitos mínimos para considerar si una vivienda existente en suelo rústico es susceptible de ser objeto de obras de reforma y ampliación, deben entenderse de acuerdo con estos requisitos mínimos:

a. Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m útiles, capacidad suficiente para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir y los elementos definidos en el Decreto 145/1997 de habitabilidad.

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 que acreditará mediante un certificado municipal, emitida 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, salvo 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 el planeamiento.

d. Que la ampliación proyectada, si es el caso, en parcelas que superen la parcela mínima permitida de la zona, se integre en la vivienda existente y no se superen los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en estas Normas o al Plan Territorial de la isla de Mallorca en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. En ningún caso podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

e. Que la ampliación proyectada, si es el caso, en parcelas que no superen la parcela mínima permitida de la zona, sólo se podrá permitir hasta alcanzar la condición de vivienda con programa mínimo según regulación de habitabilidad vigente.

f. Para aquellas viviendas ubicadas en terreno forestal o contiguos a él será necesario respetar la normativa vigente en materia de prevención de incendios forestales. Se deberán considerar además las siguientes medidas:

- Todas las chimeneas de las construcciones deberían contar con matachispas y preferentemente estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm. En el exterior de la casa es recomendable la existencia de una toma de agua.
- En los jardines y en las vallas de las viviendas se debe evitar la utilización de material inflamable, como plásticos, y la implantación de vegetación que quema y propaga rápidamente, sustituyéndolos por otras especies que mantienen altos niveles de hidratación a lo largo del verano, siendo preferible que sean especies autóctonas.

Artículo 76

Piscinas

En suelo rústico se podrán construir piscinas con las siguientes condiciones:

1. Deberán ser anexas a una vivienda unifamiliar. Si la vivienda ya existe se deberá haber construido al amparo de normativa urbanística o con licencia municipal de obras.
2. Podrá haber sólo una piscina en cada parcela.
3. La superficie de su lámina de agua entrará en el cómputo de ocupación de la vivienda.
4. Serán de planta sensiblemente rectangular.
5. Deberán guardar una separación mínima a vial y linderos de 5,00 metros.
6. El color del revestimiento interiores será de tonalidad verdosa.
7. Sólo podrán elevarse por encima del terreno natural un máximo de 30cm. En caso contrario, pasaría a ser computable como superficie edificada o edificable.

Artículo 77



Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca

Se considerarán construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca las siguientes: edificaciones e instalaciones auxiliares, invernaderos, lavaderos y construcciones rústicas tradicionales.

Las solicitudes de licencia de obras referidas a estas construcciones deberán ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca, con el informe favorable de la administración competente en materia de agricultura, además de tener en cuenta la regulación vigente y, concretamente, el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6 / 1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo o normativa reglamentaria que lo sustituya.

Se regularán por las siguientes prescripciones:

1. Edificaciones e instalaciones auxiliares

Se entenderán como tal todas las construcciones que, sin estar destinadas ni acondicionadas a la estancia de personas son necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, así como las destinadas a primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

1.1. Condiciones de la edificación:

a) Que la tipología de la edificación sea adecuada para el uso agrario.

b) Los parámetros reguladores serán los siguientes:

Dimensión mínima de parcela	14.206 m ²
Coefficiente de edificabilidad	0,01 m ² /m ²
Ocupación	0,01 m ² /m ²
Altura máxima	3,5 m
Altura total	4,5 m
Altura en plantas	1
Separación mínima a linderos	3,5 m
Separación mínima entre edificaciones	5 m
Volum máximo observable en una construcción	750 m ³

c) En las edificaciones o instalaciones auxiliares que por su destino o finalidad merezcan justificadamente un tratamiento singular (por ejemplo, molinos o silos de grano) se admitirán las condiciones particulares de volumetría y de acabados adecuados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores excepto los referidos a la altura de la edificación.

1.2. Normativa complementaria para instalaciones ganaderas:

Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán un suelo idóneo para impedir que los residuos orgánicos contaminen las aguas freáticas.

Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se genere. Los residuos sólidos, mientras no se vayan distribuyendo por la finca como abono, se deberán almacenar en lugares adecuados que impidan la contaminación del suelo, subsuelo y nivel freático.

2. Invernaderos y Albercas

a) Invernaderos: se permite su construcción de acuerdo con la regulación establecida por el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre.

b) Albercas: se permite su construcción de acuerdo con la regulación establecida por el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre.

3. Construcciones Rústicas Tradicionales





a) Sin perjuicio de lo que disponga la normativa reguladora del Catálogo de edificios y elementos protegidos, deberán conservarse las construcciones rústicas tradicionales (barracas de roter y de carbonero, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes, hornos de cal etc.).

b) Se podrán llevar a cabo todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales si estas actuaciones no están en contradicción con lo que disponga el Catálogo y no se alteren sustancialmente las características arquitectónicas de las construcciones.

Sección 2ª

Disposiciones particulares para cada categoría de las áreas sustraídas del desarrollo urbano

Artículo 78

Zona de área natural de alto nivel de protección (AANP)

1. Delimitadas y precisadas en los planos correspondientes, distinguiendo, a efectos informativos, las AANP de encinares respecto a otros.
2. Parcelación: Las segregaciones no vinculadas al uso de vivienda únicamente pueden autorizarse por motivos agrarios y deberán cumplir con la regulación legal vigente en materia (unidad mínima de cultivo) y deberán disponer, con informe previo favorable de la administración competente en materia de agricultura y tendrán que cumplir los requisitos necesarios que se enumeran en las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca".

Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan graficados en la cartografía del planeamiento vigente.

3. Sin perjuicio del régimen de usos autorizable, en todo caso, se deberán cumplir también los siguientes parámetros:

Edificabilidad máxima:	2%
Altura máxima:	7 m
Altura total:	8 m
Número de plantas máximo	2 (PB+1)
Ocupación máxima:	3%
Separación mínima a linderos	10 m
Separación mínima entre edificios para que seas considerados independientes	10 m
Superficie máxima edificable	500 m ²
Volumen máximo observable en una construcción	1.500 m ³

Los usos de vivienda de obra nueva están prohibidos. Únicamente se permitirán las obras previstas en el régimen de edificios existentes a las viviendas existentes de suelo rústico.

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades extensivas: 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.
- Actividades intensivas: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las situadas en áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4 / 1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, no incluidas en la Ley 1 / 1991 de espacios naturales. . Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, sólo se permitirán aquellas que hayan sido realizadas de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimando que requiriesen, o que hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- Actividades complementarias: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que no se encuentren en: los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular, 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. Se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a dicha actividad. 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) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación. En áreas 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 la Ley 1 / 1991 de espacios naturales, los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido.

c) Otros:

- Infraestructuras: Prohibidas, excepto las siguientes:

1. Las pequeñas infraestructuras (E-1) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.
2. Las vías de transporte, definidas en el apartado E-2 del anexo de estas normas, recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras.
3. Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones definidas en el apartado E-3 del anexo de estas normas, siempre que se justifique la necesidad de que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.
4. Las grandes instalaciones técnicas (E-5) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.

- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general. Sólo se permitirá en edificaciones existentes y siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

Artículo 79

Zona de Área Natural de Especial Interés (ANEI)

1. Se consideraron zonas de área natural de especial interés las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes.
2. Parcelación: Las segregaciones no vinculadas al uso de vivienda únicamente pueden autorizarse por motivos agrarios y deberán cumplir con la regulación legal vigente en materia (unidad mínima de cultivo) y deberán disponer, con informe previo favorable de la administración competente en materia de agricultura y tendrán que cumplir los requisitos necesarios que se enumeran a las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca ". Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan graficados en la cartografía del planeamiento vigente.
3. Sin perjuicio del régimen de usos autorizable, en todo caso, se deberán cumplir también los siguientes parámetros:

Edificabilidad máxima:	2%
Altura máxima:	7 m
Altura total:	8 m
Número de plantas máximo	2 (PB+1)
Ocupación máxima:	3%
Separación mínima a linderos	10 m
Separación mínima entre edificios para que sean considerados independientes	10 m
Superficie máxima edificable	500 m2





Volumen máximo observable a una construcción	1.500 m3
--	----------

Los usos de vivienda de obra nueva están prohibidos. Únicamente se permitirán las obras previstas en el régimen de edificios existentes a las viviendas existentes de suelo rústico.

4. Las zonas de área natural de especial interés estarán, además, sujetas a las limitaciones, derivadas de esta calificación, establecidas en la legislación sobre espacios naturales protegidos.

5. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

1. Actividades intensivas: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. No podrán ubicarse invernaderos.

2. Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo) y sin instalaciones deportivas al aire libre, ni edificaciones complementarias, venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Otras:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 de espacios naturales que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Condicionadas a la declaración de interés general, al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, 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.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
5. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

Artículo 80

Zona de áreas de prevención de riesgos (APR)

1. Se consideran áreas de prevención de riesgos las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes.

2. Parcelación y edificación: Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las que pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este artículo. En todo caso la suma de las edificaciones destinadas a cualquier uso (incluido el de vivienda), excepto el agrario que se rige por el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, no podrá suponer una edificabilidad superior a 0,01 m²/m² ni una ocupación superior al 2%.

3. Cualquier autorización para los usos o edificaciones que se solicite dentro de estas áreas de prevención de riesgos deberán tener el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

4. Las propuestas de intervenciones, sean públicas o privadas, incorporarán, a sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, deslizamientos y erosiones, incorporando las medidas necesarias para evitar el aumento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación se desarrollan de acuerdo a las siguientes áreas:

- 4.1. Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.
- 4.2. Áreas de prevención de riesgos de incendios.
- 4.3. Áreas de prevención de riesgos de deslizamientos.
- 4.4. Áreas de prevención de riesgos de erosiones.
- 4.1 Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación tras fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento general, de acuerdo con la norma 43 del Plan territorial de Mallorca y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de los Islas Baleares, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones del Plan territorial de Mallorca como zonas de riesgo de inundaciones (ZRI).

a) Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 129 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Quedan excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b) El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de dichas infraestructuras incorporarán las labores de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.

c) En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

d) Se debe evitar ubicar en las zonas inundables los usos que las avenidas y las inundaciones puedan dañar.

e) Para ejecutar cualquier obra o trabajo ubicado en una zona inundable es necesaria la autorización previa de la AH. El peticionario debe incluir en la solicitud de autorización del estudio hidrológico correspondiente y las medidas correctoras que, en su caso, sean necesarias para la seguridad de las personas y los bienes. En cualquier caso, los daños que pueden derivarse de la ejecución de las obras en estas zonas son a cargo del beneficiario.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de uso público de los torrentes y en las zonas inundables, de conformidad con la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que la desarrolla, requerirá la autorización previa a la licencia de la Dirección General de Recursos Hídricos. En la zona de servidumbre de uso no podrá autorizarse ninguna edificación, exceptuando las de carácter excepcional previstas en el artículo 7.2 del Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se ajustarán a lo previsto en los artículos 9,14 y 78 del mencionado Reglamento.

4.2 Áreas de prevención de riesgos de incendios.

Son áreas de terreno donde existe una masa vegetal importante por lo que reviste, en función de la densidad de combustible y otros factores, distintos niveles de riesgo de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios deberán cumplir con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en:

1. Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el que se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.



2. Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales. INFOBAL.
3. Decreto 125/2007 por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.
4. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
5. Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica la Ley 43/2003.
6. Decreto 485/1962, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
7. Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 81/1968, de 5 de diciembre, sobre incendios forestales. "

a) Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Los proyectos de urbanización en zona forestal deben tener un Plan de autoprotección, según se especifica en 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.

- Prever una faja de defensa contra los incendios forestales, según lo previsto en el Decreto 125/2007 y el Real Decreto 314/2006. Las dimensiones del perímetro de protección o faja perimetral deberán ser de 25 metros de ancho entre la zona edificada y la forestal. Esta franja deberá quedar libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal. Además se ha de prever un camino perimetral de 5 metros de anchura, que podrá estar incluido en la faja mencionada. Las características de esta franja serán:

1. Arbolado: distancia entre los pies de un mínimo de 6 metros (la misma distancia en relación con las construcciones) y podados 1/3 de la altura hasta un máximo de 5 metros. La fracción de cabida cubierta por vegetación arbórea debe ser inferior al 50%.
2. Matorrales: la fracción de cabida cubierta por matorrales y herbáceas deberá ser inferior al 20%. Los matorrales tendrán una distancia mínima entre ellos de 3 metros.
3. Restos de vegetales muertos (secos) y podas: se han de retirar o triturar en un plazo máximo de 10 días para evitar la proliferación de plagas y la propagación de incendios.

En ningún caso, dicha franja, podrá afectar a las áreas de encinar protegidas por la Ley 1/1991 de espacios naturales ni a cualquier otra especie de la flora protegida.

- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta.

- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.

- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de, al menos, 50 Tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno (puede ser una piscina de la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero).

- Es necesario que los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.

- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b) Medidas a adoptar en suelo rústico, para viviendas unifamiliares aisladas.

- En las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Las actuaciones en la vegetación que deberán preverse en este rango son las mismas que las previstas en el punto a) de este epígrafe 4.2.

- Las edificaciones situadas deberán incluir al proyecto las medidas adecuadas de prevención de incendios forestales.

- Todas las chimeneas de las construcciones deberían contar con matachispas y preferentemente estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm. En el exterior de la casa es recomendable la existencia de una toma de agua.

