



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

11365 *Aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias de Sant Lluís y adaptación al Plan Territorial Insular en el ámbito de los núcleos tradicionales y de suelo rústico (Exp. 46PGM11801)*

Dado que el Pleno del Consell Insular de Menorca, en sesión ordinaria de 17 de julio de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Dar por enmendadas las deficiencias señaladas en el acuerdo del Pleno del Consell Insular de Menorca de 22-07-2013 y, en consecuencia, aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Sant Lluís y la adaptación al Plan Territorial Insular de Menorca en el ámbito de los núcleos tradicionales y del suelo rústico, con las excepciones que se recogen en los puntos segundo y tercero, y teniendo en cuenta las condiciones y las prescripciones que se señalan a continuación:

A) CONDICIONES

1. Quedan clasificados como suelo rústico los terrenos siguientes:

Polígono	Núm. parcela	Ref. catastral
polígono industrial de Sant Lluís		
11	49	07052A011000490000JH
núcleo tradicional de Sant Lluís		
1	25	07052A001000250000JW
	42	07052A001000420000JO
	43	07052A001000430000JK
	217 (una parte s/ determinaciones gráficas)	7523012FE0172S0000PO/
2	1 (una parte s/ determinaciones gráficas)	07052A002000010000JH
Núcleo tradicional des Pou Nou- Consell		
7	19	07052A007000190000JL
	43	07052A007000430000JH
	57	07052A007000570000JM
	112	07052A007001120000JY
	122	07052A007001220000JM
	139	07052A007001390000JA
	151	07052A007001510000JL
8	253	07052A007002530000JK
	43	07052A008000430000JI
núcleo tradicional de Torret		
---	--- (una parte s/ determinaciones gráficas)	7710029FE0171S0001WH
núcleo tradicional de s'Ullastrar		
--	(la parte norte de la parcela s/ determinaciones gráficas)	6914012FE0161S

2. Quedan clasificados como suelo urbano los terrenos siguientes:

Polígono	Núm. parcela	Ref. catastral
polígono industrial de Sant Lluís,		
11	48	07052A011000480000JU
Núcleo tradicional de Sant Lluís		
	3	07052A002000030000JA





Polígono	Núm. parcela	Ref. catastral
2	6	07052A002000060000JG
	162	07052A002001620000JH
	163	07052A002001630000JW
--	CEIP (Eq. educativo)	7418101FE0171N0001PI
---	Sist. Viario (aparcamiento)	7518300FE0171N
---	(una parte x corregir un error materiall)	7523001FE0172S0001IP
1	9011	07052A001090110000JJ
11	7 (una parte x corregir un error material)	07052A011000070000JX
---	(una parte x corregir un error material)	7917017FE0171N
--	SGEL (Parque Sur- Sur)	07052A00900000
		7616701FE0171N0001II
núcleo tradicional des Pou Nou- Consell		
7	2 (9003); (una parte x corregir un error material)	07052A007090030000JH 8518003FE0181N
	12	07052A007000120000JW
	14)	07052A007000140000JB
	236	07052A007002360000JA
	173	07052A007001730000JW
	174	07052A007001740000JA
	175	07052A007001750000JB
--	(una parte)	7917013FE0171N0000KU
--	(una parte)	7917024FE0171N
--	---	7917015FE0171N
--	(una parte)	8116009FE0181N
núcleo tradicional de Torret		
4	273	07052A004002730000JU
9	94	07052A009000940000JW
núcleo tradicional de s'Ullastrar		
4	354	07052A004003540000JO
--	---	6612007FE0161S
--	---	6713014FE0161S
9	14	6913006FE0161S / 6913012FE0161S0001MS.

3. Los planes especiales a que hace referencia el artículo 216 de la Normativa de la modificación han de tener en cuenta los anexos 8.3 y 8.5, respectivamente, de la Memoria justificativa.

4. Como consecuencia de la modificación de la documentación gráfica, se ha tener en cuenta que el texto del apartado 5.4.2 "Infraestructuras" (página 99) de la Memoria justificativa, que dice que "Así mismo se incorporan al plano de Estructura General y Orgánica del Territorio (EG) las isófonas correspondientes", es un error.

5. Los planos EG "Estructura general y orgánica", INF-1 "Regulación de áreas de captación y riego por aguas depuradas", INF-2 "Remodelación de la red viaria" y INF-3 "Red viaria» de la modificación" no tienen efectos normativos en los ámbitos de las zonas turísticas del municipio. Únicamente serán normativos en los ámbitos de los núcleos tradicionales y del suelo rústico.

5. Dado que las actuaciones que deriven de estas normas subsidiarias y que afecten a la red de carreteras del CIM han de pasar por el Departamento de Carreteras del CIM, para la elaboración del informe correspondiente y posterior autorización, el símbolo de «cruce que se remodela» de los planos de la serie EG y INF de la modificación tiene efectos indicativos.

6. Se ha de tener en cuenta que el municipio de Sant Lluís cuenta con los expedientes de deslinde del dominio público maritimoterrestre siguientes:

- DL-102-PM (OM de 25 de noviembre de 2013 por la cual se anula el deslinde aprobado por la OM de 20 de enero de 2010, según

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/128/991418



los recursos contenciosos 301/10 y 867/10 estimados por los cuales se anula el deslinde por caducidad), que comprende todo el término municipal de Sant Lluís.

- DL-84-PM (OM de 3 de febrero de 1998) Cap d'en Font. Tramo incluido en la propuesta de deslinde del expediente DL-102-PM, que comprende todo el término municipal de Sant Lluís, coincidiendo la delimitación.
- DES 01/11/07/0002 (OM de 30 de septiembre de 2013), islotes de Menorca (isla del Aire del término municipal de Sant Lluís).

7. Los planos de la serie PI "Plano Informativo. Crecimiento y decrecimientos de suelo urbano propuestos", son planos justificativos.

B) PRESCRIPCIONES

1. Deben formar parte del documento de aprobación definitiva los certificados municipales de las parcelas que, habiendo acreditado el cumplimiento de la Ley 7/2012, 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, quedan clasificadas como suelo urbano, están incluidos en el anexo I del documento denominado "Enmienda de deficiencias. Correcciones de la modificación de las NS" redactado por el Gabinete de Análisis Ambiental y Territorial (GAAT) en fecha de enero de 2013.

2. De conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, de 5/10/2015, se deben realizar las enmiendas puntuales al artículo 32 de la Normativa, que se transcriben a continuación:

- Apartado 2 del artículo 32, donde dice "Decreto del Ministerio del Aire 584/1972 de día 24 de febrero, modificado por Real Decreto 1541/2003 de 5 de diciembre y los que de ahora en adelante se promulguen" ha de decir "Decreto 584/1972, de 24 de febrero, en su redacción actual".
- El apartado 6 del artículo 32 se debe modificar para recoger la redacción siguiente:

"En aquellas zonas del ámbito de la 'Modificación puntual de las Normas subsidiarias y adaptación al PTI en el ámbito del suelo rústico y núcleos tradicionales' que no estén situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Decreto 3228/1974, la ejecución de cualquier construcción o estructura (palos, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleven a una altura superior a 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá el pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conformemente con lo que dispone el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su redacción actual".

- Apartado 7 del artículo 32, donde dice: "los medios necesarios" debe decir: "los medios mecánicos necesarios"; donde dice: "de los terrenos, objetos fijos" debe decir: "de los terrenos u objetos fijos"; y dónde dice: "los planos AC-1 y AC-2" debe decir: "los planos AC-1, AC-2, AC-3 y AC-4".

3. En el artículo 45 de la normativa se debe hacer constar expresamente, de conformidad con el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de Costa y el Mar, en un nuevo apartado 4, lo siguiente:

"4. Respecto de los bienes de interés cultural que se localicen tanto en terrenos de dominio público marítimoterrestre cómo en servidumbre de protección, debe tenerse en cuenta que, en cualquier caso, se estará a lo que establecen la Ley de costas y su Reglamento, independientemente del tipo de protección que establezca el Catálogo".

4. Debe corregirse el título del artículo 47 de la Normativa, que por error contiene la palabra «prothistòrics» cuando debería que ser «protohistòrics».

5. En el artículo 48.4 de la Normativa debe hacerse constar expresamente, de conformidad con el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de Costa y el Mar, lo siguiente:

Donde dice: "aprobados por OM de fecha 20/01/2010" debería decir "vigentes (no sólo lo aprobado por la OM de fecha 20/01/2010)".

6. En el artículo 48 de la Normativa debe hacerse constar expresamente, de conformidad con el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de Costa y el Mar, en un nuevo apartado 5, lo siguiente:

"Estas limitaciones deberán tenerse en cuenta en cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística".

7. En el apartado B.1 del artículo 63 de la Normativa, donde dice: "en el artículo 60 bis de estas normas", debe decir "al artículo 61 de estas normas".

8. En el título del capítulo 9 de la Normativa, donde dice "Régimen urbanístico del suelo urbano urbanizable", debe decir "Régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable. Núcleos tradicionales".



9. Debe incorporarse un apartado 3 en el artículo 112 de la Normativa que recoja el texto del apartado 3 del mismo artículo del texto refundido que dice:

"3. Actividades e instalaciones complementarias. Áreas de usos infraestructurales."

10. En el capítulo 10 de la Normativa, que determina el "Régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable" de las zonas turísticas, hay que añadir un artículo que regule los espacios libres públicos (ELP), o bien, si no se considera necesario diferenciar la regulación de los ELP de las zonas turísticas de la de los núcleos tradicionales, hacer una remisión a la regulación de los núcleos tradicionales (artículos 120 a 123).

11. Se debe eliminar del apartado 2 del artículo 172 del Texto refundido que determina la «Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos» en las zonas turísticas la referencia (*) y el texto correspondiente que hace referencia al núcleo tradicional de Torret y que dice: *"Al equipamiento privado comercial de Torret se admitirá únicamente el uso de hostelería"*, al ser coincidente con la redacción del artículo 112 de la modificación.

12. Debe eliminarse del primer párrafo del artículo 173 del Texto refundido que determina el tipo de ordenación de los servicios de interés público y social en las zonas turísticas, el texto que hace referencia al núcleo tradicional de Torret y que dice: *"En el núcleo tradicional de Sant Lluís y en los ámbitos de casco antiguo, residencial intensiva e industrial intensiva se adoptará un tipo de ordenación de alineación a vial"*, debe ser coincidente con la redacción del artículo 113 de la modificación.

13. Debe eliminarse todo el apartado 1 del artículo 175 del Texto refundido que determina las condiciones de edificación de los servicios de interés público y social en las zonas turísticas, al ser coincidente con la redacción del artículo 115 de la modificación.

14. Debe eliminarse todo el apartado 1 del artículo 176 del Texto refundido que determina las condiciones de altura de los servicios de interés público y social en las zonas turísticas, al ser coincidente con la redacción del artículo 116 de la modificación.

15. Debe eliminarse el apartado 1 del artículo 177 del Texto refundido al ser coincidente con la redacción del artículo 117. Como consecuencia, el artículo 177 tendrá un único apartado que regulará las "Condiciones de ocupación y retrocesos" de los sectores definidos como zonas turísticas.

16. Se debe eliminar el apartado 1 del artículo 178 del Texto refundido al ser coincidente con la redacción del artículo 118. Como consecuencia, el artículo 178 tendrá un único apartado que regulará las "Condiciones de uso" de los sectores definidos como zonas turísticas.

17. En la Memoria (apartado 1.5 c), donde dice: *"Otros planos: Planos justificativos (2 hojas), a escala 1:3.000, referentes a nuevas clasificaciones de suelo urbano que se producen en el término municipal"*, tiene que decir *"Otros planos: Planos justificativos (3 hojas), a escala 1:3.000, referentes a nuevas clasificaciones de suelo urbano que se producen en el término municipal"*.

18. En la tabla de la pág. 109 de la Memoria justificativa, la superficie de SL-ELP es de 37.707,70 m². Debe corregirse el error. La superficie total de los sistemas locales de ELP(SL-ELP) del polígono Industrial es de 37.733,89 m².

19. En la tabla de la pág. 108 de la Memoria justificativa la superficie de SL-ELP es de 40.862,25 m². Debe corregirse el error. La superficie total de los sistemas locales de ELP (SL-ELP) de la adaptación es de 40.888,44 m².

20. Debe eliminarse de la leyenda de los planos de ordenación del suelo rústico (serie SR) la calificación de "zona arqueológica".

21. Deberá eliminarse del plano de ordenación del suelo rústico SR-2 el ámbito grafiado como zona arqueológica, al cruce de la Me-10 con el camino de Binissafullet d'en Moisi.

22. En el plano SU-LL-2 "Ordenación poblado Torret", y en el plano SU-TRA-3 "Ordenación del suelo urbano y suelo urbanizable", el límite del suelo urbano que afecta a la parcela con ref. catastral 7408007FE0170N0001WF, al suroeste del núcleo tradicional de Torret, debe coincidir con la delimitación del plano III-9 y del plano III-1-B del planeamiento vigente (adaptación a las DOT) los cuales sustituyen respectivamente.

23. En los planos de ordenación correspondientes, la parcela núm. 14 del polígono 9 (ref. catastral 6913006FE0161S) del núcleo tradicional de s'Ullastrar debe clasificarse de suelo urbano con la calificación de residencia extensiva protegida (REP).

24. En los planos de ordenación correspondientes, la parte de la parcela núm. 1 del polígono 2 (ref. catastral 07052A002000010000JH) al norte de Binifadet del núcleo tradicional de Sant Lluís, se debe clasificar de suelo rústico y mantener la calificación de sistema viario (aparcamiento).

25. En el plano de la serie EG "Estructura general y orgánica":

- La superficie donde se ubica la estación depuradora (EDAR) próxima al camino Viejo de Biniancolla, calificada de sistema general



de infraestructuras (s/ pág. 99 Memoria) ha de coincidir con la delimitación de los planos de la serie I (A-B- C y D) de la adaptación a las DOT.

- Deben indicarse los usos vinculados a los sistemas de infraestructuras existentes grafiados, tanto en suelo rústico como en el suelo urbano de los núcleos tradicionales.
- Deben indicarse los usos vinculados a los sistemas de equipamientos existentes grafiados tanto en suelo rústico como en el suelo urbano de los núcleos tradicionales.

26. En los planos de la serie EG "Estructura general y orgánica", de la serie SR "Ordenación del suelo rústico", y en el plano INF-3 "Red viaria":

- En los caminos existentes que no tienen la categoría de red local y rural no les corresponde tener definida la categoría de área de protección territorial (APT).

27. En la leyenda de los planos de la serie SR «Ordenación del suelo rústico», debe corregirse lo siguiente:

- Las áreas de protección territorial (APT) debe determinarse como una categoría del suelo rústico protegido (SRP).
- El área de transición (AT) debe determinarse como una categoría del suelo rústico común (SRC).
- Las siglas que definen las áreas de alto nivel de protección deben coincidir con las de la Normativa (art. 205).

28 La base cartográfica del suelo urbano de los planos de la serie SU-TRA-1 "Ordenación del suelo urbano y suelo urbanizable", debe incorporar la capa en la cual aparecen las rasantes del vial (s/ arte. 93 de la RPU).

Segundo. Denegar la modificación del límite del suelo urbano que se produce en las parcelas siguientes, dado que no cumple las determinaciones de la Ley 7/2012:

- Al núcleo tradicional de s'Ullastrar:

- Una parte de la parcela con ref. catastral núm. 6713006FE0161S (queda clasificada como suelo urbano y calificada de REP).

- Al núcleo tradicional de Sant Lluís,

- Una parte de la parcela 1 del polígono 2 con ref. Catastral núm. 607052A002000010000JH (queda clasificada como suelo rústico y cualificada de Sistema).

Tercero. Denegar la modificación del ámbito del Sistema General de Espacio Libre Público Parque Sur – Circuito a los efectos de la recalificación de los terrenos con referencia catastral 7517008FE17IN000IPI, 7517007FE0171N000IQI y 7517009FE017N000ILI como Equipamiento Comercial y Residencial Extensiva Protegida.

NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT LLUIS Y ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL INSULAR EN EL ÁMBITO DE LOS NÚCLEOS TRADICIONALES Y DE SUELO RÚSTICO (Exp. 46PGM11801)

DOCUMENTO QUE INCORPORA LA ENMIENDA DE DEFICIENCIAS IMPUESTAS POR EL PLENO DEL CONSELL INSULAR DE MENORCA EN FECHA 22.7.2013, ASÍ COMO LAS PRESCRIPCIONES NÚMEROS 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 I 9 IMPUESTAS POR ACUERDO DEL PLENO DEL CONSELL INSULAR DE MENORCA EN SESIÓN DE 17.07.2017.

ÍNDICE

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art 1.- Definición y marco legal

Capítulo 2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Art 8.- Desarrollo del planeamiento en suelo urbano

Art 9.- Desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable

Art 10.- Desarrollo del planeamiento en suelo no urbanizable

Art 11.- Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales





Art 12.- Definiciones de conceptos y parámetros urbanísticos en suelo urbano o urbanizable

Capítulo 3. DESARROLLO DE LOS PLANEAMIENTOS SUCESIVOS

Art 13.- Urbanizaciones desarrolladas por particulares

Art 15.- Precisión de límites

Art 17.- Contenido de los planes parciales

Art 18.- Documentación de los planos

Capítulo 4. RÉGIMEN DEL SUELO Y DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Art 23.- Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico

Art. 23bis.bis.- Determinaciones de los núcleos tradicionales

Art 24- Alcance de las determinaciones de las normas subsidiarias

Art 26.- Sistemas generales y sistemas locales

Capítulo 5. NORMAS DE PROTECCIÓN

1. Protección de las vías de comunicación

Art 30.- Red viaria urbana

Art 31.- Red viaria no urbana

2. Sistema general de comunicaciones y servidumbres de aeropuertos

Art 32.- Sistema aeroportuario

3. Normas higiénicas y medidas ambientales

Art 33.- Normas generales

Art 34.- Normas generales de ambiente y de estética

Art 36.- Normas higiénicas y medidas ambientales

Art 37.- Directrices sobre sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas

5. Defensa del medio rural

Art 43.- Normas de defensa y actuación

6. Regulación de las actividades extractivas

Art 44.- Regulación de las actividades extractivas

7. Conservación y valoración del patrimonio artístico del municipio

Art 45.- Protección del patrimonio histórico - artístico

Art 46.- Medidas generales de protección

Art 47.- Monumentos prehistóricos y protohistóricos

8. Protección del dominio público marítimo -terrestre

Art 48.- Normativa de protección



Capítulo 6. REGULACIÓN DE USOS

Art 49.- Régimen de usos del suelo y de las edificaciones

Capítulo 7. NORMAS DE GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art 52.- Actos sujetos a la licencia municipal

Art 54.- Caducidad

Art 57.- Requisitos generales de la documentación para la solicitud de licencia

Capítulo 8. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art 61bis.-Ordenación del suelo urbano objeto de operaciones de transformación o intensificación de uso y del suelo urbano objeto de operaciones de reforma, renovación o rehabilitación sistemáticas o integradas

Art 63.- Régimen urbanístico de las áreas de suelo urbanizable de las zonas turísticas y núcleos tradicionales

Art 64.- Régimen de suelo rústico

Capítulo 9. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO. Núcleos tradicionales

RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

Art 65.- Definición y ámbito

Art 68.- Condiciones de edificación

Art 69.- Condiciones de altura

Art 70.- Condiciones de ocupación, retrocesos y profundidades edificables

Art 72.- Condiciones de uso

Art 73.- Condiciones de ambiente y de estética

RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA I

Art 74.- Definición y ámbito

Art 77.- Condiciones de la edificación

Art 78.- Condiciones de altura

Art 79.- Condiciones de ocupación, retrocesos y profundidades edificables

Art 81.- Condiciones de uso

Art 82.- Condiciones de ambiente y de estética

RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA II

Art 84.- Definición y ámbito

Art 87.- Condiciones de la edificación

Art 88.- Condiciones de altura

Art 89.- Condiciones de ocupación, retrocesos y profundidades edificables

Art 91.- Condiciones de uso

Art 92.- Condiciones de ambiente y de estética



Art 93.- Aparcamientos

RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA

Art 94.- Definición y ámbito

Art 97.- Condiciones de edificación

Art 99.- Condiciones de ocupación y reculadas

Art 100.- Condiciones de uso

Art 101.- Condiciones de ambiente y de estética

ÁMBITOS A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN ESPECIAL

Art 102.- Definición y ámbito

RESIDENCIAL EXTENSIVA PROTEGIDA

Art 103.- Definición y ámbito

Art 104.- Definición de las diferentes tipologías de construcción existentes

Art 105.- Condiciones de solares

Art 106.- Condiciones de uso y edificabilidad

Art 107.- Actuaciones permitidas en las edificaciones existentes

Art 108.- Obras de nueva planta

Art 109.- Condiciones de ambiente y estética

INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

Art 110.- Polígono industrial

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Art 111.- Definición y ámbito (centros especiales)

Art 112.- Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos

Art 113.- Tipos de ordenación

Art 114.- Condiciones de los solares

Art 115.- Condiciones de edificación

Art 116.- Condiciones de altura

Art 117.- Condiciones de ocupación y reculadas

Art 118.- Condiciones de uso

Art 119.- Condiciones de ambiente y estética

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art 121.- Tipos de ordenación

Art 122.- Condiciones de uso y edificación

Art 123.- Condiciones de ambiente y de estética

Capítulo 11. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO

Art 180.- Definición y calificaciones

Art 181.- Suelo rústico protegido o de especial protección

Art 182.- Suelo rústico común

Art 183.- Actividades relacionadas con los usos

Art 184.- Definición de las actividades reguladas a las matrices de uso de suelo rústico

Art 185.- Actividades relacionadas destino o naturaleza a fincas

Art 186.- Estudios de impacto ambiental

Art 188.- Caminos: su regulación

Art 188bis.- Camí de cavalls

Art 189.- Cierre de fincas

Art 190.- Condiciones de la edificación

Art 193.- Condiciones de posición e implantación

Art 194.- Características de las edificaciones en suelo rústico protegido

Art 195.- Regulación de la construcción de piscinas

Art 196.- Edificaciones en régimen especial (ERE)

Art 199.- Regulación de usos turísticos en suelo rústico

Art 201.- Construcción de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola y ganadera no profesional

Art 203.- Actividades declaradas de interés general

Art 204.- Infraestructuras y Sistemas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LAS CALIFICACIONES DE SUELO RÚSTICO PROTEGIDO O DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art 205.- Áreas de Alto nivel de Protección (AANP)

Art 206.- Áreas Naturales de Especial Interés (SRP-ANEI)

Art 207.- Áreas Naturales de Interés Territorial (SRP-ANIT)

Art 208.- Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR)

Art 209.- Áreas de Protección territorial (SRP-APT)

Art 210.- Ámbitos en el suelo rústico protegido o de especial protección

Art 211.- Planes Especiales de ordenación de las ANEI, de las AANP situadas fuera de las ANEI y de las ANIT

Art 212.- Red natura 2000

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LAS CALIFICACIONES DE SUELO RÚSTICO COMÚN

Art 213.- Área Natural de Interés Agrario (SRC-AIA)



Art 214.- Área de Transición (SRC-AT)

Art 215.- Régimen General (SRC-RG)

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA CALIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL

Art 216.- Núcleos Rurales(SRC-NR)

DISPOSICIONES

DISPOSICIÓN ADICIONAL 2ª. Protección de captaciones de abasto de agua

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª.- Régimen de edificaciones y construcciones en situación de fuera de ordenación y en situación de disconformidad

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª.- Plan de gestión de agua

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ANEJOS

Anexo I. Matrices de usos y actividades en el suelo rústico

Capítulo 1. **DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Definición y marco legal

1. Las normas que integran este capítulo forman parte de las Normas Subsidiarias Municipales de Sant Lluís.
2. Las Normas Subsidiarias se han redactado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo deben entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de día 9 de abril. Las referencias al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de día 23 de Junio. Las otras disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.
3. Las Normas Subsidiarias se aplican con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.
4. En aquello no previsto en esta normativa se estará a lo que dispongan las leyes, las normas o los instrumentos urbanísticos de rango superior.
5. Las presentes N.N.S.S. se adecuan a:
 - a) La Ley 6/97 de día 18 de Julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.
 - b) La Ley 6/99 de día 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias.
 - c) La Ley 9/99 de día 6 de octubre, de Medidas Cautelares de Emergencia, relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares.
 - d) El Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre Regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.
 - e) El Plan Territorial Insular de Menorca aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Menorca día 25 de abril de 2003. Rectificación de errores en el BOIB núm. 158 EXT de 14 de noviembre de 2003. La modificación del Plan Territorial Insular aprobada definitivamente en fecha 26 de junio de 2006.
 - f) La Ley 7/2012, de día 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
 - g) Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de Ley de Aguas.
 - h) Real Decreto 927/1988 de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).
 - i) Real Decreto 378/2001 de 6 de abril por el que se aprueba el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
 - j) Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo de inundaciones (BOE nº38 de 14 de febrero de 1995).



Capítulo 2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 8.- Desarrollo del planeamiento en suelo urbano

1. Será necesaria la previa formación de Planes Especiales en las áreas en que expresamente se prevea.
2. Será obligatoria la formación de Estudios de Detalle cuando así se prevea en estas Normas.
3. No obstante, en las restantes áreas de suelo urbano, se podrán aprobar Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.
4. Se incorporan como anejas a estas normas unos estudios detallados de las edificaciones existentes en las áreas de edificación continua de Alcafar y Biniancolla, llamados Catálogos de Ordenación de Volúmenes. Las obras que se pueden llevar a cabo en las edificaciones y construcciones existentes en estos ámbitos vienen reguladas mediante el artículo 159 y la Disposición transitoria 2ª de las presentes normas.

Complementarán las determinaciones a los Sistemas Técnicos con las precisiones y características de Proyecto de Urbanización.

5. Los proyectos de urbanización de suelo urbano del ámbito de las zonas turísticas (Sectores 1,3,5,6,10,12) de inventario de obras realizadas y de complemento de obras a realizar de acuerdo con el grupo de planos de la serie SU-TUR, deben cumplir así mismo, en cuanto a la urbanización, las determinaciones establecidas por los Planes Parciales en el artículo 17 de esta normativa y alcanzarán aquellos sistemas técnicos generales que se les atribuyan en cada caso.
6. En el ámbito del sector urbano se realizarán proyectos de obras ordinarios para el desarrollo de las determinaciones del presente planeamiento.

Artículo 9.- Desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable

En suelo urbanizable no ordenado directamente por las Normas Subsidiarias se desarrollarán necesariamente mediante Planes Parciales.

La aprobación definitiva de estos es una condición imprescindible para la realización de intervenciones en el territorio correspondiente.

El ámbito territorial de los Planes Parciales se corresponderá necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados en las Normas Subsidiarias, incluyendo el de los sistemas generales que se le consideren atribuidos.

Artículo 10.- Desarrollo del planeamiento en suelo rústico

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias que regulan el suelo rústico se aplican de forma directa e inmediata.
2. Sin embargo, se podrán desarrollar las previsiones del Planeamiento mediante Planes Especiales que tengan alguna de las finalidades siguientes:
 - a) Protección del paisaje
 - b) Protección de las vías de comunicación
 - c) Protección de huertos, cultivos y espacios forestales
 - d) Mejora del medio rural.
 - e) Núcleos rurales.
 - f) Ordenación de conjuntos de edificaciones obsoletas

Artículo 11.- Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales

Para desarrollar las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre sistemas generales se podrán redactar Planes Especiales.

Estos deberán tener como objetivo una regulación detallada que comprenderá la previsión de medidas de protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y en los artículos 76 y 77 del Reglamento.

Artículo 12.- Definiciones de conceptos y parámetros urbanísticos en suelo urbano o urbanizable.

1. Alineaciones.
 - a) La alineación de fachadas señala el límite a partir del cual deberán levantarse las construcciones según los casos.
 - b) Las alineaciones de vías, plazas y el resto de áreas públicas fija el límite entre los espacios públicos destinados a la red viaria u



otras áreas públicas y las parcelas o solares de edificación pública o privada.

c) La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de vías y áreas públicas, según los casos.

Toda construcción que de acuerdo con lo especificado en estas ordenanzas se autorice a realizar junto a la alineación no podrá sobresalir de esta, ni del plan vertical que ella defina.

2. Retrocesos de edificaciones.

a) En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de los límites de la parcela o solar, el retroceso se medirá desde los mencionados límites hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros, las cornisas, las jardineras, las cubiertas y el resto de elementos ornamentales de las edificaciones que tengan voladizo normal o acostumbrada, igual o inferior a un metro, y que no sean practicables.

b) En los casos de edificación entre paredes medianeras, cuando la edificación deba recularse de vías o áreas públicas, la separación se medirá hasta la alineación de fachada con exclusión de los voladizos que sobre la zona de retroceso pueda autorizar el Plan correspondiente.

3. Superficie total edificada o edificable

a) La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, excepto el sótano, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y si procede por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada, o, si se trata de previsión, la superficie edificable.

b) Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por el forjado o solera interior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta. No se considerará superficie edificada el espacio destinado a depósitos de líquidos o gases o instalaciones de tratamiento de aguas residuales al servicio normal de la edificación y de los usos permitidos. La superficie total de los elementos anunciados anteriormente que exceda del 10% de la superficie del solar se computará íntegramente como superficie edificada o edificable.

c) Los balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que están cubiertas por otros elementos, formarán parte de la superficie edificable o edificada de acuerdo con los siguientes criterios:

- Íntegramente si no están abiertos al menos un tercio de su perímetro.
- En un 50% el resto de los casos.

La superficie de los elementos anunciados anteriormente que exceda del 10% de la superficie del solar se computará íntegramente como superficie edificada o edificable.

d) A efectos de lo dispuesto en este artículo se entenderá por fachada todo elemento de cierre fijo, continuo o discontinuo, sea cual sea su material, que tenga como finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior.

4. Superficie de ocupación.

a) La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de las plantas, incluso las enterradas, de termina la superficie del solar ocupada o ocupable por cada una de ellas o por todas ellas.

b) La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

c) En las zonas de equipamientos las superficies a planta sótano no computarán a efectos de ocupación.

5. Coeficiente de edificabilidad

a) En los Planes Parciales de aprobación inicial, posterior a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias se expresará la edificabilidad neta de sus parcelas o solares y también el global de los correspondientes polígonos, zonas, sectores y total de superficie ordenada.

b) El coeficiente de edificabilidad será la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio dividido por la superficie total del solar.

c) El coeficiente de edificabilidad podrá referirse, además, a una isla, polígono, zona, sector o a toda la superficie afectada por el planeamiento. En este caso deberá tenerse en cuenta el coeficiente de la respectiva suma de superficies edificables por la superficie de la unidad urbanística considerada. Se le conocerá por edificabilidad global.

d) El coeficiente de edificabilidad se medirá en metros cuadrados edificados por metro cuadrado (m²/m²) de solar.

6. Altura edificable

- La medición de la altura dependerá del tipo de ordenación, según el régimen de edificación continua o aislada.





a) Edificación continua

- Altura total: Se entiende por altura total la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar, hasta la mayor cota de coronación de cubiertas. En caso de que la fachada del solar sea superior a la mínima en más de un 50% se dividirá la fachada, a efectos de esta definición, en módulos iguales a la fachada mínima del solar.
- Altura reguladora: Se entiende por altura reguladora de una fachada la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta la cara inferior del último forjado.

b) Edificación aislada

- Altura reguladora: Se entiende por altura reguladora de un edificio la distancia vertical medida desde el nivel del suelo de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta. Se medirá en metros y en número de plantas.
- Altura total: Se entiende por altura total la distancia vertical medida desde la planta baja y el coronamiento superior del cuerpo más elevado del edificio. La diferencia entre la altura reguladora y la total tiene como objeto alojar los faldones de cubierta (con una pendiente mínima del 15% y máxima del 25%) y el resto de construcciones volumétricas que las Normas permiten situar por encima de la altura reguladora.
- Necesariamente para todas las zonas y tipos de ordenación se fijará el número máximo de plantas, incluidas en la superficie edificada. Se excluyen sótanos y edificaciones permitidas por sobre la altura reguladora incluso buardilla
- Las buardillas nunca podrán habilitarse como viviendas independientes.
- En ordenanzas se definirá el nivel del suelo de planta baja en relación al terreno.

