

**REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE  
PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE LLUBÍ**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

## ÍNDEX

### CAPÍTOL 1. NORMES GENERALS I DE TRAMITACIÓ

- Article 1.01: Àmbit d'aplicació, determinacions i abast de les presents Normes Subsidiàries.
- Article 1.02: Finalitats
- Article 1.03: Vigència
- Article 1.04: Interpretació de documents gràfics
- Article 1.05: Caràcter públic dels plans
- Article 1.06: Dret a la informació urbanística
- Article 1.07: Cèdula urbanística
- Article 1.08: Actes sotmesos a llicència. Classificació de les obres
- Article 1.09: Tramitació de plans i projectes
- Article 1.10: Petició d'alineacions i rasants. Actes preparatoris
- Article 1.11: Procediment per a l'obtenció de llicències
- Article 1.12: Reintegrament
- Article 1.13: Resolució de peticions. Condicions generals de les llicències d'obres
- Article 1.14: Obres provisionals
- Article 1.15: Obres urgents
- Article 1.16: Exemplar per al sol·licitant
- Article 1.17: Cartell a l'obra
- Article 1.18: Modificació en el curs de les obres
- Article 1.19: Reparació de danys
- Article 1.20: Caducitat de la llicència
- Article 1.21: Llicència d'ocupació
- Article 1.22: Indivisibilitat de parcel·les
- Article 1.23: Finques objecte d'expedients disciplinaris

### CAPÍTOL 2. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES URBANÍSTICS I NORMES D'APROFITAMENT

- Article 2.01: Disposicions generals
- Article 2.02: Simultaneïtat de condicions
- Article 2.03: Definició de solar
- Article 2.04: Dotació de serveis urbanístics
- Article 2.05: Alineacions
- Article 2.06: Superfície total edificada o edificable. Plantas
- Article 2.07: Superfície d'ocupació
- Article 2.08: Volum edificat o edificable
- Article 2.09: Coeficient d'edificabilitat
- Article 2.10: Altura edificable en edificació contínua
- Article 2.11: Altura edificable en edificació aïllada
- Article 2.12: Separacions
- Article 2.13: Cossos volats sobre el domini públic
- Article 2.14: Tipologia de tancament de solars
- Article 2.15: Tipus d'ordenació i condicions d'edificació
- Article 2.16: Garatge - aparcament
- Article 2.17: Accessos a garatges
- Article 2.18: Plaça d'aparcament
- Article 2.19: Altura mínima
- Article 2.20: Lavabo en garatges
- Article 2.21: Escales en garatges
- Article 2.22: Construcció
- Article 2.23: Ventilació

- Article 2.24: Il·luminació
- Article 2.25: Instal·lacions contra incendis
- Article 2.26: Desguassos
- Article 2.27: Reserva mínima d'aparcaments per a cada ús

### CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DELS USOS

- Article 3.01: Estructura general dels usos i definicions
- Article 3.02: Classificació dels usos globals i detallats
- Article 3.03: Classificació dels usos en sòl rústic
- Article 3.04: Ús global residencial unifamiliar
- Article 3.05: Ús global residencial plurifamiliar
- Article 3.06: Ús global secundari
- Article 3.07: Ús global terciari
- Article 3.08: Ús global equipament comunitari
- Article 3.09: Ús global de comunicacions i infraestructures
- Article 3.10: Ús global espais lliures
- Article 3.11: Règim de compatibilitat dels usos
- Article 3.12: Grau segons grandària
- Article 3.13: Grau segons ubicació
- Article 3.14: Usos en planta soterrani o semisoterrani
- Article 3.15: Regulació detallada de l'ús comerç

### CAPÍTOL 4. NORMES D'HIGIENE

- Article 4.01: Condicions de disseny, habitabilitat i accessibilitat
- Article 4.02: Classes de patis, dimensions i altura
- Article 4.03: Dotació d'aigua potable
- Article 4.04: Abocament d'aigües residuals
- Article 4.05: Accés a teulada o terrat
- Article 4.06: Separadors de greixos
- Article 4.07: Arquetes sifòniques
- Article 4.08: Fosses sèptiques