- En los jardines y en las vallas de las viviendas se debe evitar la utilización de material inflamable, como plásticos, y la implantación





de vegetación que quema y propaga rápidamente, sustituyéndolos por otras especies que mantienen altos niveles de hidratación a lo largo del verano, siendo preferible que sean especies autóctonas.

- Las viviendas deberán disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o bien, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.

- Las viviendas deberán contar al menos con un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios, en aplicación del artículo 11 del Decreto 125/2007

c) Medidas a adoptar en todos los casos.

- En los viales de acceso a la urbanización o a la vivienda unifamiliar aislada se debe realizar y mantener, a ambos lados de estos, una faja de unos 10 metros como mínimo con las mismas características que las previstas en el punto a) de este epígrafe 4.2.

- Se recomienda que los jardines y las vallas de las viviendas se evite la utilización de material inflamable, como plásticos y vegetación que arda y propague rápidamente, lo debería ser sustituida por otras especies que mantengan altos niveles de hidratación a lo largo de el verano y que sean autóctonas.

- Para las actuaciones que supongan una afección a la vegetación forestal se deberá contar con la autorización del organismo competente en materia de gestión forestal.

d) Medidas a adoptar en relación a las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica.

- De conformidad con el Decreto 125/2007 por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. La anchura de estas zonas de protección debe ser la necesaria para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o un riesgo de producir incendios forestales y ocupará menos el corredor de la línea eléctrica, más de 5 metros a cada lado de éste. En estas franjas se debe mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50% de fracción de cabida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que comporten un peligro de contacto con los conductores, deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas deben mantenerse libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

4.3 Áreas de prevención de riesgos de deslizamientos.

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura. Los proyectos que se presenten, en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, relativos a usos o actividades admitidos deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

Los proyectos de las edificaciones a situar en estas áreas incluirán un estudio geomorfológico que incluirá las medidas a tomar para minimizar el riesgo.

4.4 Áreas de prevención de riesgos de erosiones.

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno. Los proyectos que se presenten a estas áreas relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

Los proyectos de las edificaciones a situar en estas áreas incluirán un estudio geomorfológico que incluirá las medidas a tomar para minimizar el riesgo.

Se prohíbe la roturación en los terrenos con pendiente superior al quince por ciento (15%).

5. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y por esta zona, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades intensivas: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el





mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias. Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Equipamientos: Resto de equipamientos. Condicionados con requisitos adicionales:

- Ser oferta turística limitada en el 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 a la entrada en vigor de este Plan.

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 sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

e. Estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, que podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad, excepto en las zonas ARIP-B.

f. Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, con vistas a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de forma que:

1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

2. Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no al mismo, se integrarán y no dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.

3. En caso de que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

- Ser de uso científico, cultural o deportivo.

- Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

- Ser de uso comercial o de almacenamiento, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

d) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o que se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Condicionadas a la declaración de interés general, a que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones:



1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, 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.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
5. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

- Vivienda unifamiliar Condicionado, de acuerdo al trámite previsto en la Ley 6/1997 del suelo rústico y el desarrollo del Plan Territorial de Mallorca, así como el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

6. Condiciones:

a) Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

- i. La superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados de techo no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
- ii. El porcentaje máximo de parcela ocupada por la edificación y demás elementos constructivos no podrá superar el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela.

b) Condiciones de posición e implantación. No se podrán situar nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%.

Artículo 81

Zona de áreas de protección territorial (APT)

1. Se consideran áreas de protección territorial las franjas comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras según pertenezcan a la red primaria, secundaria local o rural, y se determina en el artículo 19.1.e2) de la Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación Territorial, siendo las delimitadas en los planos correspondientes de carácter aproximado.
2. Parcelación y edificación: Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las que pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en este artículo. No obstante lo anterior, a las APT incluidas en la UIP-2 la edificabilidad no podrá superar en ningún caso el 2% de la superficie de la parcela, ni la ocupación superó el 3% de la superficie de la parcela.
3. Cualquier autorización para los usos o edificaciones que se solicite dentro de estas áreas de protección territorial deberán tener el informe previo favorable de la administración competente en su materia.
4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades intensivas: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas a el alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la





actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o que se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Condicionadas y con justificación de la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
5. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

5. Condiciones:

a) Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

- i. La superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados de techo no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
- ii. El porcentaje máximo de parcela ocupada por la edificación y demás elementos constructivos no podrá superar el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela.

b) Condiciones de posición e implantación. No se podrán situar nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%.

Artículo 82

Suelo Rústico Protegido Forestal (SRP-F)

1. Se consideraron zonas de suelo rústico protegido forestal las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes.
2. Parcelación: Las segregaciones no vinculadas al uso de vivienda únicamente pueden autorizarse por motivos agrarios y deberán cumplir con la regulación legal vigente en materia (unidad mínima de cultivo) y deberán disponer con informe previo favorable la administración competente en materia de agricultura además de cumplir los requisitos necesarios que se enumeran a las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca".

Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía del planeamiento vigente.

3. Se prohíbe toda nueva edificación o instalación, salvo los siguientes casos:

- a) Mantenimiento, restauración, y reconstrucción de edificios e instalaciones existentes, que sólo pueden aumentar su superficie hasta un 25% de la existente, siempre que hubieran edificado cumpliendo con la normativa vigente en su momento.
- b) Construcción de infraestructuras, instalaciones y equipamientos así como dotación de servicio eléctrico subterráneo en viviendas o instalaciones existentes, declarados de Interés General.
- c) Obras necesarias para la explotación agrícola o forestal de la finca, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura. Quedan





excluidos las viviendas de nueva construcción.

En todo caso, se deberán cumplir también los siguientes parámetros:

Edificabilidad máxima:	0,02 m ² / m ²
Altura máxima:	7 m
Altura total:	8 m
Número de plantas máximo	2 (PB + 1)
Ocupación máxima:	2%
Separación mínima a linderos	10 m
Separación mínima entre edificios para que sean considerados independientes	10 m
Separación mínima entre edificios y zona forestal	15 m
Superficie máxima edificable	500 m ²
Volumen máximo observable a una construcción	1.500 m ³

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades intensivas: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. No podrán ubicar su invernaderos.

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo) y sin instalaciones deportivas al aire libre, ni edificaciones complementarias, venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Equipamientos: Resto de equipamientos. Condicionados con los siguientes requisitos adicionales:

- Ser oferta turística limitada en el 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. 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 a la entrada en vigor de este Plan.

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 sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

e. Estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, que podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

f. Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, con vistas a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de forma que:

1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

2. Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no al mismo, se integrarán y no en dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.

3. En caso de que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

- Ser de uso científico, cultural y deportivo.

- Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

- Ser de uso de almacenamiento destinado a productos agrícolas y ganaderos, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

d) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 de espacios naturales que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Condicionadas a la declaración de interés general, a que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.

2. Ser del tipo E-2, 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.

3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.

4. No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.

5. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

Artículo 83

Suelo Rústico Protegido Área Protegida (SRP-AP) y Área Forestal (SRP-AF)

Área Protegida (SRP-AP)

1. Se consideran zonas de Área Protegida los terrenos con valores paisajísticos importantes o aptas para la repoblación forestal recogidos en los planos correspondientes. Se incluyen cumbres de las montañas, a pesar de su composición rocosa y los terrenos montañosos con pendientes de más del 20%, aunque esté roturados para su transformación agrícola. La delimitación no se considera cerrada y se pueden ampliar si se encuentran espacios que tengan estos requisitos.

2. Parcelación: Las segregaciones no vinculadas al uso de vivienda únicamente pueden autorizarse por motivos agrarios y deberán cumplir con la regulación legal vigente en materia (unidad mínima de cultivo) y deberán disponer con informe previo favorable la administración competente en materia de agricultura además de cumplir los requisitos necesarios que se enumeran a las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca".

Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía del planeamiento vigente.

3. Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo y que sólo podrán ser uno por parcela deberán cumplir los





siguientes parámetros:

Superficie mínima de parcela:	28.000 m ²
Edificabilidad máxima:	0,03 m ² / m ²
Altura máxima:	7 m
Altura total:	8 m
Número de plantas máximo	2 (PB + 1)
Ocupación máxima:	2%
Separación mínima a linderos	10 m
Separación mínima entre edificios para que sean considerados independientes	10 m
Separación mínima entre edificios y zona forestal	15 m
Superficie máxima edificable	500 m ²
Volumen máximo edificable	1.500 m ³

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

a. Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias. Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Sector secundario:

- Industria en general: Prohibida, salvo aquellas industrias, anteriores a día 1 de enero de 1996, existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca, que sean autorizadas de acuerdo con los requisitos, procedimiento y demás condiciones que establecen en el mismo (disposición adicional segunda).

c) Equipamientos: Resto de equipamientos. Condicionados con requisitos adicionales:

- Ser oferta turística limitada en el 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. 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 a la entrada en vigor de este Plan.

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 sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

e. Estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, que podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

f. Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, con vistas a una oferta turística de máxima calidad, se haga





siempre de forma que:

1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.
2. Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no al mismo, se integrarán y no en dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.
3. En caso de que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

- Ser de uso científico, cultural y deportivo.

- Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

- Ser de uso de almacenamiento destinado a productos agrícolas o ganaderos, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

d) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o que se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Condicionadas a la declaración de interés general, a que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.

2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.

3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.

4. No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.

5. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.

- Vivienda unifamiliar: Condicionado, de acuerdo al trámite previsto en la Ley 6/1997 del suelo rústico y el desarrollo del Plan Territorial de Mallorca.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

Área Forestal (SRP-AF)

1. Se consideran Área Forestal los terrenos así delimitados en los planos correspondientes, por tratarse de terrenos incluidos en las áreas protegidas que están ocupados por masas boscosas y que no han quedado recogidos en ninguna de las otras categorías de suelo rústico protegido. La delimitación no se considera cerrada y se pueden ampliar si se encuentran espacios que tengan estos requisitos.

2. Parcelación: Las segregaciones no vinculadas al uso de vivienda únicamente pueden autorizarse por motivos agrarios y deberán cumplir con la regulación legal vigente en materia (unidad mínima de cultivo) y deberán disponer con informe previo favorable la administración competente en materia de agricultura además de cumplir los requisitos necesarios que se enumeran a las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca" ..

Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía del planeamiento vigente.

3. Se prohíbe toda nueva edificación o instalación, salvo los siguientes casos:

a) Mantenimiento, restauración, y reconstrucción de edificios e instalaciones existentes, que sólo pueden aumentar su superficie hasta un 25% de la existente, siempre que hubieran edificado cumpliendo con la normativa vigente en su momento.

b) Construcción de infraestructuras, instalaciones y equipamientos así como dotación de servicio eléctrico subterráneo en viviendas o instalaciones existentes, declarados de Interés General.

c) Obras necesarias para la explotación agrícola o forestal de la finca, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura. Quedan



excluidos las viviendas de nueva construcción.

En todo caso, se deberán cumplir también los siguientes parámetros:

Edificabilidad máxima:	0,02 m ² / m ²
Altura máxima:	7 m
Altura total:	8 m
Número de plantas máximo	2 (PB + 1)
Ocupación máxima:	2%
Separación mínima a linderos	10 m
Separación mínima entre edificios para que sean considerados independientes	10 m
Separación mínima entre edificios y zona forestal	15 m
Superficie máxima edificable	500 m ²
Volumen máximo observable a una construcción	1.500 m ³

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades intensivas: Condicionadas con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. No podrán ubicar su invernaderos.

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias. Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. Los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

c) Equipamientos: Resto de equipamientos. Condicionados con requisitos adicionales:

- Ser oferta turística limitada en el 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. 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 a la entrada en vigor de este Plan.

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 sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

e. Estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, que podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

f. Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, con vistas a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de forma que:

1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

2. Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no al mismo, se integrarán y no en dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.

3. En caso de que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

- Ser de uso científico, cultural y deportivo.

- Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

- Ser de uso de almacenamiento destinado a productos agrícolas o ganaderos, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

e) Otros:

- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o que se autoricen según el PDS de canteras.

- Infraestructuras: Condicionadas a la declaración de interés general, a que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.

2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.

3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.

4. No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.

5. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

Artículo 84

Zona de áreas de transición (AT)

1. Se consideraron zonas de áreas de transición las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes, distinguiendo las siguientes subcategorías:

AT-C. Área de Transición de Crecimiento.

AT-H. Área de Transición de Armonización.

2. Parcelación: Las segregaciones no vinculadas al uso de vivienda únicamente pueden autorizarse por motivos agrarios y deberán cumplir con la regulación legal vigente en materia (unidad mínima de cultivo) y deberán disponer con informe previo favorable la administración competente en materia de agricultura además de cumplir los requisitos necesarios que se enumeran a las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca".

Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan grafiados en la cartografía del planeamiento vigente.





3. Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo y que sólo podrán ser uno por parcela deberán cumplir los siguientes parámetros:

Superficie mínima de parcela en:	
AT-H	21.000m ²
AT-C	Uso prohibido (3) para edificación y parcelación con esta finalidad
Edificabilidad máxima:	0,03 m ² /m ²
Altura máxima:	7 m
Altura total:	8 m
Número de plantas máximo	2 (PB+1)
Ocupación máxima:	2%
Separación mínima a linderos	5 m
Separación mínima entre edificios de la misma parcela	5 m
Separación mínima entre edificios para que sean considerados independientes	8 m
Volumen máximo observable a una construcción	1.500 m ³

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

- Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

b) Equipamientos: Resto de equipamientos. Condicionados a la obtención de la declaración de interés general con el requisitos adicionales:

- Ser oferta turística limitada en el 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. 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 a la entrada en vigor de este Plan.