7. Muros de cierre

Los muros de cierre de parcelas y las paredes medianeras se regirán por las siguientes alturas:

- Núcleo tradicional A: Altura máxima 2'31 metros (correspondiente a la altura tradicional de 7 *cantons*).
- Núcleos tradicionales B: Se regirá por el mismo criterio definido por el Suelo Rústico.
- Zonas Turísticas: Altura máxima de muro opaco de pared seca de 1 metro desde la rasante del paso de peatones, y altura máxima total 1,80 metros (se admite tela metálica de color verde recubierta de vegetación y una valla vegetal natural).

En los núcleos tradicionales, las paredes de cierre de aquellas parcelas situadas en terrenos con pendiente superior al 8%, se podrán resolver mediante la ejecución de intervalos escalonados, no pudiendo sobrepasar en su punto más alto la altura máxima de 1,30 m en la zona de referencia.

Todas las parcelas que estén edificadas deben cerrarse todas sus medianeras tanto con la vía pública como con los vecindarios.

Las parcelas vacías deberán cerrarse al menos en todos los deslindes a la vía o espacios libres públicos, y en aquellas donde se pueda detectar algún perjuicio o peligro, deberán cerrarse con vallas para evitar cualquier acceso a las mismas.

8. Islas

- El perímetro edificable de una isla comprende una o varias parcelas y está definido por las alineaciones de las vías y áreas públicas que lo rodean.
- Todas las edificaciones constitutivas en una isla deberán tener frente a la vía pública. Las líneas delimitadoras del fondo de las edificaciones constituyen las alineaciones interiores de una isla dejando un espacio a partir de ellas no edificable llamado "patio de isla".
- Se entiende por profundidad edificable de una isla la distancia entre la alineación de vía pública exterior y la alineación interior del "patio de isla".

Se establece por cada isla una profundidad edificable que delimita la alineación interior de las construcciones frente al patio de isla. En el patio de isla deberá inscribirse un círculo de 10 m de diámetro. Sólo en el supuesto de que aplicando una profundidad edificable inferior a 16 metros no se pudiera agasajar la mínima dimensión del patio de isla, se considerará la isla completamente edificable.

9. Coeficiente de aprovechamiento

El cociente de la superficie total edificable por un polígono o totalidad de la superficie ordenada, por el área respectiva, se entenderá que representa el coeficiente de aprovechamiento global de este polígono o superficie ordenada. Se expresa en metros cuadrados por metros cuadrados (m²/m²).

10. Planta sótano

Se definen como sótanos todas aquellas plantas que se sitúen por debajo de la planta baja. Admitiéndose un único acceso directo desde el exterior.

En las plantas sótanos no están permitidos los usos habitables.

Los usos permitidos son exclusivamente el de garaje, almacenamiento de materiales en depósitos homologados y espacios para instalaciones de infraestructuras del edificio.

En edificaciones aisladas no se permiten excavaciones perimetrales (patios o taludes) para ventilación e iluminación y el perímetro del sótano no sobrepasará el contorno de la edificación en planta baja.

En edificaciones entre medianeras y para uso exclusivo de garaje, se permitirá edificar el 100% de la parcela, no pudiendo sobresalir más de 60 cm sobre la rasante de la acera a la vía pública.

La altura máxima para cualquiera planta sótano será de 2,40 m, o aquella que exija otra norma de rango superior a la municipal o normativa técnica de obligado cumplimiento al respeto.

11. Planta baja.

En las viviendas unifamiliares aisladas se entiende como planta baja aquella que tenga su pavimento situado entre 0,60 metros por sobre o por debajo de la rasante natural del terreno, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que correspondan a la parcela. Si existiera más de una con estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior.

En casos excepcionales, debido a la topografía y cuando esta norma sea de imposible cumplimiento, se redactará un estudio de detalle que justificará la imposibilidad de cumplir este parámetro.

La altura libre interior de la planta baja, en el caso de forjados planos, será de 2,80 m como máximo; si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 4,00 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

12. Planta Piso

Son todas aquellas plantas situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre interior, en el caso de forjados planos, será de 2,60 m como máximo, si el forjado es inclinado, la altura interior en el punto más alto, no superará los 3,80 m, y la pendiente deberá estar entre el 15% (mínimo) y el 25% (máximo).

13. Porches

Tendrán la consideración de porches o “altillos” y por lo tanto podrán considerarse como parte de la vivienda, aquellos espacios bajo cubiertas definidos por el contorno máximo que cumplan los parámetros mínimos de habitabilidad establecidos por la normativa (entre otros: superficies, alturas, ventilación, iluminación o aislamientos) siempre que estén vinculados a la planta inferior y que su superficie no supere nunca el 50% del total de la vivienda.

14. Tejados

Los tejados en las zonas residenciales de los núcleos tradicionales deberán tener una longitud mínima de 4 m desde la fachada de la calle y de 3 m desde la fachada posterior.

15. Otras edificaciones auxiliares

Las edificaciones prefabricadas y auxiliares deberán cumplir las mismas consideraciones normativas que las edificaciones de obra.

Las casetas auxiliares siempre deberán cumplir los retrocesos establecidos en cada calificación, se pueden colocar casetas desmontables de hasta 4 m² de planta y 1,50 m de altura sin que compute como edificabilidad y deberán ser de madera y de colores naturales o blanco; en caso de superar algunos de estos dos parámetros la superficie de la caseta computa y consume edificabilidad de la parcela, deberá ser de obra y cumplir la normativa regular.

En ningún caso podrán adosarse construcciones auxiliares a la medianera posterior de la parcela.

Las barbacoas tendrán una de sus caras adherida a la fachada posterior de la construcción principal de la vivienda, tendrán campana y su chimenea deberá sobresalir 1 m como mínimo por encima de la cumbrera del tejado propio o de los vecinos (si estos tienen una cumbrera más alta), o 1,80 m si el tejado es plano y con el mismo criterio de vecindad que con los inclinados. Estas indicaciones son de aplicación para

las calificaciones de Casco Antiguo, y el resto del núcleo urbano de Sant Lluís con viviendas adosadas o contiguas, para el resto de casos se han de aplicar las condiciones descritas en sus respectivos artículos.

16. Elementos exteriores tecnológicos o de infraestructuras

Los aparatos de intercambio de calor, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico asimilable, deberán situarse obligatoriamente en el punto del edificio o parcela donde suponga un menor impacto visual para el entorno y siempre allí donde sea menos visible desde los espacios públicos. A estos efectos, será lugar preferente la cubierta de la edificación, excepto si se demuestra la imposibilidad física de ubicarla en la misma, quedando expresamente prohibida la instalación de cualquier de estos elementos en las fachadas que dan a la vía pública.

Queda expresamente prohibida la ubicación en edificaciones de aparatos que puedan afectar a la salud de los seres vivos.

Los elementos para el acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, u otros similares, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de las fachadas que den a la vía pública. Los desagües de estas instalaciones deberán ser conducidos hacia el interior de la edificación y nunca hacia la vía pública, donde no se podrán evacuar en ningún caso.

Todos estos elementos deberán cumplir con la normativa de retrocesos específica de cada calificación.

Para la instalación de placas solares y aparatos de aire acondicionado deberá pedirse licencia con un croquis que especifique la localización, el resultado final y su impacto visual y ambiental; además del proyecto necesario si así está establecido en cualquier normativa técnica o de rango superior. Las placas solares u otros elementos tecnológicos que afectan al exterior del edificio no podrán colocarse sobre los tejados en el núcleo urbano, aldeas y núcleos rurales. En otros casos no se han de ser vistos desde la vía pública. En caso de no encontrar otro emplazamiento alternativo se debe optar por otra solución tecnológica que no afecte al entorno circundante.

17. Modificaciones del terreno natural de las parcelas

Queda prohibido modificar la topografía natural del terreno con terraplenes y rellenos, para elevarlo por encima de la calle y/o del terreno natural de las parcelas vecinas.

Las excavaciones para rebajar el terreno sólo están permitidas para el acceso directo de los sótanos.

Se admiten los rellenos con tierra para ajardinamientos, siempre que el resultado final no sobrepase un nivel de acabado máximo de 30 cm por encima del nivel natural del terreno.

18. Pendientes elevadas

Se entienden por pendientes pronunciadas del terreno todas aquellas que de media sean superiores al 30%.

No se podrá edificar en ningún terreno que tenga una pendiente media igual o superior al 100 %.

Capítulo 3.

DESARROLLO DE LOS PLANEAMIENTOS SUCESIVOS

Artículo 13. - Urbanizaciones desarrolladas por particulares

1. La aprobación definitiva de los planes parciales de iniciativa particular se hará con la condición de la cesión gratuita y obligatoria al municipio, como bienes de uso público, de todos los terrenos destinados a calles, plazas, parques y jardines, y el resto de elementos comunes de la urbanización.

2. Las parcelaciones y urbanizaciones particulares que no hayan sido aprobadas o legalizadas, de acuerdo con el que disponen los artículos 40, 41 y 42 de la Ley del suelo, se considerarán clandestinas. En consecuencia, la calificación de los terrenos y sus posibilidades de edificación se regirán por lo que disponen las presentes Normas.

3. Los edificios erigidos en estas parcelaciones y urbanizaciones con anterioridad a la aprobación de las Normas subsidiarias que resulten disconformes con ellas se regularán por las determinaciones señaladas a la Disposición Transitoria 2ª de estas normas

Artículo 15.- Precisión de límites

Los límites de las zonas, sectores o sistemas podrán precisarse con los correspondientes planes parciales o especiales de acuerdo con los



criterios siguientes:

a) Los ajustamientos que se produzcan deberán responder a:

- 1) Alineaciones o líneas de edificación vigentes.
- 2) Características topográficas del terreno.
- 3) Límites de la propiedad rústica o urbana.
- 4) Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
- 5) Paredes de cercado (*tanca*).

b) No se producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, sector o sistema ni aumentos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento en relación con las superficies delimitadas en los planes de ordenación a escala 1:2.000 y si procede 1:5.000 de estas Normas Subsidiarias.

Cuando uno de los límites haya sido precisado por un plan parcial, o responda a alineaciones o límites de calificación del suelo preestablecidos y mantenidos por estas Normas Subsidiarias, aquel límite se ajustará a lo que preestablece o define el Plan parcial.

c) En aquellos casos en que el suelo rústico y el suelo urbano o urbanizable limiten con una pared seca tradicional la línea de delimitación de ambas clases de suelo será el centro geométrico de la pared.”

Artículo 17.- Contenido de los planes parciales

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, deberán observarse las siguientes prescripciones:

1. El ámbito del Plan Parcial se extenderá a un sector completo de los determinados en las presentes Normas Subsidiarias.

Aparecerá funcionalmente conectado con las áreas colindantes previstas por el suelo urbano para formar una adecuada trama con la estructura urbana. Se procurará que comprenda islas completas y que los límites del Plan coincidan con las vías o espacios públicos periféricos.

2. Las zonas de utilización se establecerán de acuerdo con las denominaciones y tipos previstos en las presentes Normas, según la densidad de población que haya de habitarlas. El perímetro de cada zona se delimitará exactamente, y el destino de los terrenos se reglamentará con sujeción a lo previsto por el suelo urbano, mediante la regulación completa de las condiciones de volumen, uso, sanitarias y estéticas, de forma que la licencia de edificación pueda otorgarse de manera automática sin necesidad de dispensa de ninguna clase.

3. Las características de las vías públicas se señalarán de acuerdo con lo establecido en las normas sobre comunicaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

4. Las superficies por los espacios libres se fijarán con el detalle preciso para conocer los terrenos y edificios que resulte necesario ocupar por finalidades de expropiación o parcelación.

5. Los emplazamientos reservados en cada zona por edificios públicos y servicios, satisfarán los módulos urbanísticos fijados en estas Normas. Se indicarán las superficies expropiables por este hecho.

6. Los servicios mínimos con los que deberá contar el sector, dejando aparte los accesos rodados y de peatones o aceras y aparcamientos, serán los siguientes:

- a) Redes de suministro de agua y electricidad.
- b) Tratamiento y evacuación de aguas residuales.
- c) Eliminación de basuras
- d) Alumbrado público en todas las calles y pasos de peatones

7. Las dotaciones y previsiones de estos servicios se ajustarán a lo determinado en las presentes Normas Subsidiarias y en la reglamentación específica de los organismos competentes. En todo caso, se dará cumplimiento a las determinaciones de los planos de ordenación así como a las siguientes prescripciones:

- Abasto de agua

- a) Todo tipo de planeamiento se adaptará a los esquemas generales de distribución de agua.
- b) No se admitirán dotaciones inferiores a 200 l/hab/día.
- c) En cualquier clase de planeamiento se justificará documentalmente la existencia de los caudales necesarios, extraíbles de las áreas autorizadas en el presente planeamiento para satisfacer las dotaciones asignadas por zonas y usos.
- d) Deberán preverse bocas de riego e incendios con una presión mínima de 5 at. y a una distancia máxima de 50 m.





- Saneamiento y depuración

- a) Será obligatorio para todo nuevo planeamiento el Proyecto de la red de Saneamiento de acuerdo con los planos de ordenación de la serie EG y INF.
- b) Los caudales de cálculo se basarán en las dotaciones de consumo.
- c) Todos los saneamientos que se proyecten en el futuro deberán adecuarse al sistema general previsto en los planos de ordenación de la serie EG y INF, ejecutando aquellas partes que se le atribuyan.
- d) Las redes de saneamiento deben ser separativas (red de pluviales y red de fecales)

- Espacios Libres públicos

Los espacios libres públicos urbanos deben diseñarse de forma que conformen corredores que conecten los sistemas de espacios naturales.

En cuanto a los nuevos crecimientos que afecten ejemplares de vegetación natural, especialmente acebuches, se recomienda siempre que sea posible conservarlos, de forma que queden en los espacios libres públicos o a los espacios libres privados.

El diseño de los espacios libres públicos deben de ajustarse a los criterios básicos establecidos en el artículo 123 de estas normas

- Equipamientos

Los Planes Parciales deberán realizar las previsiones de equipamientos y servicios previstos en las determinaciones de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

8. El Plan Parcial deberá incluir un Plan de autoprotección con las medidas de autoprotección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y los bienes que se tengan que establecer, según lo establecido en el Plan Especial de Emergencias ante el riesgo de incendios forestales en las Islas Baleares (INFOBAL) aprobado por el Decreto 41/2005, de 22 de abril, Planes de autoprotección punto 1.7

9. El Plan Parcial incluirá medidas ambientales y paisajistas que garanticen la integración de los nuevos espacios urbanos a su entorno con el mínimo impacto sobre el medio.

Así mismo el Plan Parcial deberá atender en su caso los siguientes extremos:

- La documentación especificada en el artículo 18
- Las determinaciones y elementos que según las presentes Normas se han de establecer y fijar en el Plan Parcial.
- También deberán fijarse en aquellos casos en los cuales se indica que se resolverán en el Planeamiento sucesivo a estas Normas y, esta condición, resulte aplicable en el Plan Parcial.

Artículo 18.- Documentación de los planes

Con independencia de lo dispuesto en el artículo 13 la documentación de los planes y proyectos se procurará adaptar a las normas que, con el fin de conseguir una uniformidad deseable, se contienen en el presente capítulo.

1. Escaleras

Dado que las escasas áreas que se desarrollan mediante planes parciales resultan encajadas en áreas de suelo urbano, todas ellas determinadas en detalle a escala 1:2.000, los planos de información y los de proyecto de los planes parciales se redactarán a escala 1:2.000, y se señalarán cuidadosamente los enlaces y las referencias con las áreas urbanas vecinas.

Las escaleras mínimas a utilizar en los planos de los proyectos de urbanización serán las siguientes:

- a) Planos de planta: a la misma escala que la empleada en los planes parciales
- b) Perfiles longitudinales: a escala horizontal análoga a la de la planta y a escala vertical diez veces la horizontal
- c) Perfiles transversales: 1:20, 1:50, o 1:100
- d) Perfiles seccionales: 1:10, 1:20, o 1:50
- e) Detalles constructivos: 1:5, 1:10 o 1:20, según los casos

2. Formatos

Los planos adoptarán los formatos DIN. Su longitud podrá aumentarse hasta mil doscientos cincuenta milímetros, respetando su altura. Para dibujos de tamaño superior, deberán hacerse varias hojas con el correspondiente plano guía.



La memoria, las normas, las ordenanzas y la documentación escrita adoptará el formato DIN A4.

3. Cuadros y resúmenes

- a) La memoria expresará la superficie exacta del terreno para ordenar, o irá acompañada de un resumen en que, además de este dato, se indicarán los datos siguientes: superficie de espacios libres para parques y jardines y porcentaje que representa en relación con el total objeto de ordenación; edificabilidad global y densidad global. Por otro lado se justificará en la memoria la desviación introducida en relación con estos límites.
- b) Los planos de zonificación de los planes parciales irán acompañados de un cuadro resumen de determinaciones.
- c) Las normas urbanísticas y las ordenanzas se resumirán también en cuadros.
- d) En los planes parciales se incluirá, para cada polígono, un resumen de características y un resumen de sistemas y equipamientos y servicios.
- e) En los planos se adoptará la simbología expresada en las determinaciones para el suelo urbano de las presentes Normas Subsidiarias.

Capítulo 4.

RÉGIMEN DEL SUELO y DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 23.- Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico

1. El territorio ordenado por estas Normas Subsidiarias se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo, y de acuerdo con lo que prevé el Reglamento de planeamiento y la Ley del suelo Rústico de Baleares, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.
2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, y es condición indispensable en la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.
3. El suelo rústico sólo puede transformarse en suelo urbanizable no ordenado, entendiéndose este como aquel suelo que se ordena en detalle mediante la formulación de un plan parcial, mediante una revisión global de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de estas Normas.

Artículo 23.bis bis- Determinaciones de los núcleos tradicionales

1. En el suelo urbano y urbanizable, y según lo que dispone el artículo 45 del Plan Territorial Insular, se crea la categoría de núcleo tradicional de tipo "A" que es aquel que cuenta con una trama urbana donde predominan las viviendas de primera residencia con el carácter e identidad de la zona, con la delimitación que aparece en las determinaciones gráficas de estas normas:

- Sant Lluís

2. A los efectos de la aplicación del régimen propio de estos, también tienen la consideración de núcleos tradicionales de tipo "B" los siguientes núcleos con la delimitación que aparece en las determinaciones gráficas de estas y con las excepciones que se relacionan a continuación:

- Torret
- S'Ullastrar
- Es Pou Nou
- Consell

A esta segunda tipología de núcleos tradicionales de tipo "B" no se podrán localizar nuevos urbanizables que den soporte a plazas de alojamiento residencial y turísticas y queda igualmente excluida la implantación del uso turístico en cualquier modalidad de alojamiento hotelero.

Artículo 24.- Alcance de las determinaciones de las normas subsidiarias

1. En suelo urbano, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física de forma detallada, tal como prevé la Ley, a través de la delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Viales y aparcamientos.
- b) Suelo de interés para jardines, parques urbanos y zonas deportivas.
- c) Suelos de interés público y social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

d) Suelos privados y edificables.

Así mismo se prevén las determinaciones señaladas en el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2.000 a los planos de Ordenación.

2. En suelo urbanizable, las Normas Subsidiarias determinan los sectores de desarrollo en los Planes Parciales, y los elementos fundamentales de la estructura urbana (los sistemas generales), y establece, a través de la calificación urbanística en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de densidad. En este tipo de suelo, la disposición detallada del suelo para red viaria, aparcamientos, jardines urbanos, dotaciones y edificación privada, resultará de la ordenación que proponga el Plan Parcial de conformidad con estas Normas, si bien las Normas fijan de modo indicativo la distribución de la red viaria, de los espacios libres y de las dotaciones comunitarias para cada sector.

3. El Suelo Rústico está sujeto a las determinaciones establecidas por la Ley 6/1997 del Suelo Rústico de las Islas Baleares; la Ley 1/1991 de Espacios Naturales, la Ley 5/2005, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, la Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación Territorial, y el PTI de Menorca.

Artículo 26.- Sistemas generales y sistemas locales

El planeamiento asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio a través de la contemplación de sistemas generales y sistemas locales. Estas Normas Subsidiarias fijan y grafían los Sistemas Generales en los planos de ordenación

En cuanto a los sistemas locales, su regulación está contenida en estas Normas, quedando pospuesta su concreción para el momento del desarrollo de cada sector a través del Plan Parcial o Especial, excepto en el caso del suelo urbano o suelo urbanizable ordenado en el que las propias Normas Subsidiarias concretan los diferentes sistemas locales. Las Normas concretan así mismo los sistemas generales que especialmente se asignan a un determinado sector de suelo urbanizable o que se sitúan en suelo rústico.

Capítulo 5. **NORMAS DE PROTECCIÓN**

1. Protección de las vías de comunicación

Artículo 30.- Red viaria urbana

1. Clasificación de definición

- a) Son vías urbanas o calles aquellas que, estando situadas en el suelo urbano, no forman parte de una red extraurbana o arterial, ni tienen carácter de travesía.
- b) Las vías urbanas se clasifican en vías de tránsito rápido, de penetración, de circunvalación, de distribución y especiales.
- c) Las diferentes clases de vías urbanas se definen de la siguiente manera:

Vías de tránsito rápido.- Destinadas a comunicar dos o más puntos situados entre sí a una distancia igual o superior a cinco kilómetros. La velocidad mínima del proyecto será la de cincuenta kilómetros por hora y se considerará como radio mínimo de las curvas la de setenta y cinco metros.

Vías de penetración.- Concebidas para dar acceso al tránsito hacia el interior de una determinada zona o sector urbanizado. La velocidad mínima del proyecto será de treinta kilómetros/hora y se considerará como radio mínimo de las curvas la de veinticinco metros, excepto en los casos de topografía muy accidentada, en los cuales se podrán reducir estas características con una justificación.

Vías de circunvalación.- Vías perimetrales que sirven para canalizar el tránsito rodado con la mayor fluidez y comunican entre sí sectores urbanos inmediatos o situados a distancia inferior a cinco kilómetros.

Vías de distribución.- Destinadas a servir de acceso inmediato a las distintas parcelas o solares que integran un sector urbano y a la intercomunicación dentro del mismo sector o unidad urbanística.

Vías especiales.- Las no comprendidas entre las anteriormente definidas, como las paisajísticas, las de estacionamiento o de finalidades análogas, pasajes de peatones y otros.



2. Anchuras de vías

a) La anchura mínima de los carriles de circulación será de tres metros y medio, a las vías de tránsito rápido; de tres metros y medio a tres metros según los casos, a las vías de penetración y circunvalación; de tres metros a dos metros y medio, según los casos, a las vías de distribución.

b) En las vías de tránsito rápido la anchura mínima de la plataforma entre bordillos será de 15 metros, con doble calzada de siete metros cada una, separada por media de un metro.

En las vías de penetración y circunvalación, la anchura mínima de la plataforma entre bordillos, será de 5 metros por regla general, pero se aumentará a 6 metros si la longitud del tramo es superior a los 300 metros; en los casos en que sirva en zonas de concentración de población simultánea de 300 habitantes, la anchura mínima será de 7 metros, y en casos especiales en los cuales resulte obligada la dirección única, y las condiciones topográficas del terreno sean muy adversas, se podrá autorizar una anchura de calzada de 4 metros en una longitud que no exceda de 300 metros.

c) La anchura señalada a los párrafos anteriores no incluye la cuneta para la recogida de aguas pluviales. Para el caso de las vías en que quede prohibido el estacionamiento, sea prolongado o de emergencia, el arcén tendrá una anchura mínima de 2 metros y medio que se adicionará a la de la calzada.

d) La anchura mínima de la acera o andenes, incluido el bordillo si hubiera, será de un metro y medio, menos en las vías de tránsito rápido, que será de dos metros y medio.

3. Particularidades de las vías.

a) En todo Plan Parcial de ordenación se completarán los perfiles tipos de cada una de las distintas clases de vías que se proyecten, especificando: los carriles de circulación, según las distintas direcciones que se prevean, la zona de estacionamiento, la anchura total de las calzadas, las aceras y la anchura total de las vías. Esta última deberá justificarse de acuerdo con la previsión de intensidad de tránsito que se estime se producirá por las previsiones de saturación del Planeamiento.

b) La ordenación urbanística tiene que jerarquizar de manera adecuada la red viaria local y dimensionar en cada categoría las calzadas de tránsito rodado con los objetivos siguientes:

- Crear malla de circulación adecuadas a los viales existentes con objeto de evitar los callejones sin salida.
- Posibilitar la implantación de control de circulación urbana en casos de necesidad.
- Limitar las velocidades de tránsito y dar prioridad a la circulación de los peatones y de los ciclistas (por plataforma separada), así como la integración del transporte público.

Estos objetivos se pueden lograr también mediante la aprobación de ordenanzas municipales.

c) En las vías proyectadas con callejones sin salida, así como también en los ramales, que por razones de planeamiento o de programa de actuación queden momentáneamente ligados y sin salida, se dispondrá, en su extremo, de una plazoleta de giro con un radio mínimo de 6 metros. En os terrenos con fuerte pendiente o que presenten dificultades por sus condiciones topográficas, se autorizará la sustitución de esta plazoleta por un ensanchamiento de la vía, que permita la maniobra de giro de un vehículo de una longitud mínima de 5 metros.

4. Aparcamiento

a) El Plan Parcial definirá las zonas de aparcamiento y estacionamiento de vehículos programadas, según las necesidades del sector o zona ordenada y teniendo en cuenta la previsión de afluencia de tránsito.

b) En la dimensión y distribución de los aparcamientos se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- Número de habitantes previsto en el sector urbano a ordenar y los porcentajes mínimos previstos por cada zona.
- Edificios de carácter público, polígono de servicios o industrial y emplazamiento de estos.
- Zonas y centros deportivos de especial interés como playas, puertos, puntos panorámicos y otros de análogos.

c) La superficie destinada a aparcamiento, público y definida en los planos de ordenación, conforme con lo señalado en los apartados anteriores, no será en ningún caso inferior a 1m² por habitante, según la población calculada conforme a la densidad que señala este plan, y de acuerdo con los porcentajes establecidos para cada zona en las presentes Normas.

Deberán atenderse los puntos siguientes:





- Los aparcamientos en áreas exteriores públicas computarán siempre como superficie vial, en ningún caso se computarán como superficie destinada a aparcamiento, como las superficies viales dedicadas a la circulación de vehículos o sea la superficie de los carriles, tanto si se trata de vías principales como de servicios, senderos de peatones, aceras medianeras, arcenes de estacionamiento, etc.
- No se podrán construir los aparcamientos sobre las zonas verdes de uso público o privado, a excepción de lo previsto en el artículo 122 de estas normas.

Así mismo excepcionalmente se podrán prever aparcamientos en los planes de aprovechamiento del subsuelo de las zonas verdes siempre que estos no vayan en detrimento del equipamiento colectivo y no suponga modificación de la extensión, configuración y aprovechamiento de la zona verde.

- Las superficies dedicadas a aparcamiento público en las tablas de estándares de las Normas Urbanísticas no comprenden los aparcamientos privados de las edificaciones características (zona residencial, hoteles, comercios y otros usos públicos industriales, etc.) estando destinados primordialmente a aparcamientos de individuos no residentes.

d) Se atenderán las siguientes especificaciones sobre aparcamientos:

- La dotación de una plaza de aparcamiento se ajustará a los siguientes mínimos:

- Plazas de aparcamiento al aire libre 15 m²/plaza
- Plazas de aparcamiento en obra edificio 20m²/plaza

- Las tasas de aparcamiento privado para las edificaciones será la siguiente:

- Residenciales: Una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento o local de negocio.
- Hoteles: Una plaza de aparcamiento por cada 10 plazas y una plaza de aparcamiento por cada 5 empleados o personal del establecimiento.
- Edificios públicos y comerciales: 20m² de plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie total edificable y una plaza de aparcamiento por cada 5 empleados o productores.
- Actividades e instalaciones complementarias: El 25% de la superficie de parcela dedicado a aparcamiento.
- Industrias: Una plaza por cada 5 productores y, en caso de tener la industria comercio de venta al público tanto a mayoristas o a detalle, se incrementará en la proporción de 20 m² por 40 m² de superficie total edificable.

5. Protección de las vías

El retroceso mínimo de las edificaciones, contada desde el borde exterior de las aceras o alineación de calle, será de 5 metros, excepto los casos del Casco Antiguo y áreas de edificación en isla cerrada. Este retroceso mínimo será de quince metros en el caso de las vías de tránsito rápido.

6. Publicidad a viales

Se prohíbe la publicidad en viales y cruces que no sea adosada a la propiedad. Por su instalación se solicitará licencia municipal, estando redactada en cualquier de los idiomas oficiales de las Islas Baleares. Los caracteres de los letreros y traducciones en idiomas extranjeros no excederán en ningún caso los 10 cm de altura.

Artículo 31.- Red viaria no urbana

1. Definición general.

- a) Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público, proyectadas construidas o adaptadas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.
- b) Se entiende por carretera y elementos complementarios de esta la calzada o calzadas, la medianera, los arcenes, las bermas, las obras de tierra que se desarrollen, las obras e instalaciones de drenaje y desagüe, las obras de fábrica, los muros, los elementos de señalización vertical y horizontal, los elementos de alumbrado, las barreras, las balizas, la jardinería, los elementos ornamentales y las áreas de servicio.

2. Clasificación de las carreteras

De acuerdo con la Ley 5/1990, de 24 de mayo de carreteras de las Islas Baleares, se establece la siguiente clasificación

- a) Red Primaria, constituida por las carreteras por donde discurren tránsitos de interés general de la comunidad, debido a la importancia cuantitativa o cualitativa que tienen, porque comunican las principales localidades, los puertos o aeropuertos y sirven de



base a los principales ejes económicos, comerciales y turísticos que forman en cada isla una red de conexión. En el municipio de Sant Lluís pasa una carretera de la red primaria: la Me-8 de Maó a Alcalfar, sólo hasta la altura del núcleo de Sant Lluís

b) Red Secundaria, incluye aquellas carreteras que, sin tener las características de la Red Primaria, sirven de comunicación intercomarcal en cada isla, o cumplen una función que supera el ámbito municipal y que distribuyen el tránsito por todo el ámbito insular. En el municipio de Sant Lluís pasan tres carreteras de esta red: La Me-6 de Sant Lluís a es Castell, La Me-10 de Sant Lluís a Binibèquer, cap d'en Font y Binidali y La Me-8 de Maó a s'Algar, desde Sant Lluís hasta s'Algar.

c) Red Local y Rural, constituida por aquellas carreteras, la función de las cuales se limita a dar solución al transporte viario preferentemente en el ámbito propio del término municipal.

Se define como la zona de protección de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de estas de:

- a) Veinticinco (25) metros a carreteras de cuatro (4) o más carriles.
- b) Dieciocho (18) metros a las carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria.
- c) Ocho (8) metros a las carreteras de dos (2) carriles de la red local o rural.

En la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, con previa autorización, en cualquier caso, del organismo gestor.

En todo caso, se podrá autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se ocasionen por su utilización.

3. Urbanizaciones

- a) Los accesos a las urbanizaciones, que hagan deslinde o no con carretera, se trazarán de forma sensiblemente perpendicular a esta. A estos efectos laterales a los cuales se refiere el art. 59 de la Ley del Suelo, se separarán de la carretera en la proximidad de los accesos al menos 50 metros, para que la desembocadura a la carretera cumpla la condición anterior.
- b) Las diferentes intersecciones distarán entre si, al menos, quinientos metros. Y se cumplirá, como mínimo, la distancia de doscientos cincuenta metros hasta los límites de la propiedad contigua, si no está urbanizada.
- c) Todo proyecto de urbanización deberá incluir un estudio del tránsito interior y del procedente y con destino a la carretera que deberá servir de base para el dimensionado de la red viaria interior, así como el proyecto de intersección redactado de acuerdo con las normas técnicas vigentes, que deberá incluir también las determinaciones que afecten vías exteriores en la urbanización y que como consecuencia de ella es necesario modificar.