### CAPÍTOL 5. NORMES DE SEGURETAT

- Article 5.01: Ocupació de la via pública amb materials i enderrocs
- Article 5.02: Inspecció d'obres
- Article 5.03: Denúncia de ruïna
- Article 5.04: Ruïna imminent
- Article 5.05: Tramitació de l'expedient de ruïna
- Article 5.06: Aïllaments
- Article 5.07: Trituradors d'escombraries
- Article 5.08: Aparells elevadors
- Article 5.09: Calefacció, condicionament d'aire, aigua calenta, gas, telèfon, antenes de televisió, etc.
- Article 5.10: Tanca d'obres
- Article 5.11: Explosius
- Article 5.12: Bastiments
- Article 5.13: Grues
- Article 5.14: Senyalització de finques

### CAPÍTOL 6. NORMES D'ESTÈTICA

- Article 6.01: Condicions generals d'estètica
- Article 6.02: Cartells
- Article 6.03: Anuncis i rètols
- Article 6.04: Sortints per aparells de condicionament d'aire
- Article 6.05: Estenedors
- Article 6.06: Dipòsits d'aigua
- Article 6.07: Entrants, sortints i vols
- Article 6.08: Portades, aparadors i vidrieres
- Article 6.09: Marquesines
- Article 6.10: Tendals
- Article 6.11: Mostres
- Article 6.12: Banderins
- Article 6.13: Antenes
- Article 6.14: Façanes
- Article 6.15: Cobertes

## CAPÍTOL 7. NORMES ESPECIALS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL

- Article 7.01: Normes generals
- Article 7.02: Moviments de terra
- Article 7.03: Construccions
- Article 7.04: Prevenció d'incendis forestals
- Article 7.05: Lluita contra la contaminació atmosfèrica
- Article 7.06: Depuració d'aigües residuals
- Article 7.07: Prevenció d'altres efectes perjudicials
- Article 7.08: Règim general de protecció del paisatge
- Article 7.09: Millora del medi rural

## CAPÍTOL 8. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I ESTRUCTURA GENERAL ORGÀNICA

- Article 8.01: Règim urbanístic del sòl
- Article 8.02: Classificació del sòl
- Article 8.03: Alteració de la classificació
- Article 8.04: Ordenació de cada tipus de sòl
- Article 8.05: Estructura general i orgànica del territori
- Article 8.06: Sistemes generals
- Article 8.07: Sistemes locals
- Article 8.08: Regulació dels sistemes generals
- Article 8.09: Sistema general de comunicacions
- Article 8.10: Sistemes generals d'espais lliures
- Article 8.11: Sistema general d'equipaments comunitaris
- Article 8.12: Sistema general de serveis d'infraestructura

## CAPÍTOL 9. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

- Article 9.01: Delimitació i determinacions en sòl urbà
- Article 9.02: Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de nucli antic (CA)
- Article 9.03: Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona d'intensiva baixa (IB)
- Article 9.04: Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona extensiva baixa (EB)
- Article 9.05: Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona de serveis (SC)
- Article 9.06: Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús de la zona d'equipaments (EQ)
- Article 9.07: Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús a la zona d'espais lliures (ZV)
- Article 9.08: Condicions particulars de parcel·lació, edificació i ús a la zona de xarxa viària (V)

- Article 9.09: Execució d'unitats d'actuació (UA)

## CAPÍTOL 10. NORMES GENERALS SOBRE EDIFICIS EXISTENTS I DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI EDIFICAT

- Article 10.01: Edificacions anteriors a les presents normes subsidiàries
- Article 10.02: Normes de protecció de monuments prehistòrics i protohistòrics
- Article 10.03: Normes de protecció genèrica dels elements protegits