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 sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

e. Estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, que podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

f. Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, con vistas a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de forma que:





1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

2. Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no al mismo, se integrarán y no dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.

3. En caso de que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

- Ser de uso docente, educativo, socio-asistencial, sanitario, científico, cultural y deportivo. Estos usos sólo podrán suponer obra nueva en zona de AT-H.

- Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

- Ser de uso de almacenamiento destinado a productos agrícolas o ganaderos, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

c) Otros:

- Infraestructuras: Condicionadas a la declaración de interés general, a que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.

2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.

3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.

4. No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.

5. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.

- Vivienda unifamiliar Prohibido AT-C y acondicionado en AT-H, de acuerdo al trámite previsto en la Ley 6/1997 del suelo rústico y el desarrollo del Plan Territorial de Mallorca.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

Artículo 85

Zona de suelo rústico de régimen general (SRG)

1. Se consideraron zonas de suelo rústico de régimen general las delimitadas y precisadas en los planos correspondientes.

2. Parcelación: Las segregaciones no vinculadas al uso de vivienda únicamente pueden autorizarse por motivos agrarios y deberán cumplir con la regulación legal vigente en materia (unidad mínima de cultivo) y deberán disponer con informe previo favorable la administración competente en materia de agricultura además de cumplir los requisitos necesarios que se enumeran a las segregaciones para las "Construcciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca".

Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparezcan graficados en la cartografía del planeamiento vigente.

3. Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo y que sólo podrán ser uno por parcela deberán cumplir los siguientes parámetros:

Superficie mínima de parcela: SRG	14.000 m ²
Edificabilidad máxima:	0,03 m ² / m ²
Altura máxima:	7 m
Altura total:	8 m



Número de plantas máximo	2 (PB + 1)
Ocupación máxima:	2%
Separación mínima a linderos	5 m
Separación mínima entre edificios de la misma parcela	5 m
Separación mínima entre edificios para que sean considerados independientes	8 m
Volumen máximo observable a una construcción	1.500 m ³

4. Régimen de usos previstos en la Matriz de ordenación del anexo I de estas Normas y, por esta zona, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

f) Sector primario:

b. Actividades complementarias: Condicionadas las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica (hotel rural y agroturismo y otras edificaciones complementarias. Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad. Además, alguna de las siguientes: venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.

g) Sector secundario:

- Industria en general: Prohibida, salvo aquellas industrias, anteriores a día 1 de enero de 1996, existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca, que sean autorizadas de acuerdo con los requisitos, procedimiento y demás condiciones que establecen en el mismo (disposición adicional segunda).

h) Equipamientos: Resto de equipamientos. Condicionados con requisitos adicionales:

- Ser oferta turística limitada en el 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. 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 a la entrada en vigor de este Plan.

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 sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

e. Estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, que podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

f. Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, con vistas a una oferta turística de máxima calidad, se haga siempre de forma que:

1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

2. Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no al mismo, se integrarán y no en dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un 20% del núcleo original.

3. En caso de que se deban hacer nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.



- Ser de uso científico, cultural y deportivo.
 - Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.
 - Ser de uso de almacenamiento destinado a productos agrícolas o ganaderos, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor del Plan Territorial de Mallorca.
- i) Otros:
- Actividades extractivas: Prohibidas, excepto en canteras ya existentes autorizadas o que se autoricen según el PDS de canteras.
 - Infraestructuras: Condicionadas a la declaración de interés general, a que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones:
 1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
 2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.
 3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
 4. No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
 5. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas normas.
 - Vivienda unifamiliar: Condicionado, de acuerdo al trámite previsto en la Ley 6/1997 del suelo rústico y el desarrollo del Plan Territorial de Mallorca.

Los usos no admitidos o condicionados en este punto de acuerdo al Anexo I de la Matriz de Suelo Rústico, quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo.

TITULO IV **REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Sección única

Artículo 86

Definición

1. Los Sistemas Generales (SG) constituyen elementos fundamentales del territorio incluidos en la clasificación que hace la legislación del suelo.
2. Su situación y delimitación se recoge en los planos de ordenación correspondientes.
3. Los sistemas generales pueden ser existentes o propuestos.
4. Por su función los sistemas generales pueden ser:
 - Sistemas Generales de Infraestructura (S.G.I.)
 - Sistemas Generales de Espacios Libres (S.G.E.I)
 - Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario (SGEC).

Artículo 87

Sistemas generales de infraestructura (SGI)

Los sistemas generales de infraestructura engloban el conjunto de suelos en los que se disponen las redes y enclaves de comunicaciones y servicios técnicos que sirven a la totalidad del territorio y cualquier otro que así lo haya establecido este planeamiento. Pueden ser de cuatro tipos:



1. Redes viarias. Constituidas por los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de personas y mercancías en el ámbito municipal y supramunicipal.
2. Redes e instalaciones de servicio. Son las infraestructuras de servicios técnicos y las reservas de suelo previstas para futuras ampliaciones, los espacios reservados para el vertido controlado, depósitos reguladores, subestaciones eléctricas y estaciones depuradoras de aguas residuales.
3. Transportes. Está constituido por los terrenos e instalaciones destinados a transporte de mercancías y viajeros de ámbito extra municipal (ferrocarriles y autobuses).
4. Comunicaciones. Está compuesto por los terrenos e instalaciones de los servicios de comunicaciones y telecomunicaciones (Correos, telégrafos, telefonía fija y móvil, radiodifusión sonora y de televisión, servicios móviles de seguridad y emergencias, etc).

Artículo 88

Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL)

Los Sistemas Generales de Espacios Libres comprenden los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento y salubridad de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a los núcleos urbanos.

Artículo 89

Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario (SGEC)

Los Sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o privados al servicio de todo el municipio. Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

1. Docente, que comprende los centros dedicados a la educación y la enseñanza.
2. Institucional, que comprende los servicios de la administración pública.
3. Religioso, que comprende centros dedicados al culto religioso.
4. Cementerios, que comprende los terrenos dedicados a descanso eterno.
5. Seguridad, que comprende los terrenos de protección ciudadana y defensa.
6. Asistencial, que comprende los servicios de atención y cuidado de grupos de personas, residencia de gente mayor, guarderías infantiles, etc
7. Sanitario, que comprende los centros destinados al mantenimiento y restablecimiento de la salud.
8. Deportivo, que comprende los terrenos e instalaciones destinados a la práctica de deportes.
9. Sociocultural, que comprende los centros dedicados al mantenimiento y creación de la Cultura, y al esparcimiento y expansión de los ciudadanos.
10. Abastecimiento, que comprende los terrenos e instalaciones destinadas a la comercialización y venta de productos alimenticios.
11. Recreativos, comprenden los terrenos e instalaciones destinadas a espectáculos.

Artículo 90

Régimen de los Sistemas Generales

1. El régimen urbanístico de los suelos de los Sistemas Generales será el correspondiente a su clasificación como urbano, urbanizable o rústico y las condiciones de aprovechamiento vienen determinadas por estas Normas y en los correspondientes planos de ordenación en suelo urbano y suelo rústico.
2. Los usos admitidos para los Sistemas Generales serán los que en cada caso se determinen en los planos de ordenación y Normas, de acuerdo con la función a que se destina cada sistema general concreto en su regulación.
3. Los sistemas generales en suelo rústico definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación y disponen de una ficha específica que se adjunta como anexo. Los parámetros para cada uno de los Sistemas Generales son los que se incluyen en la ficha

correspondiente.

Artículo 91

Obtención del suelo de los Sistemas Generales

1. El suelo de los sistemas generales podrá gestionarse, a efectos de su obtención, de forma unitaria o por fases independientes, al objeto de facilitar su obtención.
2. La obtención del suelo de los sistemas generales podrá realizarse de forma gratuita u onerosa para el Ayuntamiento o agente inversor

Article 92

Obtención por expropiación forzosa

En el procedimiento de la expropiación forzosa el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos de acuerdo al valor inicial o urbanístico.

Article 93

Ejecución de los Sistemas Generales

1. Los sistemas generales podrán ejecutarse por fases de acuerdo con las previsiones de las Normas

TÍTULO VI REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO

Sección única Regulación específica de las zonas de ámbito general

Artículo 94

Casco Antiguo. CA

1. Definición y ámbito. La zona de casco antiguo CA comprende el área de la villa de Sant Joan que corresponde al núcleo originario y antiguo de la población, su crecimiento hasta principios de siglo XX, aproximadamente, y a algunas zonas adyacentes incluidas con el fin de que se integren con una tipología similar a la trama urbana original
2. La superficie mínima de las parcelas deberá ser de 100 m², y la fachada mínima de 5 m, a excepción de las segregadas con anterioridad al 4 de abril de 1973, que se podrá mantener el existente. No se permiten fachadas de más de 14 m, se deberán segregar parcelas existentes con fachada superior a esta.
3. Tipo de ordenación. Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas de edificación continua, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías públicas.

En todos los edificios de nueva construcción, y en las reformas de las edificaciones existentes que afecten a la fachada, estructura vertical u horizontal, o cubierta, se deberán respetar las alineaciones fijadas en los planos, sin embargo, en casos que pueda haber alguna incongruencia o contradicción se deberá respetar la alineación principal de la calle o del espacio libre público, según criterio del técnico municipal.

4. Parámetros de edificación:

- a. El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 2 m²/m² sobre terreno.
- b. Las plantas sótano destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, podrán ocupar la totalidad del solar.
- c. Todo nuevo edificio, o la ampliación de uno existente, no podrá superar la altura reguladora máxima de 9,00 metros y la altura total de 10,50 metros sobre la rasante de la vía pública, con un máximo de planta baja, planta piso y planta porche.
- d. Será siempre obligatorio que la edificación ocupe toda la anchura del solar en fachada a vía pública, hasta llegar a la medianera contigua, quedando prohibido que toda nueva edificación presente retranqueo en sus fachadas a vía pública.

En los solares que tengan fachada a una sola vía pública, toda nueva parte de edificación deberá retroceder al menos 5 metros del fondo del





solar. Únicamente se permitirá una edificación a fondo de parcela, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Empleo: 5% de la parcela.
- En contacto con la medianera de fondo de parcela.
- Altura total: 3,00 m.
- Cubierta inclinada de teja tradicional.
- Separación mínima a la edificación principal y/o viviendas: 3,00 m.
- Destinada únicamente a corral o almacén.

e. Las parcelas que den una o las dos fachadas a una calle menor de 5,00 metros, situados en esquina, tendrán un chaflán de ochenta (80) cm.

f. En todo solar segregado con anterioridad a la aprobación inicial de estas normas, cualquiera que sean su superficie y dimensiones, se permitirá la construcción, al menos, de un edificio compuesto por planta sótano, planta baja y una planta piso con una altura máxima de 9,00 metros y siempre respetando la profundidad edificable.

g. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora máxima expresada serán exclusivamente los siguientes:

- Las pendientes normales de tejado, con un máximo de 30 °, incluido el desván y cámaras no habitables que resulten por las inclinaciones de dichas cubiertas.
- Ascensores siempre que la altura máxima de ese medida sobre el plano de forjado de azotea sea la mínima permitida por la normativa de Industria sobre aparatos elevadores, la cual deberá justificarse debidamente. La instalación de ascensor debe quedar oculta a la vista desde el exterior.
- Los conductos de chimenea, antenas colectivas y pararrayos.

5. Índice de intensidad de uso: Se permitirá una vivienda por cada 100 m² de suelo edificable de parcela. IUR: 1 vivienda / 100 m² de suelo edificable.

6. Condiciones de uso.

El uso vivienda se admitirá en todas sus clasificaciones.

El uso de servicio público será admitido en todas sus clasificaciones.

El uso industrial será admitido en talleres o industrias artesanas sin molestias para los demás usos.

7. Condiciones de ambiente y estética general.

a. Los parques o jardines públicos o privados, masas arbóreas, explanadas, plazas y rincones típicos y los edificios notables o representativos, todos ellos, que en alguno o varios aspectos constituyen parajes pintorescos o atractivos, o sean elementos destacados en la fisonomía o carácter de la zona, deberán ser conservados y en los trabajos que fuera necesario realizar en ellos, se procederá a su reparación y a que recobren su verdadero valor.

b. En todas aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible el carácter del edificio antiguo, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor, y se aplicarán de forma armónica en la composición de la fachada, cuidando que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza y se apliquen con la sobriedad precisa, para su mayor resalte y los edificios notables cercanos, en caso de haberlas.

c. En obras de reforma o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor, y también a elementos nobles que hayan permanecido ocultos. Para las propuestas de ampliación, se deberán respetar los ejes de fachada de la edificación existente.

d. En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de cantería (lienzo, bóvedas, jambas, dinteles, antepechos, balcones, porches, cornisas, atadas y "adejadas", escudos o piezas esculpidas de valor local, etc). Deberán ser respetados los aleros tradicionales así como los acabados de fachada tradicionales que deberán ser conservados y restaurados.