4. Accesos.

Los accesos a las vías públicas de proyección, de acuerdo con las normas técnicas vigentes, tendrán cuidado especialmente de la visibilidad, la señalización, el desagüe y la capacidad, y se les dotará de firme bituminoso, de hormigón u otro tipo de material que elimine el polvo y el barro, en una longitud mínima de 50 metros si la de acceso fuera superior.

5. Señalización

- a) No se podrá abrir al tránsito una nueva vía pública si no ha sido dotada de la adecuada señalización, de acuerdo con la reglamentación técnica vigente.
- b) Así mismo deberán ser objeto de señalización todas las vías públicas existentes que cuenten con firme asfáltico.

6. Publicidad en las carreteras.

Se prohíbe la publicidad en las carreteras de todo el Término Municipal, incluyendo los letreros direccionales de índole particular. Si se estimara de interés público la instalación de algún letrero direccional o de señalización, se solicitará al Ayuntamiento, puesto que será él en todo caso quien proveerá esta instalación si lo considerara procedente.

7. Vallas

El cercado de las vías que atraviesen áreas rústicas se realizará con pared seca de piedra al estilo tradicional.

2. Sistema general de comunicaciones y servidumbres de aeropuertos

Artículo 32.- Sistema aeroportuario

La ordenación del desarrollo aeroportuario ha de efectuarse en el marco del Plan Director del aeropuerto, por medio de la formulación de un Plan Especial, la tramitación del cual corresponderá a la Administración de ordenación territorial y urbanística competente.



1. Ámbito.

La delimitación de la infraestructura aeroportuaria que determina el Plan Director del aeropuerto comportará para los terrenos en ella comprendidos, en virtud del artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, la vinculación a las finalidades que se identifican sectorialmente como sistema general aeroportuario.

La delimitación del ámbito que se grafi a la planimetría de las NNSS se corresponde con la delimitación del Plan Director Sectorial del aeropuerto de Menorca, aprobado por ORDEN FOM /3415/2010.

2. Servidumbre del aeropuerto.

a) Las superficies y delimitaciones del espacio aéreo de servidumbre, así como los obstáculos fuera de la proximidad de los aeródromos vienen regulados por el Decreto del Ministerio del Aire 584/1972 de día 24 de febrero, en su redacción actual.

b) Por encima de estas superficies y espacios no se permitirá la creación de obstáculos aéreos, y respecto a los existentes se atenderá a lo que dispone el Decreto, en cuanto a su eliminación o a su señalización para garantizar con seguridad y eficacia las operaciones de las aeronaves.

3. Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas Aeronáuticas

a) Análogamente a lo citado anteriormente, vienen reguladas por el mencionado Decreto 584/1972 de día 24 de febrero con sus modificaciones.

b) La naturaleza y la extensión de las servidumbres serán las establecidas por el Ministerio de Fomento.

c) En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin el previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

4. Norma fundamental.

En la zona de aproximación final a los aeropuertos, y en un rectángulo de anchura centrada respecto al eje de la pista de seiscientos metros y longitud de mil, no sólo se tendrá que evitar a toda costa la erección de cualquier obstáculo, sino que deberá conseguirse un desalojo total, incluidas las vías de circulación.

5. Zona de seguridad.

En las zonas de seguridad para pistas de aeropuertos deberán cumplirse rigurosamente todas las prescripciones que sean señaladas por el Ministerio de Fomento por sus instalaciones.

6. En aquellas zonas del ámbito de la 'Modificación puntual de las Normas subsidiarias y adaptación al PTI en el ámbito del suelo rústico y núcleos tradicionales' que no estén situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Decreto 3228/1974, la ejecución de cualquier construcción o estructura (palos, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleven a una altura superior a 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá el pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conformemente con lo que dispone el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su redacción actual"

7. En relación a afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas, además, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) En los ámbitos clasificados como suelo rústico, afectados por la huella sonora, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales, educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los mencionados usos.

b) 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 por las edificaciones (incluidos todos sus elementos), prevalecerán las disposiciones relativas en las servidumbres.

b) En los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán evitarse aquellas instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquiera otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio para las aves en régimen de libertad. Por otra lado, también deberán tenerse en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

c) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar lugar a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulnere las superficies limitadoras de obstáculos,





requerirá de la correspondiente autorización conforme al previsto al artículo 16 del Decreto 584/72.

d) La instalación de aerogeneradores, infraestructuras de telecomunicaciones (antenas de telefonía, enlaces de microondas y otras estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas) en ningún caso vulnerarán las Servidumbres Aeronáuticas.

e) Las construcciones e instalaciones, así como cualquiera otra actuación que se contemple en el ámbito de la modificación puntual, incluidos todos los elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, coronamientos decorativos), así como cualquier otro añadido sobre estas construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones de los terrenos, objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo del viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Menorca, que vienen representadas en los planos AC-1, AC-2, AC-3 y AC-4 de la “modificación puntual de las Normas Subsidiarias y adaptación al PTI en el ámbito del suelo rústico y núcleos tradicionales”, excepto 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 acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su redactado vigente.

f) En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de las palas, se debe asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Menorca. Lo mismo debe aplicarse para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones y enlaces de microondas, y restantes estructuras, que por su funcionamiento deban ubicarse en plataformas elevadas.

g) Al encontrarse la totalidad del término municipal de Sant Lluís incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por el real Decreto 297/2013.

h) Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Menorca queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de la cual la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Esta posibilidad se extenderá a los usos del suelo que facultan para la implantación o ejercicio de dichas actividades, e incluirá, entre otros:

- Las actividades que supongan o lleven implícita la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir a turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láseres que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de grandes superficies y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicaciones, navegación y vigilancia aeronáutica o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o lleven implícita la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, niebla, o cualquiera otro fenómeno que suponga un riesgo por las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sostén aéreo para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otro índole.

i) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulneraran las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia estatal de Seguridad Aérea, según lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacua sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

j) Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollos, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Sant Lluís que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Menorca, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, según lo fijado en la Disposición Adicional Segunda del Real decreto 2591/1998 modificado por el Real decreto 297/2013.

k) El aprovechamiento susceptible de materialización será lo definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de disminución, ningún tipo de derecho indemnizatorio por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestamista del Servicios de Navegación Aérea.

l) En el caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas en suelo rústico, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestamista del Servicios de Navegación Aérea.

m) En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, superficie o de los elementos que sobre ellos se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el artículo 15, apartado b) , del Decreto



584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su redactado vigente.

n) En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Sant Lluís, o entre la normativa y los planos, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

8. Usos

El único uso admisible en el ámbito del sistema general aeroportuario será exclusivamente el uso público aeroportuario.

3. Normas higiénicas y medidas ambientales

Artículo 33.- Normas generales

1. La observación de estas Normas en orden a la conservación de la Naturaleza, a la defensa de sus riquezas y bellezas, el complejo panorámico, la nitidez del medio ambiente y las perspectivas que conviene al mejor objetivo social, colectivo o por el fomento del turismo, e incluso a los beneficiosos efectos por la comunidad en los aspectos de salubridad, sanidad y convivencia comporta la limitación que define el contenido normal de la propiedad, según su calificación urbanística, que el uso de los lugares no podrá alejarse del destino previsto, ni se efectuarán nuevas construcciones ni otras parcelaciones o urbanizaciones, movimientos de tierras, fijación de carteles publicitarios, cortes de arbolado o cualquiera otro uso análogo de manera diferente del regulado a las Normas Subsidiarias.

2. Los organismos competentes, para formular y aprobar los Planes de Ordenación, y el Ayuntamiento, cuando otorguen las licencias por los actos señalados al artículo 165 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, tendrán en cuenta lo dispuesto en las presentes Normas.

De forma análoga, los otros Organismos con facultades para conceder autorizaciones o licencias, en los casos que prevé la Legislación vigente, tendrán en cuenta igualmente las presentes Normas.

3. El suelo rústico protegido está definido a la Ley 1/1991 de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección, el anexo 1 de la Ley 6/99 de Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias y al Plan Territorial Insular de Menorca.

Artículo 34.- Normas generales de ambiente y estética

1. Generalidades.

Se entenderán por normas de ambiente y estética, a los efectos de las Normas Subsidiarias aquellas especificaciones sobre conjuntos, plantaciones, elementos propagandísticos, así como cualquier hecho, modificación o manipulación que pueda conducir a alteraciones al medio ambiental, tanto en su disposición, textura, localización, forma, estilos, materiales de acabado y colocación.

El ámbito de estas Normas comprende todo el Término Municipal.

2. Trayectos pintorescos.

En general, a las carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus vallas o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderá que constituyen trayecto pintoresco todos los parajes sujetos a protección del paisaje, y el suelo rústico en cualquiera de sus calificaciones, excepto en los casos en que, por reconocida peligrosidad del lugar o por la índole de instalaciones, tengan que adoptarse medidas de protección suficientes.

3. Instalaciones para servicios

En general los palos que sirven de apoyo a líneas de alta tensión o baja tensión, casetas transformadoras de energía eléctrica, u otros palos y estaciones de líneas telecomunicativas se emplazarán en lugares y en formas que no desentonen con el elemento natural que contribuye a caracterizar el panorama, e incluso se procederá a arbitrar los medios oportunos que armonicen con el paisaje, tanto en la previsión de sus trazados, construcción, colocación y acabados.

4. Publicidad.

En las zonas urbanas se podrá autorizar la colocación de anuncios publicitarios o carteles de propaganda de acuerdo con la normativa de cada zona.

La publicidad a las carreteras queda regulada de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 5/90 de día 28 de mayo de Carreteras de la CAIB.



5. Protección de la vegetación.

El respecto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado, y a las masas de vegetación. Se tendrá que proceder a la eliminación periódica de poda y destrozos.

Los cortes y talas tendrán que ser justificadas y autorizadas siempre que sean compatibles con las medidas adecuadas para la defensa del arbolado y vegetación que en su lugar constituyan el ambiente paisajístico, y se mantenga la flora propia de la zona.

Las nuevas edificaciones y urbanizaciones tendrán que respetar al máximo la masa forestal o el arbolado existente en la zona, ubicando las edificaciones y zonas edificadas, cuando esto sea posible en las zonas sin vegetación.

Serán especialmente defendidas las especies arbóreas características y típicas del término como son el pino, la encina, enebro, etc. Entre las silvestres, palmera, cipreses, y otras especies nobles de adorno y exóticas; los ejemplares aislados o agrupados de reconocido valor pintoresco y las plantas peculiares de la comarca.

Queda prohibida la introducción de especies alóctonas al suelo natural o forestal del término.

A los nuevos crecimientos, se ordenarán los volúmenes edificatorios, según la topografía y los vientos dominantes, creando pantallas de vegetación arbolada allá donde estos vientos sean de gran intensidad.

6. Movimientos de tierra.

Los ejemplares rocosos serán preservados en el posible y quedarán prohibidas las grandes excavaciones a cielo abierto y los grandes desmontes y terraplenes que transformen sensiblemente las características topográficas del lugar. Los desmontes producidos por canteras o explotación de yacimientos estarán sujetos a la aplicación de los reglamentarios proyectos de trabajos, y se adoptarán las necesarias medidas de ocultación y las menores desfiguraciones con objeto de no comprometer el paisaje circundante. En las zonas de paisaje protegido quedarán restringidas las canteras o yacimientos, que nunca serán a cielo abierto y, en todo caso, necesitarán de informe favorable de la Comisión de urbanismo

En los lugares de elementos paisajísticos singulares quedarán absolutamente prohibidas.

7. Escombros y vertederos de basuras.

Se regulará de acuerdo con la Ley 11/97 de día 24 de abril de Envases y Residuos de Envases, la Ley 10/98 de día 21 de abril de Residuos, y con el Plano Director Sectorial de Residuos Sólidos de Menorca.

8. Normas particulares.

Serán las constitutivas de cada zona a las áreas de desarrollo urbano y áreas turísticas. También lo estarán en las áreas agrícola-ganaderas y forestales del paisaje. Se indican en cada caso las normas de ambiente y estética.

9. Normas especiales.

Son las específicas de los conjuntos singulares, constructivos especiales de carácter religioso, educativo o deportivo, aeropuerto, vías de comunicación, líneas de transporte de energía, etc. Sus condiciones estéticas se determinarán en la normativa particular de cada uno de los apartados anteriores y en los que se señalen si procediera, en la confección de un Plan Especial, para conseguir unas determinadas protecciones del paisaje, ambiente o en sus determinaciones específicas de la Ley del Suelo.

Artículo 36.- Normas higiénicas y de medidas ambientales

A. Evacuación de humos y gases. Lucha contra la contaminación atmosférica.

1. En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos. Cuando no se prevea un lavadero-tendedero de tipo porche se preverá, también, un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas. En ambos casos la salida de los mencionados conductos será directamente al exterior sobre la cubierta del edificio y se hará de acuerdo con lo que prevé el apartado 4 de este mismo apartado

2. En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros vacíos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

3. En las nuevas edificaciones y en las obras de ampliación o reforma de edificios, todo local comercial de actividad indeterminada estará dotado de un conducto vertical de extracción de humos, directamente al exterior por encima de la cubierta del edificio, de una sección no





inferior a treinta por treinta (30 X 30) centímetros, por cada cien (100) m2 de superficie útil del local o fracción.

4. Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado deberán efectuar la descarga a la atmósfera de estos productos un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier vacío de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio u otros vecinos.

Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura con vacíos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de isla, se considerará una distancia inferior a cuatro (4) metros entre los conductos y los mencionados vacíos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera al menos un (1) metro por encima de la parte superior de estos, siempre que los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios contiguos por la dimensión o situación de aquellos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que se estimen necesarias cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos cause perjuicios a la población.

B. Instalación de agua potable

1. Todo edificio tendrá que disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La instalación de agua potable contará obligatoriamente con contadores individuales para cada vivienda o local. Quedan prohibidos los contadores colectivos.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta que no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. También deberá acreditarse la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sanitaria. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, el emplazamiento, los caudales, la garantía sanitaria y la garantía de suministro. Los depósitos o aljibes de almacenamiento del agua potable tendrán que cumplir el RD 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, así como los siguientes requisitos: deberá estar completamente aislado y lejos de cualquier causa de posible contaminación: además, deberá disponer de paredes y pavimentos lisos y de fácil limpieza y desinfectables, registro con cierre hermético, ventilación con malla antioedores y antiinsectos, posibilidad de vaciado completo del aljibe para su limpieza, entrada y salida del agua en extremos opuestos del aljibe para garantizar la correcta renovación del agua almacenada. El aljibe o depósito de agua potable deberá de situarse siempre sobre el nivel de alcantarillado, de acuerdo con las disposiciones del artículo 11 del mencionado Real decreto.

4. La red de agua potable proveerá todos los lugares de limpieza y preparación de alimentos y todos aquellos que sean necesarios para cada actividad. En todo edificio dotado de aparatos sanitarios destinados a la limpieza de las personas y a la limpieza doméstica deberá preverse la correspondiente instalación de agua caliente.

C. Depuración de aguas residuales

1. Las aguas residuales no podrán evacuarse directamente a la mar sin una previa depuración que garantice las condiciones de salubridad organo-lépticas de las aguas receptoras.

Los vertidos se realizarán de forma que se cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 13/1992, de día 13 de febrero, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, y que en la zona de vertido, el agua de mar cumplirá los requisitos de calidad establecidos en el RD 734/1988, de día 1 de julio, sobre Normas de calidad de las aguas de baño.

2. Así mismo, todos los núcleos de población deberán de contar con las instalaciones depuradoras convenientes.

3. El sistema de depuración deberá prever en los esquemas de servicios de los planes de ordenación, especialmente de los correspondientes a zonas costeras.

4. En cuanto a la depuración de aguas residuales en suelo rústico se atenderá a lo siguiente:

Las aguas residuales tienen que ser tratadas mediante fosa séptica estanca prefabricada homologada y dimensionada en relación a los usuarios potenciales. Por lo tanto no se permitirá la construcción de sistemas de tratamiento de obra.

La fosa tendrá que adaptarse a una de las siguientes alternativas:

- Un sistema de almacenamiento (sin efluente) y vaciado periódico, sin reutilización para el riego de las aguas.
- Fosa con filtro biológico o fosa con oxidación total.





La superficie de riego estará en función de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y de la proximidad a pozos de abasto urbano.

- a) Zona de vulnerabilidad baja no afectada por perímetros de protección de pozos de abasto: riego gota o subsuperficial repartido por una área mínima de 100 m² por cada habitante equivalente.
- b) Resto de zonas: riego a gota o subsuperficial repartido por una área mínima de 200 m² por cada habitante equivalente.

El sistema de riego tiene que contar con filtros y bomba hidráulica.

En ningún caso se permitirá verter el efluente líquido a una zanja filtrante, pozo de infiltración o directamente al terreno o al mar.

No se podrán entregar licencias de obras, finales de obras o células de habitabilidad hasta que el promotor no presente un contrato de mantenimiento de la fosa que tiene que incluir la inspección técnica de las instalaciones de tratamiento y del sistema de riego, la recogida periódica de los barros, y una analítica anual del efluente de los siguientes parámetros: DBO, Nitrógeno total, Fósforo total y sólidos en suspensión.

El sistema de tratamiento ha de prever la separación de las grasas y aceites, y disponer de un certificado que asegure los siguientes rendimientos. El rendimiento estará en función de la vulnerabilidad a la contaminación y proximidad a pozos de abasto urbano:

Reducción	DBO5	DQO	SS
Terrenos con vulnerabilidad baja o moderada fuera de perímetros	80%	60%	80%
Terrenos con vulnerabilidad moderada dentro de perímetros o alta	90%	80%	90%

El contrato de mantenimiento, los resultados de las inspecciones, y los justificantes del vaciado, deberán de guardarse en un libro de registro y han de estar a disposición de la administración.

Las aguas pluviales no han de entrar en este sistema. Se recomienda que se recojan para su reutilización posterior.

5. El Ayuntamiento será el encargado de que las conexiones al saneamiento en baja (red de alcantarillado) se realicen de forma que no perjudiquen al funcionamiento del EDAR, en cuanto a caudal y carga contaminante.

6. En el caso de que las previsiones de crecimiento de población hagan recomendable la ampliación de la capacidad de cualquier infraestructura de saneamiento y depuración en alta, el Ayuntamiento iniciará los trámites y negociaciones para solicitarlo formalmente a la Agencia Balear del agua y de la Calidad Ambiental, previamente al logro del umbral máximo de capacidad de las infraestructuras afectadas. Se presentará una programación de las inversiones municipales y un estudio de campo de los caudales y cargas observados a los sectores de referencia, para adaptar las inversiones en infraestructuras del sistema de saneamiento y depuración en alta a las necesidades reales.

7. El ayuntamiento de Sant Lluís se compromete a redactar un Plan de Mejora de Saneamiento y Drenaje, que deberá ser aprobado por la Administración Hidráulica, y que incluirá un programa de actuaciones encaminado a:

- Hacer efectiva la conexión de la totalidad de las aguas residuales generadas dentro del suelo urbano a la red de alcantarillado.
- La separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones substitutorias que permitan reducir los impactos sobre el medio derivados de la existencia de redes unitarias.

8. Se estará a lo dispuesto al artículo 50 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB), sobre Objetivos y criterios básicos en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales. El Ayuntamiento deberá solicitar a ABAQUA y realizar todas las actuaciones adecuadas para regularizar y adecuar los sistemas de saneamiento y depuración existentes, para adecuarlos al PHIB.

9. Los titulares de los vertidos de las aguas industriales, los cuales difieran sensiblemente en composición de los vertidos domésticos, deberán solicitar expresamente la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos, excepto acuerdo con el ente gestor.

10. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales, abocadas en la red de colectores municipales para ser depuradas, serán sujetos a un régimen previo al vertido que permita dar cumplimiento a la ordenanza de uso de la red de alcantarillado, que garantice la salud del personal de mantenimiento de los colectores y de las plantas de tratamiento y que permita lograr los siguientes objetivos:

- Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.
- Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.
- Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legislativas en vigencia.
- Que permita la gestión de los lugares de depuradora como residuo no peligroso.



D. Evacuación de aguas pluviales

1. No se permite la caída libre de las aguas de lluvia desde los tejados, estas tendrán que ser recogidas con canalones y conducidas por el interior de la propiedad. Todas las salidas de aguas pluviales se harán bajo las aceras y protegidas bajo un perfil metálico con forma "U" invertida.
2. La evacuación de las aguas pluviales sobrantes o que no puedan ser aprovechadas se hará mediante un sistema de recogida por bajantes haciéndolas llegar a la red de pluviales o por pendientes del terreno dentro de la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
3. En el caso de no existir red de pluviales en el frente del inmueble de que se trate tendrán que conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.
4. Está prohibido conectar las aguas pluviales con la red general de saneamiento.

E. Protección contra humedades

Toda cámara tendrá que ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. Con este objetivo, las soleres, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente estancos, impermeabilizados y aislados. Así mismo, los fundamentos tendrán que estar calculados y diseñados para cumplir su función incluso a terreno saturado de agua.

F. Instalación de energía eléctrica

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

G. Instalación de telecomunicación

1. Todos los edificios de nueva construcción y destino diferente del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones de telecomunicaciones interiores a aquel, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de una de las compañías existentes.
2. La localización, construcción, mantenimiento y funcionamiento de las antenas de telefonía móvil se han de ajustar a las determinaciones del Plan Especial de Telefonía Móvil de Menorca, de 25 de noviembre de 2002.
3. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán evitar producir cualquier tipo de perturbación eléctrica, quedando prohibidas todas aquellas que produzcan este tipo de perturbaciones eléctricas.

H. Adecuación visual al entorno

1. Todas las construcciones e instalaciones han de adaptarse al entorno allá donde estén ubicadas, con armonía a su entorno, ya sea urbano o rústico, y no se permitirá que su emplazamiento, forma, altura, color, textura, composición, muros de contención o cierre, instalaciones o cualquiera otro elemento o parte de la misma rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva natural del mismo, de acuerdo con aquello establecido en los artículos 73 LS/76 y 10 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
2. Cuando por razones justificadas las nuevas instalaciones o sustituciones de servicios de energía eléctrica y de telecomunicaciones en cualquier clase de suelo (excepto AANP), no puedan ser subterráneas, estas se tendrán que adaptar de forma plena al entorno, extremando la elección de los materiales utilizados y las formas y colores, de tal forma que se favorezca su mimetismo con el paisaje.
3. El incumplimiento de lo que establece este artículo será motivo suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

I. Acondicionamiento térmico-pasivo

Todas las edificaciones de nueva construcción y aquellas existentes que sean objeto de reforma estructural o ampliación, contemplarán en su diseño el máximo nivel posible de acondicionamiento térmico pasivo, mediante la combinación de:

- a) Previamente a la elaboración de los planes parciales o proyectos de urbanización de las áreas urbanas sometidas a reforma o reconversión, se analizarán las condiciones del microclima local de tal forma que la disposición de las calles aproveche las potencialidades bioclimáticas de la zona a ordenar especialmente en cuestiones relacionadas con insolación, exposición a los vientos y de vegetación.



- b) Orientación solar y a los vientos idónea de las edificaciones, aprovechando las posibilidades de la parcela.
- c) Protección solar adecuada y suficiente, dotando de protección solar a todos los elementos susceptibles de la fachada. Esta protección tendrá que realizarse mediante persianas móviles o protecciones fijas. No será obligatorio prever protecciones solares para baños, trasteros o escaleras comunitarias, siempre que el vacío sea inferior a 1 metro cuadrado.
- d) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos o compartimentos de doble puerta.
Cuando se trate de acceso de uso público o colectivo, cumplirán las dimensiones mínimas fijadas en la Ley 3/1993. de supresión de barreras arquitectónicas.
- e) Las ventanas con vidrios en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio, con cámara estanca entre las dos, que minimice el consumo de energía, excepto cuando las dependencias no se destinen a lugar de estancia habitual de personas.

J. Mecanismos de ahorro de agua

1. Todas las viviendas y otras instalaciones de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, con arreglo a la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales, así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorrativos de agua, como los señalados a continuación:

- a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de difusión o similares.
- b) El mecanismo de accionamiento de descarga de cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de parar la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

2. En las edificaciones ubicadas en los nuevos crecimientos será obligatorio establecer sistemas de saneamiento separadores.

3. Así mismo y en aquellos suelos urbanizables o urbanos sometidos a operaciones de ordenación, reforma o rehabilitación donde sea posible, se establecerán sistemas integrales de recogida, almacenamiento y distribución de agua de lluvia para el riego, la limpieza de calles y otros usos.

4. Se recogerán las aguas de los tejados para su posterior reutilización en riegos o limpiezas. En las edificaciones de nueva planta, debería preverse en la parcela un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potable, siempre que sea posible.

5. Los sistemas de riego emplearán sistemas de ahorro de agua como por ejemplo microirrigación riego gota a gota y aspersores con temporizadores.

K. Condiciones de diseño medio ambiental

1. Siempre que sea posible a partir de las posibilidades físicas concretas de cada edificación o local, según los condicionantes físicos del entorno, del uso al que esté destinado y de las ordenanzas que le sean de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a) Iluminación natural: El diseño de todos los edificios o construcciones deberá hacer prevalecer la iluminación diurna natural (solar) en todas sus dependencias, de tal forma que durante el día la iluminación artificial sea considerada una solución excepcional o de emergencia.
- b) Alumbrado eléctrico: La instalación del alumbrado eléctrico se diseñará incorporando sistemas de máxima eficiencia y bajo consumo. En los sistemas de alumbrado público se utilizarán puntos de luz que encaminen toda la capacidad lumínica hacia tierra y no produzcan contaminación lumínica, utilizando igualmente sistemas de bajo consumo y ahorro energético, de acuerdo con la Ley 3/2005 de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.
- c) Energía solar: Todas las edificaciones nuevas incorporarán instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para cubrir el 50% de las necesidades energéticas anuales de agua caliente sanitaria propia del edificio, excepto que se pueda justificar que este valor no se alcanzable. Se recomienda igualmente incorporar placas fotovoltaicas y acumuladores, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades propias del edificio. Las superficies de las instalaciones destinadas a captación de energía solar, no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela.

2.- Deben diseñarse las zonas o los espacios verdes privados de acuerdo con los criterios básicos siguientes:

- a) La disposición y organización tiene que considerar la integración en el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas
- b) El sistema de riego de las zonas verdes privadas será con carácter preferente de aguas grises recicladas proveniente de las edificaciones a que estén vinculadas
- c) Se ha de procurar conservar la vegetación existente en los jardines y espacios libres de carácter privado de centros históricos y núcleos tradicionales





L. Uso de materiales

1. Los materiales de terminación de las fachadas tendrán acabados de obra, sin elementos prefabricados, metálicos o de madera y serán de color blanco.
2. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
3. Cuando sea posible se utilizarán materiales reciclados en cualquier fase del proceso constructivo.
4. Siempre que sea posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC a todos los elementos constructivos como por ejemplo tubos, cañerías, aislamientos, mecanismos, etc.

M. Soterramiento y canalización de redes de servicios

Todas las nuevas instalaciones, así como la sustitución o ampliación de redes de servicios, incluidas las de energía eléctrica (baja, media, alta) y de telecomunicaciones en cualquier clase de suelo, se efectuarán siempre mediante conducciones subterráneas, excepto que se justifique adecuadamente, por medio de la correspondiente evaluación medioambiental, que el impacto de la instalación aérea es menor que la realización en el subsuelo. Quedan prohibidas en cualquier caso los tendidos aéreos en las áreas de alto nivel de protección.

N. Nivel de presión sonora producido por actividades e instalaciones

1. Los elementos constructivos y de insonorización de los locales, edificios o recintos donde se instalen actividades o se alojen instalaciones, comercios, industrias, servicios, equipamientos y dotaciones, etc. deberán estar suficientemente insonorizados, para garantizar que no se transmitirán al exterior de los mencionados locales o recintos, bullicios que sobrepasen los límites fijados.
2. Así mismo se atenderá a lo dispuesto al Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones.
3. En las calles donde sea posible y especialmente en los nuevos crecimientos se establecerán medidas para rebajar la contaminación acústica y favorecer de esta forma la ventilación natural de las viviendas.

O. Instalación de energías alternativas

Se fomentarán las instalaciones eólicas o fotovoltaicas y fototérmicas, así como otras energías renovables, dirigidas al autoconsumo o a su comercialización, en todos los lugares excepto en las áreas de alto nivel de protección (AANP) y en todo tipo de actividad, especialmente en el sector público como ejemplo de promover el cambio energético y agrario. Así mismo se favorecerá las pequeñas instalaciones frente a las grandes implantaciones de escala industrial, especialmente en el suelo rústico protegido.

Las grandes instalaciones de energías alternativas también restarán prohibidas en ANEI.

La autorización de infraestructuras de energías renovables requerirá el cumplimiento del PDS Energético de las Islas Baleares así como cualquier otra disposición legal que en cada caso sea de aplicación y, en su caso, la tramitación de la correspondiente declaración de interés general. Cuando no resulte prohibida su implantación se requerirá un estudio previo de impacto ambiental para la implantación de 'pequeñas infraestructuras' de energías renovables en 'suelo rústico protegido' y para la implantación de 'grandes instalaciones' de energías renovables en cualquier categoría de suelo rústico

P. Evacuación y reciclaje de residuos sólidos

1. Todas las nuevas viviendas, unidades de alojamiento o locales de hasta ciento cincuenta (150) m² dispondrán de un espacio, habilitado para el almacenamiento separativo de los residuos sólidos urbanos (al menos para restos orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos) para facilitar su reciclaje. La superficie útil de este espacio no será inferior a un (1) m² y se contabilizará con independencia de las superficies mínimas exigibles por razones de habitabilidad.
2. En los edificios o locales que se destinen al uso comercial o de establecimientos públicos y dispongan de una superficie superior a novecientos (900) m² e inferior a cinco mil (5.000) m² deberá preverse un recinto accesible desde la vía pública donde alojar los contenedores de residuos. La superficie útil mínima de este recinto deberá ser de dos (2) m² por cada novecientos (900) m² de superficie de local.
3. En los locales que se destinen al uso de establecimientos públicos y dispongan de una superficie mayor de ciento cincuenta (150) m² e inferior a novecientos (900) m² deberá preverse así mismo este recinto con una superficie útil mínima de dos (2) m².
4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos, no puedan ser recogidos por el servicio de recogida domiciliaria, deberán ser trasladados



directamente al lugar adecuado para su vertido a cargo del titular de la actividad.

5. Los nuevos locales, ya sean de obra nueva o por cambio de uso, destinados a usos hotelero, industrial, almacén, talleres, comercial, y servicios a automóviles deberán prever un espacio, de una superficie mínima de 1 m², destinado a la recogida de aceites u otros residuos considerados peligrosos.

Artículo 37.- Directrices sobre sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas

A. Criterios básicos de edificación sostenible para alojamientos turísticos

Además de cumplir con los criterios ambientales definidos en el resto de artículos, siempre que les sea de aplicación, los proyectos de edificación de nuevos alojamientos turísticos, deberán cumplir con los siguientes criterios de edificación sostenible:

- a) Adaptación de la edificación a las condiciones locales, teniendo en cuenta el soleamiento y la iluminación natural, el viento, la ventilación y la disponibilidad de espacio de aparcamiento suficiente en la parcela.
- b) Fomento de la producción de electricidad en los edificios por medio de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria, calentamiento de piscinas y sistemas de calefacción; así como sistemas de energía solar fotovoltaica y energía solar por medio de sistemas híbridos térmico-fotovoltaicos.
- c) Moderación de la demanda energética por medio de disposiciones arquitectónicas que reduzcan las necesidades de refrigeración y calefacción mediante ventilación cruzada y convección y la mejora del aislamiento térmico de los edificios en todos sus cierres y cubiertas.
- d) Fomento de la eficiencia energética de las instalaciones convencionales de calefacción y climatización, de las instalaciones eléctricas, de los sistemas de aislamiento térmico, de la iluminación artificial y de los mecanismos de control integrado que controlen y optimicen el consumo.
- e) Mejoras en la gestión del ciclo hidrológico por medio del reciclaje de aguas grises, de la instalación de redes separadoras, de las medidas para la limitación y detección de pérdidas y de la moderación del consumo tanto en los aparatos sanitarios como con el riego.
- f) Adopción de sistemas de construcción sostenible, en cuestión de emisiones, diseño, mantenimiento y vida útil de los materiales.
- g) Gestión de los residuos sólidos urbanos por medio de la recogida selectiva y el compuesto.
- h) Uso de nuevas tecnologías, integrando sistemas de control remoto, detección de averías y telegestión de las funciones.