8. Composición de fachadas.

- Sólo estarán permitidos los balcones volados tradicionales y las cornisas, aleros y demás elementos decorativos clásicos o tradicionales, con un vuelo no superior a 1/10 de la anchura de la vía pública a la que dé de frente la fachada, hasta un máximo de 0,60 metros y 0,20 metros menos que la anchura de la acera sobre el que tenga su vuelo, caso de que exista.
- Los balcones deberán separarse de las medianeras un metro, encontrarse a una altura de al menos 3,00 m sobre la rasante de la acera y 3,50 metros sobre la de la vía pública cuando aquella no exista. Estos balcones deberán respetar la tipología tradicional del Casco Antiguo.
- La suma de las longitudes de todos ellos no excederá el 50% de la longitud total de la fachada de la que sobresalgan.
- El espesor máximo del borde exterior volada terminada será de 10 cm.
- La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cierre que debe mantener la alineación exacta de la calle en todas sus plantas. No se permiten retranqueos a planta o a sección, ni en cuerpos volados cerrados de fábrica.
- La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando los huecos sobre ejes verticales, de dos o tres ejes, de acuerdo a la proporcionalidad de la anchura de fachada o tipología que se resuelva:
 1. Fachada hasta 8,00 metros de anchura: Dos ejes.
 2. Fachada hasta 11,00 metros de anchura: Tres ejes.
 3. Fachada hasta 14,00 metros de anchura: Cuatro ejes.
- Los huecos deben ser mayoritariamente rectangulares y su eje vertical debe ser el de mayor tamaño. Se pueden exceptuar de esta regla los huecos de planta baja.
- Los huecos situados sobre un mismo eje no pueden ir en aumento de tamaño a partir de la planta primera hacia la planta superior. Esta regla no es de aplicación a los huecos de la planta baja, que pueden ser de menor tamaño que los de la planta primera hacia arriba.
- Sobre los huecos se pueden aplicar balcones en cualquier posición a partir de la primera planta.
- Cuando en planta baja se dé acceso a un garaje, el ancho mínimo será de cuatro (4) metros para anchos de calle inferiores a 4 m. En los demás casos, la apertura del hueco de la puerta puede ser como máximo de 3,50 metros.
- En caso de comercios, los mostradores deben ser como máximo de dos metros (2 m) y se rigen en todo caso por lo regulado en ordenanzas municipales.
- Se debe poner especial atención a mantener a toda la fachada la continuidad formal del plan de cierre, que se puede romper exclusivamente mediante cornisas.
- Solución de los huecos en fachada. Sobre cada uno de los huecos se puede adoptar la solución de acabado que se considere más conveniente en función de las necesidades internas del edificio o de la composición definitiva de la fachada. Las soluciones adoptadas deben adaptarse o integrarse en el entorno urbano en el que se ubican.
- Se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado siempre que no sobresalgan del plano de la fachada, estén integrados compositivamente, no produzcan distorsiones estéticas y se encuentren ocultos a la vista. Queda prohibido cualquier desagüe en la vía pública.
- Se regularán los colores tradicionales admitidos en esta zona a través de carta de colores municipal y aprobación por ordenanza municipal. Mientras no se apruebe esta carta de colores, los colores admitidos son los tradicionales terrosos, ocre, crema, marrónáceos y grisáceo.”

Artículo 95

Zona Intensiva. ZI.

1. Definición y ámbito. Las zonas intensivas comprenden el ensanche del casco antiguo de la villa de Sant Joan.
2. La superficie mínima de las parcelas deberá ser al menos de 100 metros cuadrados, y la fachada mínima de 8 m, a excepción de las segregadas con anterioridad al 4 de abril de 1973 No se podrá dar una fachada de más de 16 m, habiéndose de segregar parcelas existentes con fachada superior en esta.



3. Tipo de ordenación. Corresponde a una ordenación de manzanas cerradas con edificación continua y fachadas coincidiendo con alineación de la vía pública.

En edificios de nueva construcción, y en las reformas de edificaciones existentes que afecten a la fachada, estructura vertical u horizontal, o cubierta, se deben respetar las alineaciones fijadas en los planos, sin embargo, en casos que pueda haber alguna incongruencia o contradicción se deberá respetar la alineación principal de la calle o del espacio libre público, según criterio del técnico municipal.

4. Parámetros de edificación.

a. El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 2 m²/m² sobre terreno.

b. Las plantas sótano destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos, podrán ocupar la totalidad del solar.

c. Todo nuevo edificio, o la ampliación de uno existente, no podrá superar la altura reguladora máxima de 9,50 metros y la altura total de 11,00 metros correspondiente a la planta baja, planta piso y planta porche.

Será siempre obligatorio que la edificación ocupe toda la anchura del solar en fachada a vía pública, hasta llegar a la medianera contigua, quedando prohibido que toda nueva edificación presente retranqueo en sus fachadas a vía pública.

En los solares que tengan fachada a una sola vía pública, toda nueva parte de edificación deberá retroceder al menos 5 metros del fondo del solar. Únicamente se permitirá una edificación a fondo de parcela, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Ocupación: 5% de la parcela.
- En contacto con la medianera de fondo de parcela.
- Altura total: 3,00ml.
- Cubierta inclinada de teja tradicional.
- Separación mínima a la edificación principal y / o viviendas: 3,00ml.
- Destinada únicamente a corral o almacén.

d. Los solares situados en esquina tendrán un chaflán de ochenta (80) cm.

e. En todo solar segregado con anterioridad a la aprobación inicial de estas normas, cualquiera que sea su superficie y dimensiones, se permitirá la construcción, al menos, de un edificio compuesto por planta sótano, planta baja y una planta piso con una altura máxima de 9,00 metros y siempre respetando la profundidad edificable.

f. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura máxima expresada serán exclusivamente los siguientes:

- Las pendientes normales de tejado y azoteas, con un máximo de 30%, incluido el desván y cámaras no habitables que resulten por las inclinaciones de dichas cubiertas.
- Ascensores siempre que la altura máxima de ese medida sobre el plano de forjado de azotea sea la mínima permitida por la normativa de Industria sobre aparatos elevadores, la cual deberá justificarse debidamente. La instalación de ascensor debe quedar oculta a la vista desde el exterior.
- Los conductos de chimenea, antenas colectivas y pararrayos.

5. Índice de intensidad de uso. Se definen dos subzonas diferentes dentro de la zona intensiva.

ZI. Se permitirá una vivienda por cada 100 m² de suelo edificable de parcela. IUR: 1 vivienda / 100 m² de suelo edificable.

6. Condiciones de uso.

El uso vivienda se admitirá en todas sus clasificaciones.

El uso de servicio público será admitido en todas sus clasificaciones.

El uso industrial de nueva creación será admitido en talleres o industrias artesanas sin molestias para los demás usos. Los usos industriales de cualquier tipo, que justifiquen su existencia y legalidad anterior a la aprobación inicial de las NNSS, se entenderán admitidos, pudiendo reformar, modernizar y ampliar sus instalaciones y edificaciones existentes hasta un máximo de un 25% más de la edificación existente. Esta norma prevalecerá por encima cualquier otro parámetro urbanístico de obra nueva.

7. Condiciones de ambiente y estética.

a. Las cubiertas superiores de las edificaciones se harán empleando teja árabe y no se permitirá el uso de placas o láminas de



fibroceamento o materiales similares a excepción de las piezas translúcidas de cubrimiento de lucernarios y claraboyas. Se permitirá un máximo de un 20% de cubierta plana transitable.

b. Los edificios que den de frente a otra que pertenezca al casco antiguo CA deberán observar, en todas sus fachadas, las condiciones de voladizos a vía pública y de ambiente y estética que son de obligado cumplimiento a la referida zona.

8. Composición de fachadas.

- Los voladizos admitidos sobre la vía pública, balcones, terrazas, tribunas, etc, no tendrán vuelo superior a 1/10 de la anchura de la vía pública a la que dé de frente la fachada, hasta un máximo de 0,60 metros y 0,20 metros menos que la anchura de la acera sobre el que tenga su vuelo, caso de que exista.
- Deberán separarse de las medianeras una distancia igual al vuelo y encontrarse a una altura de al menos 3,00 m sobre la rasante de la acera y 3,50 metros sobre la de la vía pública cuando aquella no exista.
- La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cierre que debe mantener la alineación exacta de la calle en todas sus plantas. No se permiten retranqueos a planta o a sección, ni en cuerpos volados cerrados de fábrica. Sólo se permitirán los balcones anteriores, siempre que la suma de las longitudes de todos ellos no exceda el 50% de la longitud total de la fachada de la que sobresalgan.
- Se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado siempre que no sobresalgan del plano de la fachada, estén integrados compositivamente, no produzcan distorsiones estéticas y se encuentren ocultos a la vista. Queda prohibido cualquier desagüe en la vía pública.
- Los conductos de humos deben ser de sección no inferior a treinta por treinta centímetros (30 x 30 cm) por cada cien (100) m² de local o fracción, deben estar siempre ocultos en fachada y sobresalir de la cubierta el mínimo necesario para su correcto funcionamiento.
- Se regularán los colores tradicionales admitidos en esta zona a través de carta de colores municipal.
- Las paredes medianeras de estas zonas, en alineación a vial hacia el suelo rústico con la que confinan, deberán resolverse con un tratamiento compositivo adecuado y similar al de fachadas de la edificación que se resuelva, con un espacio de retranqueo entre las edificaciones urbanas y lo limita con el suelo rústico de 2,00m.
- Las chimeneas o tuberías de extracción de humos y vahos de cocinas y / o aseos, o similares deben verter 1 metro por encima de cualquier apertura situada a 8 metros a la redonda, y en cualquier caso sin que pueda causar ninguna molestia a los vecinos. Es aconsejable la instalación de filtros de carbón activo en las extracciones de las campanas de las cocinas. El ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras cuando una salida de humos pueda causar molestias o se haya emplazado en un lugar inadecuado.

Artículo 96

Zonas de equipamientos

1. Definición y ámbito. Comprenden las áreas destinadas a la ubicación preferente del equipamiento cívico y social colectivo y las actividades e instalaciones complementarias para el desarrollo del servicio urbano.
2. La superficie mínima de las parcelas deberá ser de 100 m² y la fachada mínima de 5 ml.
3. El tipo de ordenación será concordante con la zona donde se incluye.
4. Parámetros de edificación.
 - a. El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 2.00 m²/m².
 - b. La ocupación máxima permitida es de 80%.
 - c. Altura de 2 plantas (SOT + B + 1): Máxima: 9,00 metros. Total: 11,00 metros.
 - d. La separación mínima a fondo de solar es de 5 m, excepto cuando el cumplimiento de este retranqueo impida la edificación de la ocupación máxima permitida (80%) es en el que podrá ocuparse el máximo.
 - e. En los casos en que se tenga que resolver una tipología de edificación aislada, se mantendrán los parámetros edificatorios anteriores con una separación obligatoria o retranqueo de 4,00 m.

5. Condiciones de uso:

Los usos permitidos serán los siguientes: Deportivo, docente, cultural, administrativo, centro de abastecimiento, centros mercantiles, sanitario y asistencial, parques y talleres, especial y de seguridad, instalaciones, infraestructuras y viviendas anexas y auxiliares al uso principal.

6. Condiciones de ambiente y estética.

Las edificaciones propias de los servicios deberán manifestar su condición en el desarrollo exterior de composición de fachadas y acabados.

Será obligatorio conseguir una oportuna ambientación con las otras zonas con ella vinculadas o próximas.

Artículo 97

Espacios Libres Públicos

1. Definición y ámbito. Están constituidas por las zonas de dominio y uso público destinadas a parques y jardines públicos para el esparcimiento de la población, y protecciones con elementos de defensa de medios naturales o urbanísticos correspondientes a las áreas clasificadas como suelo urbano. En cambio tendrá especial preponderancia la vegetación arbórea.

2. Condiciones de edificación. En estas zonas quedan prohibidas toda clase de edificaciones, a excepción de los elementos accesorios del arbolado y jardinería, como pérgolas, columnatas, etc, y las previstas en el régimen de usos previstos en los espacios libres de estas Normas.

3. Condiciones de usos. Los usos permitidos son los generales previstos en el régimen de usos previstos en los espacios libres de estas Normas. Se permitirán infraestructuras públicas soterradas que no superen los 20 m² y que no distorsionen el uso del espacio libre. Excepcionalmente, se podrían permitir en superficie con la misma dimensión siempre que se justifique la imposibilidad de ubicación a otras zonas de los alrededores donde interese su funcionalidad y siempre que sean instalaciones públicas.

TÍTULO VII **REGULACIÓN TÉCNICA A TODOS TIPOS DE SUELO**

Sección 0ª

Elementos incluidos en el catálogo de protección del patrimonio histórico

Artículo 98

Elementos incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio histórico

Los elementos que por sus valores singulares o por sus características urbanísticas, arquitectónicas, artísticas, etnológicas o paisajísticas son objeto de una especial protección han sido incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio histórico y delimitados en los correspondientes planos de ordenación de suelo urbano y de suelo rústico del planeamiento urbanístico.

La regulación de los elementos incluidos en el Catálogo es la establecida por las propias normas del Catálogo y para las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha y concretamente en su apartado quinto, Protección del elemento.

Sin perjuicio de esta regulación las Normas subsidiarias determinan una calificación urbanística que será de aplicación de manera subsidiaria y que aparece grafiada en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias en superposición a la calificación de elemento catalogado.

Tanto la delimitación como la regulación que prevalecerá por estos elementos será la que conste en el catálogo definitivamente aprobado.