B. Parámetros ambientales por establecimientos hoteleros al núcleo tradicional y en zonas turísticas

Los nuevos establecimientos hoteleros deberán cumplir los siguientes parámetros ambientales:

- a) Realización de la jardinería por medio de plantas autóctonas.
- b) Implantación obligatoria de sistemas de recirculación de aguas grises.
- c) Recogida y almacenamiento de aguas pluviales para destinarlas a regar la jardinería.
- d) Implantación de sistemas de ahorro de agua.
- e) Implantación de sistemas de riego de bajo consumo.
- f) Implantación de energía solar térmica para el agua caliente sanitaria.
- g) Recogida selectiva de residuos en 5 fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materia orgánica y restos.
- h) Recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados.
- i) Implantación de medidas de minimización de residuos.

C. Criterios ambientales de urbanización

1. Los proyectos de urbanización tendrán que prever sistemas de alumbrado público equipados con luces dotados de sistemas de limitación de contaminación lumínica y ahorro energético.

2. Las luminarias serán perfectamente cerradas, y armonizarán su diseño y dimensiones con el emplazamiento, función y altura de montaje; evitarán al máximo la contaminación lumínica y se procurará que sean de bajo consumo y con el menor coste de mantenimiento posible.

3. Los proyectos de urbanización tendrán que acreditar y justificar:

- a) Que para la realización de las obras de urbanización, no se ocupan ni siquiera de forma provisional, suelos sujetos a regímenes de protección especial (ANEI, ARIP, ANIT, APT de costa y AIP).
- b) Que los escombros resultantes de las obras de urbanización serán trasladados a centros de reciclaje o vertederos autorizados.
- c) Que la tierra vegetal del ámbito donde se produzcan las obras, será recogida para su uso posterior en los espacios libres de la urbanización.
- d) Que los espacios exteriores de la urbanización que resulten afectados por la actuación urbanística serán objeto de regeneración



ambiental

D. Criterios ambientales de edificación

Los proyectos de edificación tendrán que acreditar y justificar:

- a) Que para la realización de las obras de construcción de la edificación, no se ocupan ni siquiera de forma provisional, suelos sujetos a regímenes de protección especial (ANEI, ARIP, ANIT, APT de costa y AIP).
- b) Que los escombros resultantes de las obras de edificación serán trasladadas a centros de reciclaje o vertederos autorizados.
- c) Que la tierra vegetal del ámbito donde se produzcan las obras, será recogida para su uso posterior en los espacios libres de la propia obra, de la urbanización o del municipio.
- d) Que los espacios exteriores a la propia obra que resulten afectados por la actuación urbanística serán objeto de regeneración ambiental.

4. Defensa del medio rural

Artículo 43.- Normas de defensa y actuación

Es una misión fundamental de estas Normas la tutela y defensa del medio rural mediante la imposición de las presentes normas urbanísticas en la parte correspondiente.

1. Las características de los terrenos que, conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 6 y 7 de la Ley del Suelo Rústico de las Islas Baleares, constituyan suelo rústico, tendrán que ser objeto de conservación y defensa.
2. El suelo rústico no podrá ser objeto de utilizaciones que impliquen transformación de su destino propiamente agrícola o forestal y la propiedad de los terrenos estará sujeta a esta limitación y a las otras establecidas en la Ley del Suelo, señalándose que en las presentes Normas Subsidiarias y en su normativa, se definen explícitamente las limitaciones y condiciones apropiadas para la defensa del medio rural en sus distinciones de áreas.
3. En los terrenos rústicos los propietarios tendrán que llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones, de las cuales fueran naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura o por el Consejo en el desarrollo de sus competencias respectivas.
4. Con el fin de mejorar el medio rural y a través de Planes Especiales se podrá perseguir:
 - a) La protección de los predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
 - b) La modificación a efectos de mejorar el aspecto exterior de las edificaciones, el carácter arquitectónico y su estado de conservación.
 - c) La alteración para la mejora de determinados elementos vegetales, arbolado jardines.
 - d) El acoplamiento y armonización de las edificaciones en el medio ambiental.

5. Regulación de las actividades extractivas

Artículo 44.- Regulación de las actividades extractivas

Las actividades extractivas quedan reguladas por el Plan Director Sectorial de Canteras de las Islas Baleares (Decreto 61/1.999), aprobado el 28 de mayo de 1999 y publicado en el BOIB núm. 73 Ext. de 5 de junio de 1999.

6. Conservación y valoración del patrimonio artístico del municipio

Artículo 45.- Protección del patrimonio histórico artístico

1. Edificios declarados BIC en el medio rural.

No podrá edificarse en un radio de 50 m desde el centro del monumento o 50 m alrededor del perímetro del conjunto monumental. La torre de vigila de Punta Prima, ubicada en un área urbana afectará las construcciones en un radio de 70 m las cuales no podrán exceder en altura de dos metros por debajo de la horizontal de la base de la torre.

2. Protección del entorno de Bienes de Interés Cultural.

- a) Los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural son aquellos delimitados y/o modificados en base a las disposiciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares.



- b) Cualquier intervención en el entorno de protección de un Bien de Interés Cultural deberá contar con la autorización de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, previamente al otorgamiento de la licencia municipal de edificación y uso del suelo. En el caso del BIC BPT01 y según lo previsto en el artículo 6 de la Ley 16/1995, de 25 de junio, de patrimonio histórico español, la competencia para la aplicación del régimen jurídico de la protección del mencionado BIC, ubicado en el interior de un aeropuerto de interés general, queda encomendada a la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Cultura.
- c) El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en los entornos de protección de los bienes inmuebles de interés cultural no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del bien.
- d) Se prohíbe cualquier movimiento de tierras que comporte una alteración grave de la geomorfología y la topografía del terreno.

3. La normativa específica de Protección del Patrimonio arquitectónico, etnológico, arqueológico y paleontológico se desarrolla en el Catálogo de Patrimonio Histórico del término municipal aprobado definitivamente en fecha 15.10.2012

4. Respecto de los bienes de interés cultural que se localicen tanto en terrenos de dominio público marítimoterrestre cómo en servidumbre de protección, debe tenerse en cuenta que, en cualquier caso, se estará a lo que establecen la Ley de costas y su Reglamento, independientemente del tipo de protección que establezca el Catálogo.

Artículo 46.- Medidas generales de protección

1. Norma general

Las construcciones de toda clase de terrenos urbanos y rústicos se tendrán que adaptar básicamente al ambiente estético de la localidad o sector para que no desentonen del conjunto medio en que están situadas, de acuerdo con la presente Normativa.

Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, además de ser compatibles con este, deberán respetar las normas establecidas por los Catálogos de Protección y por la Ley 12/1998.

La limitación establecida en el párrafo anterior se observará igualmente cuando, sin existir un conjunto de edificios, hubiera varios o alguno de gran importancia.

2. Protección a través del planeamiento

La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá la facultad de orientar la composición arquitectónica de las entidades y regular, en los casos en que fuera necesario, sus características estéticas.

El Ayuntamiento tiene que formular y tramitar planes especiales de conservación y valoración del patrimonio histórico o artístico de acuerdo con lo previsto en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y a la Ley 12/98 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

3. Competencia

El Ayuntamiento velará para la conservación de los monumentos y lugares artísticos e históricos emplazados en su término municipal. El Consell Insular puede ordenar e instar a que se adopten las medidas adecuadas para la protección y conservación de acuerdo con lo previsto en la Ley 12/98 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

Artículo 47.- Monumentos prehistóricos y protohistóricos

1. Protección actual.

Viene regulada por la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y a la Ley 12/98 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

2. Colaboración del Ayuntamiento.

En ejecución de Planes Especiales el Ayuntamiento colaborará con los organismos gestores por la información del correspondiente inventario detallado de los monumentos y restos prehistóricos y protohistóricos y formulará sugerencias sobre las disposiciones que resulte conveniente dictar para el mejor cumplimiento de la Ley 12/98.

7. Protección del dominio público marítimo -terrestre

Artículo 48.- Normativa de protección

- 1. La utilización del Dominio Público Marítimo Terrestre se remitirá a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.



2. Los terrenos contiguos a la ribera del mar están sometidos a las limitaciones que establezca el Título II de la Ley de Costas a través de las servidumbres y en concreto al establecido en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 44.6 de la citada Ley y concordantes de su Reglamento.
3. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zonas de Dominio Público y servidumbre, se regularán por lo especificado en la disposición transitoria cuarta del mencionado texto legal.
4. Ante cualquier posible contradicción que se plantee en relación con el deslinde del Dominio Público Marítimo-terrestre grafiado en los planos de estas NNSS, será de aplicación el determinado en los planos del deslinde de los bienes de dominio público marítimo vigentes (no sólo lo aprobado por la OM de fecha 20/01/2010).
5. Estas limitaciones deberán tenerse en cuenta en cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

Capítulo 6.

REGULACIÓN DE USOS

Artículo 49.- Régimen de usos del suelo y de las edificaciones

1. Grupos de usos

A efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que las desarrollen, los usos se agrupan según los siguientes:

- 1.- Usos públicos. Son los referentes a usos y servicios públicos realizados o en préstamo 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 cualquiera otro título de ocupación.
- 2.- Usos colectivos. Son los privados destinados al público o a los que se accede por la pertinencia 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.

2. Condiciones de uso: clases

Los usos a considerar en el Término Municipal se clasifican en los siguientes grupos:

A-Residencial	I-Vivienda	1-Unifamiliar
		2-Plurifamiliar
	II-Colectivo	3-Comunitario
	III-Rural	4-Agrícola
		5-Ganadero
		6-Forestal
		7-Cinegético
		8-Extractivo
	IV-Industrial	9-Industrias
		10-Almacenes
		11-Talleres
	V-Turístico	12- Vivienda turística
		13-Hotelero
	VI-Servicios (terciario)	14-Administrativo
		15-Comercial





		16-Aparcamiento de automóviles
		17-Servicios del automóvil
C-Dotacional	VII-Equipamientos	18-Docente
		19-Sanitario
		20-Sociocultural
		21-Deportivo
		22-Salas de reunión y espectáculos
	VIII-Especiales y de seguridad	23-Protección civil
		24-Defensa
		25-Prisiones
		26-Cementerios
	IX-Infraestructuras	27-Servicios generales
		28-Viales y estaciones
	X-Espacios libres	29-Espacios libres

A- USO RESIDENCIAL: Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas y comprende dos usos globales: vivienda y colectivo.

I.- VIVIENDA: Es el uso residencial correspondiente al alojamiento familiar. Se subdivide en dos usos detallados:

1. Unifamiliar: Correspondiendo al alojamiento de una familia. Deberá estar situado en una parcela independiente con acceso exclusivo.

2. Plurifamiliar: Correspondiendo al alojamiento de varias familias.

II.- COLECTIVO: Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario de personas. Presenta un uso detallado:

3. Comunitario: Correspondiendo al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.

B- USO PRODUCTIVO: Es el correspondiente a la obtención, transformación y almacenamiento de materias, y a la producción de bienes y servicios.

Comprende cuatro usos globales: rural, industrial, turístico y servicios o terciario, que engloba otros usos detallados tal como se describen a continuación:

III-RURAL: Se subdivide en cinco usos detallados:

4. Agrícola: Corresponde a todas aquellas actividades, relacionadas con la siembra, madurado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, pero en ningún caso la elaboración de productos derivados.

La plantación de especies ornamentales sin finalidad productiva no se considera uso agrícola.

5. Ganadero: Agrupa todas aquellas actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No están incluidas las actividades e instalaciones destinadas en la matanza y despiece de animales, y transformación de sus productos que a todos los efectos son considerados como uso industrial.

Al objeto de una mayor regulación se distinguirán dos usos ganaderos:

a) Ganadero Intensivo, es la cría, engorde o mantenimiento de animales en instalaciones especiales.

b) Ganadero Extensivo, no supone necesariamente realización de instalaciones, salvo porches para resguardar a los animales y, en su caso, salas de ordeño, queserías u otros inherentes a la actividad.





No se considerará uso ganadero la cría y engorde de animales para consumo familiar.

6. Forestal: Contempla todas aquellas actuaciones destinadas a la explotación de los recursos de masas arbóreas y arbustivas naturales o de las repoblaciones efectuadas en este sentido.

7. Cinegético: Reúne las actividades con el aprovechamiento de los animales salvajes del territorio. No se considerarán uso cinegético las instalaciones destinadas a la cría, aposento, o alimentación de especies destinadas a la caza. A todos los efectos estas actividades se integrarán dentro del uso ganadero intensivo.

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

IV-INDUSTRIAL: Se subdivide en tres usos detallados:

9. Industrias: Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias y elaboración de productos.

10. Almacenes: Es el uso correspondiente al depósito de conservación.

11. Talleres: Correspondiendo a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas.

V-TURÍSTICO: Se subdivide en dos usos detallados:

12. Vivienda turística vacacional. Se entiende por vivienda turística vacacional, y según la Ley 2/1999 General Turística de las Islas Baleares, el establecimiento unifamiliar aislado, en que se preste servicio de alojamiento, con un número limitado de plazas, que dispone, por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos dentro del establecimiento, y que utilice las vías habituales de comercialización turística o que ofrezca servicios turísticos.

13. Hotelero: Correspondiendo al alojamiento temporal de peatones o turistas tal como se regula a la Ley 2/1999 General Turística de las Islas Baleares.

VI-SERVICIOS O TERCARIOS: Se subdivide en cuatro usos detallados:

14. Administrativo: Es el correspondiente a las actividades de gestión, dirección, planificación y proyectos que se desarrollen en oficinas y despachos de profesionales.

15. Comercial: son las actividades así definidas en el artículo 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/1996, de 12 de diciembre).

Se considerarán, así mismo, incluidas en este grupo la prestación de servicios personales como peluquería, lavandería en régimen de autoservicio, modisto, funerarias y similares.

Se excluye completamente el uso de gran superficie comercial y, en general, de los establecimientos no especializados, en régimen de autoservicio, de grandes dimensiones, según la normativa autonómica de comercio detallista.

En cumplimiento del Plan director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares y a los efectos de lo previsto en el artículo 17 se establece como coeficiente a los efectos de obtener la densidad comercial del casco urbano el coeficiente de 3,5, el cual en términos de número máximo de m² de superficie construida susceptible de uso comercial, excluida la superficie edificada de las grandes superficies, sería el resultado de multiplicar dicho coeficiente por la población equivalente, definida en el mismo artículo.

16. Aparcamiento de automóviles: Es el uso correspondiente al depósito o guarda de automóviles.

No se considerarán incluidos en este uso los aparcamientos obligatorios o voluntarios, ligados al uso principal de la edificación.

17. Servicios del automóvil: Es el uso correspondiente a la asistencia o servicio directo de los automóviles, como por ejemplo: limpieza, engrase, cambio de aceite, suministro de aire y agua y recarga de baterías.

C-DOTACIONAL

VII-EQUIPAMIENTOS: Son usos fundamentalmente públicos o colectivos. Se subdividen en cinco usos detallados:



18. Docente: Es el correspondiente a enseñanza en cualquier de sus grados o modalidades.

19. Sanitario-asistencial: Sanitario es el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos. Se realiza en los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, saunas, masajes, etc.

Asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubes y residencias de la tercera edad, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.

20. Sociocultural: Es el correspondiente a las actividades relacionadas con la vida de relación, asociativa, religiosa y cultural, cómo: clubes (excluidos los deportivos), asociaciones culturales, iglesias, centros parroquiales, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, etc.

21. Deportivo: Es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores. Cómo complejos deportivos, pistas de tenis, gimnasio, escuelas de judo, etc. Se distinguen dos subclases:

a) A los locales de edificios que en ningún caso podrán estar situados sobre otros u otros locales destinados al uso de viviendas o cualquier otros uso en qué sea previsible la permanencia de personas.

b) Espacios al aire libre.

22. Sales de reunión y espectáculos: Engloba en este uso los espectáculos públicos, las salas de reunión, las actividades recreativas y los establecimientos públicos que a continuación se detallan:

a) Se entenderá por espectáculos públicos los locales o espacios de asistencia pública, como teatros, cines, teleclubs, salas de exhibición pública de material audiovisual, conciertos, circos y folclore, espectáculos taurinos, así como los espectáculos ambulantes y similares.

b) Se entenderán por salas de reunión los locales o espacios de asistencia pública, tal como los casinos de juego, salas de "bingo", tómbolas, salones recreativos y de azar, y similares.

c) Se entenderá por actividades recreativas las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safaris, manifestaciones folclóricas, salas de fiesta de juventud, discotecas y salas de baile, salas de fiesta con espectáculos, autorizaciones de atracciones.

d) Se entenderán por establecimientos públicos los restaurantes, cafés y cafeterías, bares y cafés cantantes, cafés teatro, "tablados flamencos" y similares.

VIII-ESPECIALES Y DE SEGURIDAD: Son usos de servicio público ejercidos por la Administración. Se subdividen en cuatro usos detallados:

23. Protección Civil

24. Defensa

25.-Prisiones

26. Cementerios

IX-INFRAESTRUCTURAS: Son usos ejercidos por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los sistemas infraestructurales. Se subdividen en dos usos detallados.

27. Servicios generales: Es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y almacenamiento para:

- a) Suministro de fluidos (agua)
- b) Suministro de energía (electricidad)
- c) Evacuación de fluidos (fecales o lluvia)
- d) Comunicación (teléfono, señales de sonido o imágenes, telex, etc.)
- e) Limpieza
- f) Recogida y tratamiento de basuras





g) Suministro de carburantes y combustibles

28. Viales y estaciones: Es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre. Se incluyen en este uso los espacios públicos en la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas.

X-ESPACIOS LIBRES:

29. Es el correspondiente a actividades de recreo en zonas sin edificar, condicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación. Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.

Las edificaciones tendrán que quedar limitadas al servicio de la actividad general: pequeños quioscos o vestuarios.

Este uso se realiza en espacios como parques forestales, parques urbanos, parques de barrio o sector, jardines o espacios de juegos infantiles.

3. Modas

A los efectos de estas NNSS y desarrollando los artículos anteriores, los usos por su idoneidad se dividen en:

1. Permitidos: Son los que están admitidos expresamente en estas NNSS a cada Calificación Urbanística.
2. Prohibidos: Son aquellos que lo están expresamente por estas NNSS a cada Calificación Urbanística.

4. Situaciones

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

- A. En los pisos de edificio ajeno a la actividad.
- B. En las plantas inferiores de edificio ajeno a la actividad
- C. En el edificio exclusivo de la actividad adosado a otros ajenos
- D. En el edificio exclusivo de la actividad aislado de otros ajenos.

En las zonas turísticas, la tipología vivienda unifamiliar aislada, se entenderá en los términos expuestos en el apartado 8 de "tipología de viviendas unifamiliares en zonas turísticas" de este mismo artículo.

- E. En el edificio exclusivo de la actividad al correspondiente polígono de servicios o en suelo rústico .

5. Categorías y valores máximos para el uso industrial (IV)

Categoría de la industria:

1. Sin molestias por otros usos.
2. Compatible con otros usos.
3. Incómoda contigua a otros usos.
4. Incompatible con otros usos.

Valores máximos de: Potencia (C.V.)

Superficie (m2)

Nivel de ruido en decibelios (Db)

Categoría de la Industria	Grado de relación			
	A	B	C	D
1. Potencia	½	5	Prohibida	Prohibida
Superficie	50	150		
Nivel de ruido	40	40		
2. Potencia	Prohibida	10	10	Prohibida
Superficie		400	600	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/128/991418





Nivel de ruido		50	50	
3. Potencia	Prohibida	Prohibida	15	25
Superficie			1000	1500
Nivel de ruido			55	55
4. Potencia	Prohibida	Prohibida	Prohibida	>25
Superficie				>1500
Nivel de ruido				>55

6. Establecimientos hoteleros

1. En las Zonas Turísticas los establecimientos hoteleros comprenden exclusivamente los siguientes grupos :

- El hotel es aquel establecimiento que presta servicios turísticos de alojamiento y de comedor, con o sin servicios complementarios, que, por estructura, no dispone de las instalaciones adecuadas para la elaboración y el consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento y,
- El hotel apartamento, es aquel establecimiento que, además de prestar servicios turísticos de alojamiento y de comedor con o sin servicios complementarios, dispone, por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos en todas o algunas de las unidades de alojamiento.
- Los establecimientos hoteleros, en las zonas turísticas, además de la regulación específica que se establezca en cada calificación, han que cumplir los criterios siguientes:
 - Categorías de establecimiento de alojamiento admisibles: exclusivamente 4 y 5 estrellas.
 - Acreditación de la asignación previa de plazas turísticas de acuerdo con lo que establecen los artículos 40, 42, 43 y 44 del PTI.
 - No superación del número de 450 plazas por establecimiento hotelero.
 - Cumplimiento de un ratio turístico de un mínimo de 60 m2 por plaza para las primeras 150 plazas, de un mínimo de 75 m2 por plaza para las 150 plazas siguientes, y de 100 m2 en adelante hasta conseguir un máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero.
 - Dotación de equipamientos complementarios:
 - a) Construcción de una/unas piscina/s al aire libre, para las cuales se establecen como parámetros mínimos una lámina de agua de 1,2 metros cuadrados por plaza (computando sólo las primeras 225 plazas) y una superficie mínima de 70 metros cuadrados.
 - b) Disposición de una piscina climatizada de 30 metros cuadrados de superficie como mínimo.
 - c) Dotación con pistas deportivas con unos parámetros mínimos de 3 metros cuadrados por cada plaza.
 - d) Disposición de aparcamiento con un mínimo de 1 plaza por cada diez plazas de alojamiento (Decreto 60/1989).
 - e) Construcción de andenes situados dentro del recinto de la parcela o del solar, aptos para resolver la llegada y recepción de al menos dos autocares y dos turismos simultáneos, de forma que queden resueltos el tránsito interno y su conexión con la red viaria pública.
 - f) Disposición de local destinado a depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.
 - g) Disposición de zonas ajardinadas para el goce de los visitantes del alojamiento turístico de 8 metros por plaza de alojamiento, las cuales pueden ser compatibles con el uso deportivo sin edificación.
 - h) Dotación con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se trate de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1'2 metros cuadrados por plaza.
 - i) Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.

2. En el Núcleo Tradicional de Sant Lluís los establecimientos hoteleros comprenden exclusivamente las modalidades de hotel de ciudad y turismo de interior.

- a) Se entiende por hotel de ciudad, aquellos establecimientos de alojamiento hotelero que teniéndose que ubicar dentro del ámbito de los núcleos tradicionales se ajustan a las siguientes condiciones:
 - Categoría de 4 o 5 estrellas.
 - Permanecer abierto al público durante un periodo mínimo de 11 meses al año.
 - No superar del número máximo de 250 plazas por establecimiento hotelero.
 - Estar dotado de los equipamientos complementarios siguientes:
 - Disposición de aparcamiento suficiente destinado al uso exclusivo de los clientes, con una previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 10 plazas de alojamiento.





- Disposición de una piscina climatizada de superficie mínima de 30 metros cuadrados.
- Disposición de local destinado a depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.
- Disposición de una sala de reuniones y convenciones de una superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se trate de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, de una sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1'2 metros cuadrados por plaza.
- Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.

En este tipo de establecimientos no les son aplicables las determinaciones relativas a la ratio ni las condiciones de edificación vigentes para los establecimientos hoteleros de las zonas turísticas; siendo sustituidas por aquellas que resulten de la aplicación de estas normas.

b) Se entiende por turismo de interior, aquellos establecimientos de alojamiento hotelero que, teniéndose que ubicar en el núcleo tradicional de Sant Lluís, se ajusten en su proyección y ejecución a las exigencias y los requisitos definidos en el Decreto 62/1995, de 2 de junio.

3. Los establecimientos hoteleros de las zonas turísticas y los hoteles de ciudad tienen que cumplir los parámetros ambientales siguientes:

- Realización de la jardinería por medio de plantas autóctonas.
- Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises
- Recogida y almacenamiento de aguas pluviales para destinarlas a regar la jardinería.
- Implantación de sistemas de ahorro de agua.
- Implantación de sistemas de riego de bajo consumo.
- Implantación de energía solar térmica para el agua caliente sanitaria.
- Recogida selectiva de residuos en 5 fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materia orgánica y restos.
- Recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados.
- Implantación de medidas de minimización de residuos.

7. Tipología de viviendas unifamiliares en zonas turísticas

Se entiende por vivienda unifamiliar aislada, en Zonas Turísticas aquella tipología en que la parcela se destina a la construcción de una sola vivienda con separación de todas las fachadas de los límites laterales. Sin embargo, se considera comprendido en el uso de vivienda unifamiliar aislada el conjunto residencial que, incluso en una única parcela de dimensiones suficientes, diferencie las superficies destinadas a servir de apoyo a las correspondientes viviendas unifamiliares, de forma que quede justificado que cada una de estas superficies respeta las dimensiones exigibles para la construcción de vivienda unifamiliar y la separación a la totalidad de los límites ideales de este.

Capítulo 7. **NORMAS DE GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 52.- Actos sujetas a licencia municipal

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a los cuales se refiera el Artículo 2 de la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística que se realicen en el término municipal:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta, incluyendo los cierres de obra fija.
 - b) Las obras de ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
 - c) Las obras y los usos que se tengan que realizar con carácter provisional, a los que se refiere en el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
 - d) Los movimientos de tierra, como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vialidad y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.
 - e) Las actividades extractivas de minerales, líquidos, de cualquier otra índole, así como las de vertidos en el subsuelo.
 - f) Las obras de construcción de infraestructura civil, como presas, viario público y privado, defensa y corrección de acequias públicas, puertos, muelles, etc., excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un Plan Especial o Plan Territorial o Plano Director Sectorial aprobado o autorizado.
- Quedan excluidos de la preceptiva licencia las obras de mejora y mantenimiento de las obras públicas.
- g) Los actos de edificación a las zonas de servicios de los puertos y aeropuertos, así como a las zonas de dominio público. La



ejecución de obras a la zona de servicio del aeropuerto de interés general de Menorca se regula por el determinado en el artículo 101 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, y en el artículo 10 del Real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, no siendo sometidas a los actos de control preventivo municipal las obras de nueva construcción, reparación y conservación que se realicen en el ámbito del aeropuerto y su zona de servicio por AENA.

- h) La primera utilización u ocupación de los edificios y las instalaciones en general.
- i) El uso del voladizo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- j) La modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general.
- k) La demolición de las construcciones, excepto en los casos declarados ruina inminente.
- l) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquiera otro uso al cual se destine el subsuelo.
- m) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en los campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- n) Las talas y aplastamientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, haya o no planeamiento aprobado, a excepción de las autorizadas por órganos competentes en materia agraria.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda a pesar de que no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
- p) Las parcelaciones urbanísticas y divisiones horizontales de la propiedad.
- q) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico y en suelo urbanizable no programado sin programa de actuación urbanística aprobado
- r) Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- s) Cualquier intervención en los edificios declarados como bienes de interés cultural y catalogados y protegidos.
- t) El levantamiento o eliminación de paredes secas en el medio rural y urbano.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta así mismo a los sectores o actividades sujetas también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin esta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad u obra.

3. Será requisito indispensable para la obtención de licencia de obra y primera ocupación en locales destinados a una actividad, si procede, la obtención previa de la licencia de instalación y apertura.

Artículo 54.- Caducidad

Toda licencia de obra mayor tendrá un plazo de 12 meses para el inicio de las obras proyectadas y otro de 24 meses para su acabamiento.

En las obras menores estos plazos serán de 6 meses y 12 meses respectivamente.

Ambos plazos empiezan a contar desde la fecha de recepción de la notificación de la licencia con proyecto de ejecución.

El plazo de acabamiento de obras tendrá derecho a la obtención de una prórroga automática, previa solicitud, por un periodo igual en mitad de los plazos iniciales (12 meses en las obras mayores y 6 meses en las obras menores). De estos plazos se deducirán los periodos de tiempos en que la ordenanza municipal no permita la ejecución de obras.

Artículo 57.- Requisitos generales de la documentación para la solicitud de licencia

1. A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán como mínimo de Memoria y Planos.
2. En la memoria se describirá la obra o instalación, se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada, poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas y las del Plan Parcial, cuando hubiera, o de las ordenanzas y otras disposiciones de aplicación.
3. Los planos de edificación tendrán que ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1:50, excepto casos justificados por la magnitud del proyecto, en que podrán ser a escala 1:100, debiéndose de presentar las plantas, secciones y levantados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada.

Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el cual se relacione la obra proyectada con encuentros de vías y elementos destacados que permitan una fácil localización de la obra a realizar.

Si existiera Plan Parcial o Especial o Estudio de Detalle aprobados se dibujarán las líneas de este que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, con el objetivo que se pueda comprobar que estas líneas han sido tomadas en consideración con el proyecto.

4. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, este irá firmado por la persona interesada y por el

técnico o la técnica facultativos competentes y visado por el correspondiente Colegio Profesional, figurando, juntamente en la firma, el nombre y apellidos del técnico o la técnica.

Capítulo 8. **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

Artículo 61bis.- Ordenación del suelo urbano objeto de operaciones de transformación o intensificación de uso y del suelo urbano objeto de operaciones de reforma, renovación o rehabilitación sistemáticas o integradas

1. En el suelo clasificado como urbano objeto de operaciones de transformación o intensificación de uso se respetará la capacidad de carga del ámbito en cuestión. Para la evaluación de la capacidad de carga se considerarán los siguientes factores:

- a) Capacidad de las redes de servicios y dotaciones para absorber el incremento de demanda derivado del cambio o la intensificación de uso.
- b) Incidencia y efectos del incremento de demanda de viajes y formas de desplazamiento generado por la nueva implantación de usos sobre las infraestructuras de transporte existentes y sobre las necesidades de aparcamiento.
- c) Impacto del cambio o de la intensificación de uso sobre las estrategias de rehabilitación de los centros urbanos.
- d) Impacto de las tipologías de edificación asociadas al cambio o a la intensificación de usos sobre el patrimonio urbano y arquitectónico objeto de protección.

2. En el suelo clasificado como urbano objeto de operaciones de reforma, renovación o rehabilitación sistemáticas o integradas se respetará la capacidad de carga del ámbito en cuestión. Para la evaluación de la capacidad de carga se considerarán los siguientes factores:

- a) Las características geológicas, topográficas y ecológicas de los terrenos.
- b) La presencia de procesos de presión sobre los recursos y de deterioro ambiental.
- c) El impacto de la urbanización proyectada sobre los recursos renovables y el paisaje.
- d) Las demandas de equipamientos y servicios generadas por la densidad de uso proyectada, en relación con la capacidad de las redes existentes al municipio.
- e) La disponibilidad de una variedad de mediadores de accesibilidad sostenible.
- f) El impacto de las nuevas infraestructuras necesarias sobre los recursos no renovables y el paisaje.

3. En el suelo clasificado como urbano objeto de operaciones de reforma, renovación o rehabilitación sistemáticas o integradas se respetarán los siguientes estándares:

- La densidad bruta será como mínimo de 20 viviendas / ha y como máximo de 30 viviendas / ha.
- La altura máxima de la edificación residencial y terciaria será de planta baja + 2. Este estándar se podrá superar cuando lo impongan la necesaria integración en el entorno edificado o la obtención de mayores espacios libres públicos.