Sección 1ª

Condiciones técnicas en las edificaciones

Artículo 99

Condiciones mínimas de higiene y habitabilidad

Las condiciones mínimas de higiene y habitabilidad que deberán cumplir los edificios, viviendas y locales, serán las contenidas en el vigente regulación de la CAIB, o en las sucesivas normativas de igual o superior rango que puedan dictarse, modificando o sustituyendo las anteriores.

Artículo 100

Vivienda mínima

Las viviendas propuestas de obra nueva y ampliaciones de edificaciones existentes, deberán tener una superficie mínima de 80m² de superficie construida.

Artículo 101

Tendederos



Toda vivienda deberá disponer de un espacio cubierto y abierto de al menos cuatro metros cuadrados (4m²), destinado a tender la ropa, sin que esta sea visible desde la vía pública, bien por su situación, bien por la colocación de los elementos que, aunque permitiendo la ventilación, impida su visión.

Artículo 102

Lavanderías

Toda vivienda deberá disponer de la instalación necesaria para la conexión de la lavadora mecánica, bien en la cocina, en el trastero o tendedero, bien en porches, terrazas o galerías, siempre que estén debidamente protegidas de vistas y de lluvia.

Artículo 103

Piscinas

Se permitirá en cualquier zona del suelo urbano. En caso de situarse en suelo rústico, estará vinculada al uso residencial de la parcela.

En caso de ubicarse en zona de edificación continua, la lámina de agua de la piscina así como las construcciones que alberguen sus instalaciones y maquinaria deberán separarse como mínimo 2 metros (dos) del límite a linderos.

En caso de ubicarse en una zona de edificación aislada, se respetará la misma separación a vial y linderos establecida por la edificación.

La cota de coronación de la piscina no podrá superar 1 metro (un) respecto al terreno natural. De lo contrario, toda la piscina computará como superficie edificada y de ocupación.

Artículo 104

Medidas bioclimáticas en la edificación

En las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, deberán preverse las siguientes medidas:

1. En el diseño de los edificios:

- a. Todas las cubiertas y muros de nuevas edificaciones o reformas deberán ser aisladas cumpliendo el reglamento de aislamiento térmico.
- b. Colocar en todos los huecos en espacio libre directo: un vidriado doble con cámara de aire interior, así como unos cierres que en conjunto garanticen un coeficiente de transmisión térmica inferior a 2,8 kcal / h m² ° C, y persianas o parasoles exteriores incorporados que puedan evitar la entrada directa de sol por los huecos de la edificación.
- c. 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.
- d. Ejecución de la hoja de instrucciones medioambientales de uso para residentes y usuarios habituales del edificio que se entregará a cada residente o usuario habitual.
- e. En caso de instalación de energía solar se procurará que las placas receptoras de energía no sean visibles desde la vía pública salvo que se integren adecuadamente en la edificación.

2.-En las instalaciones de fontanería y saneamiento:

- a. Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes. En caso de existir la red general a una distancia inferior a 100 metros, será obligatoria su conexión. En este caso la reserva mínima, sumando las correspondientes a depósitos y aljibes, será de 500 litros por vivienda. En caso de no existir toma a red general de agua potable a una distancia inferior a 100 metros y en caso de viviendas en suelo rústico, la reserva de agua potable que deberá ser de 1.000 litros por vivienda, sumando depósitos y aljibes.
- b. Instalación de un depósito de recogida de aguas pluviales con capacidad mínima de 1m³ por vivienda.
- c. 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, deberán incluir contadores individuales de agua así



como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.

Artículo 105

Aparcamientos

1. Definición. El presente artículo regula la obligatoriedad y condiciones de diseño de los espacios destinados a aparcamientos de uso privado, para vehículos automóvil tipo turismo y/o motocicletas.

Las obligaciones contenidas en el presente artículo se refieren a las obras a realizar en todas las zonas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia procedente de la normativa del plan parcial o especial, se atenderá a ésta.

2. Dotación mínima. En los edificios de nueva planta, el solar de los cuales tenga una superficie de al menos 200m² y en el que sea posible inscribir un círculo de 10 m de diámetro, será obligatorio reservar el número de plazas de aparcamiento que resulte de la aplicación de los siguientes módulos, en función de los usos a que se destine el edificio a construir.

- Vivienda: Una plaza por vivienda.

- Restantes usos: Una plaza por cada 100 m² útiles o fracción.

En caso de que en un mismo edificio existan varios usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumarán el número de plazas que resulten de cada uso.

Para cada uso sólo se incluirán las superficies útiles ocupadas por la actividad o sus anexos, pero no en los espacios comunes tales como escaleras, ascensores, halls de acceso, etc

Se preverá la dotación mínima de aparcamientos adaptados de acuerdo a la legislación aplicable en materia de barreras arquitectónicas.

3. Obligatoriedad

1. Aparcamientos voluntarios. Están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en esta regulación, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2.

2. Pequeños aparcamientos. Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m² la capacidad de aparcamiento de los cuales sea de tres o menos plazas, sólo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente normativa, sean obligatorios o no por aplicación de esta.

3. Edificios de nueva planta: Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según la aplicación del artículo de Número de plazas a reservar.

4. Los edificios catalogados que se mantengan y reformas y ampliaciones de edificios con alineación a vial (hasta dos viviendas), estarán exonerados de dicha obligación.

4. Cambio de uso y reformas conducentes al cambio de uso total o parcial del edificio. Cuando por aplicación de la norma resulte la obligatoriedad de reservar más de diez plazas de aparcamiento, se reservarán las plazas necesarias admitiéndose una reducción máxima de un 40% en el número de plazas obligatorias. Se ubicarán en el mismo edificio o en el espacio libre del solar. Se dispondrán, como mínimo, de acuerdo al obligado cumplimiento de la regulación vigente en materia de aparcamientos (CTE o norma que los sustituya).

5. Dimensión y situación de los aparcamientos.

Las dimensiones máximas contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso aparcamiento de vehículos incluyen tanto los aparcamientos regulados en la presente sección como los voluntarios, sean de uso público o privado.

Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o en área no edificable del solar.

Las plazas de aparcamiento que se puedan situar al aire libre en áreas no edificables del solar, podrán protegerse, en este caso, del soleamiento mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total 2,20 m.

En el tipo de edificación entre medianeras o alineación de vial, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano.

6. Determinaciones de diseño.

1. Plazas de aparcamiento. Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o





fondo mínimo será de cuatro coma treinta (4:30) metros y su anchura de dos coma veinte (2.20) metros, excepto las plazas adaptadas en materia de barreras arquitectónicas, que deberán ser resueltas de acuerdo a la normativa vigente sectorial.

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

2. Disposiciones de las plazas:

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

3. Puertas de acceso de vehículos. La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro (4) metros de la alineación oficial. Se eximirá de esta obligación a los aparcamientos de menos de once plazas la puerta esté prevista de procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia. No se permitirán los monta-coches como solución única de acceso de vehículos, significándose que en caso de construir, la puerta de acceso a este deberá situarse, asimismo, a más de cuatro (4) metros de la alineación oficial. Las dimensiones del monta-coches deberán ser iguales o superiores a dos coma ochenta (2.80) metros por cinco coma sesenta (5.60) metros.

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos (tanto entradas como salidas) deberán proyectarse de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener estudio razonado basado en la naturaleza e intensidad del tráfico en aquellas.

4. Rampas. La pendiente máxima será del 20%. Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, las generatrices de las cuales estén constituidas por planos reglados, la directriz de las cuales sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.

En el acceso de vehículos, los tres (3) metros contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales. A partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa. En el caso de aparcamientos de menos de once plazas, señalado en el apartado anterior, la curva de acuerdo se podrá iniciar a partir de la alineación oficial.

5. Carriles de circulación. Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos coma cincuenta (2,50) metros para sentido único y cuatro coma cincuenta (4:50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un solo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros.

6. Carriles de maniobra. Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.

Por lo tanto, cuando sean de doble sentido de circulación, en ningún caso podrán disponer de una anchura inferior a cuatro coma cincuenta (04:50) metros.

Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

Anchura mínima en metros de los carriles y las plazas:

Anchura plaza	2.30	2.40	2.50	2.60	2.70	2.80
Anchura carril	5.50	5.25	5	4.75	4.50	4.25

En las plazas el ancho de las cuales sea inferior a dos coma cincuenta (2,50) metros se permitirá un ancho mínimo del carril de maniobra de cinco (5) metros cuando se encuentren agrupadas al menos de dos en dos sin pilares u otros elementos constructivos intermedios .

En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a 2,50 m.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/142/964575



Para garajes de una única plaza, la dimensión mínima de esta serán de 2,50 x 4,80m. debiendo tener su vía de acceso y su agujero de puerta una anchura útil mínima de 2,50 m.

7. Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma noventa (3.90) metros y una anchura mínima de dos coma setenta y cinco (2.75) metros en los carriles de un solo sentido y cuatro coma noventa (4.90) metros en los de doble sentido.

8. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tal como pilares, bajantes, muros, etc en los carriles de circulación y maniobra. En ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

9. Altura libre. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte (02.20) metros que no se podrá reducir a menos de dos (2) metros en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualesquiera otros elementos fijos, excepto en el fondo de las plazas, donde se podrá reducir a uno coma setenta y cinco (1.75) metros de altura, con una anchura máxima de sesenta (60) centímetros. En las rampas la altura libre vertical será como mínimo de dos coma veinte (20.02) metros en todos sus puntos.

10. Señalización. La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro coma cincuenta (04:50) metros, deberán situarse semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m², estarán dotados de alumbrado de emergencia (instalación independiente del alumbrado normal). Estos alumbrados en cada caso deberán instalarse también en las escaleras y los vestíbulos.

Se deberán colocar en lugares bien visibles rótulos legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia, indicando «peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego», «obligatorio aparcar en sentido de la más rápida salida» .

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, que será inferior a treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas se deberán señalar en el pavimento.

11. Accesos de vehículos a parcelas. La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a la calle de menos de ocho (8) metros de ancho será de cuatro (4) metros; y de dos coma ochenta y cinco (2,85) metros en viales de anchura superior.

Los locales cuya capacidad excede de cincuenta vehículos o mil quinientos (1.500) m² de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de los que tenga una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos de dos coma ochenta y cinco (2.85) metros de anchura mínima cada uno, señalizados o balizados de forma que a cada uno se establezca un sentido único de circulación, o bien un solo acceso de una anchura no inferior a cinco (5) metros para la circulación en doble sentido.

En todos los casos, la anchura mínima deberá cumplir en una profundidad de cuatro (4) metros a partir de la alineación oficial.

En todos los casos se procurará que sean compatibles en lo que sea posible con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

12. Sistema de ventilación. Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa a través de las aberturas que pueda tener el local será, como mínimo de un cinco por ciento (5%) de la superficie total de este, cuando estas aberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local. Si las aberturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser como mínimo, de un ocho por ciento (8%).

A los efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinillos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m³ por hora y por m² de superficie del local.

13. Evacuación de humos. Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cero coma cincuenta (0:50) m² por cada doscientos (200) m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y de mayor exigencia.



Estos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión.

Si el local tuviera que estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en tal caso se deberán proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

14. Evacuación de líquidos. En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema que permita la evacuación de agua y líquidos.

15. Iluminación. Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberá disponer del adecuado nivel de intensidad de iluminación media a los valores mínimos de los cuales se establecerán en la ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 106

Tratamiento de la Contaminación Lumínica

1. Estas determinaciones son aplicables a cualquier tipo de suelo en la que se pretenda la transformación del mismo, ya sea en suelo urbano, urbanizable o rústico.

2. La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano y a la normativa vigente.

3. En las áreas turístico-residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de cuatro (4) metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

4. Los proyectos de urbanización y dotación de servicios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.
- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado deberá basarse en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejas adecuadas contra el deslumbre.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50%.
- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según las zonas de contaminación lumínica:

ZONA Valor límite del flujo hemisférico superior instalado FHSinst (%)

E-1 0%

E-2 Igual o menor al 5%

Zona E1: corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP del municipio.

Zona E2: corresponde a una franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico.



- Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a los efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 del mencionada ley.

- El pavimento de las calzadas de las vías de tráfico serán de características y propiedades reflectoras adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

Artículo 107

Tratamiento de la contaminación acústica

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

2. Tanto en la construcción de las nuevas edificaciones como en la implantación de nuevos usos se deberán cumplir 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 108

Instalaciones de telecomunicación de las NS

1. Todos los edificios de nueva construcción y destino distinto del de vivienda unifamiliar, se deberán construir con previsión de las canalizaciones de telecomunicaciones interiores a aquél, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de una de las compañías existentes.

2. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, en todas las clases de suelo (urbano, urbanizable o rústico), se efectuará siempre mediante canalización subterránea, excepto que se justifique adecuadamente, mediante la correspondiente evaluación medioambiental, que el impacto de la instalación aérea es menor que la realización en el subsuelo. Quedan prohibidos en cualquier caso los tendidos aéreos en las áreas de alto nivel de protección del suelo rústico.

3. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán evitar producir cualquier tipo de perturbación eléctrica, quedando prohibidas todas aquellas que produzcan este tipo de perturbaciones eléctricas.

Artículo 109

Instalaciones de energía eléctrica

1. Todos los edificios o locales de nueva construcción, ampliación o reforma contarán con las instalaciones eléctricas necesarias para el uso o usos a que se destinen, bien conectadas a la red general de distribución de energía eléctrica, bien alimentadas por fuentes productoras de electricidad propia.

2. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, en todas las clases de suelo (urbano, urbanizable o rústico), se efectuará siempre mediante canalización subterránea, excepto que se justifique adecuadamente, mediante la correspondiente evaluación medioambiental, que el impacto de la instalación aérea es menor que la realización en el subsuelo. Para el soterramiento de tendidos eléctricos se estará a lo dispuesto en el Plan Director Sectorial Energético de las Islas Baleares. Quedan prohibidas en cualquier caso los tendidos aéreos en las áreas de alto nivel de protección del suelo rústico.

Sección 2

Régimen de los edificios existentes

Artículo 110

Edificios Fuera de ordenación

Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones, las edificaciones, las instalaciones y los usos siguientes:

a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra a), no se pueden autorizar



obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan o ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque ya no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no se podrá realizar ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del código técnico de la edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. Sin embargo, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

Artículo 111

Ruina inminente

1. Se declarará el estado ruinoso de una construcción o de una parte de la misma en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- b) Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.
- c) Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

2. En el caso de inminente peligro de derrumbe total o parcial de un inmueble, aunque se prosiga la instrucción del correspondiente expediente, se adoptarán, con toda urgencia, las medidas y precauciones propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.

Artículo 112

Régimen de edificios existentes contruidos al amparo de normativa anterior

Se incluyen aquellos edificios o instalaciones contruidos de acuerdo con normativas anteriores, que no se encuentren fuera de ordenación, ni amparados en normas de protección y que se contradigan con alguno de los parámetros urbanísticos de la zona donde se sitúan.

Podrán realizarse las obras siguientes:

SITUACIÓN 1. Edificios existentes al amparo de normativa anterior que exceda de la edificabilidad permitida en menos de un 100%, aunque incumpla alguna de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas. En estos edificios podrán realizarse las siguientes obras:

- Obras parciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.
- Reformas y cambios de uso, siempre que el nuevo uso esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- Obras de adecuación del edificio a las ordenanzas presentes.

SITUACIÓN 2. Edificios cuya superficie no excede de la permitida por las presentes ordenanzas, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones.



- Se permitirán las obras referidas a la situación 1, así como las ampliaciones dentro del máximo permitido por las ordenanzas. La ampliación deberá ajustarse al resto de los parámetros de la zona.

Artículo 113

Edificios catalogados

En los edificios catalogados, sólo se podrán realizar las obras especificadas en la norma o en la ficha correspondiente. En todo caso, nunca se permitirán intervenciones que afecten negativamente el elemento catalogado en sus valores patrimoniales.

Además de edificios, también se ha catalogado cruces, yacimientos arqueológicos, pozos y otros elementos de interés histórico, artístico o arquitectónico. Para poder obtener licencia de obra, todos ellos deberán seguir estos criterios.

Además de la documentación necesaria para la solicitud de licencia, se marcará, en los planos de estado actual, todos aquellos elementos o parte del edificio que tengan un interés especial, se presentarán suficientemente fotografías del interior y el exterior; y en la memoria, se detallarán las obras a realizar para la recuperación del carácter original del edificio.

Artículo 114

Viviendas existentes en suelo rústico

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la normativa anterior a la vigente en suelo rústico, serán de aplicación las disposiciones generales de estas normas urbanísticas y, en particular, las siguientes:

a) En las edificaciones existentes se podrán realizar las obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación. Cuando las obras de ampliación no estén prohibidas por aplicación de los parámetros urbanísticos de la zona, éstas serán autorizables y deberán respetar las condiciones límite de edificación para cada área de las presentes normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original y el entorno.

b) En las edificaciones e instalaciones existentes en áreas naturales de alto nivel de protección (AANP) sólo se permitirán las siguientes obras:

- i. Obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación, siempre que no supongan aumento de volumen.
- ii. Dotaciones subterráneas de servicios para edificaciones existentes con restitución integral del aspecto inicial del terreno.

c) En las edificaciones e instalaciones existentes, en el resto de categorías de suelo rústico, se permitirán las obras de reforma, conservación, rehabilitación, restauración y consolidación y, además, en las parcelas donde el uso esté permitido, las obras de ampliación cuando no hayan agotado la ocupación y edificabilidad máxima permitida según la categoría de la zona y, para el uso de vivienda unifamiliar, hasta el límite establecido en el apartado 1.a.

d) En las áreas de protección territorial (APT) de las carreteras sólo se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad general que no admitan una localización alternativa en el exterior de ellas. En dichas franjas quedan, por tanto, prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, exceptuando las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de las diversas disposiciones vigentes de aplicación en la materia y en concreto de las contenidas en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

2. Los cambios de usos de edificaciones existentes para destinarlos al uso de vivienda sólo será posible con las mismas condiciones urbanísticas que se solicitan en estas normas para la autorización de una nueva vivienda.

3. Construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, según la definición establecida en el Título del suelo rústico. Las construcciones existentes que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca que no se destinen al uso de vivienda, podrán ser objeto de rehabilitación y reforma cuando se trate de edificaciones con valor etnológico y tipología tradicional mallorquina siempre que se mantenga su estructura básica y no se realicen demoliciones sustanciales que supongan la reconstrucción de la edificación.

TÍTULO VIII **INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

Secció única

Artículo 115



Definición de cédula urbanística

Se establece la Cédula Urbanística como documento informativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas o terrenos comprendidos en el ámbito de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 116

Solicitud de cédula urbanística

La expedición de la Cédula urbanística se efectuará a instancia del interesado. El peticionario describirá detalladamente la finca o terreno de que se trata con indicación de los datos necesarios para su localización, y en su caso, para su identificación mediante los planos de Normas, catastro o cualesquiera otros en los que ésta resulte clara.

A la solicitud se acompañará plano o croquis a escala suficiente en que se señalará la configuración del terreno y del inmueble en su caso, su longitud de fachada y demás umbrales, su situación respecto de los viales públicos o particulares, o de puntos suficientemente definidos del territorio.

El Ayuntamiento deberá expedir esta cédula en el plazo máximo de un mes después de tener la solicitud.

Artículo 117

Contenido de la licencia

1. Todo lo dispuesto en las normas urbanísticas de las NS y en las presentes Ordenanzas respecto a las condiciones de edificabilidad y uso, además de las condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de estas y, además, el contenido implícito, que es el definido por las NS, en su documentación técnica, en sus normas urbanísticas y en las ordenanzas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o de estas normas urbanísticas (especialmente en cuanto a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a ordenación de su entorno), en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En caso de duda, el promotor, el empresario o el director técnico de las obras deberán dirigirse a la administración concedente en solicitud de información, que deberá facilitar en el plazo de un mes.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

El acta por la que se concederá la licencia, consignará expresamente, además de otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes datos:

- a) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) La finalidad de la actuación y el uso al que se destinará.
- c) La altura, el volumen y la ocupación de la parcela permitidos.
- d) La cantidad en que se presupuestan las obras.
- e) En suelo rústico, la fecha del acuerdo de la CIOTUPH o la indicación de las normas en virtud de las cuales no resulte preceptivo este trámite.
- f) El plazo para empezar las obras será seis meses y el plazo para acabarlas será tres años.

Artículo 118

Exigencia del previo señalamiento de las alineaciones y rasantes en determinados casos

1. Previamente a la presentación del proyecto de edificación los particulares podrán solicitar la señalización de alineaciones y rasantes que se ejecutará de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.

2. No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, cubiertas, muros ni ninguna otra clase de cierres, en ningún tramo contiguo a la vía pública, sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento la señalización sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales cuando la propia administración municipal hubiera comunicado que era necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.





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

Artículo 119

Ejecución de la señalización

La señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluido el de las líneas de edificación interiores de la manzana y de la zona de jardín o espacio libre, en su caso, se ajustará a las siguientes normas:

1. Será requisito previo de las operaciones de señalización haber efectuado el solicitante el pago de los derechos o tasas correspondientes.
2. La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo y citará con antelación necesaria, al solicitante o a la persona por este autorizada.
3. Podrán asistir al acto de replanteo con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél, habiendo los particulares que procurar que el terreno se encuentre libre de obstáculos que puedan impedir las operaciones de señalización.
4. El funcionario municipal procederá a marcar el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones y rasantes.
5. La señalización de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo de la Administración local. Uno de los ejemplares se unirá al expediente, y el otro se entregará al interesado.
6. Para cualquier trabajo de excavación de hoyos o zanjas en la vía pública o en fincas privadas pero que afecten a las aceras o calles, será condición necesaria la presentación de planos sellados de los distintos servicios públicos que puedan verse afectados, tal como: agua, gas, electricidad, telecomunicaciones, alumbrado público, alcantarillado, etc

Artículo 120

Contenido de la solicitud de la licencia

1. Las solicitudes se formularán en su caso, en el impreso oficial correspondiente dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente la represente, con las siguientes indicaciones:
 - a. Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro Público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
 - b. Nombre. Apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando éste actúe por representación.
 - c. Situación y superficie de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
 - d. Nombre de los técnicos y contratista que deben intervenir en las obras, cuando por la naturaleza de la licencia sean necesarios.
 - e. Presupuesto.
 - f. Lugar y fecha.
2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
3. En la petición de licencia se expresará si se ha de ocupar la vía pública con andamios o vallas.
4. Se acompañará con copia de cédula urbanística que se hubiera expedido a requerimiento del solicitante.
5. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.
6. En todo caso, se deberá acreditar que la empresa contratista se encuentre en disposición del Documento de Calificación Empresarial que extiende la Consejería de Comercio e Industria del Gobierno Balear.
7. Además de la documentación necesaria para la solicitud de licencia, se marcará, en los planos de estado actual, todos aquellos elementos o parte del edificio que tengan un interés especial, se presentarán bastantes fotos del interior y el exterior; y en la memoria, se detallarán las obras a realizar para la recuperación del carácter original del edificio.

Artículo 121



Documentación de la solicitud de la licencia de obras mayores de edificación

1. Con la solicitud de la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Copia de plano oficial acreditativo de haberse efectuado la señalización de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo o el particular lo hubiera solicitado.
- b. Proyecto técnico, integrado como mínimo por los documentos que conforman el proyecto básico, con datos precisos para que pueda comprobarse el cumplimiento de la normativa vigente sobre uso y edificación del suelo, por duplicado, excepto en los supuestos en que el Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares.
- c. Designación de los técnicos directores de las obras.
- d. Designación de la empresa constructora.
- e. Cuestionario de estadística de edificación y vivienda, cumplimentado según Orden del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno de 29-5-1989 o lo que pueda implantar la CAIB
- f. Fotografías del solar o finca y sus aledaños, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

2. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación y reforma, que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo, se deberá llevar con la solicitud de licencia certificación del técnico director de las obras que la ejecución de las mismas no implica reducción en la estabilidad del edificio y en la seguridad de sus habitantes.

3. Si la licencia se refiriese a la reforma, restauración de un edificio catalogado o se refiere a una obra de cualquier tipo a realizar en parcela situada en su entorno, se deberá hacer constar tal circunstancia en la solicitud, y además de observar las prescripciones señaladas en este artículo se cumplirán las establecidas en el catálogo.

4. Si la solicitud de licencia es para una edificación que esté en terreno forestal o contiguo al mismo, especialmente si se encuentra en APR de incendios, se deben realizar las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente:

- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en el que 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 "sección SI 5: Intervención de los bomberos", apartado "entorno de los Edificios", punto 6.
- Real Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan Especial de Emergencias ante el riesgo de incendios forestales en las Islas Baleares (INFOBAL), Planes de autoprotección punto 1.7.
- Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el que se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- Decreto 125/2007 por el que se dictan normas sobre el uso hiel fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

Artículo 122

Obras auxiliares en la construcción

Se considerarán incluidas en la correspondiente licencia de obra mayor, todas aquellas obras, instalaciones o montajes de maquinaria que, permitidas por las presentes ordenanzas, sean necesarias para el desarrollo de la obra, siempre que su alcance y situación hayan sido descritos en la documentación del proyecto de la obra principal. Forman parte de estas:

- El establecimiento de vallas de precaución.
- La ejecución de catas, pozos o sondeos.
- Los apuntalamientos y estalonaments de partes de la obra.
- Los trabajos necesarios de movimientos de tierras.
- La colocación de cercos e instalaciones de seguridad.
- La colocación y el uso de grúas-torre, ascensores, norias y otros aparatos elevadores de materiales.
- La colocación de postes para conectar conducciones.

Podrá solicitarse licencia para las obras señaladas con independencia de la obra principal, ajustándose en tal caso a la tramitación prevista para la concesión de licencia de obras mayores.



Artículo 123

Documentación a presentar con la solicitud de licencias de grúas-torre

1. Para la solicitud de licencia de grúas-torre se deberá presentar la siguiente documentación:

a. Plano de ubicación de la grúa en la obra, grafiando las áreas de barrido, del brazo y del contrapeso, debiendo figurar además grafiadas las líneas eléctricas existentes en el solar de la obra y en sus proximidades. Este plano deberá ser firmado por el técnico facultativo autor del proyecto y/o por el director de las obras.

b. Póliza de seguro con cobertura de daños no inferior a veinte millones de pesetas, cifra que estará en función de los daños máximos previsibles en cualquier tipo de accidente que pudiera producir la grúa. Se deberá acreditar mediante aportación a memoria y en su caso cálculos justificativos suscritos por un técnico competente. Dicha póliza de seguro, de no aportarse la justificación de cobertura, deberá ser ilimitada y cubrir cualquier género de daños que, en caso de accidente, pudiera producir la grúa.

c. Certificación suscrita por el técnico facultativo competente expresiva:

- Que la totalidad de los elementos estructurales, mecanismos, cables, poleas, ganchos y otros elementos que integran la grúa, se encuentran en buenas condiciones de resistencia para las condiciones de trabajo de la misma.
- Que la totalidad de los materiales que integran la grúa son aptos y están en buenas condiciones para su montaje y funcionamiento hasta la fecha de desmonte, en el plazo de tiempo que se señale para la estancia de la grúa en la obra.
- Plazo previsto para la estancia en obra de la grúa.
- Descripción del tipo de grúa, marca y datos de sus características técnicas, tales como potencia, altura de la torre, longitud del brazo o pluma, así como del brazo de contrapeso, carga que puede soportar la grúa en las diferentes posiciones del brazo, etc

d. Certificación de la casa instaladora de la grúa acreditativa de que ésta se encuentra en perfecto estado de montaje y funcionamiento, una vez ese haya realizado.

e. Certificación suscrita por el técnico facultativo director de las obras o por cualquier otro técnico facultativo competente, expresiva de que la grúa se montará bajo su dirección.

2. La licencia para instalación y utilización de grúas podrá solicitarse y obtenerse conjuntamente con la de obras.

Artículo 124

Prórrogas

1. El interesado, previa solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de prórroga de acuerdo a la legislación vigente, con un máximo de 3 años del total de ejecución de la obra.

2. En caso de que no fuera procedente la concesión de prórrogas, podrá tramitarse la concesión de una nueva licencia que deberá sujetarse a la normativa vigente.

Artículo 125

Ejemplar en las obras y cartel

1. Los documentos que acrediten la concesión de licencias, estarán siempre en el lugar donde las obras o instalaciones se lleven a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad Municipal, funcionario de los Servicios Técnicos, o sus agentes delegados, a petición de los mismos. Igualmente será obligatorio en todas las obras, colocar en lugar visible y legible desde la vía pública, un cartel identificativo de las mismas, que a tal efecto será proporcionado por el Ayuntamiento.

2. En el caso de obras mayores, en el cartel deberá constar el nombre y dos apellidos de los técnicos directores, el 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.

TÍTULO IX DEFINICIONES

Secció única

Artículo 126



Definiciones sobre el territorio

1. FINCA, PREDIO: porción de suelo de propiedad privada situado en suelo rústico o no.
2. TERRENO: porción de suelo de propiedad privada, independientemente de su calificación urbanística.
3. SOLAR: parcela que es apta para edificar inmediatamente porque cumple las condiciones de parcelación y urbanización definidas en el Plan.
4. TERRENO NATURAL: configuración del terreno en el momento de la aprobación inicial de las presentes NS.
5. ESPACIO LIBRE PÚBLICO: porción de suelo calificado como tal por las NS y planeamientos que concuerdan y, por tanto, es edificable salvo las excepciones previstas por el Plan correspondiente.
6. ESPACIO EDIFICABLE: porción de una parcela donde se tienen que ubicar las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones o por retranqueos.
7. VIAL: espacio público edificable destinado a la circulación y/o aparcamiento de vehículos.
8. MANZANA: porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales.

Artículo 127

Definiciones sobre ordenación

1. USO: realización de actividad que necesita un soporte territorial o del suelo directo o indirecto.
2. EDIFICACIÓN AISLADA: ordenación según regulación de parcela en la que los retranqueos mínimos a linderos son obligatorias.
3. EDIFICACIÓN ADOSADA: ordenación según regulación de parcela en la que se permite la edificación colindante con medianeras, vial o espacio público.
4. ALINEACIÓN: plano vertical que delimita los espacios libres públicos o viales con los espacios libres de parcela o los edificables.
5. ALINEACIÓN ACTUAL: alineación definida por linderos existentes entre espacios libres públicos o viales y terrenos.
6. NUEVA ALINEACIÓN: alineación distinta de la alineación actual, que delimita o deslinda las parcelas de los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.
7. ALINEACIÓN OFICIAL: conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimitan o deslindan los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.
8. ALINEACIÓN DE FACHADAS: alineación a partir de la cual podrán o deberán edificar las construcciones.
9. ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA: alineación de fachada de las plantas piso que delimita el patio de la manzana.
10. ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA: alineación de fachada más próxima o coincidente con la alineación oficial.
11. PROFUNDIDAD EDIFICABLE: en ordenaciones según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior.
12. MEDIANERA: plano vertical que separa dos parcelas.
13. RETRANQUEO: separación comprendida entre una alineación o una medianera y un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial o la medianera, desde el punto más saliente del cuerpo de edificación.
14. RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL: separación entre la alineación oficial y un cuerpo de edificación.
15. RASANTE: línea que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial.
16. RASANTE DE CALZADA: rasante a lo largo del eje del vial.
17. RASANTE DE ACERA: rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección del



lado superior del bordillo sobre este plano, incrementada en un dos por ciento (2%) del ancho de la acera si no está pavimentada o por el pavimento de la calzada si no hay acera.

Artículo 128

Definiciones sobre las edificaciones

1. PLANTA: porción de espacio que por su altura de techo es susceptible de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie que se puede pisar.
2. PLANTA CERRADA: parte cubierta y cerrada de la edificación, incluidos los elementos constructivos de cierre fijos.
3. PORCHE: parte de la edificación abierta totalmente o en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos.
4. TERRAZA: parte de la edificación descubierta (o cubierta por simples aleros de menos de cincuenta centímetros).
5. PÉRGOLA: entramado taladrado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentadores deberán ser barras ligeras.
6. FACHADA: cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianera.
7. CUERPO SALIENTE: parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable y ocupable (porches, tribunas, balcones, terrazas).
8. ELEMENTO SALIENTE: parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.
9. GALERÍA ACRISTALADA: cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro y que sobresale de la alineación de fachada sólo con cristales colocados en cierre de madera.
10. BALCÓN: cuerpo saliente abierto en todo el perímetro y que sobresale de la alineación de fachada.
11. CUBIERTA: elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.
12. VUELO, CORNISA: elementos salientes de la cubierta.
13. CIERRE: elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.
14. EDIFICACIÓN: conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches, y cuerpos y elementos salientes.
15. PATIO: espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar diversas dependencias del edificio.

Artículo 129

Definiciones sobre los parámetros urbanísticos

1. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO: cociente entre la superficie edificable y la del solar. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.
2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL: cociente entre una superficie edificable y la superficie de un terreno o finca. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.
3. APROVECHAMIENTO: cantidad expresada en unidades de aprovechamiento que depende de la superficie edificable y la de espacios libres, y de la situación y los usos permitidos en una parcela, terreno, finca o predio.
4. ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO: cociente entre un aprovechamiento por la superficie de una o varias parcelas o terrenos. Se utiliza en suelo urbano.
5. ALTURA: La medida de la altura viene definida en metros y está regulada en cada una de las zonas.
6. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: Se deberá cumplir en la vertical de todos los puntos de la superficie de referencia. Se empezará a computarse desde la planta, o parte de planta, situada en una cota inferior y que no sea subterránea.



TÍTULO X
DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Determinaciones sobre hidrología.

Protección de pozos de abastecimiento de agua

De acuerdo con el artículo 67 del Plan Hidrológico, mientras no se establezca la delimitación definitiva de los perímetros de protección de todos los pozos de abastecimiento de agua potable del término municipal, y en las materias que son competencia de la Autoridad Hídrica, son aplicables las directrices provisionales:

1. La zona de restricciones absolutas o Zona 0 de Protección Sanitaria se fija de manera provisional en un radio de 10 metros alrededor del pozo y se debe clausurar mediante un recinto cerrado. Se prohíbe cualquier uso y actividad, salvo los relacionados con el mantenimiento y la operación de las captaciones.

El titular y en su caso el concesionario de la explotación velarán por el mantenimiento del cercado y observarán las normas de control sanitario establecidas en la vigente Reglamentación Técnico-sanitaria.

2. La zona de restricciones máximas o Zona I de Protección contra la contaminación Microbiológica, grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico, se establece de manera provisional en un radio de 250 metros alrededor de los pozos.

Se prohíbe cualquier uso y actividad, salvo los relacionados a continuación:

- a) obras relacionadas con mejoras, ampliación o sustitución de la fuente de abastecimiento;
- b) obras relacionadas con el control hidrogeológico de la fuente de abastecimiento
- c) almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales
- d) pozos y sondeos
- e) excavaciones
- f) sondeos geotécnicos

Estas actividades podrán ser autorizadas siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico. Para la autorización es preceptivo un informe favorable de la Administración Hidráulica.

3. La zona de restricciones moderadas o Zona II de Dilución y Control, grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico, se establece de manera provisional en un radio de un kilómetro alrededor de los pozos.

Se prohíben los siguientes usos y actividades:

- a) vertidos o inyección de residuos líquidos
- b) vertidos de residuos sólidos de cualquier naturaleza
- c) aplicación agrícola de efluentes, fangos y purines
- d) obras subterráneas, minas, canteras y extracción de áridos
- e) actividades insalubres, nocivas y peligrosas
- f) infraestructuras, equipamientos y dotaciones
- g) actividades agrícolas y ganaderas

Los usos y actividades que se relacionan a continuación requerirán para ser autorizados por el organismo competente, el informe favorable de la Administración Hidráulica, previa aportación de estudio suscrito por técnico competente que avale la no afección a la integridad de las captaciones protegidas:

- a) obras de infraestructura: minas, canteras, extracción de áridos
- b) actividades urbanas: fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales
- c) actividades agrícolas y ganaderas: depósito y distribución de fertilizantes plaguicidas, riego con aguas residuales, granjas
- d) actividades industriales: almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticos y radiactivos, industrias alimentarias y mataderos
- e) actividades insalubres, nocivas y peligrosas
- f) actividades recreativas: acampada, zonas de baños

4. La Zona III de captación, grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico se equipara de forma provisional en la zona de restricciones moderadas o Zona II.



Si la extensión de la Zona III es menor a la de la zona II se aplicará el régimen de usos y actividades previstos para la zona II.

En caso contrario se prohíben los siguientes usos y actividades:

- a) vertidos líquidos sin depurar
- b) vertidos de residuos sólidos y semi-sólidos de cualquier naturaleza excepto los sólidos inertes
- c) aplicación agrícola de efluentes, fangos y purines sin tratar y estabilizar
- d) obras subterráneas
- e) actividades insalubres, nocivas y peligrosas sin medidas correctoras específicas para prevenir el riesgo de contaminación

Los usos y actividades que se soliciten, para ser autorizados por el organismo competente, requieren el informe favorable de la Administración Hidráulica, previa aportación del estudio suscrito por técnico competente que avale la no afección a la integridad de las captaciones protegidas.

5. El otorgamiento de licencias para usos y actividades localizadas en la Zona de Recarga grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico, se vinculará a la no afección a la integridad de las captaciones protegidas.

Plan de gestión del agua

El Ayuntamiento deberá redactar un plan de gestión del agua y remitirlo en el plazo de 2 años en el Servicio de Estudios y Planificación, de la Dirección General de Recursos Hídricos. El plan deberá incluir, como mínimo los siguientes aspectos:

- Universalización de la instalación de contadores individuales.
- Universalización de la fontanería y sanitarios de bajo consumo.
- Medidas de detección y reducción de fugas.
- Sustitución de redes y sectorialización adecuada.
- Reutilización de aguas residuales tratadas para riego de zonas verdes.
- Establecimiento de tarifas progresivas que graven los consumos suntuarios y abusivos.
- Campañas de concienciación ciudadana y asesoramiento al usuario.
- Cuantificación detallada, con indicación de los plazos de ejecución y sistemas de financiación.

Suficiencia de recursos hídricos

Una vez transcurridos 6 años desde la aprobación definitiva de la presente revisión será necesario solicitar un nuevo informe de suficiencia de agua a la administración hidrológica competente, con el objeto de llevar a cabo las medidas que se consideren oportunas si hay.

Disposición adicional segunda

Zonas de posibles riesgos de contaminación de acuíferos

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

- Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Consejería de Medio Ambiente y de conformidad con lo que establece la Ley de Aguas y el Plan hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).

- En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas, a cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

Disposición adicional tercera

Afecciones y servidumbres aeronáuticas

1. Se ajustará a las autorizaciones y condiciones de edificación preceptivas, de acuerdo con lo que dispongan las normativas sectoriales vigentes.