4. En el suelo clasificado como urbano sujeto a operaciones de reforma, renovación o rehabilitación integrada o sistemática debe reservarse para la vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública que cuando menos habilita la administración pública para tasar el precio de venta o alquiler, como mínimo:

- El veinte por ciento (20%) de la superficie y el veinticinco (25%) de la capacidad de alojamiento residencial y turístico si se trata de un polígono existente.
- El treinta cinco por ciento (35%) de la superficie y el cuarenta (40%) de la capacidad de alojamiento (residencial y turístico) si se trata de un polígono nuevo.

5.- Como mínimo estas reservas de suelo para vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública han de cumplir con la previsión que fija la legislación urbanística vigente.

Arte. 63.- Régimen urbanístico de las áreas de suelo urbanizable de las zonas turísticas y núcleos tradicionales

A. Zonas turísticas

1. Las calificaciones son las mismas que las establecidas al artículo de suelo urbano.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable corresponden a los siguientes sectores:

Sector-2 Cap d'en Font-Binissafüller.





Sector-4 Binissafüller.

3. La ordenación de estos sectores se realiza a través de Planes Parciales.

B. Núcleos tradicionales

1. Las calificaciones para el suelo urbanizable son las mismas que las establecidas al artículo 61 de estas normas.

2. En suelo clasificado como urbanizable se distingue:

- El suelo urbanizable ordenado: es aquel que el planeamiento urbanístico municipal ordena directamente. En este caso debe destinarse al menos el 50% de la superficie sucia de cada ámbito de sector urbanizable ordenado a usos dotacionales, de infraestructuras o a terrenos para patrimonio público de suelo. Así mismo los propietarios de los terrenos están obligados a ceder también el tanto por ciento de edificabilidad media ponderada fijado en la legislación vigente.
- El suelo urbanizable no ordenado: es aquel en que los sectores se ordenarán en detalle mediante la formulación de un plan parcial.

Artículo 64.- Régimen del suelo rústico

En razón a su destino y protección se califica en las siguientes áreas:

1. Rústico común:

SRC-AIA- Áreas de Interés Agrario

SRC-AT- Áreas de Transición

SRC-RG- Suelo Rústico de Régimen General

2. Rústico protegido:

SRP-AANP- Áreas de Alto Nivel de Protección.

SRP-ANEI - Áreas Naturales de Especial Interés.

SRP-ANIT- Áreas Naturales de Interés Territorial.

SRP-APR - Áreas de Prevención de Riesgo.

SRP-APT - Áreas de Protección Territorial.

3. Núcleos rurales

SRC-NR - Núcleo Rural

Capítulo 9.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. NÚCLEOS TRADICIONALES

RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

Artículo 65.- Definición y ámbito

Se entiende por Casco Antiguo el área del actual núcleo urbano, que corresponde al núcleo originario y antiguo de la población y su crecimiento hasta principios de siglo.

Se caracteriza por el trazado regular de sus calles de acuerdo con el trazado francés y por las edificaciones entre paredes medianeras adoptando usos y estilos tradicionales.

Comprende aquellos terrenos grafiados como tales en la cartografía adjunta con clave RCA.





Artículo 68.- Condiciones de edificación

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será el resultado de aplicar la profundidad edificable y la altura reguladora.

Artículo 69.- Condiciones de altura

Altura reguladora: 6,5 metros correspondientes a sótano, bajos y 1 piso.

Altura total a la cumbrera: 9,5 metros.

La envolvente vendrá definido por:

- Fachada anterior con altura reguladora máxima de 6,50 metros
- Fachada posterior con altura reguladora máxima de 6,50 metros
- Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30%.
- El 70% de la cubierta, será como mínimo de tejado, y el 30% restante se admitirá como azotea practicable, teniendo que recular, como mínimo 4 metros de las alineaciones de fachada anterior y 3 m de la posterior.
- Con carácter excepcional se admitirá la cubierta plana hasta que no se hayan construido la totalidad de las plantas.
- A los solares en esquina será de aplicación la misma envolvente
- Todos los cierres exteriores que no sean paredes medianeras tendrán el tratamiento de fachadas.

Por encima de la envolvente sólo se admitirá:

- Antenas, chimeneas, etc.
- La caja de ascensor, la altura de la cual se medirá a partir del último forjado plano y deberá recular 4 metros de todas las fachadas.

Artículo 70.- Condiciones de ocupación, retrocesos y profundidad edificable

En las agrupaciones de edificación continua, la máxima ocupación de solar admitida será la determinada por la profundidad edificable y toda edificación deberá observar un retroceso mínimo de 3 m respecto del límite del fondo.

Las profundidades edificables se rigen por las limitaciones grafadas en los planos de la serie SU-PA.

Toda edificación observará un retroceso mínimo de 3 m respecto del límite del fondo, excepto los solares en esquina que quedan emplazados en la confluencia de dos profundidades edificables.

Artículo 72.- Condiciones de uso

- En la totalidad de la calle Sant Lluís se excluyen las cocheras.
- Se cumplirán todas las normas relativas a habitabilidad.
- Intensidad de uso residencial: 1 vivienda por 50 m² de solar edificable
- Intensidad de uso turístico: Se admite el hotel de ciudad.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitario	1-2-3	A-B-C	
Industria	3	B	1-2 - A-B
Almacén	3	B	1-2 - A-B
Talleres	3	B	1-2 - A-B
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	3	C	
Administrativo	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B-C	
Aparcamiento de automóviles	1-2-3	B	
Servicio automóvil	-----	-----	
Docente	1-2-3	A-B-C	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/128/991418



USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Sanitario	1-2-3	A-B-C	
Sociocultural	1-2-3	A-B-C	
Deportivos	2-3	B	
Espectáculos	1-2-3	B-C	
Salas Reunión	-----	-----	
Act. Recreativas	-----	-----	
Establ. Públicos	1-2-3	B-C	
Seguridad	-----	-----	
Infraestructuras	-----	-----	
Espacios libres	1	-----	

Artículo 73.- Condiciones de ambiente y estética

1. Condiciones de ambiente.

Deberá de conservarse siempre el aspecto tradicional e histórico del casco antiguo de la población exigiendo un adecuado tratamiento y respeto para que no desaparezcan, no se destruyan o malogren sus valores, características y cualidades de los ambientes tradicionales. Con este objetivo han de mantenerse los valores del casco antiguo, así como por ejemplo una tipología de edificaciones coherente, que repite una serie de soluciones de diseño popularmente perfeccionadas por sucesivos decantamientos (carpinterías exteriores, tratamiento en color de las fachadas, etc.).

Los tejados con sus aleros característicos de los cascos antiguos de Menorca deberán de conservarse.

Los parques y jardines públicos o privados, masas arbóreas, explanadas, plazas y rincones típicos y los edificios notables o representativos que, en algún o varios aspectos constituyen parajes pintorescos y atractivos, deberán ser conservados y en los trabajos que fueran necesarios se procederá a su reparación y a que recuperen su valor auténtico.

Las obras de urbanización, decoración de la vía pública y, especialmente, la colocación de tendidos aéreos y luminarias se hará sin mimetismos ni elementos falsamente antiguos pero con la utilización de materiales adecuados, procurando no desvirtuar el carácter de la población ni afectar las edificaciones de valor arquitectónico o representativo.

Recogida de aguas pluviales: no está permitida la caída libre de aguas desde los tejados, tienen que ser recogidas con canales y canalizadas por el interior de la propiedad. Todas las salidas de aguas pluviales se realizarán por debajo de la acera y protegidas por un bajo perfil metálico con forma de u invertida.

2. Condiciones estéticas.

Las nuevas construcciones procurarán mantener los valores del casco antiguo de acuerdo con el apartado anterior.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor, incluidos los elementos nobles que han estado ocultos.

En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillares (lienzos, vueltas, montantes, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además tienen que quedar defendidos los aleros tradicionales.

En las edificaciones notables, por su valor arquitectónico o por su representatividad (casas solariegas, históricas o pintorescas), no se permitirán otras obras que las que se necesiten por la restauración, si se tercia, y aquellas reposiciones propias de su carácter y procedencia.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y los menajes irán enlucidos y pintados a la manera tradicional, (si no se utilizan paredes de marés visto). Las paredes medianeras a cuerpo descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes enlucidos y pintados. Sin estos requisitos no se podrán de ninguna manera darse por finalizadas las obras, totalmente o en parte.

La superficie de vacíos en fachada en la calle no podrá superar en ningún caso la superficie maciza.

En las aperturas en la planta piso la dimensión horizontal no podrá superar en ningún caso la dimensión vertical, siendo la dimensión horizontal máxima de 1,30 m.



El tratamiento de fachadas tendrá que ser en color blanco y se admitirán zócalos y enmarcados de vacíos en colores claros y lisos, no admitiéndose materiales brillantes.

Las carpinterías serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los metálicos. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA I

74.- Definición y ámbito

Se entiende por zona Intensiva 1 la parte del actual casco urbano que comprende el sector de ensanche del núcleo antiguo hacia poniente dando una alternativa al crecimiento en bloque de viviendas del sector de s'Avinguda.

Comprende aquellos terrenos grafiados como tales en la cartografía adjunta con clave RIB.

Artículo 77.- Condiciones de edificación

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será el resultado de aplicar la profundidad edificable y la altura reguladora.

Artículo 78- Condiciones de altura

Altura reguladora: 6,5 metros correspondientes a sótano, bajos y 1 piso.

Altura a la cumbre: 9,5 metros.

La envolvente vendrá definida por:

- Fachada anterior con altura reguladora máxima de 6,50 m.
- Fachada posterior con altura reguladora máxima de 6,50 m.
- Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30%.
- El 70% de la cubierta, será como mínimo de tejado y el 30% restante se admitirá como azotea practicable, teniendo que regular, como mínimo 4 m. de las alineaciones de fachada anterior y 3 m de la posterior.
- Con carácter excepcional se admitirá la cubierta plana a no ser que se haya construido la totalidad de las plantas.
- En los solares a esquina se aplicará la misma envolvente
- Todos los cierres exteriores que no sean paredes medianeras tendrán el tratamiento de fachadas.

Por encima del envolvente sólo se admitirá:

- Antenas, chimeneas, etc.
- La caja de ascensor de la cual la altura se medirá a partir del último forjado plano y deberá regular 4 metros de todas las fachadas.

Artículo 79.- Condiciones de ocupación, retrocesos y profundidad edificable

La ocupación máxima de solar admitida será la determinada por la profundidad edificable y deberá observar, en todo caso la edificación, un retroceso mínimo de 3 m del deslinde del fondo.

Con el fin de generar plazas de aparcamiento, la planta sótano podrá superar la profundidad edificable, e incluso ocupar la totalidad del solar.

Las profundidades edificables se rigen por las limitaciones grafiadas en los planos de la serie SU-PA.

Será siempre obligatorio que las construcciones ocupen toda la anchura del solar en fachada a la calle, quedando prohibida toda edificación de tipo aislado que ponga a cuerpo descubierto paredes medianeras colindantes.

Artículo 81.- Condiciones de uso

- El uso de la vivienda se admitirá en sus versiones de unifamiliar y bifamiliar. En caso de agrupación de parcelas se admitirá el uso plurifamiliar
- No se admitirán viviendas en los sótanos.
- Toda vivienda deberá tener fachada en la calle.

- Se cumplirán todas las Normas relativas a habitabilidad.
- Intensidad de uso residencial: 1 vivienda por 45 m2 de solar edificable.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitario	----	----	
Industria	----	----	
Almacén	----	----	
Talleres	----	----	
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	3	C	
Administrativo	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	1-2-3	B	
Sanitario	1-2-3	B	
Sociocultural	----	----	
Deportivos	----	----	
Espectáculos	----	----	
Salas Reunión	----	----	
Act. Recreativas	----	----	
Establ. Públicos	----	----	
Seguridad	----	----	
Infraestructuras	----	----	
Espacios libres	1	----	

Artículo 82.- Condiciones de ambiente y estética

1. Condiciones de ambiente

Los edificios a construir o reformar deberán tener en cuenta las condiciones ambientales de la isla y la población.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, los parámetros como mínimo estarán enlucidos y pintados. Las paredes medianeras a cuerpo descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes enlucidos y pintados. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas en estas medianeras.

Sin estos requisitos no podrán de ninguna forma darse por finalizadas las obras totalmente o en parte.

Recogida de aguas pluviales: no está permitida la caída libre de aguas desde los tejados, han de ser recogidas con canales y canalizadas por el interior de la propiedad. Todas las salidas de aguas pluviales se harán por debajo de la acera y protegidas bajo un perfil metálico con forma de u invertida.

2. Condiciones estéticas

El tratamiento de fachadas será en color blanco y se admitirán zócalos y enmarcados de vacíos en colores claros y lisos, no admitiéndose materiales brillantes.

Las carpinterías serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los metálicos. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.





RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA II

Artículo 84.- Definición y ámbito

Se entiende por zona Intensiva la parte del actual núcleo urbano que comprende los sectores de ensanche del casco antiguo, a partir del presente siglo y en las áreas de extensión urbana previstas en planes de ensanche hacia s'Avinguda de desvío de tránsito, realizada en los últimos años.

Comprende aquellos terrenos grafiados como tales en la cartografía adjunta con clave RIB-II.

Artículo 87.- Condiciones de edificación

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será el resultado de aplicar la profundidad edificable y la altura reguladora.

Artículo 88.- Condiciones de altura

1. En los planos de la serie SU-PA se fijan las alturas por cada isla.

2. Altura reguladora por B + 1: 6,5 metros correspondientes a sótano, bajos y 1 piso.

Altura total a cumbre: 9,5 metros

3. Altura reguladora por B + 2: 9,5 metros correspondientes a sótano, bajos y 2 pisos.

Altura total a cumbre: 12,5 metros.

4. La envolvente vendrá definido por:

B + 1:

- Fachada anterior con altura reguladora máxima de 6,5 metros.
- Fachada posterior con altura reguladora máxima de 6,5 metros.

B + 2:

- Fachada anterior con altura reguladora máxima de 9,5 metros.
- Fachada posterior con altura reguladora máxima de 9,5 metros.

5. Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30%.

El 70% de la cubierta, será como mínimo de tejado y el 30% restante se admitirá como azotea practicable, habiéndose de regular como mínimo 4m de las alineaciones de fachada anterior y 3 m de la posterior.

Con carácter excepcional se admitirá la cubierta plana hasta que no se hayan construido la totalidad de las plantas.

6. En los solares en esquina se aplicará la misma envolvente

7. En los solares situados en las esquinas el régimen de altura de los cuales sea baja + 2, la envolvente de la cubierta partirá a 9,5 metros en todo su perímetro y tendrá una profundidad mínima de 4 metros con una pendiente máxima del 30%.

8. Todos los cierres exteriores que no sean paredes medianeras tendrán el tratamiento de fachadas.

9. Por encima de la envolvente sólo se admitirá:

- Antenas, chimeneas, pararrayos e instalaciones.
- La caja de ascensor de la cual su altura se medirá a partir del último forjado plano, y que deberá regular 4 metros de todas las fachadas.

Artículo 89.- Condiciones de ocupación, retrocesos y profundidad edificable

La máxima ocupación de solar admitida será la determinada por la profundidad edificable y la edificación deberá observar, en todo caso, un retroceso mínimo de 3 m del deslinde del fondo.





Con el fin de generar plazas de aparcamiento, la planta sótano podrá superar la profundidad edificable, e incluso ocupar la totalidad del solar.

Las profundidades edificables se rigen por las limitaciones grafiadas en los planos de la serie SU-PA.

Artículo 91.- Condiciones de uso

Se cumplirán todas las Normas relativas a habitabilidad.

Intensidad de uso residencial: 1 vivienda por 40 m2 de solar edificable.

Intensidad de uso turístico: Se admite el hotel de ciudad.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	3	A-B-C	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-C	
Comunitario	1-2-3	A-B-C	
Industria	3	B	1-2 - A-B
Almacén	3	B	1-2 - A-B
Talleres	3	B	1-2 - A-B
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	3	C	
Administrativo	1-2-3	A-B-C	
Comercial	2-3	B-C	
Aparcamiento de automóviles	1-2-3	B	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	1-2-3	A-B-C	
Sanitario	1-2-3	A-B-C	
Sociocultural	1-2-3	A-B-C	
Deportivos	2-3	B	
Espectáculos	1-2-3	B-C	
Salas Reunión	----	----	
Act. Recreativas	----	----	
Establ. Públicos	1-2-3	B-C	
Seguridad	----	----	
Infraestructuras	----	----	
Espacios libres	1	----	

Artículo 92.- Condiciones de ambiente y estética

1. Condiciones de ambiente

Los edificios para construir o reformar deberán tener en cuenta el entorno en que se sitúen.

2. Condiciones estéticas

La composición será razonada y de erá tener en cuenta los condicionantes ambientales de la isla y la población.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas, acabadas y pintadas. Las paredes medianeras a cuerpo descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes enlucidos y pintados. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas en estas medianeras. Sin estos requisitos no se podrán dar por finalizadas las obras totalmente o en parte.

El tratamiento de fachadas se hará de color blanco y se admitirán zócalos y enmarcado de vacíos en colores claros y lisos, no admitiéndose materiales brillantes.

Las carpinterías serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los metálicos. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/128/991418





Artículo 93.- Aparcamientos

Se preverá por cada edificio de nueva planta un mínimo de 1 plaza por cada vivienda y 1 plaza por cada 150 m² de local comercial, esto de acuerdo con las determinaciones del propio proyecto.

En el caso de edificación por fases, en el cual no pueda determinarse las características de la futura edificación se preverán 0,5 plazas por cada 100 m² edificables de solar.

Se exceptúan de estas obligaciones las casas unifamiliares.

RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA

Artículo 94.- Definición y ámbito

Se entiende por Zona Extensiva la parte que comprende sectores de ensanche y las áreas de extensión urbana previstas en el planeamiento y en las cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación aislada con espacios libres alrededor de carácter privado.

La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menor edificabilidad y densidad.

Comprende aquellos terrenos grafiados como tal a la cartografía adjunta con clave REB

Artículo 97.-Condiciones de edificación

El coeficiente máximo de edificabilidad será de 0'7 m²/m².

Artículo 99.- Condiciones de ocupación y retrocesos

La ocupación máxima del solar admitida será del 40%.

El retroceso mínimo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los deslindes del solar será la siguiente:

- 5 m enfrente a viarios y espacios libres públicos.
- 3 m enfrente a otras medianeras.
- 3 m enfrente a aparcamientos.

En el caso de que en una parcela no se puedan agotar los parámetros de edificabilidad y ocupación, fijados anteriormente, se podrá exonerar a la edificación principal del cumplimiento del retroceso entre medianeras siempre y cuando exista una distancia mínima entre edificaciones de 3m

Las rampas se retrocederán 1,50 m en parcelas de 1.000 o más m².

Se determina una regulación específica en los retrocesos de las piscinas, de conformidad con el siguiente detalle:

- 1,50 m de retroceso, cuando la piscina se encuentre, como máximo, 0,50 m por encima del terreno natural.
- 3 m en caso contrario.

El mismo regirá por la caseta de maquinaria.

Artículo 100.-Condiciones de uso

Se cumplirán todas las Normas relativas a habitabilidad.

Intensidad de uso residencial:

1 vivienda por 200 m² de solar edificable con un máximo de dos viviendas por solar.

En la zona REB situada entre la Avenida de la Paz y el Camí des Consell, una vivienda por cada 340 m² de solar.





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	3	A-B-D	
Plurifamiliar	1-2-3	A-B-D	
Comunitario	----	----	
Industria	----	----	
Almacén	----	----	
Talleres	----	----	
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	3	A-B-D	
Administrativo	1-2-3	A-B-D	
Comercial (**)	3	C-D	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	1-2-3	B	
Sanitario	1-2-3	B	
Sociocultural	----	----	
Deportivos	----	----	
Espectáculos	----	----	
Salas Reunión	----	----	
Act. Recreativas	----	----	
Establ. Públicos	----	----	
Seguridad	----	----	
Infraestructuras	----	----	
Espacios libres	1	----	

* Se provera una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

(**) En las parcelas grafiadas con un (*) en el plano SU-TRA-02, se admite el uso de actividades exentas menores, excepto las determinadas en el apartado 7º del Anexo (Nomenclador) del Real decreto 2816/82, de día 27 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 101.-Condiciones de ambiente y estética

1. Condiciones ambientales

Los edificios para construir y las reformas tendrán que adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje.

Recogida de aguas pluviales: no está permitida la caída libre de aguas desde los tejados, deben ser recogidas con canales y canalizadas por el interior de la propiedad. Todas las salidas de aguas pluviales se harán por debajo la acera y protegidas bajo un perfil metálico con forma de U invertida.

2. Condiciones estéticas

Las soluciones formales adoptadas se razonarán en la memoria, se evitarán las soluciones frívolas o poco estudiadas que contribuyan a la degradación arquitectónica del pueblo.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas masivas a sus paramentos.

Todas las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma y en patios interiores, si hay, tendrán que quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán enlucidos y pintados.

Sin estos requisitos no podrán, de ninguna forma, darse por acabadas las obras, totalmente o en parte.

3. Condiciones de volumen máximo edificable en un solo bloque o edificio.

En las zonas que se califiquen como residencial extensiva, el volumen máximo edificable en un solo bloque o edificio será de 5.000 m3.



El tratamiento de fachadas será de color blanco, y se admitirán zócalos y enmarcados de vacíos de colores claros y lisos, no admitiéndose materiales brillantes.

Las carpinterías serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente las llusors metálicas. Se admitirá la madera natural.

No se admitirá la instalación de elementos o de equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

ÁMBITOS A DESARROLLAR MEDIANTE PLA ESPECIAL

Artículo 102. – Definición y ámbito

Los ámbitos delimitados en los planos SU-TRA-02 se regirán por los parámetros urbanísticos fijados en los Planes Especiales de Protección de Ses Barracas y Binifadet, aprobados definitivamente ambos en fecha 31.07.2008, así como por las fichas detalladas de cada una de las propiedades que se incorporan a estos.

RESIDENCIAL EXTENSIVA PROTEGIDA .

Sectores I, II, III y IV. (Sant Lluís, s'Ullastrar, Torret, Pou Nou/Consei)

Artículo 103.- Ámbito

Alcanza el área residencial diseminada con uso dominante de vivienda unifamiliar rodeada de huertos.

Comprende aquellos terrenos grafiados como tales en la cartografía adjunta con clave REP.

Artículo 104.- Definición de las diferentes tipologías de construcciones existentes

Tipos 1. Viviendas de tipología tradicional

Tipo 2. Construcciones diversas de tipología tradicional

Ambos grupos comprenden los conjuntos de viviendas y construcciones anejas que determinan el conjunto arquitectónico, objeto de protección.

Tipo 3. Viviendas de tipología moderna

Tipo 4. Construcciones diversas de tipología moderna

Alcanzan las construcciones realizadas los últimos años utilizando en general, materiales nuevos que las hacen extrañas al entorno.

Tipo 5. Edificio de características singulares

Son edificios singulares por sus características histórico-artísticas.

Artículo 105.- Condiciones de solares

A efectos de edificación los solares serán los existentes en los planos de ordenación.

Para la construcción de una vivienda unifamiliar no se admite ninguna segregación de la mencionada parcelación, ni la existencia de una vivienda.

Artículo 106.- Condiciones de uso y edificabilidad

No se admitirán viviendas en los sótanos ni en las plantas sótano.

Se cumplirán todas las normas de habitabilidad establecidas.

La edificabilidad máxima es de 0.15 m²/m² por viviendas, hasta una superficie máxima construida de vivienda de 203 m².

En las parcelas calificadas como REP* en el ámbito de Binifadet, las condiciones de edificabilidad y uso serán las siguientes:

- la edificabilidad máxima será 0,5 m²/m² con una superficie máxima edificable en planta baja de 145 m² y el 40% de la planta baja



en planta piso.

- El único uso admitido será la vivienda unifamiliar aislada

En las edificaciones existentes con el uso de establecimiento público, legalmente establecidas, pueden ampliarse hasta un 10% más de su edificabilidad para la supresión de barreras arquitectónicas o por adaptación a normativas específicas.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN
Unifamiliar	3	C-D
Plurifamiliar	----	----
Comunitario	----	----
Industria	----	----
Almacén	----	----
Talleres (*)	3	B
Vivienda turística	----	----
Hotelero	----	----
Administrativo	3	B
Comercial (**)	3	C-D
Aparcamiento de automóviles	----	----
Servicio automóvil	----	----
Docente	3	B
Sanitario	3	B
Sociocultural	----	----
Deportivos	----	----
Espectáculos	----	----
Salas Reunión	----	----
Act. Recreativas	----	----
Establ. Públicos	----	----
Seguridad	----	----
Infraestructuras	----	----
Espacios libres	----	----

(*) Sólo de producción artesanal y artes plásticas.

(**) Sólo restauración en aquellas parcelas definidas en la cartografía como EP

Artículo 107.- Actuaciones permitidas en edificaciones existentes

A continuación se determinan las actuaciones permitidas en función de las diferentes tipologías.

1. Obras de demolición

Se prohíbe la demolición, en todo el ámbito del sector, de cualquier construcción definida en los TIPOS 1, 2 y 5.

Se permiten las demoliciones en las construcciones de los TIPOS 3 y 4.

2. Obras de reforma

Distinguiremos entre obras de reforma interior y de reforma exterior. Las primeras afectan únicamente a la distribución interior del edificio sin alterar paredes de cierre, cubiertas, vacíos o aperturas.

En los tipos 1 y 5 cualquier obra de reforma que no sea la simple conservación del edificio determinará si es procedente la obligación de la restitución del edificio a sus características originales de acuerdo con las determinaciones del catálogo.

3. Obras de reforma interior

Se permiten las obras de reforma y acondicionamiento interior en todo el ámbito del sector.

4. Obras de reforma exterior



En los edificios de los tipos 3 y 4, se permiten las obras de reforma, de acuerdo con las condiciones que más adelante se determinan para edificios de nueva planta

En los edificios de tipos 1,2,5, las obras de reforma se propondrán siempre en un fotomontaje, reflejando el antes y el después de la reforma (en fotos 14x14 como mínimo). Las obras se limitarán a:

a) Aperturas y carpinterías

Las reformas de carpintería se limitan a su sustitución, de acuerdo con las formas tradicionales, por otras idénticas. Para los tipos 1 y 2, con carácter excepcional y previa justificación y análisis en fotomontaje, se admite un aumento en las dimensiones del vacío sin exceder de un máximo de 80 x 120 en ventanas y 120 x 220 en puertas. Se excluyen de esta posibilidad de ampliación las aperturas de las fachadas norte, pintadas de gris y en general alineadas las calles, las cuales tienen que mantenerse en su estado actual.

No se admitirán modificaciones de aperturas que comporten la modificación de elementos exteriores o adosados en el edificio, como por ejemplo conducciones de agua o bajantes.

b) Enlucidos

Se mantendrá el marés rejuntado, impermeabilizado y pintado, prohibiéndose su enlucido.

c) Cubiertas

Se mantendrán las cubiertas en su estado actual, permitiéndose la sustitución de los elementos deteriorados. En el caso de sustitución de tejas, las cobertoras serán antiguas.

d) Volumen sobre cubiertas

No se admitirá la adición de ningún volumen por pequeño que sea exceptuando la creación de nuevos conjuntos de chimeneas y la prolongación de los existentes.

El coronamiento de los conductos se ajustará a uno de los modelos tradicionales.

e) Pinturas

Se mantendrán los colores preexistentes, muy especialmente los grises de las fachadas norte, frecuentemente alineadas con los viales.

5. Obras de ampliación

En los edificios de los tipos 1 y 2 cualquier obra de ampliación determinará, si procede, la obligación de la restitución del edificio a sus características originales de acuerdo con el catálogo.

Para los edificios catalogados como tipos 1 y 2, las obras de ampliación se presentarán siempre en fotomontaje, reflejando el antes y el después de la ampliación (mínimo 14x14).

En los edificios del tipo 5 no se admite ninguna ampliación.

Las ampliaciones de las construcciones de los tipos 3 y 4 se adaptarán a las prescripciones para edificios de nueva planta.

Para los edificios de los tipos 1 y 2 las condiciones de ampliación son las siguientes.

a) Las ampliaciones permitidas serán exclusivamente en planta baja hasta un 20% de la superficie, sin exceder (la planta baja) de un total de 145 m². Las ampliaciones visibles o evidentes ya realizadas consumirán parcialmente o totalmente el 20% de ampliación permitida. La ampliación se producirá en los volúmenes existentes prolongando paramentos y cubiertas con idénticas características y material, siempre que sea posible.

b) Las ampliaciones no se realizarán en dirección a los viales, y mantendrán siempre una distancia de 10 m de este.

c) Así mismo, las construcciones auxiliares, paredes secas, conducciones de agua, arbolado, "higuerales", etc. están protegidos y las ampliaciones se adaptarán a la estructura definida por estos elementos.

d) Se prohíben las instalaciones vistas al exterior.

e) Se admite la construcción de cenadores sustituyendo los porches con tal que se ubiquen con idénticos criterios que las ampliaciones, y se construyan con materiales ligeros.





Artículo 108.- Obras de nueva planta

1. Viviendas de nueva planta

- Altura máxima: 6 m y 2 plantas
- Superficie máxima en planta baja: 145 m²
- Superficie máxima planta piso: 40% del que está edificado en planta baja.
- Cubierta planta piso: de teja árabe vieja o mallorquina clara.
- Cubierta planta baja: 60% de teja árabe, el resto terraza.
- Retrocesos: 10 metros a viales y 5 metros al resto de deslindes.
- Materiales.

- Muros de cualquier material enlucidos y pintados de blanco o de marés sin enlucir.
- Teja Árabe vieja o imitación a vieja.
- Bajantes de aguas preferentemente cerámicos, de zinc o PVC pintados.
- Carpinterías de aluminio oxilacado y de madera con las siguientes condiciones:

a) No se admitirán colores brillantes o metálicos.

b) Carpinterías por las ventanas. En la parte interior, el marco será de color verde oscuro y la cristalera blanca. En la parte exterior podrá ser persiana lisa o librillo de color verde oscuro encima marco también verde oscuro.

c) Carpinterías para las puertas. El marco será verde oscuro. Si la puerta es maciza será también verde oscuro, si es cristalera podrá ser blanca. El color verde de la carpintería de madera

- En el caso de que en una parcela no se pudieran agotar los parámetros edificatorios, fijados anteriormente, se podrá exonerar a la edificación principal del cumplimiento del parámetro de retroceso entre deslindes, siempre y cuando exista una distancia mínima entre edificaciones de 3 m. será del tono del color verde carruaje.

2. Obras y construcciones auxiliares

Comprenden cocheras, casetas y otras construcciones aisladas. Se adecuarán a las siguientes condiciones:

- Superficie global: No excederá de 20 m² de superficie útil.
- Situación: Se adosará a una pared sea o no medianera (en caso de pared medianera se aportará la conformidad del vecino).
- Altura: No excederá de 3m de altura la parte más alta de la cubierta y se cubrirá con teja árabe vieja o imitación.
- Carpinterías :Las carpinterías serán de los mismos materiales y colores definidos.
- Cierres: Las paredes y cierres serán obligatoriamente de pared seca, manteniendo las alturas medias actuales. Las barreras serán tradicionales de acebuche.
- No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

3. Las parcelas cualificadas como REP* en el ámbito de Binifadet se regirán por las siguientes condiciones:

3.1 Viviendas de nueva planta

- altura máxima: 6 metros de altura reguladora contados desde el suelo levantado de la planta baja hasta la cara inferior del último forjado. la altura total será de 7m medidos desde el suelo acabado de la planta baja hasta la mayor cota de coronación de la cubierta
- superficie máxima en planta baja: 145 m²
- superficie máxima planta piso: 40% de la planta baja
- cubierta planta piso: 100% cubierta inclinada y acabada en teja árabe roja tipo tradicional
- cubierta planta baja: 60% inclinada y acabada en teja árabe roja tipo tradicional y el 40% restante puede ser cubierta plana
- retrocesos: 5m a viales y espacios públicos y 3metros en ell resto de medianeras.
- edificabilidad: 0,5 m²/m²
- ocupación: 35% de la parcela
- color de los cierres de fachada: blanco
- carpinterías: de aluminio oxicalado y de madera. No se admitirán colores brillantes o metálicos . Cristaleras de color blanco y marcos y persianas de color verde menorquín.
- La edificación de planta piso nunca podrá sobresalir de la proyección de la planta baja.
- Se admitirán cenadores situados en las zonas edificables de la parcela y se admitirán barbacoas adosadas en la pared propia y que cumplan con los retrocesos, que no computarán ni con edificabilidad ni con ocupación
- Los cierres tanto a vía pública como medianeras tendrán una altura opaca de 1,79 m y podrán cerrar 1m más, es decir hasta 2,70 m





con cierre vegetal. Los materiales a utilizar de estos cierres serán de piedra seca tradicional o de piezas de marés.

- En el caso de que en una parcela no se pudieran agotar los parámetros edificatorios relativos a la edificabilidad y ocupación se podrá exonerar a la edificación principal del cumplimiento del retroceso entre medianeras siempre y cuando exista una distancia mínima entre edificaciones de 3m.

3.2 Regulación de construcción de piscinas:

- Superficie máxima : 50m² de lámina de agua
- No computarán como ocupación ni edificabilidad
- Retrocesos: 1m cuando la piscina se encuentre como máximo en 0,5m por encima del terreno natural. En caso contrario 5m frente a vías y espacios públicos y 3m al resto de medianeras.
- Lo mismo regirá para las casetas de maquinarias.

3.3 Construcciones auxiliares:

- Comprende cocheras, casetas y resto de construcciones aisladas y se adecuarán a las siguientes condiciones:
- Superficie máxima: 30m² (sin exceder los 0,5m²/m² y el 35% de ocupación, no limitan los 145m²)
- Altura : no superior a 3m en la parte mas alta de la cubierta
- Cubiertas. Inclinadas de teja árabe roja tipo tradicional
- Retrocesos: 5m en calle y 3m en el resto de medianeras

Artículo 109.- Condiciones de estética

Para evitar la perturbación del entorno arquitectónico de los núcleos quedan prohibidas cualquier tipo de instalaciones o aparatos interiores o exteriores, como por ejemplo parabólicas, aires acondicionados, tendederos de ropa y similares, si estos aparatos o instalaciones son visibles desde el exterior.

INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

Arte 110-. Polígono Industrial

A) INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS. INTENSIVA

1. Definición y ámbito

Corresponde a los ámbitos delimitados con esta calificación a la cartografía adjunta de estas normas con la clave IN.

2. Tipo de ordenación

Se adopta un tipo de ordenación con edificación entre paredes medianeras y su objeto es alojar los pequeños talleres tipos casco urbano.

3. Condiciones de los solares

Se fija en 300 m² la superficie mínima de los solares.

Los solares tendrán que presentar formas completamente regulares y en su caso se tendrán que realizar las oportunas permutas excepto por impedimentos de edificaciones contiguas.

4. Condiciones de Edificación

El coeficiente máximo de edificabilidad neta será de 1,5 m²/m².

5. Condiciones de Altura

La altura reguladora será de 7 metros y 2 plantas, pudiendo tener mayor elevación exclusivamente las torres de depósitos y otras instalaciones especiales requeridas, así como los componentes de la cubierta del edificio.

6. Condiciones de ocupación y retrocesos

La ocupación vendrá determinada por la edificabilidad pudiendo alinearse la edificación con los deslindes del fondo y laterales debiendo dejar obligatoriamente un retroceso de 5m en la fachada. Esta franja destinada al movimiento de vehículos y al aparcamiento privado, no podrá cerrarse, y deberá quedar accesible en todo el largo del deslinde con la acera.



7. Condiciones de uso

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	3	A-B-C-D*	
Plurifamiliar	-----	-----	
Comunitario	-----	-----	
Industria	1-2-3	A-B-C-D-E	1-2-3-4 / A-B-C-D
Almacén	1-2-3	B-C-D-E	1-2-3-4 / A-B-C-D
Talleres	1-2-3	A-B-C-D-E	1-2-3-4 / A-B-C-D
Vivienda turística	-----	-----	
Hotelero	-----	-----	
Administrativo	1-2-3	A-B-C-D-E	
Comercial	2-3	A-B-C-D-E	
Aparcamiento de automóviles	1-2-3	A-B-C-D-E	
Servicio automóvil	1-2-3	A-B-C-D-E	
Docente	1-2-3	A-B-C-D-E	
Sanitario	1-2-3	A-B-C-D-E	
Sociocultural	1-2-3	A-B-C-D-E	
Deportivos	1-2-3	A-B-C-D-E	
Espectáculos	1-2-3	A-B-C-D-E	
Salas Reunión	1-2-3	A-B-C-D-E	
Act. Recreativas	1-2-3	A-B-C-D-E	
Establ. Públicos	1-2-3	A-B-C-D-E	
Seguridad	1-2-3	A-B-C-D-E	
Infraestructuras	1-2	A-B-C-D-E	
Espacios libres	1	-----	

* La vivienda se limitará al de servicio del polígono, guardas y conserjerías.

Aquellas naves y edificaciones que en el momento de la solicitud de la licencia no tengan asignado ningún uso concreto y a la espera del que establezca su futura actividad, también tendrán que cumplir la normativa de barreras arquitectónicas y todos aquellos requisitos y normativas de rango específico o superior.

8. Condiciones de ambiente y estética

Se procurará un acabado correcto, y no se concederán licencias de apertura si todos los paramentos no están adecuadamente enlucidos y pintados de acuerdo con los procedimientos y tipos de acabado que sean de uso corriente. Análoga exigencia se aplicará a los cierres de aperturas.

9. Aparcamientos

Las construcciones tendrán que justificar en el proyecto la dotación adicional de 1 plaza por cada 5 productores y los aparcamientos mínimos que establezca la normativa sectorial de comercio y se dedica a la venta al por mayor o detalle.

10. Condiciones de vertido de aguas residuales

Las industrias verterán en la red únicamente las aguas residuales capaces de incorporarse a un proceso biológico de depuración, cualquier otro tipo de residual será objeto de una depuración individualizada situada en a propia industria, al efecto se exigirá depuración previa de aquellas aguas residuales que por su composición impidan o disminuyan la posibilidad de depuración aeróbica o que por su contenido químico las hagan no aptas por el posterior regadío.

A efectos del control de la emisión de los residuos tóxicos o peligrosos se atenderá a la Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, Ley 20/86, BOE 20/05/86.

11. Determinaciones del plan parcial

Las determinaciones del plan parcial del polígono industrial son sustituidas por estas normas subsidiarias.



SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
Artículo 111.- Definición y ámbito (centros especiales)

Comprende las áreas existentes o de nueva creación con dedicación y asentamiento preferente del equipamiento urbano, así como los sectores calificados en las áreas ya consolidadas por su recalificación.

Artículo 112.- Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos

1. Equipamiento público

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Industrial	----	----	
Almacén	1	C-D	
Talleres	1	C-D	
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	----	----	
Administrativo	1	C-D	
Comercial	----	----	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	1	C-D	
Sanitario	1	C-D	
Sociocultural	1	C-D	
Deportivos	1	C-D	
Espectáculos	1	C-D	
Salas Reunión	1	C-D	
Act. Recreativas	1	C-D	
Establ. Públicos	1	C-D	
Seguridad	1	C-D	
Infraestructuras	1	C-D	
Espacios libres	----	----	

2. Equipament o privado.

USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Unifamiliar	----	----	
Plurifamiliar	----	----	
Comunitario	----	----	
Industrial	----	----	
Almacén	----	----	
Talleres	----	----	
Vivienda turística	----	----	
Hotelero	----	----	
Administrativo	2 - 3	C-D	
Comercial (*)	2- 3	C-D	
Aparcamiento de automóviles	----	----	
Servicio automóvil	----	----	
Docente	2 - 3	C-D	
Sanitario	2 - 3	D	





USOS DETALLADOS	GRUPOS	SITUACIÓN	INDUSTRIAL Categoría – grado
Sociocultural	2 - 3	C-D	
Deportivos	2 - 3	D	
Espectáculos	2 - 3	C-D	
Salas Reunión	2 - 3	C-D	
Act. Recreativas	2 - 3	C-D	
Establ. Públicos	2 - 3	C-D	
Seguridad	-----	-----	
Infraestructuras	3	D	
Espacios libres	-----	-----	

(*) En el equipamiento privado comercial de Torret se admitirá únicamente el uso de hostelería.

3. Actividades e instalaciones complementarias.

Áreas de usos infraestructurales.

Artículo 113.- Tipo de ordenación

Se respetará el tipo de ordenación de la calificación predominante en la zona donde se ubique el equipamiento. En el núcleo tradicional de Sant Lluís y en los ámbitos de casco antiguo, residencial intensiva e industrial intensiva se adoptará un tipo de ordenación de alineación a vial.

Artículo 114.- Condiciones de los solares

1. Los solares son los que determinan la cartografía adjunta de este planeamiento y los correspondientes planes de desarrollo.
2. Los solares deberán presentar formas las más regulares posibles y en su caso deberán ser realizadas las oportunas permutas.
3. Las áreas que han de quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 20% respecto del área del solar.

Artículo 115.- Condiciones de edificación

1. En los sectores definidos como Núcleo Tradicional los coeficientes máximos de edificabilidad serán los siguientes:
 - Equipamiento público 1,5 m²/m²
 - Equipamiento público ES (Deportivo) 1 m²/m²
 - Equipamiento público ECS/EE 3, m²/m²
 - Equipamiento privado 0,75 m²/m²
2. En los Núcleos Tradicionales B los coeficientes máximos de edificabilidad serán los siguientes:
 - Equipamiento privado Torret (EC*) 0,25 m²/m².
 - Equipamiento privado s'Ullastrar (EC) 0,75 m²/m²
3. Se consideran edificios inadecuados los construidos de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción, pero que no cumplen con las condiciones de este planeamiento.

Se determina que en todo edificio que exceda el número de plantas admisible por este planeamiento, podrán efectuarse obras de ampliación cumpliendo con este y sin exceder el aprovechamiento máximo admisible. Se admitirán obras de reforma y consolidación.

Artículo 116.- Condiciones de altura

En las zonas de Equipamiento Público, enclavadas en el casco urbano de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 10 m y 3 plantas. En el caso de instalaciones especiales que necesiten más altura, esta se justificará mediante un estudio de detalle que se someterá al trámite de exposición pública.

En las zonas de Equipamiento Privado, enclavadas en el casco urbano de Sant Lluís, la altura reguladora de las edificaciones será de 9 m y 2 plantas. Para los núcleos tradicionales B la altura reguladora será 6,5 m y dos plantas.



Por otro lado se podrán sobreelevar las torres que requieran mayor elevación por la excelencia y representatividad del edificio o para convenir al servicio o instalación, así como la mayor altura que precise un pabellón polideportivo para cumplimentar las normas NIDE.

Artículo 117.- Condiciones de ocupación y retranqueos

En los sectores definidos como núcleo tradicional se establecen las siguientes condiciones de ocupación y retrocesos:

- a) La máxima ocupación de solar admitida será del 50% a las zonas de Equipamiento Público.
- b) La máxima ocupación de solar admitida será del 40% a las zonas de Equipamiento Privado.
- c) En las áreas de Equipamientos, las superficies en planta sótano no computarán a efectos de ocupación, siempre que se mantenga por debajo de la proyección de la edificación en los caserios
- d) El retroceso mínimo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluidos los voladizos, de todos los deslindes del solar será de 5 m, excepto en el núcleo de Sant Lluís, en los ámbitos donde predomina la ordenación de alineación a vial, en estos casos no se requiere ningún retroceso puesto que se regula por profundidad edificable, y, en el caso de los Núcleos tradicionales B (caserios) los retrocesos se regulan según el especificado en su punto f.
- e) Con carácter excepcional se determina para los equipamientos escolares un retroceso de 2m. a vial.
- f) En los Núcleos Tradicionales B (Caserios de Torret, s'Ullestrar y Pou Nou) los retrocesos para nuevos equipamientos, incluidos los voladizos, será de 10 m a viales públicos, excepto en los solares señalados en la cartografía con uso CO, EP y EC donde se elimina el retroceso.

Artículo 118.- Condiciones de uso

En los núcleos tradicionales de Sant Lluís, en las zonas calificadas como Equipamiento Privado, se admitirá un vivienda de superficie no superior a 90m² en cada zona así calificada.

Artículo 119.- Condiciones de ambiente y estética

Las edificaciones propias de los equipamientos, público y privado, deberán manifestar su condición en el desarrollo exterior de composición, fachadas y acabados.

Los materiales se usarán dignamente sin enmascarar su condición.

No se admitirá la instalación de elementos o equipos (aire acondicionado, antenas, etc.) que vuelen sobre el dominio público municipal.

Los cierres de las aperturas serán de los colores blanco y verde tradicionales, prohibiéndose expresamente los brillos metálicos. Se admitirá la madera natural.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo. 121.- Tipo de ordenación

Los espacios libres públicos servirán primordialmente a la excepcional función por la cual fueron creados, o sea, para conseguir el esparcimiento, la diversión y el recreo necesario para la vida cívica de la población, y para servir de amparo y de protección de una serie de elementos que se deben preservar.

Por lo tanto, la ordenación de los espacios libres públicos debe estar condicionada y favorecida a conseguir, para ellos, los parajes mejor emplazados y dispuestos, y por lo tanto se formulan las indiscutibles condiciones siguientes:

Parques y jardines públicos

- a) Su posición estará bien relacionada con sus frentes a vía pública y accesos mediante pasos de peatones.
- b) Las fachadas de las edificaciones enfrente de los parques y jardines tendrán el carácter de frontales o principales y con un tratamiento digno y armónico y, en caso de necesitarse retrocesos de la edificación respecto a los correspondientes deslindes de los parques y jardines, deberá observarse como mínimo una idéntica medida que por las vías públicas.
- c) Se dotarán los correspondientes caminos, rampas, escalinatas, elementos decorativos y de ornamento, si es posible, así como la adecuada iluminación y dotación de agua para el riego.
Los elementos constructivos nunca desvirtuarán el carácter de estos espacios libres, sino que procurarán el máximo realce y todo esto de acuerdo con los proyectos y el planeamiento especial si fuera necesario.
- d) Siendo el elemento primordial la vegetación, esta se aplicará con la debida profusión y cuidado.
- e) Se admitirán como parques y jardines los pasajes de peatones con anchos iguales o superiores a 15 m. si se convierten en paseos. También se admitirán como parques y jardines los parques deportivos municipales al aire libre si cumplen las mismas condiciones





que los parques y jardines.

f) El área mínima de los parques y jardines planificados en sectores urbanizables será de 250 m² y su dimensión en anchura no será inferior a los 30 metros. Estas áreas tendrán que presentar las formas más regulares posibles, no admitiéndose estrangulamientos, rincones estrechos o con ángulos inferiores a 65°.

g) En los Planes Parciales deberá asegurarse que la posición de los espacios estará muy relacionada con sus frentes a vía pública y mediante pasajes para peatones.

Artículo 122.- Condiciones de uso y edificación

Los usos característicos son los de espacios libres públicos y se permiten los usos públicos, con carácter de recreo, las instalaciones deportivas al aire libre y otros usos, que el Ayuntamiento podrá autorizar de forma potestativa y temporal, instalaciones con finalidad recreativa (circos, feriantes, fiestas, venta ambulante, chiringuitos, quioscos, bares, terrazas, etc.), siempre que no ocupen más de un 30% de la superficie total del espacio libre público.

En las zonas de Espacios Libres Públicos la superficie de las cuales supere los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y a las que haya instalaciones deportivas públicas al aire libre, se podrán ubicar aparcamientos, con una ocupación máxima conjunta del treinta por ciento (30 %) de la superficie del espacio libre.

En el subsuelo de los espacios libres públicos se podrán, así mismo, situar estacionamientos de vehículos, tendidos, instalaciones y redes públicas de servicios.

En las zonas Espacios Libres Públicos se establecen las siguientes condiciones de edificación:

	ELP
Altura en número de plantas	pb
Altura reguladora máxima en metros	4
Oc (%)	3
E (m ² /m ²)	0,03

Siendo:

Oc (%): ocupación máxima sobre parcela

E (m²/m²): edificabilidad en m²''

Artículo 123. Condiciones de ambiente y estética

1. Los espacios libres públicos no se relegarán a terrenos inhábiles para solares ni adoptarán formas marginales o de sobrantes de reparto. En la planificación de sectores urbanizables, los parques y jardines deberán tener una posición central y poco accidentada. Se conservará la vegetación natural arbolada incluida en los espacios libres públicos y en caso contrario se tendrá cuidado de su repoblación forestal.

2. En el supuesto de que el área sea poco arbolada, se cuidará de su repoblación forestal. En los planes parciales se procurará que los parques y jardines coincidan con zonas naturales arboladas, y en caso contrario se cuidará su repoblación forestal. Todo Proyecto de Urbanización contendrá un capítulo suficiente de arbolada y jardinería y también los compromisos con los urbanizadores contendrán un capítulo de conservación de estos espacios libre públicos.

3. Los parques y jardines públicos se dotarán de caminos, rampas, escalinatas, que los hagan practicables, así como de iluminación y riego adecuados. En lo posible se atenderá a su ornamento con elementos apropiados que no desvirtúen su finalidad.

4. Para el diseño de las zonas verdes se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Intentar mantener en su emplazamiento los elementos ambientales más valiosos e integrarlos en la zona verde.
- Utilizar especies vegetales compatibles con la vegetación autóctona.
- Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión de especies nocivas.
- El arbolado tiene que tener el porte suficiente para que pueda hacer la función de controlador ambiental, con árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano y permitir el acceso del sol en invierno.
- Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. Si se reutilizan aguas grises para regar, hay que garantizar la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
- Se procurará ajardinar el porcentaje mayoritario de la superficie para mantener su porosidad.
- Implantación de riego con aguas recicladas siempre que sea posible.
- Se tiene que propiciar la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas y procurar un tratamiento armónico de



materiales y especies.

h) Hay que prever medidas que faciliten el drenaje natural del terreno, como por ejemplo parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. Si la plantación se encuentra en una zona pavimentada, se establecerán canales de distribución de agua entre los alcorques, o se adoptarán soluciones de alcorque continuo.

Capítulo 11. **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO**

Artículo 180.- Definición y calificaciones

Definición

1. El suelo rústico comprende los sectores del territorio delimitados por estas Normas Subsidiarias. Constituyen esta clase de suelo los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

2. La función de estos terrenos podrá tener relación con:

los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales;

la aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico;

el carácter de elementos básicos por el mantenimiento de la estructura del territorio;

la condición de apoyo de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se han de desarrollar en el medio rural.

Calificaciones

Se distinguen las siguientes calificaciones en el suelo clasificado como rústico:

- a) Suelo rústico protegido o de especial protección
- b) Suelo rústico común
- c) núcleos rurales

Artículo 181.- Suelo rústico protegido o de especial protección

1. El suelo rústico protegido o de especial protección está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas como tal al plano de ordenación correspondiente, que por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna, la flora y el mantenimiento de la biodiversidad se establece un régimen especial de protección distinto del común.

2. En el suelo rústico protegido o de especial protección se distinguen las siguientes categorías:

A) Áreas de Alto nivel de Protección (AANP)

- a) Alzinares (SRP-AI)/AL)
- b) Barrancos (SRP-BA)
- c) Franja Costera (SRP-FC) de 100 metros de línea de costa.
- d) Islotes (SRP-IL)
- e) Acantilados y vegetación rupícola litoral (SRP-PE)
- f) Formaciones de acebuches (SRP-UL)

B) Restantes categorías de suelo rústico protegido o de especial protección

- a) Áreas Naturales de Especial Interés (SRP-ANEI)
- b) Áreas Naturales de Interés Territorial (SRP-ANIT)
- c) Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR)
- d) Áreas de Protección Territorial (SRP-APT)

Artículo 182.- Suelo rústico común

1. El suelo rústico común está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas con esta categoría en el plano de ordenación



correspondiente, que no se encuentren incluidas en ninguna de las categorías del suelo rústico protegido o de especial protección.

2. En suelo rústico común se distinguen las siguientes categorías:

- a) Áreas de interés Agrario (SRC-AIA)
- b) Áreas de Transición (SRC-AT)
- c) Régimen General (SRC-RG)”

Artículo 183.- Actividades relacionadas con los usos

Las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al cual se vinculan, de acuerdo con las Matrices de uso del suelo rústico del anexo I de estas normas. Se distinguen tres clases de usos:

1. Usos admitidos:

Son usos admitidos aquellos que, a todos los efectos, pueden efectuarse en suelo rústico y la autorización de los cuales no requiere cautelas especiales, puesto que las actuaciones a las que se vinculan no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya ha sido previamente evaluada y corregida

Se consideran usos admitidos:

- a) Los usos relacionados con el destino o la naturaleza de las fincas
- b) Los usos relacionados con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas

2. Usos condicionados:

Son usos condicionados aquellos que sólo se podrán efectuar mediante un procedimiento de autorización encaminado a garantizar que la incidencia de las actividades a las que se vinculan es admisible o resulta minimizada.

Se consideran usos condicionados aquellos usos vinculados a actividades declaradas de interés general.

3. Usos prohibidos:

Los usos prohibidos son aquellos en relación con los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, dado que la incidencia de las actuaciones que se vinculan resulta incompatible con la protección del suelo rústico.

Artículo 184.- Definición de las actividades reguladas en las matrices de uso del suelo rústico

Los usos y las actividades relacionadas a las Matrices de Uso del suelo rústico del Anexo I de estas normas se definen de la siguiente manera:

Protección y educación ambiental

1. Preservación estricta. Se entiende por preservación estricta el hecho de evitar toda interferencia humana en el estado de los ecosistemas.

2. Conservación activa. Se entienden por uso conservación activa aquellas actividades que contribuyan al mantenimiento del estado de los ecosistemas, impidiendo que sean alterados o destruidos.

3. Actividades científicas y de investigación. Comprenden estas actividades aquellas relacionadas con la investigación arqueológica y la investigación del medio natural.

Se entiende por investigación arqueológica la actividad efectuada sobre una zona arqueológica, regulada por normativa de la CAIB, en concreto, el Decreto 144/2000, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas. Esta actividad deberá ser autorizada por el Consell Insular de Menorca y, siendo dirigida por profesional cualificado, puede estar enfocada a diferentes tipos de estudios: excavaciones (tanto terrestres como subacuáticas), prospecciones y sondeos, todos ellos con una metodología propia.

Se entiende por investigación del medio natural la actividad que tiene por objeto la observación y estudio del medio natural para lograr un mayor conocimiento de sus componentes así como de los procesos ecológicos que se desarrollan.

4. Educación ambiental. La educación ambiental tiene como finalidad la presa de conciencia del medio ambiente y la adquisición por parte de los individuos y las colectividades de los conocimientos, los valores, las competencias, la experiencia y la voluntad capaces de hacerlos actuar para resolver los problemas del medio ambiente.



La actividad educación ambiental comprende las infraestructuras y servicios necesarios para llevarla a cabo: habilitación de caminos y accesos, pasos sobre riachuelos o torrentes, miradores y similares.

5. Regeneración del paisaje. Se incluyen en este uso aquellas actividades que tienen por finalidad que la percepción visual de un espacio sea similar o evolutivamente concordante a la que componía antes de ser alterado por una actividad humana, especialmente por una obra pública o una actividad extractiva.

6. Centros de interpretación y otras instalaciones fijas. Se incluyen en este uso aquellas instalaciones necesarias para la educación ambiental y para las actividades científicas o de investigación como por ejemplo: instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la natura, granjas escuela...

7. Excursionismo. Se entenderán como excursionismo aquellas actividades deportivas hechas en la montaña o en el ámbito rural, con un componente lúdico y cultural importante.

8. Acceso motorizado. Esta actividad hace referencia a la utilización de vehículos a motor en los espacios regulados con este uso.

Explotación de recursos primarios

9. Agricultura de secano y pasto. Se entiende por agricultura el conjunto de actividades desarrolladas en un medio biológico y socioeconómico determinado que tienen como finalidad la obtención de productos vegetales útiles para la subsistencia de la humanidad. Se considera así mismo agricultura de secano la agricultura extensiva en que los cultivos reciben agua procedente exclusivamente de la lluvia. También se incluye en este grupo el uso de pasto, definida como superficie cubierta de hierba destinada a la alimentación del ganado, y que como pasaba con la agricultura de secano recibe el agua exclusivamente de la lluvia.

10. Regadío a cielo abierto. Se considera agricultura de regadío a cielo abierto, aquella existente en que los cultivos reciben agua a través de sistemas de irrigación además de la de la lluvia. Quedan excluidos de este grupo los usos referentes a regadío bajo protección.

11. Regadío bajo protección. Incluye los usos de agricultura de regadío existentes, en los cuales se usan materiales diversos para proteger los cultivos, como los invernaderos. Estos materiales de protección se utilizan como elementos de sombreado para reducir la entrada de radiación o para reducir las pérdidas térmicas por convección, radiación y renovación de aire.

12. Nuevos Regadíos. Este uso hace referencia a los usos regadío a cielo abierto y regadío bajo protección que se desarrollen en terrenos donde el uso no era preexistente.

13. Agricultura ecológica. Agricultura alternativa que tiene como finalidad obtener alimentos respetando el medio y conservando la fertilidad del suelo, mediante una utilización óptima de los recursos locales sin aplicar productos químicos sintéticos.

14. Ganadería extensiva. Se define la ganadería como un conjunto de actividades relacionadas con la cría y el comercio de ganado. No incluye instalaciones destinadas en la matanza y despiece de animales, y transformación de sus productos que a todos los efectos son considerados como uso industrial. La ganadería extensiva o tradicional aprovecha grandes espacios naturales o rurales de forma que el ganado se alimenta de la vegetación propia de la zona. No supone necesariamente realización de instalaciones, salvo porches para resguardar a los animales y, en su caso salas de ordeño, queserías u otros inherentes a la actividad.

15. Ganadería industrial. Ganadería caracterizada por una gran mecanización y por una orientación comercial en la cual el engorde del ganado se realiza en el interior de instalaciones especiales.

16. Construcciones de nueva planta y ampliaciones ligadas a la explotación. En este tipo de uso se incluyen aquellas nuevas construcciones o ampliaciones de las existentes ligadas a la explotación agrícola-ganadera de las fincas.

17. Mantenimiento de construcciones ligadas a la explotación. En este grupo se incluyen todas aquellas actividades que tengan como objetivo el mantenimiento de construcciones ligadas a explotaciones agrícola-ganaderas.

18. Actividad silvícola de conservación. Gestión del uso del bosque que tiene por finalidad garantizar la protección, el mantenimiento, la rehabilitación, el restablecimiento y el incremento de las poblaciones. Se tienen en cuenta en esta actividad aquellas acciones encaminadas a la lucha contra los incendios.

19. Explotación silvícola productiva. Hace referencia a todas aquellas actividades que hacen explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales o de las repoblaciones efectuadas en este sentido.

20. Repoblación forestal. Se incluye dentro de esta actividad la plantación de especies forestales para recuperación de bosques afectados por incendios o bien por cambio de uso en terrenos agrícolas.





21. Roturación de cultivos para cultivos. Es aquella actividad que supone labrar por primera vez una tierra para cultivarla.
22. Caza. Reúne las actividades con aprovechamiento de los animales salvajes del territorio. No se consideran uso cinegético las instalaciones destinadas a la cría, aposento y alimentación de especies destinadas a la caza. A todos los efectos estas actividades se integrarán dentro del uso ganadero industrial.
23. Actividad extractiva. Son las 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 en la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados a la misma zona.
24. Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad agrícola no profesional. Son las casetas de herramientas para agricultura de ocio, en cualquier caso no profesional, ligadas a explotaciones por consumo familiar.
25. Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad ganadera no profesional. Se trata de aquellas edificaciones destinadas a la estabulación de animales domésticos de manera no profesional, como establos, gallineros u otros similares, vinculados a una explotación ganadera para consumo familiar o relacionadas con el ocio.

Actividades rurales complementarias

26. Agroturismo. Se entiende por agroturismo la prestación de un servicio turístico realizado en una explotación agraria, ganadera o forestal, que se realiza en viviendas construidas antes del día 1 de enero de 1960, y regulada por su propia legislación. La implantación y desarrollo de la actividad agroturismo quedará sujeto a las condiciones y limitaciones específicas establecidas en el Decreto 62/1995 por el cual se regula la prestación de Servicios Turísticos en el medio rural de las islas Baleares, a la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares, así como aquellas otras que puedan resultar de la normativa general o específica aplicable.
27. Hoteles rurales. Se entiende por hotel rural la prestación de servicios turísticos a los clientes alojados, por motivo de vacaciones y mediante precio, que se realiza en viviendas construidas antes del día 1 de enero de 1940, situados en terreno no urbanizable y en una finca que sea una explotación agrícola, ganadera o forestal en activo certificada por la Consejería de Agricultura.
28. Restaurantes. Se incluyen en esta categoría las actividades relacionadas con los epígrafes 5530 de restaurantes y 5540 de establecimientos de bebidas de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE). En cualquier caso, en este apartado nos referimos únicamente y exclusiva a las actividades relacionadas que se encuentren o se puedan encontrar en suelo rústico.
29. Casas de Colonias. Se entiende por casa de colonias toda instalación que, de forma permanente o temporal, se destine a dar alojamiento a grupos de niños o de jóvenes que participan en actividades educativas en el tiempo libre, cultural y de ocio.

30. Áreas de acampada. Son zonas delimitadas para la estancia en tiendas de campaña.

Industria

31. Transformación agraria. Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para su comercialización y distribución en el mercado correspondiente. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deberán ubicarse en estos tipos de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en estas normas. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la misma explotación a las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.
32. Industria 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 necesarias para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en estas normas.

Equipamientos

33. Equipamientos sin construcción. Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar la transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distintos tipos, de carácter concentrado o no, como son: áreas de recreo, embarcaderos, varadores, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos infantiles, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicio y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.
34. 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, educativas, socioasistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente deberán situarse





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

Infraestructuras

35. 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 subterránea, junto con el apoyo y las instalaciones complementarias de la red.

36. Antenas de telefonía móvil. Según lo dispuesto en el Plan Especial de Telefonía móvil de la Isla de Menorca, aprobado el 25 de noviembre de 2002, se considera antena de telefonía móvil cualquier dispositivo integrado en un sistema de telecomunicación empleado para la transmisión o recepción de ondas electromagnéticas. En este concepto se incluyen los hilos, los palos, los discos, las parábolas, etc.

37. Otras pequeñas infraestructuras. Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos con una superficie inferior a los 200 m².

38. Carreteras nuevas. Según se define en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la CAIB, se considera carretera la vía de dominio y uso público, proyectada y construida o adaptada fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles. En este caso sólo se tienen en cuenta las carreteras de nueva construcción.

39. Mejoras de trazado y ampliación. Se entienden como mejora de una carretera existente todas aquellas tareas que tengan por finalidad incrementar la calidad de la misma sin afectar su superficie. La ampliación de una carretera hace referencia a aquellas actuaciones que prevén una adecuación de la misma incrementando su superficie, ya sea por ensanchamiento de los carriles existentes o inclusión de nuevos, o por adecuación del trazado con pequeños tramos que no supongan nueva carretera.

40. Pistas forestales nuevas. Se considera pista forestal nueva, el camino de nueva construcción situado en el bosque destinado a la explotación y conservación de bosques, generalmente con pocas obras de explanación, que permite el paso de camiones y otros vehículos.

41. Caminos nuevos. Se considera camino cualquier vía de interés local, situada en una zona rural y de importancia secundaria con relación a una carretera. Sólo se considera la apertura de nuevos caminos.

42. Aparcamientos. Se entiende por aparcamiento la zona habilitada al efecto para el estacionamiento temporal de vehículos.

43. 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 anejas.

44. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal. Se incluyen en este grupo aquellas instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal como por ejemplo infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a los 200 m² y cualquier otra instalación de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.

Uso residencial

45. Uso vivienda unifamiliar aislada. Se trata de edificios destinados a vivienda unifamiliar, vinculados o no a la explotación agraria.