2. En relación a afecciones y servidumbres aeronáuticas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En caso de que existan incoherencias entre las limitaciones que establecen las servidumbres aeronáuticas y cualquier otra posible disposición de estas normas relativa a las alturas máximas permitidas para las edificaciones (incluidos todos sus elementos), prevalecerán las disposiciones relativas a las servidumbres.

b) En los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas- etc) y la instalación de los medios necesarios para su ejecución (incluidas grúas y similares) requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

c) El plan SA-1 de servidumbres aeronáuticas representa las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma que afectan al término municipal. En el ámbito que se encuentra en las zonas de servidumbres aeronáuticas no debe sobrepasar las alturas fijadas (respecto al nivel del mar) ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc) así como el gálibo de los vehículos. Asimismo se incluyen los aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicación y demás infraestructuras elevadas.

d) En los ámbitos de suelo rústico en los que el terreno se encuentre próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (palos, antenas, carteles, aerogeneradores, etc...) ni aumentar en altura las ya existentes si se puede producir una vulneración de las servidumbres aeronáuticas, a menos que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de conformidad con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

ANEXO I

MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Categoría	Subcategoría	Sector Primario			Sector Secundario		Equipamientos		Otros			
		Actividades Extensivas	Actividades Intensivas	Actividades complementarias	Industria Transformación Agraria	Industria General	Sin Construcción	Resto Equipamientos	Actividades Extractivas	Infraestructuras	Vivienda Unifamiliar Aislada	Protección y Educación Ambiental
AANP		1	3.*	3.*	3.*	3	3	3	3	3.*	3	2.*
ANEI		1	2.*	2.*	3.*	3	2	3	3.*	2.*	3	2
SRP-F		1	1.*	2.*	3.*	3	2	2.*	3.*	2.*	3	2
SRP-AF		1	1.*	2.*	3.*	3	2	2.*	3.*	2.*	3	2
SRP-AP		1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
APR		1	2.*	2.*	2.*	3	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
APT		1	2.*	2.*	2.*	3	2	3	3.*	2.*	3	2
AT	AT-C	1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	3	2
	AT-H	1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	2.*	2
SRG		1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2

REGULACIÓN DE LOS USOS

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
2. Acondicionado, sujeto a la declaración de interés general.
3. Prohibido.



. *. Excepciones y/o requisitos adicionales según el régimen de usos específico regulado en cada actividad del Suelo Rústico.

DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN SUELO RÚSTICO

A. 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 arroyos o torrentes, miradores y similares.

B. Actividades del sector primario

1. Actividades de carácter extensivo

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y otros 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 deberán incorporar los criterios de integración ambiental y paisajístico del Plan Territorial de la isla de Mallorca.

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 otros similares.

3. Actividades complementarias

Serán consideradas como tales 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 de este apartado las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vincula los instrumentos de planeamiento general a los efectos de la aplicación de la matriz de Ordenación del Suelo Rústico.

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 situados en la misma zona.

C. Actividades del sector secundario

1. Industria de transformación agraria

Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios ya su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el mercado correspondiente. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan Territorial. Se excluyen 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 primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan Territorial.

D. Equipamientos

1. Equipamientos sin construcción

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el apartado B.3. 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, embarcaderos, 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, socioasistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente deben situarse en suelo rústico. Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria según su legislación específica, campings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

E. Infraestructuras

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, 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 soportes y las instalaciones complementarias a la red.

4. Puertos y puertos deportivos: se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, 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 anexas.

5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m², aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto similar sobre el medio físico.

F. 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.

ANEXO II

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO

SG-EQ-01

Normativa de aplicación:

- Tipo de ordenación aislada.
- El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 1,00 m²/m².- La ocupación máxima permitida es de 80%.
- Altura de 2 plantas (SOT + B + 1): Máxima: 6,00 metros. Total: 8,00 metros.
- La separación mínima a todos los umbrales de 5,00 metros.

Usos permitidos: Equipamiento socio-asistencial.

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Sistema de actuación: -.





Superficie: 7.120 m2

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-4.

SG-EL-02

Normativa de aplicación:

- Tipo de ordenación aislada.
- El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 0,10 m2/m2.
- La ocupación máxima permitida es de 10%.
- Altura de 1 planta: Máxima: 4,00 metros. Total: 6,00 metros.
- La separación mínima a todos los umbrales de 5,00 metros.

Usos permitidos: Espacio libre público y equipamientos deportivos al aire libre.

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Sistema de actuación: -

Superficie: 11.920 m2.

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-4

SG-CI-04

Normativa de aplicación:

- Tipo de ordenación aislada.
- El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 1,00 m2/m2.
- La ocupación máxima permitida es de 80%.
- Altura de 1 planta: Máxima: 6,00 metros. Total: 8,00 metros.
- La separación mínima a todos los umbrales de 2,00 metros.

Usos permitidos: Infraestructuras de tratamiento de residuos (Parque verde).

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Criterios de ordenación:

El acceso al Sistema General, se hará través del camino existente adyacente que conecta con la carretera Ma-3222, y que es el mismo acceso que tiene la depuradora. La adecuación y la pavimentación del camino se hará de acuerdo con las instrucciones que en su momento indique la Dirección Insular de Carreteras.

Sistema de actuación: -.

Superficie: 1.400 m2.

La actividad deberá someterse a autorización administrativa según lo previsto en el artículo 21 de la Ley 22/2011 (modificado por la ley 11/2012).

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-6.

SG-CI-05

Normativa de aplicación:

- Tipo de ordenación aislada.
- El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 0,50 m2/m2.
- La ocupación máxima permitida es de 50%.
- Altura de 1 planta: Máxima: 3,00 metros. Total: 4,00 metros.
- La separación mínima a todos los umbrales de 2,00 metros.



Usos permitidos: Infraestructuras de Saneamiento. Estación depuradora.

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Sistema de actuación: Terrenos de ampliación, conseguir por expropiación.

Superficie: 2.209 m².

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-6.

SG-CI-06

Normativa y criterios de aplicación:

- Sistema viario con sección máxima de 10 metros.
- El proyecto de la ronda deberá hacerse sobre un topográfico a mayor detalle y podrá ajustar los límites definitivos de manera puntual, siempre y cuando se justifiquen estos ajustes y respondan a mejoras de carácter ambiental o territorial. Se incluye una franja de reserva de 37.5 m de anchura según se prevé en los artículos 29 y 30 de la Ley 5/1990.
- En las intersecciones con las carreteras Ma-3222 y Ma-3220 el proyecto deberá prever la creación de glorietas.
- Se deberá prever una franja de 1 m de dominio público desde las aristas exteriores.

Usos permitidos: Vías de transporte (Vial de circunvalación).

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Sistema de actuación: expropiación.

Superficie: 10.854 m².

Medidas ambientales:

El proyecto del vial estudiará la creación de un carril bici en el ámbito de la vía de circunvalación para favorecer el desplazamiento en bicicleta. Se trataría de establecer un carril reservado para la circulación preferente o exclusiva de bicicletas, correctamente señalizado.

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-4.

SG-EL-08

Normativa de aplicación:

- Tipo de ordenación aislada.
- El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 0,01 m²/m², con un máximo de una única edificación de 20m².
- La ocupación máxima permitida es de 0,05%.
- Altura de 1 planta: Máxima: 3,00 metros. Total: 4,00 metros.
- La separación mínima a todos los umbrales de 5,00 metros.

Usos permitidos: Espacio Libre Público.

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Sistema de actuación: -

Superficie: 6600 m².

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-4.

SG-EL-09

Normativa de aplicación:

- Tipo de ordenación aislada.
- El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es de 0,01 m²/m², con un máximo de una única edificación de 20m².
- La ocupación máxima permitida es de 0,05%.





- Altura de 1 planta: Máxima: 3,00 metros. Total: 4,00 metros.
- La separación mínima a todos los umbrales de 5,00 metros.

Usos permitidos: Espacio Libre Público.

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Sistema de actuación: Expropiación por terrenos de propiedad privada tal como prevé el Estudio económico y financiero, memoria e informe de sostenibilidad económica.

Superficie: 36.055 m2.

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-4 y SR-6.

SG-EQ-10

Normativa de aplicación:

- El coeficiente de aprovechamiento máximo permitido es el de las edificaciones existentes.
- La ocupación máxima permitida es la de las edificaciones existentes.
- Altura máxima permitida es la de las edificaciones existentes.

Usos permitidos: Equipamiento funerario (cementerio) y religioso.

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Sistema de actuación: -.

Superficie: 5.937 m2.

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-4 y SR-6.

SG-CI-11

Normativa de aplicación:

Sistema viario con sección máxima de 10 metros.

Usos permitidos: Vías de transporte. (Vial de conexión entre el camino del Rafal y la calle Jaume Mas i Noguer).

Condiciones de estética, integración paisajística y ambiental del capítulo del suelo rústico de estas Normas.

Sistema de actuación: expropiación.

Superficie: 1.044 m2.

Emplazamiento: Plano suelo rústico SR-4.

ANEXO III

(Afectado por la prescripción núm. 13 del punto primero de los acuerdos de aprobación definitiva, con relación al punto segundo)

ANEXO IV

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL TURÓ

1. Delimitación. En la documentación gráfica (suelo urbano) se delimita el ámbito que comprende el PERI del Turó.

Se trata de un ámbito urbano que necesita una regulación más concreta a efectos ambientales, visuales y paisajísticos, y diferente a la





regulación general que estas normas urbanísticas resuelven para el resto del suelo urbano de Sant Joan.

2. Regulación. La regulación concreta del ámbito se resolverá mediante el Plan Especial de Reforma Interior previsto en la regulación vigente, la redacción del cual se tendrá que iniciar antes de seis meses desde la entrada en vigor de la Revisión de las NS y que tendrá que ser aprobado definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca antes de dos años de la referida fecha. El incumplimiento de estos plazos supondrá el cambio de sistema de cooperación a compensación.

La redacción de este plan será responsabilidad del Ayuntamiento, excepto que se superen los plazos que se establecen para su redacción y aprobación, pasando a ser responsabilidad de los propietarios.

3. Condiciones del desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior.

Gestión: Cooperación

Condiciones para el desarrollo del PERI:

- Dentro de las posibilidades de nueva ordenación se deberán enfocar nuevos espacios libres, en las zonas de mayor impacto visual del Turó.
- Los viales se deberán diseñar con una sección ajardinada que ayude a evitar el impacto de las futuras nuevas edificaciones y / o existentes. Los viales configurados actualmente dentro del ámbito del Plan Especial son indicativos y podrán ser replanteados por el desarrollo del PERI.
- Siempre desde la base del mantenimiento de las titularidades privadas, las vías, dentro de sus posibilidades, deberán ser de circulación rodada de siete metros (7 m) de ancho de calzada, lo que podrá ser minimizado los efectos de valorar la importancia de las alineaciones actuales y el respeto a las edificaciones o parcelas existentes.
- Suministro de todos los servicios urbanísticos garantizado para todo el ámbito.
- La red de alumbrado público se limitará, en sus características, a las necesidades de señalización del viario y procurar evitar la contaminación luminica.
- Se podrán resolver parcelas de tipología intensiva y de tipología extensiva de nueva creación dentro del ámbito.
- Se podrán delimitar unidades de actuación para conseguir las dotaciones y servicios que se prevean.

Las condiciones de estética serán las previstas en las NS para cada tipología resuelta, permitiéndose mejora o especificación, siempre compatible con las mismas.

Las condiciones de edificación se resolverán por parte del PERI a los efectos de resolver la casuística del entorno de la manera más detallada y analizada posible.

Las viviendas o edificaciones que puedan ser objeto de obras de reforma o ampliación o de obra nueva deberán cumplir las Disposiciones de carácter general que son exigibles a las edificaciones en suelo urbano de estas Normas.

4. Usos permitidos.

El uso vivienda se admitirá en todas sus versiones.

El uso público será admitido en todas sus clasificaciones, admitiéndose las actividades mercantiles de almacenamiento y los aparcamientos colectivos en las situaciones B y C de las NS generales.

El uso industrial podrá ser admitido en talleres o industrias artesanas sin molestias para los demás usos en situaciones B y C, de las NS generales.

El uso turístico en cualquier planta y regulado por la legislación correspondiente.

5. Parámetros.

USOS LUCRATIVOS		Superficie máxima m ²	%		Techo construido m ²	%
	Residencial*	30.510	84.95		40.578	100
	SUBTOTAL	30.510	84.95		40.578	100
		Superficie				





USOS NO LUCRATIVOS		mínima m ²	%		Techo construido m ²	%
	ELP	136	1.05			
	Red viaria	4.794	13.45			
	Pasos para peatones	196	0.55			
	SUBTOTAL	5.126	15.05			
	TOTAL ÁMBITO	35.636	100		40.578	100
EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA					1,129 m ² /m ²	
DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA					314 Habitants	
CAPACIDAD GLOBAL RESIDENCIAL MÁXIMA					121 Habitatges	

* Se deberán cumplir las condiciones incluidas en la ficha del catálogo de patrimonio.

6. Régimen transitorio de edificaciones existentes mientras no sea aprobado definitivamente el Plan Especial y no se ejecuten las obras de infraestructura, equipamientos y espacios libres que se prevean: se regulará a través del régimen de edificios existentes previsto en las NS con la posibilidad de ampliación añadida a las edificaciones existentes de un 10% de su aprovechamiento en planta baja o planta piso siempre que sean para aumentar y mejorar las condiciones de habitabilidad de esas y mientras la edificación existente no supere las dos plantas de altura. En cualquier caso, deberán cumplir también las condiciones incluidas en la ficha del área de protección paisajística ambiental del catálogo (PA-1). Régimen transitorio para infraestructuras en tanto no sea aprobado definitivamente el plan especial: se podrán ejecutar nuevas infraestructuras siempre que sean públicas, que tengan como objeto mejorar la dotación de servicios del ámbito, que se integren paisajísticamente dentro del ámbito y que no entren en contradicción con el resto de condicionantes de este anexo ni con la ficha del catálogo PA-1.

La publicación de este acuerdo se realiza a reserva de la aprobación del acta.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo. Ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 7 de noviembre de 2016

**El secretario de la Comisión Insular
de Ordenación del Territorio y Urbanismo**
Jaume Munar Fullana