Artículo 185.- Actividades relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas

Son las definidas en el Art. 21 de la LSR y se regularán por este artículo y los siguientes, con las limitaciones impuestas en las Matrices de Uso del Suelo Rústico del Anexo I de estas Normas.

En el suelo rústico protegido regirán las limitaciones que su normativa específica les pueda imponer.

Artículo 186.- Estudios de impacto ambiental

1. Cualquier obra o instalación a ubicar en el suelo rústico y vinculada a los usos condicionados detallados a las Matrices de Uso de Suelo Rústico del Anexo I de estas Normas, así como los trazados y tendidos de líneas eléctricas de alta tensión deberán contar con la correspondiente evaluación de impacto ambiental, en los términos previstos en la Ley 11/2006, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones de impacto ambientales estratégicas en las Islas Baleares. El documento de Evaluación de Impacto Ambiental se presentará junto con la solicitud de la licencia.

2. El contenido mínimo del estudio será lo regulado en la Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y



evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares, y sus modificaciones.

Artículo 188.- Caminos: su regulación

1. La apertura de caminos nuevos en suelo rústico ha de cumplir las determinaciones de las matrices de Uso del Suelo Rústico del Anexo I de estas Normas y deben estar justificadas para la mejora de la explotación agraria o para construir acceso a equipamientos admitidos.

2. La apertura de nuevos caminos, o cualquier obra a realizar sobre caminos existentes, estará ligada a licencia municipal.

La solicitud de apertura de nuevos caminos deberá ir acompañada por una justificación fundamentada a su necesidad, e informada favorablemente por la Consejería de Agricultura.

3. El proyecto para la solicitud de apertura de nuevos caminos o de modificación del trazado de los existentes, deberá incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, para garantizar el menor impacto ambiental y la preservación de los elementos que dan carácter especial al paisaje.

4. El acabado del camino tendrá el color parecido a las tierras contiguas.

En caso de acabados pavimentados, se realizarán con materiales permeables, se evitarán los asfaltos a los caminos privados, y se utilizarán las técnicas propias del lugar.

5. Los nuevos caminos tendrán, como máximo, la anchura siguiente:

Camino público = 6m

Camino privado = 4m

6. Los caminos se construirán de forma que los movimientos de tierras sean mínimos y dando a los terraplenes y desmontes un tratamiento adecuado al ambiente que los rodea. La altura máxima de estos será de 1,50 m.

7. Se prohíbe la apertura de caminos nuevos en suelo rústico protegido o de especial protección.

Artículo 188 bis.- Camí de Cavalls

El "Camí de Cavalls" pasa a formar parte del Sistema General Viario. Su trazado definitivo aparece en los planos de ordenación del suelo rústico y su acondicionamiento, uso y señalización está determinado por el Plan Especial del Camí de Cavalls, del 19 de Mayo de 2003.

Artículo 189- Cierre de fincas

1. Tanto en los deslindes como en el interior de la finca se permitirán los cierres necesarios para su explotación racional.

El cerramiento de fincas está ligado a licencia de obra menor, y deberá adjuntarse un croquis acotado en el cual se refleje el ancho del camino y la situación de los cierres de las fincas colindantes.

2. Los cerramientos, tanto en los deslindes como en el interior de las fincas, podrán ser de diferentes tipos:

- Mampostería de piedra natural (pared seca)
- Seto, a base de arbustos o árboles sin límite de altura

3. La altura máxima de los cierres macizos será de 1'70 m.

En las áreas de especial protección la altura máxima del cierre macizo será de 1m, admitiéndose sobre su coronación y hasta una altura máxima de 2,20 m, la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona.

La altura máxima se considerará a cada punto del terreno natural, sin escalones en el perfil superior del cierre.

4. Los cerramientos de nueva creación deberán cumplir también las siguientes condiciones:

El plan exterior de los cierres que dominan en la red viaria, deberán retrotraer, como mínimo las distancias siguientes:

- Red de carreteras: la establecida por la legislación vigente.

5. Entre las paredes o barreras de los cerramientos, deberá dejarse una separación o las aperturas necesarias para permitir el paso de la fauna

silvestre.

6. Las fincas donde se detecten posibles perjuicios, riesgos o peligros, deberán cerrarse, de tal forma que se evite el acceso incontrolado a las mismas.

Artículo 190.- Condiciones de las edificaciones

1. En las AANP, ANEI, APR y APT no se permitirán nuevas construcciones, sea cual sea su uso y destino.

2. Las construcciones agrícolas en suelo rústico común se registrarán por las determinaciones de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares y por el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, que desarrolla la Ley en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo..

3. Superficie máxima construible y ocupación de parcela.

a) La superficie máxima construible será como norma general, el 3% de la parcela.

b) El porcentaje máximo de la parcela ocupable por la edificación y el resto de elementos constructivos será el 4% de la superficie de la parcela.

c) Se respetarán estas condiciones excepto por aquellas edificaciones con usos que tienen una regulación específica en estas normas.

4. Altura

Como norma general, la altura máxima será de 8 metros (2 plantas) medidos desde el nivel de la planta baja hasta el coronamiento de la cubierta, excepto por aquellas edificaciones con usos que tienen una regulación específica en estas normas. En casos especiales se atenderá a lo dispuesto en el art. 27.2.b) de la LSR.

5. Volumen máximo construible

A todos los efectos, el volumen máximo construible en cada edificio será de 1.500 m³, excepto por aquellas edificaciones con usos que tienen una regulación específica en estas normas.

En casos especiales se atenderá a lo dispuesto en el Art. 27.2.b) de la L.S.R.

6. Medidas para la protección contra incendios

Todas las chimeneas de la construcción deberían de contar con salvachispas y preferentemente estarán protegidos con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm.

En el exterior de la casa es recomendable la existencia de una presa de agua en un punto fácilmente accesible para los operativos de extinción.

Artículo 193.- Condiciones de posición e implantación

1. Los edificios se ubicarán, dentro de la parcela, teniendo en cuenta:

- a) La salvaguarda de la condición rústica de los terrenos.
- b) Las posibilidades de explotación agrícola, si coinciden.
- c) La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

2. Con cuyo objeto, las condiciones de posición son las siguientes:

- a) La distancia mínima a las medianeras: 10 m.
- b) La distancia mínima a caminos públicos: 10 m desde la línea AT.
- c) La distancia entre edificaciones en la misma parcela es como mínimo de 20m. En Suelo Rústico Protegido, y de 5 m. en Suelo Rústico Común.
- d) La distancia máxima de la edificación a camino público existente es de 200 m.
- e) Los bancales se acabarán con piedra vista o con un talud natural.
- f) Para proceder a la tala masiva de árboles, es preceptiva la autorización de la Consejería de Agricultura, del mismo modo que para nuevas roturaciones con finalidades agrarias.
- g) Las plantas ornamentales sembradas en el entorno de la edificación serán las propias del clima mediterráneo.



3. Con el proyecto de edificación se presentará un plano topográfico de toda la finca, a escala 1/2000, como mínimo, especificando donde se quiera ubicar la edificación, justificando que el emplazamiento escogido sea lo mejor de los posibles para ser el que menos impacto genere. Para demostrarlo se presentarán las secciones necesarias, a escala 1/2000, que fueren la elección del emplazamiento de la edificación a la finca.

4. Los torrentes y sus orillas están afectados por lo que dispone 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 art. 91-94 y RDPH art. 245 -246), en relación a los derramamientos y su preceptiva autorización. En el otorgamiento de licencias urbanísticas, deberá tenerse en cuenta que se respete y se mantenga la finalidad de paso para peatones en la zona de servidumbre de los torrentes.

Artículo 194.- Características tipológicas de las edificaciones en suelo rústico protegido

1. Son preferibles las soluciones constructivas tradicionales. Se prohíben las referencias o estilos arquitectónicos históricos o faraónicos. También se prohíben los elementos constructivos impropios al destino de la edificación.

2. El acabado de las fachadas será con piedra tradicional de la zona, con marés o con otros acabados tradicionales. Cuando el acabado no sea de piedra, se admitirán las franjas que enmarquen los vacíos con un color diferente al utilizado a las fachadas.

Las fachadas serán de colores blancos.

3. Los alféizares de las terrazas serán macizos o con barandillas sencillas de hierro o madera. No se admiten las balaustradas.

4. Las cubiertas inclinadas se acabarán con teja tradicional de cerámica de imitación antigua.

5. Las carpinterías serán de color blanco y verde. No se admitirán los colores brillantes o metalizados.

Artículo 195.- Regulación de la construcción de piscinas

1. En Suelo Rústico Común se admitirá la construcción de piscinas con las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrá autorizar la construcción de piscinas cuando sean anejas a una vivienda legalmente construida y esta haya obtenido previamente la calificación de ERE.

b) La piscina se situará de forma que los desmontes y terraplenes sean como máximo de 1'50 m.

c) Sólo se construirá una piscina por vivienda.

d) Su superficie estará incluida en la ocupación máxima de la parcela.

e) El vaso de la piscina tendrá, preferiblemente, un color o material que lo integre con el ambiente circundante.

2. La superficie máxima de la lámina de agua será la siguiente:

a) En ningún caso podrá superar los 100 m² de superficie.

b) Los establecimientos dedicados a actividades complementarias del sector agrario no estarán ligadas en el apartado anterior.

3. No se admitirá la construcción de piscinas en las AANP, ANEI y Apdo.

4. En las Áreas de Transición las piscinas se construirán siempre que no representen un incremento del valor de expropiación o que implícitamente se renuncie a este incremento.

Artículo 196.- Edificaciones en régimen especial (ERE)

Cuando el régimen aplicable a la categoría de suelo en que se sitúen no lo impida, se podrán calificar como edificios en régimen especial las construcciones y edificaciones en suelo rústico que resulten sobrevenidamente disconformes. Mientras no se apruebe definitivamente el Catálogo de edificaciones en régimen especial, el Consejo Insular de Menorca deberá efectuar un informe previo para la inclusión en este régimen específico, sin que se pueda en ningún caso autorizar su cambio de uso. En las edificaciones que hayan obtenido la calificación de ERE se podrán:

a) Autorizar obras de reforma, rehabilitación y reconstrucción, siempre que no superen los parámetros de la edificación precedente en cuanto a superficie edificable, altura máxima, número de plantas y superficie de ocupación y, además, en el caso de reconstrucción, las obras se ajusten a los límites de posición de la edificación precedente.

b) No obstante lo anterior, en los edificios que sean objeto de la referida calificación urbanística podrán autorizarse obras que supongan aumento del volumen edificado siempre que, por una parte, este aumento no exceda el treinta por ciento del volumen de la edificación precedente y, por otra, la autorización de las obras resulte precedida de la efectiva demolición, debidamente autorizada y oportunamente acreditada, de un volumen edificado igual o superior al aumentado y correspondiendo a otra edificación existente en





la misma finca la construcción de la cual, de acuerdo con la legalidad urbanística aplicable, fuera anterior a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular.

c) Todas las disposiciones referentes a las posibles actuaciones en las edificaciones que hayan obtenido la calificación de ERE, se aplicarán sin perjuicio del cumplimiento de todas las disposiciones legales vigentes.

Artículo 199.- Regulación de usos turísticos a suelo rústico

1. Las tipologías admitidas, cuando el uso turístico esté permitido por la matriz que se incorpora al anexo I de estas normas por razón de la categoría a la cual están adscritos los terrenos, serán:

- a) Hotel rural. Según la definición que se hace en el artículo de definición de las actividades reguladas en las Matrices de Uso de Suelo Rústico.
- b) Establecimiento de agroturismo. Según la definición que se hace en el artículo de definición de las actividades reguladas en las Matrices de Uso de Suelo Rústico.
- c) Vivienda turística de vacaciones; según la definición que se hace en el artículo 49.2.B.V de estas normas.

2. Para conseguir y mantener la correspondiente licencia de apertura de la actividad turística en cualquiera de las tipologías enumeradas en el número anterior y como requisito indispensable, ésta se tendrá que localizar en terrenos rústicos que constituyan finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la Consejería de Agricultura correspondiente, una explotación agrícola, ganadera o forestal que permita el mantenimiento del paisaje y la conservación del medio natural y rural. El certificado a expedir por la Consejería competente en materia de agricultura deberá aportarse en el momento de la solicitud de la autorización previa ante la consejería competente en materia turística.

3. En las edificaciones donde se pretenda prestar servicios turísticos no se pueden realizar obras que signifiquen aumento del volumen edificado o que modifiquen la tipología arquitectónica original. No obstante, las dependencias anejas construidas antes del 1 de enero de 1940, para hoteles rurales, y 1960 para establecimientos de agroturismo, y con la misma tipología que la edificación principal, se pueden adecuar para la prestación de cualquier servicio necesario para la explotación turística.

4. Los establecimientos turísticos en suelo rústico podrán disponer de servicios de restauración abiertos al público y no exclusivamente a sus residentes, siempre que se encuentren situados en suelo rústico común y a una distancia inferior a 300 m de una vía de la red primaria o secundaria.

Artículo 201.- Construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola y ganadera no profesional

1. En el suelo rústico común se establecen las siguientes condiciones para las construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola no profesional:

- a) En cada parcela independientemente inscrita registralmente, siempre que ésta disponga de una superficie mínima de 14.206 m² y ya existiera antes de la aprobación del Plan Territorial Insular, se aplicará aquello que dispone el Decreto 147/2002, de 13 de Diciembre, por el cual se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo.
- b) Se puede edificar tan sólo una caseta de herramientas con una superficie construible máxima de 9 m².
- c) La altura máxima de la edificación permitida es de una planta y 2,0 metros medidos desde la cota natural del terreno.
- d) No se permite la conexión en la red de suministro eléctrico.
- e) Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones, y de los materiales y acabados permitidos, han de ser las siguientes: los menajes exteriores pueden estar revestidos de pared seca, pintados de blanco o con piedra de marés vista, y la cubierta debe ser inclinada y de teja árabe. Los materiales de procedimiento serán tradicionales. Las aperturas se concentrarán en un solo paramento y los cierres serán así mismo tradicionales.
- f) Ubicación en la parcela: Se adosará a una pared tradicional o medianera.
- g) Se podrán autorizar lavaderos con unas dimensiones máximas de 40 m² de superficie de lámina de agua y una altura máxima exterior de 1,70 m. Los muros exteriores serán de pared seca o enlucidos y pintados, y no se podrán revestir interiormente con materiales cerámicos o gres.

2. En el suelo rústico común se establecen las siguientes condiciones para las construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad ganadera no profesional:

- a) En cada parcela independientemente inscrita registralmente, siempre que ésta disponga de una superficie mínima de 14.206 m² y ya existiera antes de la aprobación del Plan Territorial Insular, se aplicará lo dispuesto en el Decreto 147/2002, de 13 de Diciembre, por el cual se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo.
- b) La altura máxima de la edificación permitida es de una planta y 3 m medidos desde la cota natural del terreno. La medida de la



construcción será inferior a 20 m2.

- c) No se permite la conexión en la red de suministro eléctrico.
- d) Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones, y de los materiales y acabados permitidos, han de ser las siguientes: los paramentos exteriores pueden estar revestidos de pared seca, pintados de blanco o con piedra de marés vista, y la cubierta debe ser inclinada y de teja árabe.
- e) Se podrán autorizar lavaderos con unas dimensiones máximas de 40 m2 de superficie de lámina de agua y una altura máxima exterior de 1,70 m. Los muros exteriores serán de pared seca o enlucidos y pintados, y no se podrán revestir interiormente con materiales cerámicos o gres.

3. En el suelo rústico protegido o de especial protección no se admiten construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola y/o ganadera no profesional.

Artículo 203.- Actividades declaradas de interés general

- 1. Son reguladas por lo dispuesto en el Art. 26 de la L.S.R., de acuerdo con las matrices de uso de suelo rústico del anexo I de estas Normas.
- 2. El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico y deberá cumplirse además lo establecido en el artículo 17 de dicha Ley.

Artículo 204.- Infraestructuras y Sistemas generales

En el correspondiente plano se grafian las Infraestructuras básicas del territorio y Sistemas Generales que, totalmente o parcial, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

Para su ejecución o ampliación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 24 de la ley de Suelo Rústico.

Las actividades relacionadas con infraestructuras públicas son las definidas en el Art. 24 de la LSR, y se regularán por lo que dispone el mencionado artículo, la legislación específica de los varios suelos protegidos y por las Matrices de Uso del Suelo Rústico de estas Normas.

Para que los usos vinculados a estas infraestructuras tengan la condición de admitidos han de estar previstos en estas NNSS o en los instrumentos de ordenación territorial. En caso de no estar previstos, la ejecución de la actividad exigirá la declaración previa de interés general, salvo que la aprobación del proyecto comporte, en virtud de la legislación específica, tal declaración.

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LAS CALIFICACIONES DE SUELO RÚSTICO PROTEGIDO O DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 205.- Áreas de Alto nivel de protección (AANP)

- 1. Son las señaladas como tal en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias y el artículo 57 del Plan Territorial Insular de Menorca y con la Ley de Espacios Naturales.

En estas áreas se debe promover la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales.

Las Áreas de Alto Nivel de Protección existentes en el término municipal son las siguientes:

- a) Alzinars (SRP-AI)/AL
- b) Barrancos (SRP-BA)
- c) Franja Costera (SRP-FC) de 100 metros de línea de costa.
- d) Islotes (SRP-IL)
- e) Acantilados y vegetación rupícola litoral (SRP-PE)
- f) Formaciones de acebuches (SRP-UL)

- 2. En las Áreas de Alto Nivel de Protección sólo se permitirán las obras de conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

- 3. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con las Matrices de Uso del Suelo Rústico de estas Normas.



Artículo 206.- Áreas Naturales de Especial Interés (SRP-ANEI)

1. Son las señaladas como tal en los planos de ordenación de acuerdo con la Ley de Espacios Naturales, el Plan Territorial Insular de Menorca y con el artículo 19 de la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias.

En estas áreas deberán promoverse las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación y que sean compatibles con la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales.

2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con las Matrices de Uso del Suelo Rústico del anexo I de estas Normas.

Artículo 207.- Áreas Naturales de Interés Territorial (SRP- ANIT)

1. Son las señaladas como tal EN los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el artículo 58 del Plan Territorial Insular de Menorca.

2. Estas áreas se clasifican como suelo rústico de especial protección por razón de la flora y la fauna en ellos existentes, por la función que cumplen respecto de la una o de la otra o en la organización del territorio, el paisaje que forman parte o la potencialidad agrícola, ganadera o forestal que presentan, o bien porque se hacen presentes riesgos naturales necesitados de prevención y control.

3. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con las Matrices de Uso del Suelo Rústico de estas Normas.

Artículo 208.- Áreas de Prevención de Riesgos (SRP- APR)

1. Son las señaladas como tal en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias y el artículo 63 del Plan Territorial Insular de Menorca.

2. Estas áreas se clasifican como suelo rústico de especial protección en la categoría de áreas de prevención de riesgos, en atención a los riesgos, principalmente de inundación, incendio, erosión, deslizamiento y vulnerabilidad de acuíferos, que se hacen presentes y con objeto de asegurar la prevención.

3. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con las Matrices de Uso del Suelo Rústico de estas Normas.

4. En las Áreas de Prevención de Riesgos de Inundación, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación por causa de la calificación del suelo correspondiente, se cumplirán las siguientes condiciones, según lo establecido en el artículo 78 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, aprobado mediante el Real decreto 378/2001, de 6 de abril:

a) En ningún caso no se pueden autorizar las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas ni tampoco ningún tipo de vertedero o almacén de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

b) Se prohíbe hacer cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, o que debido a la localización o del diseño pueda actuar como dique para la circulación de las aguas y aumentar los daños potenciales que causa la inundación. Se excluyen los diques de defensa y las otras actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

c) Las infraestructuras lineales se deben diseñar incorporando los pasos necesarios de agua para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, y se deben dimensionar de manera adecuada para permitir la circulación de las aguas incluso en las avenidas más grandes previsible. Los planes de mantenimiento de estas infraestructuras han de incorporar las tareas de limpieza de estos pasos quegaranticen el funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.

d) Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de uso público y zonas de policía de los torrentes y en las zonas inundables, en 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.

5. En las Áreas de Prevención de Riesgos alto o muy alto de incendio, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación por causa de la calificación del suelo correspondiente, las construcciones de uso residencial o turístico existentes tendrán que disponer de una franja perimetral de protección de ancho no inferior a 30 metros. En esta franja no podrá haber más del 75 % de Fracción de Cabida cubierta de vegetación arbórea que, además, tendrá que ser desbrozada hasta una altura de 2,5 m. Los arbustos y matas herbáceas no podrán superar la



densidad del 20 % de la superficie cubierta y no tendrán una altura superior a 1 m. En ningún caso podrá afectar la mencionada franja en las áreas de alzar protegidas por la LEN ni en cualquier otra especie de la flora protegida.

En estas áreas:

- a) Se fomentarán las buenas prácticas agropecuarias y forestales.
- b) Se conservarán estrictamente las paredes secas, como eficaces cortafuegos, y la red de caminos rurales.
- c) Se diseñarán y establecerán "franjas auxiliares" de dimensiones de acuerdo con las de los caminos y las características de la vegetación circundante.
- d) Se mantendrán y restaurarán los pozos de abastecimiento existentes en estas áreas.

6. En las Áreas de Prevención de Riesgos de deslizamientos, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo correspondiente, estarán prohibidos los usos que impliquen permanencia o afluencia continuada de personas.

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

7. En las Áreas de Prevención de Riesgos medio o alto de Erosión, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación por causa de la calificación del suelo, cualquier alteración de la orografía o la cobertura vegetal del suelo comportará las medidas correctoras oportunas tendentes a que la actuación disminuya el nivel preexistente de riesgo de erosión.

En estas áreas:

- a) Se intensificarán las iniciativas de conservación de los suelos y de apoyo a la regeneración de la cubierta vegetal natural en las zonas de vocación forestal.
- b) Se prohíbe la roturación en los terrenos con pendiente superior al 15 %.
- c) La repoblación forestal debe hacerse con especies autóctonas y con introducción y difusión de comunidades arbustivas y herbáceas propias de la vegetación insular.
- d) Los proyectos de las edificaciones a situar en estas áreas incluirán un estudio geomorfológico que detallará las medidas a tomar para minimizar el riesgo.

8. En las Áreas de Prevención de Riesgos de contaminación de acuíferos, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación por causa de la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:

- a) En ningún caso se autorizarán actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de derramamiento o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
- b) Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el pavimento impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán en un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se haya de generar. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como adobo por el terreno, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeable destinada a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.

9. Para autorizar cualquier obra o instalación a ubicar en estas zonas será preciso aportar por la propiedad una justificación de que se han evaluado los riesgos considerados y se detallarán las medidas a tomar para atenuar los efectos de las actividades a implantar. El Ayuntamiento podrá exigir informes medioambientales o evaluaciones de impacto ambiental si el carácter o la importancia de la actuación así lo requiriera.

Artículo 209.- Áreas de Protección Territorial (SRP- APT)

1. Son las señaladas como tal en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias y el artículo 65 del Plan Territorial Insular de Menorca.

Estas áreas se clasifican como suelo rústico de especial protección en la categoría de áreas de protección territorial, con objeto de proteger las áreas próximas a la costa y a las infraestructuras, y ejercer, si procede, la función de corredor biológico para la conexión de espacios protegidos. Esta categoría es totalmente compatible con la simultánea adscripción a cualquier de las restantes categorías previstas en el suelo rústico de especial protección.

Constituyen Áreas de Protección Territorial:

- a) Los terrenos comprendidos en la franja de 500 m medida desde el límite interior de la orilla del mar, excepto las zonas portuarias de titularidad estatal o autonómica, la proyección ortogonal posterior de la zona de servicios de los puertos hacia el interior, el suelo



urbano y urbanizable existente en el momento de entrar en vigor las Directrices de Ordenación Territorial y sus proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior, tal como se delimitan en las determinaciones gráficas.

b) Los terrenos comprendidos en las franjas definidas por dos líneas longitudinales, paralelas a las aristas de explanación de las carreteras, según se establece en el artículo 19.1.e.2) de las Directrices de Ordenación Territorial y se delimitan en las determinaciones gráficas.

2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con las Matrices de Uso del Suelo Rústico de estas Normas.

Artículo 210. Ámbitos en suelo rústico protegido o de especial protección.

1. Los ámbitos calificados como suelo rústico protegido o de especial protección en la categoría de alto nivel de protección son los señalados en los planos de ordenación de acuerdo con las delimitaciones gráficas del Plan Territorial Insular.

2. A los efectos de aplicación de las Matrices de Uso del Suelo Rústico se definen los siguientes ámbitos en el suelo rústico de especial protección de protección normal.

a) Cultivos y pastos. Se incluyen en este ámbito aquellos terrenos incluidos en alguna de las categorías de suelo rústico de especial protección de protección normal que aparecen en las matrices, que están ocupados por cualquier tipo de uso cultivo o pastos, según las definiciones de las actividades de las matrices de suelo rústico.

b) Superficie forestal arbolada. Se incluyen en este ámbito aquellos terrenos incluidos en alguna de las categorías de suelo rústico de especial protección de protección normal que aparecen en las matrices, que están ocupados por cualquier tipo de bosque, es decir, aquellas formaciones vegetales donde predominan los árboles.

c) Matorrales. Se incluyen en este ámbito aquellos terrenos incluidos en alguna de las categorías de suelo rústico de especial protección de protección normal que aparecen en las matrices, que están ocupados por formaciones vegetales donde predomina el tipo arbustivo.

d) Zonas húmedas y dunas en ANIT. Se entiende por sistema dunar el conjunto de colinas formadas por la acumulación de partículas de arena transportadas por el viento desde la playa. Están formadas por calcarenitas muy parecidas a las del mioceno, pero menos groseras y generalmente más porosas. Se entiende por zonas húmedas aquellos terrenos con un balance hídrico local excedente, en el cual influye decisivamente el nivel freático, bien por aportaciones directas, bien por retraso en los procesos de infiltración, así como el tipo de sustrato y la topografía. En los dos casos sólo se tienen en cuenta los terrenos calificados como Área Natural de Interés Territorial.

3. Para autorizar cualquiera de los usos o actividades permitidos o condicionados de las matrices de Suelo Rústico deberá elaborarse un informe ambiental, que acompañará la solicitud de licencia, donde deberá justificarse convenientemente el ámbito en el cual se ha de ubicar la nueva actividad o el nuevo uso.

Artículo 211.- Planes Especiales de ordenación de las Áreas Naturales de Especial Interés; de las Áreas de Alto Nivel de Protección situadas fuera de las áreas de especial interés y de las Áreas Naturales de Interés Territorial

1. La ordenación detallada de las Áreas Naturales de Especial Interés, de las Áreas de Alto Nivel de Protección situadas fuera de las Áreas Naturales de Especial Interés y de las Áreas Naturales de Interés Territorial se llevará a cabo mediante un Plan Especial de Ordenación.

2. Los Planes Especiales de Ordenación cumplirán las determinaciones las Normas Subsidiarias y las contenidas en el artículo 60 del Plan Territorial Insular de Menorca. En el caso de las Áreas Naturales de Especial Interés también se cumplirán las determinaciones de la Ley de Espacios Naturales.

Artículo 212.- Red Natura 2000

Aparte de las calificaciones urbanísticas anteriores y por encima de estas, se encuentra la Red Natura 2000, configurada por aquellos espacios delimitados como Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), en el plano EN.

Tal como prevé el artículo 39 de la Ley 5/2005, de Conservación de los Espacios de Relevancia Ambiental, cualquier plan o proyecto que, sin tener una relación directa con la gestión de un lugar de la Red Natura 2000 o sin ser necesario para esta gestión, pueda afectarlo de forma apreciable, deberá ser objeto de una evaluación de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación del mencionado lugar.

A los efectos de lo previsto en el apartado anterior el plan o proyecto debe ir acompañado de un estudio de evaluación de las repercusiones ambientales y ha de incluir las correspondientes medidas correctoras. En el supuesto de que al plan o proyecto le sea de aplicación la normativa sobre Evaluación de Impacto Ambiental, este estudio de Evaluación de las repercusiones Ambientales debe incluirse en el correspondiente estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.



DISPOSICIONES PARTICULARES POR LAS CALIFICACIONES DE SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 213.- Áreas de Interés Agrario (SRC-AIA)

1. Son las señaladas como tal en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias.
2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con las Matrices de Uso del Suelo Rústico del Anexo I de estas Normas.

Artículo 214.- Áreas de Transición (SRC- AT)

1. Son las señaladas como tal en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias.
2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con las Matrices de Uso del Suelo Rústico del Anexo I de estas Normas.

Artículo 215- Régimen General (SRC-RG)

1. Son las señaladas como tal en los planos de ordenación correspondientes de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias.
2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con las Matrices de Uso del Suelo Rústico del Anexo I de estas Normas

DISPOSICIONES PARTICULARES POR LA CALIFICACIÓN DE NÚCLEO RURAL

Artículo 216.- Núcleos rurales (SRC-NR)

1. El suelo rústico calificado como núcleo rural está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y cualificadas como tal en los planos de ordenación correspondientes, las características especiales de las cuales respecto de la implantación del uso residencial desaconsejan la inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico.
2. Los núcleos rurales delimitados son los siguientes:
 - a) sa Bateria
 - b) es Camp Sarg
 - c) Cas Vidals
 - d) Camí de Binibecó
 - e) Camí de ses Casas Velles
 - f) s'Arribada d'Alcalfar
3. La ordenación urbanística detallada y las previsiones de urbanización serán desarrollados por un plan especial de ordenación de núcleo rural. La ejecución de este Plan corresponderá a los propietarios de terrenos incluidos en la delimitación del núcleo rural.
4. Se prohíbe la construcción de cualquier infraestructura viaria nueva para comunicar el núcleo rural.
5. Los usos permitidos dentro de la delimitación del núcleo rural son los siguientes:
 - a) Agrícola y ganadero.
 - b) Residencial unifamiliar.
 - c) Equipamientos destinados al servicio interno del núcleo o de utilidad pública
6. El plan especial de ordenación de núcleo rural cumplirá las siguientes directrices de ordenación:
 - a) Establecer las medidas encaminadas en la conservación del medio ambiente y de las características del núcleo y de las edificaciones.
 - b) Indicar las parcelas vacantes, la edificabilidad, la ocupación y la altura de la edificación existente y prevista, así como la disciplina urbanística aplicable al excedente ya construido respecto de los parámetros urbanísticos básicos establecidos, que en ningún caso no pueden superar las siguientes condiciones específicas:
 - Edificabilidad neta máxima sobre parcela de 0,09 m²/m², sin superar en ningún caso los 90 m² construidos.





- Altura de la edificación: preferiblemente una única planta, siendo la máxima permitida de dos plantas (planta baja +1).
- La parcela será la que figura inscrita registralmente como finca independiente a la aprobación del Plan Territorial Insular de Menorca, sin que el Plan especial pueda permitir la fragmentación, con lo cual se conseguirá la congelación estricta de la parcelación actualmente existente.

c) Fijar las infraestructuras y los servicios necesarios que deben establecerse para conseguir unos estándares mínimos de calidad de la urbanización que, aunque en función de las características propias de las parcelaciones, deben cumplir las condiciones mínimas siguientes:

- Sendas para peatones de una anchura libre total de 2,5 m.
- Vías de circulación rodada de 5 m de anchura mínima de calzada, con pavimentos que pueden ser de tierra compactada estabilizada.
- Suministro de agua potable garantizado para todo el núcleo rural.
- Los sistemas de desagüe, saneamiento y depuración deben resolver los vertidos en el propio núcleo, preferentemente con sistemas comunitarios, y se prohíbe la expulsión de efluentes a caminos, camas o redes públicas sin conseguir un grado de depuración mínimo, y si fuera viable realizar la conexión a la red de depuración municipal.
- La red de alumbrado público debe limitarse, en sus características, a las necesidades de señalización del viario y procurar evitar la contaminación lumínica.

d) Especificar los costes de urbanización y de todas las infraestructuras y los servicios que prevea, los cuales irán a cargo de los propietarios, que también asumirán el mantenimiento y la conservación.

7. No se concederán licencias de obra de nueva planta en el ámbito de los núcleos rurales hasta que se haya redactado, aprobado y ejecutado el plan especial de ordenación de núcleo rural correspondiente.

DISPOSICIONES

Disposición adicional 2ª. Protección de captación de abasto

1. En las determinaciones gráficas de estas NNSS se delimita la zona de dilución y control de contaminantes como zona de protección contra la contaminación química.
2. En el ámbito de esta zona se prohíbe la implantación de nuevos pozos, y se prohíben las actividades siguientes: vertido de residuos líquidos, vertido de residuos sólidos y aplicación agrícola de afluentes, barros y purines.
3. 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 siguientes:

A) 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 debe clausurarse 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.

B) 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 del pozo.

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

- obras relacionadas con mejoras, ampliación o sustitución de la fuente de abasto;
- obras relacionadas con el control hidrogeológico de la fuente de abasto
- almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales
- pozos y sondeos
- excavaciones
- 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.

C) 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 del pozo. Se prohíben los siguientes usos y actividades:

- vertido o inyección de residuos líquidos
- vertido de residuos sólidos de cualquier naturaleza
- aplicación agrícola de efluentes, barros y purines
- obras subterráneas, minas, canteras y extracción de áridos
- actividades insalubres, nocivas y peligrosas
- infraestructuras, equipamientos y dotaciones
- 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, reguera 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

D) La Zona III de captación, grafiada en los planos de ordenación del suelo rústico se equipara de manera provisional a 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, barros 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.

E) 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 en la no afección a la integridad de las captaciones protegidas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2.ª Régimen de de edificaciones y construcciones en situación de fuera de ordenación y en situación de disconformidad

1. Quedan en situación de fuera de ordenación las edificaciones y construcciones siguientes:

- a) Aquellas que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. En estas serán autorizables, excepcionalmente y motivadamente, siempre con la renuncia expresa a su posible incremento de valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen estas edificaciones. En ningún caso serán autorizables obras de modernización, incremento de volumen o consolidación.
- b) Aquellas edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición en cada caso aplicable. En estas no se podrán autorizar ningún tipo de obra. Si estas edificaciones o construcciones se han ejecutado posteriormente al 1 de marzo de 1987 tampoco podrán obtener la autorización de contratación de ningún tipo de suministro de energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua, teléfono, etc.
- c) Aquellas edificaciones o construcciones implantadas legalmente y en las cuales se han ejecutado obras de ampliación o de reforma sin contar con licencia o licencia anulada. En este caso, en la parte legal, se podrán autorizar obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones y consolidaciones. También se podrán llevar a cabo, en la parte legal, 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. En la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra

2. En las edificaciones y construcciones construidas al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las siguientes obras:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad.
- b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de usos permitidos en la calificación correspondiente
- c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, cámaras de estiércoles, etc.) o/y otros similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tal finalidades. En los mencionados supuestos, a pesar de que el edificio incumpla algunos parámetros señalados en el Plan, podrán realizarse obras aunque estas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada calificación (separaciones, altura, etc.). La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.)

3.- En las zonas turísticas, en las edificaciones que se construyeron de acuerdo con la legalidad urbanística y que acontezcan disconformes por aplicación de estas normas (viviendas unifamiliares en hilera, emparejados, edificios plurifamiliares, etc.) sólo se podrán autorizar obras de reforma, rehabilitación y modernización.

4.- Así mismo, en las edificaciones existentes en los ámbitos de Alcalfar y Biniancolla que se recogen en el Anexo I y II, y que acontezcan disconformes por aplicación de estas Normas (viviendas unifamiliares en hilera, entre medianeras, emparejados, plurifamiliares, etc.) sólo se podrán autorizar obras de reforma, rehabilitación y modernización.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4.ª Pla de gestión de agua

En el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del plan deberá redactarse un Plan de gestión del agua para remitir al Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.

El contenido del Plan de gestión del agua será el siguiente:

- Extracciones de cada uno de los pozos y facturación en cada zona, análisis de su evolución en el tiempo y previsiones de crecimiento.
- Instalaciones de contadores volumétricos en cada una de las captaciones existentes; contabilización del agua de uso municipal para una nueva valoración de las pérdidas en red y suministro periódico a la Administración hidráulica de la información requerida sobre parámetros del abasto urbano de agua.
- 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 graben los consumos suntuosos y abusivos.
- Campañas de concienciación ciudadana y asesoramiento del usuario.
- Cuantificación detallada, con indicación de los plazos de ejecución y sistemas de financiación.
- Será necesario que se realicen campañas de concienciación sobre el consumo de agua, en especial en las zonas turísticas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan expresamente los artículos 19, 20, 21, 35, 39, 40, 41, 42, 60, 191, 192, 197, 198, 200, 202 y el anexo I relativo a la ficha de ordenación del sistema comunitario docente en suelo rústico del texto refundido de las Normas Subsidiarias de Sant Lluís aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Menorca en fecha 17.11.2014 y publicado en el BOIB núm. 165 de fecha 4.12.2014

ANEXO. MATRICES DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO

Maó, 9 de octubre de 2017

El jefe de sección de urbanismo
Mateo Martínez Martínez



ANEXO. MATRICES DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO

1. SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL	
Protección y educación ambiental	
- Preservación estricta	A
- Conservación activa	A
- Actividades científicas y de investigación	A
- Regeneración del paisaje	A
- Excursionismo	C (sobre caminos y senderos de dominio público)
- Acceso motorizado	C (solo para caminos de dominio público para vehículos ajenos a la explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)
Explotación de recursos primarios	
- Agricultura de secano y pasto	A
- Regadío a cielo abierto	A
- Regadío bajo protección	A
- Regadíes nuevos	C (solo con reutilización de aguas depuradas)
- Agricultura ecológica	A
- Ganadería extensiva	A
- Ganadería industrial	C (sujeta, si cabe, a evaluación de impacto ambiental; tratamiento y depuración de residuos; integración paisajística de las construcciones)
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones, ligadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Mantenimiento de construcciones ligadas a la explotación	A
- Actividad silvícola de conservación	A
- Explotación silvícola productiva	A
- Repoblación forestal	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)
- Roturas para cultivos	C (sobre campos en proceso de abandono)
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractora	C (con estudio de impacto ambiental y proyecto de restauración)
- Construcciones de nova planta ligadas a la actividad agrícola no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad ganadera no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
Actividades rurales complementarias	
- Agroturismo	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Restaurantes	C (sobre edificaciones ya existentes y cerca de las carreteras)
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Áreas de acampada	C (de acuerdo con un proyecto presentado y aprobado por el CIM)
Industria	
- Transformación agraria	C (depuración de residuos)
- Industria general	Ph





1. SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL	
Equipamientos*	
- Equipamientos sin construcción (áreas recreativas)	C (con informe vinculante del CIM)
- Resto de equipamientos	C (relacionados con actividades declaradas de interés general, según la Ley 6/1997, que regula el suelo rústico, y con evaluación de impacto ambiental)
Infraestructuras	
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (estudio de impacto ambiental)
- Antenas de telefonía móvil	C (excluidas las cuencas visuales de carreteras, según plan especial)
- Otras pequeñas infraestructuras	C (estudio de impacto ambiental)
- Carreteras nuevas	C estudio de impacto ambiental)
- Mejoras de trazado y ampliación	C (estudio de impacto ambiental)
- Caminos nuevos	C (justificados para mejorar la explotación agraria o acceso a equipamientos admitidos; con informe vinculante del CIM)
- Aparcamientos	C (alrededores de playas; dimensionados, si se tercia, según la capacidad de acogida de las playas)
- Otras instalaciones de más de 200 m2 de superficie (vertidos urbanos, vertederos de inertes, de residuos)	C (relacionados con actividades declaradas de interés general de acuerdo con la Ley 6/1997, que regula el suelo rústico, y con evaluación de impacto ambiental)
Uso residencial	
- Vivienda unifamiliar aislada, incluidos los prefabricados y/o los desmontables	Ph

* Definición según las DOT

Clave:

A: Uso aceptado

C: Uso condicionado

Ph: Uso prohibido





2. ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)	
Protección y educación ambiental	
- Preservación estricta	A
- Conservación activa	A
- Actividades científicas y de investigación	A
- Regeneración del paisaje	A
- Excursionismo	C (sobre caminos y sendas de dominio público)
- Acceso motorizado	C (solo por caminos de dominio público para vehículos ajenos a la explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)
Explotación de recursos primarios	
- Agricultura de secano y pastos	A
- Regadío a cielo abierto	A
- Regadío bajo protección	A
- Nuevos regadíos	C (solo con reutilización de aguas depuradas)
- Agricultura ecológica	A
- Explotaciones de ganadería extensiva	C
- Explotaciones de ganadería industrial	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones, ligadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Mantenimiento de construcciones ligadas a la explotación	A
- Actividad silvícola de conservación	A
- Explotación silvícola productiva	A
- Repoblación forestal	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)
- Roturas para cultivos	C (sobre campos en proceso de abandono)
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractora	Ph
- Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad agrícola no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad ganadera no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
Actividades rurales complementarias	
- Agroturismo	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Restaurantes	C (sobre edificaciones ya existentes y cerca de las carreteras)
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Áreas de acampada	C (de acuerdo con un proyecto presentado y aprobado por el CIM)
Industria	
- Transformación agraria	C (depuración de residuos)
- Industria general	C (depuración de residuos)
Equipamientos*	





2. ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)	
- Equipamientos sin construcción (áreas recreativas)	C (con informe vinculante del CIM)
- Resto de equipamientos	C (relacionados con actividades declaradas de interés general, conforme a la Ley 6/1997, que regula el suelo rústico, y con evaluación de impacto ambiental)
Infraestructuras	
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (estudio de impacto ambiental)
- Antenas de telefonía móvil	C (excluidas las cuencas visuales de carreteras, según plan especial)
- Otras pequeñas infraestructuras	C (estudio de impacto ambiental)
- Carreteras nuevas	C (estudio de impacto ambiental)
- Mejoras de trazado y ampliación	C (estudio de impacto ambiental)
- Caminos nuevos	C (justificados para mejorar la explotación agraria o acceso a equipamientos admitidos; con informe vinculante del CIM)
- Aparcamientos	C (alrededores de playas; dimensionados, si se tercia, según la capacidad de acogida de las playas)
- Otras instalaciones de más de 200 m2 de superficie (vertidos urbanos, vertederos de inertes, de residuos)	C (relacionados con actividades declaradas de interés general de acuerdo con la Ley 6/1997, que regula el suelo rústico, y con evaluación de impacto ambiental)
Uso residencial	
- Vivienda unifamiliar aislada, incluidos los prefabricados y/o los desmontables	Ph

* Definición según las DOT

Clave:

A: Uso aceptado

C: Uso condicionado

Ph: Uso prohibido





3. ÁREA DE INTERÉS AGRARIO (AIA)	
Protección de la naturaleza y educación ambiental	
- Preservación estricta	A
- Conservación activa	A
- Actividades científicas y de investigación	A
- Regeneración del paisaje	A
- Excursionismo	C (sobre caminos y senderos de dominio público)
- Acceso motorizado	C (sólo por caminos de dominio público para vehículos ajenos a la explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)
Explotación de recursos primarios	
- Agricultura de secano y pastos	A
- Regadío a cielo abierto	A
- Regadío bajo protección	A
- Nuevos regadíos	C (sólo con reutilización de aguas depuradas y con informe vinculante del CIM)
- Agricultura ecológica	A
- Ganadería extensiva	A
- Ganadería industrial	C (sujeto, si procede, a evaluación de impacto ambiental; tratamiento y depuración de residuos; integración paisajística de las construcciones)
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones, ligadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Mantenimiento de construcciones ligadas a la explotación	A
- Actividad silvícola de conservación	A (vocacional, mantenimiento y conservación de los acebuches en suelo agrario)
- Explotación silvícola productiva	A
- Repoblación forestal	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)
- Roturas para cultivos	C (sobre zonas de cultivos abandonados y pastos)
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractora	C (con estudio de impacto ambiental y proyecto de restauración)
- Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad agrícola no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad ganadera no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
Actividades rurales complementarias	
- Agroturismo	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Restaurantes	Ph
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Áreas de acampada	C
Industria	
- Transformación agraria	C (anejas a explotaciones agrarias; depuración de residuos)
- Industria general	Ph
Equipamientos*	





3. ÁREA DE INTERÉS AGRARIO (AIA)	
- Equipamientos sin construcción (áreas de esparcimiento)	C (con informe vinculante del CIM)
- Resto de equipamientos	C (relacionados con actividades declaradas de interés general, de acuerdo con la Ley 6/1997, que regula el suelo rústico, y con evaluación de impacto ambiental)
Infraestructuras	
- Pequeñas infraestructuras	C (estudio de impacto ambiental)
-Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (estudio de impacto ambiental)
- Antenas de telefonía móvil	C (excluidas las cuencas visuales de carreteras, según Pla de antenas)
- Carreteras novas	C (estudio de impacto ambiental)
- Mejoras de trazado y ampliación	C (estudio de impacto ambiental)
- Caminos nuevos	C (justificados para mejorar la explotación agraria; con informe vinculante de la Consejería de Agricultura)
- Aparcamientos	C (en las inmediaciones de playas de ANEI; dimensionadas según la capacidad de acogida de las playas; y con informe del CIM)
- Grandes instalaciones (excluidas las energías renovables, reguladas al arte. 95 de las Normas)	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por administración pública y con estudio de impacto ambiental, plantas de tratamiento de residuos, desaladoras, plantas depuradoras municipales)
Residencial	
- Vivienda unifamiliar aislada, incluidos los prefabricados y/o los desmontables)	Ph

* Definición según las DOT

Clave:

A: Uso aceptado

C: Uso condicionado

Ph: Uso prohibido





4. ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO Y ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (AIP Y ARIP)	
Protección de la naturaleza y educación ambiental	
- Preservación estricta	A
- Conservación activa	A
- Actividades científicas y de investigación	A
- Regeneración del paisaje	A
- Excursionismo	C (sobre camino y senderos de dominio público)
- Acceso motorizado	C (sólo por caminos de dominio público para vehículos ajenos a la explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)
Explotación de recursos primarios	
- Agricultura de secano y pastos	A
- Regadío a cielo abierto	A
- Regadío bajo protección	Ph
- Regadíos nuevos	C (sólo con reutilización de aguas depuradas y con informe vinculante del CIM)
- Agricultura ecológica	A
- Ganadería extensiva	A
- Ganadería industrial	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones ligadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Mantenimiento de construcciones ligadas a la explotación	A
- Actividad silvícola de conservación	A
- Explotación silvícola productiva	C (atendiendo criterios paisajísticos y evitando cortes por todas partes y pistas nuevas sin estudio previo de impacto)
- Repoblación forestal	C (con especies autóctonas)
- Roturas para cultivos	C (sobre campos abandonados)
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractora	Ph
Actividades rurales complementarias	
- Agroturismo	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Restaurantes	Ph
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Áreas de acampada	Ph
Industria	
- Transformación agraria	C (anejas a la explotación para la transformación de la producción propia; depuración de residuos)
- Industria general	Ph
- Equipamientos*	
- Equipamientos sin construcción (áreas de descanso)	C (con informe vinculante del CIM)
- Resto de equipamientos	C (con informe vinculante del CIM)





4. ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO Y ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (AIP Y ARIP)

Infraestructuras

- Pequeñas infraestructuras	Ph (excepto infraestructuras de energías renovables y de abastecimiento de uso doméstico y turismo rural; otras infraestructuras de energías renovables, con estudio previo de impacto ambiental)
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (nuevas instalaciones soterradas y siguiendo vías de transporte) **
- Antenas de telefonía móvil	Ph
- Carreteras nuevas	Ph
- Mejores de trazado y ampliación	C (estudio de impacto ambiental)
- Caminos nuevos	Ph
- Aparcamientos	C (a las inmediaciones de playas de ANEI; dimensionadas según la capacidad de acogida de las playas; y con informe del Consell)
-Grandes instalaciones (excluidas las energías renovables, reguladas al arte. 95 de las Normas)	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por administración pública y con estudio de impacto ambiental, plantas de tratamiento de residuos, desaladoras, plantas depuradoras municipales)

Residencial

- Vivienda unifamiliar aislada, incluidos los prefabricados y/o los desmontables	Ph
--	----

* Definición según las DOT

** Se podrá excepcionar la obligación de seguir vías de transporte a las conducciones y tendidos vinculados a Grandes Instalaciones siempre y cuando se acredite la existencia de dificultades técnicas que imposibiliten o desaconsejen el aprovechamiento de trazados ya existentes.

Clave:

A: Uso aceptado

C: Uso condicionado

Ph: Uso prohibido



5. ANEI – PROTECCIÓN NORMAL, ÁREAS NATURALES De INTERÉS (ANIT) Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)					
Usos	Cultivos y pastos	Superficie arbolada forestal	Matorrales	Zonas humildes y dunas en ANIT	Barrancos en ANIT
Protección de la naturaleza y educación ambiental					
- Preservación estricta	A	A	A	A	A
- Conservación activa	A	A	A	A	A
-Actividades científicas y de investigación	A	A	A	A	A
- Educación ambiental y excursionismo	C (sobre caminos y senderos establecidos por plan especial)	C (en ANEI, sobre caminos y senderos establecidos por plan especial; en ANIT sobre viario de dominio público)	(en ANEI, sobre caminos y senderos establecidos por plan especial; en ANIT sobre viario de dominio público)	C (sobre viario de dominio público)	C (sobre viario de dominio público)
- Regeneración del paisaje	A	A	A	A	A
- Centros de interpretación y otras instalaciones fijas	C (en ANEI, según plan especial y siempre en edificaciones existentes)	C (en ANEI, según plan especial y siempre en edificaciones existentes)	C (en ANEI, según plan especial y siempre en edificaciones existentes)	Ph	Ph
- Acceso motorizado	C (en ANEI, sobre caminos establecidos por plan especial; Prohibido en la red cuaternaria, excepto agropecuario y ambiental; en ANIT, sobre viario de dominio público y accesos a la explotación agropecuaria)	C (en ANEI, sobre caminos establecidos por plan especial; prohibido en la red cuaternaria, excepto agropecuario y ambiental; en ANIT, sobre viario de dominio público y accesos a la explotación agropecuaria)	C (en ANEI, sobre caminos establecidos por plan especial; prohibido en la red cuaternaria, excepto agropecuario y ambiental; en ANIT, sobre viario de dominio público y accesos a la explotación agropecuaria)	Ph (excepto protección civil)	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)
Explotación de recursos primarios					
- Agricultura de secano y pastura	A	Ph	Ph	Ph	A
- Regadío a cielo abierto	A	Ph	Ph	Ph	A
- Regadío bajo protección	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Regadíos nuevos	C solo con reutilización de aguas depuradas y con informe vinculante del CIM)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Agricultura ecológica	A	Ph	Ph	Ph	C (sobre suelo agrícola ya existente)
- Ganadería extensiva	C (sobre pasturas ya existentes)	C (excepto caprino y porcino)	C (excepto caprino y porcino)	Ph	C (sobre pasturas ya existentes)
- Ganadería industrial	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
-Construcciones de nova planta i ampliaciones, ligadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Mantenimiento de construcciones ligadas a la explotación	A	A	A	Ph	A
- Actividad silvícola de conservación	A	A	A	Ph	A
- Explotación silvícola productiva	C (según criterios de ordenación forestal y inclusión en el Registro de Explotaciones)	C (según criterios de ordenación forestal y inclusión en el Registro de Explotaciones Forestales de las Baleares)	Ph	Ph	Ph



5. ANEI – PROTECCIÓN NORMAL, ÁREAS NATURALES De INTERÉS (ANIT) Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)					
Usos	Cultivos y pastos	Superficie forestal arbolada	Matorrales	Zonas humildes y dunas en ANIT	Barrancos en ANIT
	Forestales de las Baleares)				
- Repoblación forestal	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)	Ph	Ph
- Roturas para cultivos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Caza	C (de acuerdo con a legislación vigente)	C (de acuerdo con a legislación vigente)	C (de acuerdo con a legislación vigente)	Ph	C (de acuerdo con a legislación vigente)
- Actividad extractora	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Actividades rurales complementarias					
- Agroturismo	C (sobre edificaciones ya existentes)	C (sobre edificaciones ya existentes)	C (sobre edificaciones ya existentes)	Ph	Ph
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones ya existentes)	C (sobre edificaciones ya existentes)	C (sobre edificaciones ya existentes)	Ph	Ph
- Restaurantes	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones ya existentes)	C (sobre edificaciones ya existentes)	C (sobre edificaciones ya existentes)	Ph	C (sobre edificaciones ya existentes)
- Áreas de acampada	C (en ANEI, según plan especial; en ANIT, según proyecto presentado y aprobado por el CIM)	C (en ANEI, según plan especial; en ANIT, según proyecto presentado y aprobado por el CIM)	C (en ANEI, según plan especial; en ANIT, según proyecto presentado y aprobado por el CIM)	Ph	Ph
Industria					
-Transformación agraria	C (anejos a la explotación para la transformación de la producción propia; depuración de residuos)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Industria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Equipamientos*					
- Equipamientos sin construcción (áreas de descanso)	C (con informe del CIM)	C (con informe del CIM)	C (con informe del CIM)	Ph	Ph
-Resto de equipamientos	C (con informe del CIM)	C (con informe del CIM)	C (con informe del CIM)	Ph	Ph
Infraestructuras					
-Pequeñas infraestructuras	Ph (excepto infraestructuras de energías renovables y de abastecimiento para uso doméstico y turismo rural; otras infraestructuras de energías renovables, con estudio previo de impacto ambiental)	Ph (excepto infraestructuras de energías renovables y de abastecimiento para uso doméstico y turismo rural; otras infraestructuras de energías renovables, con estudio previo de impacto ambiental; también infraestructuras de defensa contra incendios)	Ph (excepto infraestructuras de energías renovables y de abastecimiento para uso doméstico y turismo rural; otras infraestructuras de energías renovables, con estudio previo de impacto ambiental; también infraestructuras de defensa contra incendios)	Ph	Ph
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (instalaciones nuevas sepultadas y que sigan vías de transporte) **	C (instalaciones nuevas sepultadas y que sigan vías de transporte)**	C (instalaciones nuevas sepultadas y que sigan vías de transporte)**	Ph	C (instalaciones nuevas sepultadas y que sigan vías de transporte) **
- Antenas de telefonía móvil	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph





5. ANEI – PROTECCIÓN NORMAL, ÁREAS NATURALES De INTERÉS (ANIT) Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)

Usos	Cultivos y pastos	Superficie forestal arbolada	Matorrales	Zonas humildes y dunas en ANIT	Barrancos en ANIT
- Carreteras nuevas	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Mejoras de trazado	C (estudio de impacto ambiental)	C (estudio de impacto ambiental)	C (estudio de impacto ambiental)	Ph	Ph
-Pistas forestales nuevas	Ph	C (estudio de impacto ambiental)	C (estudio de impacto ambiental)	Ph	Ph
- Caminos nuevos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Aparcamientos	C (según el plan especial de l'ANEI; en ANIT, con informe del CIM)	Ph	C (según el plan especial de l'ANEI; en ANIT, con informe del CIM)	Ph	Ph
- Grandes instalaciones (excluidas las energías renovables reguladas a l'art. 95 de las Normas.)	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por administración pública y con estudio de impacto ambiental Plantas de tratamiento de residuos, desaladoras, plantas depuradoras municipales)	Ph	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por administración pública y con estudio de impacto ambiental Plantas de tratamiento de residuos, desaladoras, plantas depuradoras municipales)	Ph	Ph
Uso residencial					
- Vivienda unifamiliar aislada, incluidos los prefabricados y/o los desmontables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

* Definición según las DOT

** Se podrá excepcionar la obligación de seguir vías de transporte a las conducciones y tendidos vinculados a Grandes Instalaciones siempre y cuando se acredite la existencia de dificultades técnicas que imposibiliten o desaconsejen el aprovechamiento de trazados ya existentes.

Clave:

- A: Uso aceptado
- C: Uso condicionado
- Ph: Uso prohibido



6. ÁREAS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP) EN ANEI Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)						
Usos	Protección costa (100 m)	Islotes acantilados y	Zonas húmedas y dunas	Alcinares	Marinas de acebuches y ialadiernos	Barrancos
Protección de la naturaleza y educación ambiental						
- Preservación estricta	C	C	C	C	C	C
- Conservación activa	C	C	C	C	C	C
- Actividades científicas y de investigación	C	C	C	C	C	C
- Regeneración del paisaje	C	C	C	C	C	C
- Educación ambiental y excursionismo	C (sobre caminos y senderos establecidos por plan especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por plan especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por plan especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por plan especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por plan especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por plan especial)
- Centros de interpretación y otras instalaciones fijas	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Acceso motorizado	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	Ph	Ph (excepto protección civil)	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)
Explotación de recursos primarios						
- Agricultura de secano y pastura	A	Ph	Ph	Ph	Ph	A
- Regadío a cielo abierto	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	C (ya existente, idem adobs)
- Regadío bajo protección	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Regadíos nuevos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Agricultura ecológica	C (sobre suelo agrícola ya existente)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (sobre suelo agrícola ya existente)
- Ganadería extensiva	C (sobre pastos ya existentes)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (sobre pastos ya existentes)
- Ganadería industrial	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones, ligadas a la explotación	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Mantenimiento de construcciones ligadas a explotación	A	Ph	Ph	A	A	A
- Actividad silvícola de conservación	Ph	Ph	Ph	A	A	Ph
- Explotación silvícola productiva	Ph	Ph	Ph	C (usos tradicionales regulados por plan especial)	C (usos tradicionales regulados por plan especial)	Ph
- Repoblación forestal	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Roturas para cultivos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)	C (de acuerdo con la legislación vigente)	Ph	C (de acuerdo con la legislación vigente)	C (de acuerdo con la legislación vigente)	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractora	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Actividades rurales complementarias						
- Agroturismo	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph



6. ÁREAS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP) EN ANEI Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)

Usos	Protección costa (100 m)	Islotes y acantilados	Zonas húmedas y dunas	Alcinares	Marinas de acebuches y i aladiernos	Barrancos
- Hoteles rurales	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Restaurantes	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Casas de colonias	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Áreas de acampada	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Industria						
- Transformación agraria	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Industria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Equipamientos*						
- Equipamientos sin construcción	C (en playas con las limitaciones que establece el Plan Especial de ANEI)	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Resto de equipamientos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Infraestructuras						
-Pequeñas infraestructuras	Ph (excepto señalización marítima)	Ph (excepto señalización marítima)	Ph	Ph (excepto defensa contra incendios)	Ph (excepto defensa contra incendios)	Ph
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)Ph (excepto servicio a señalización marítima sepultada)	Ph (excepto servicio a señalización marítima sepultada)	Ph (excepto servicio a señalización marítima sepultada)	Ph	C (solo eléctrica y telecomunicación para caminos y sepultada)	C (solo eléctrica y telecomunicación para caminos y sepultada)	C (solo eléctrica y telecomunicación para caminos y sepultada)
- Antenas de telefonía móvil	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Carreteras nuevass	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Pistas forestales	Ph	Ph	Ph	C (Desviamientos por razones ambientales en EIA)	C (Desviamientos por razones ambientales en EIA)	Ph
- Caminos nuevos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Aparcamientos	C (con las limitaciones establecidas por el PE de ANEI; nunca sobre vegetación peñasco litoral)	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
-Puertos y puestos deportivos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Grandes instalaciones	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Uso residencial						
- Vivienda unifamiliar aislada, incluidos los prefabricados y/o los desmontables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

* Definición según las DOT

Clave:

A: Uso aceptado
C: Uso condicionado
Ph: Uso prohibido



7. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR) **

usos	Erosión		inundación	incendios		Contaminación acuíferos	Desprendimientos
	erosión media	erosión alta	inundación	incendios alto	incendios muy alto		
Protección de la naturaleza y educación ambiental							
- Preservación estricta	C	C	C	C	C	C	C
- Conservación activa	C	C	C	C	C	C	C
- Actividades científicas i de investigación	C	C	C	C	C	C	C
- Educación ambiental	C (informe favorable del CIME del programa educativo)	C (informe favorable del CIME del programa educativo)	C (informe favorable del CIME del programa educativo)	C (informe favorable del CIME del programa educativo)	C (informe favorable del CIME del programa educativo)	C (informe favorable del CIME del programa educativo)	Ph
- Regeneración del paisaje	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)
- Centros de interpretación y otras instalaciones fijas	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Excursionismo	A	A	Ph	C (cuomplimiento decreto 101/93 y Ley 81/68)	Ph	A	Ph
- Acceso motorizado	C (vehículos de explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria y forestal, y protección civil)	Ph
Explotación de recursos primarios							
- Agricultura de secano y pastos	A	A	A	A	A	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)
- Regadío a cielo abierto	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	A	A	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)
- Regadío bajo protección	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)
- Regadíos nuevos	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)
- Agricultura ecológica	A	A	A	A	A	A	A
- Ganadería extensiva	A	A	A	A	A	A	A
- Ganadería industrial	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (Informe de DG Recursos Hídricos)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones, ligadas a la explotación	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Mantenimiento de construcciones ligadas a la explotación	A	A	A	A	A	A	A
- Actividad silvícola de conservación	A	C (estudio de incidencia ambiental)	A	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	A	A
- Explotación silvícola productiva	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental y proyecto de explotación)	C (estudio de incidencia ambiental y proyecto de explotación)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)
- Repoblación forestal	C (estudio de incidencia ambiental)	(estudio de incidencia ambiental)	(estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)



7. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR) **

usos	Erosión		inundación	incendios		Contaminación acuíferos	Desprendimientos
	erosión media	erosión alta	inundación	incendios alto	incendios muy alto		
- Roturas para cultivos	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	A	A	A	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)
- Caza	A	A	A	A	A	A	A
- Actividad extractora	Ph (excepto a lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto a lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto a lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto a lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto a lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto a lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto a lo contemplado en el PDS canteras)
- Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad agrícola no profesional	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construcciones de nueva planta ligadas a la actividad ganadera no profesional	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph
Actividades rurales complementarias							
- Agrarismo	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Hoteles rurales	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Restaurantes	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Casos de colonias	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Areas de acampada (resto de equipamientos)(estudio de incidencia ambiental)(estudio de incidencia ambiental)	(estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	(estudio de incidencia ambiental)	Ph
Industria							
- Transformación agraria	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Industria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Equipamientos *							
- Equipamientos sin construcción	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Resto de equipamientos	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
Infraestructuras							
- Pequeñas infraestructuras	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)
- Antenas de telefonía móvil	C (estudio de incidencia ambiental, cumplimiento o PE telefonía móvil)	(estudio de incidencia ambiental, cumplimiento o PE telefonía móvil)	(estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía móvil)	(estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía móvil)	(estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía móvil)	(estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía móvil)	(estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía móvil)
- Carreteras nuevas	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Mejoras de trazado y ampliación	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental, excepto Ph la ampliación)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	(estudio de incidencia ambiental, excepto Ph la ampliación)



7. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR) **

usos	Erosión		inundación	incendios		Contaminación acuíferos	Desprendimientos
	erosión media	erosión alta		inundación	incendios alto		
-Pistas forestales nuevas	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Caminos nuevos	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Aparcamientos	C (estudio de incidencia ambiental)	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph	C (estudio de incidencia ambiental)	Ph
-Otras instalaciones de más de 200 m ² de superficie (vertederos urbanos, de inertes, de residuos)	C (estudio de incidencia ambiental y dependiendo del tipo de infraestructura)	C (estudio de incidencia ambiental y dependiendo del tipo de infraestructura)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (estudio de incidencia ambiental y dependiendo del tipo de infraestructura)
Infraestructuras							
-Vivienda unifamiliar aislada, incluidos los prefabricados y/o los desmontables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

* Definición según las DOT

** Para determinar el régimen de usos se tiene que aplicar también la matriz correspondiente a la categoría de suelo rústico subyacente

Clave:

A: Uso aceptado

C: Uso condicionado

Ph: Uso prohibido