## CAPÍTOL 11. NORMES DE PLANEJAMENT

- Article 11.01: Finalitat de les normes de planejament
- Article 11.02: Desenvolupament de les Normes Subsidiàries
- Article 11.03: Plans per a desenvolupament de les presents Normes Subsidiàries
- Article 11.04: Plans d'iniciativa particular
- Article 11.05: Execució del planejament
- Article 11.06: Execució dels sistemes
- Article 11.07: Execució de les Normes Subsidiàries en sòl urbà
- Article 11.08: Transmissió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta

## CAPÍTOL 12. NORMES D'URBANITZACIÓ

- Article 12.01: Normes d'urbanització. Objectiu
- Article 12.02: Esquema viari
- Article 12.03: Amples de vies en sòl urbà
- Article 12.04: Accessos a urbanitzacions
- Article 12.05: Accessos a la xarxa viària no urbana
- Article 12.06: Senyalització
- Article 12.07: Abastament d'aigua
- Article 12.08: Xarxa de clavegueram. Cabals del càlcul
- Article 12.09: Coeficients de vessament
- Article 12.10: Enllumenat públic
- Article 12.11: Condicionaments mínims
- Article 12.12: Dotacions
- Article 12.13: Conservació i manteniment de les urbanitzacions

## CAPÍTOL 13. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

### SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS COMUNES A TOT EL SÒL RÚSTIC

- Article 13.01: Àmbit i disposicions generals
- Article 13.02: Qualificació
- Article 13.03: Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic
- Article 13.04: Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural
- Article 13.05: Condicions de l'edificació, àmbit d'aplicació i disposicions generals
- Article 13.06: Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions
- Article 13.07: Piscines
- Article 13.08: Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca
- Article 13.09: Tancat de finques
- Article 13.10: Camins i connexions
- Article 13.11: Trajectes pintorescos i rutes d'interés cultural i paisatgístic
- Article 13.12: Servituds de protecció
- Article 13.13: Limitacions dels usos al voltant dels pous de suministrament

- Article 13.14: Edificis existents a sòl rústic

## SECCIÓ 2a. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC

- Article 13.15: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Article 13.16: Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Article 13.17: Àrees de protecció territorial (APT)
- Article 13.18: Àrees d'interès agrari (AIA)
- Article 13.19: Àrees de transició (AT)
- Article 13.20: Sòl rústic de règim general (SRG)

## **NORMES URBANÍSTIQUES**

### **CAPÍTOL 1. NORMES GENERALS I DE TRAMITACIÓ**

#### **ARTICLE 1.01**

#### **ÀMBIT D'APLICACIÓ, DETERMINACIONS I ABAST DE LES PRESENTS NORMES SUBSIDIÀRIES**

- 1.- Les presents Normes Subsidiàries comprenen la totalitat del Terme Municipal de Llubí.
- 2.- Les determinacions de les presents Normes Subsidiàries, així com el seu abast normatiu s'estableixen en els següents documents que al dit efecte les componen:
  - a).- Memòria justificativa de l'ordenació.
  - b).- Les presents normes urbanístiques.
  - c).- Plànols d'ordenació.

Els altres documents, plànols d'informació i memòria d'informació tindran caràcter informatiu.

- 3.- El present document constitueix les normes urbanístiques que han de comprendre les Normes Subsidiàries d'àmbit municipal, segons el que preveu l'article 93 del Reglament de Planejament Urbanístic, que remet als apartats 2 i 3 de l'article 40 del citat Reglament.
- 4.- Les presents normes urbanístiques s'aplicaran a les urbanitzacions, edificacions i, en general, les actuacions urbanístiques de tota mena, tant privades com de caràcter públic, que es projecta realitzar al territori delimitat, que comprèn la totalitat del terme municipal de Llubí.
- 5.- L'aplicació i interpretació d'aquestes normes correspon a l'Ajuntament; a aquests efectes es consideraran com a supletòries les regulacions contingudes en la Llei 6/1998 del Sòl, de 13 d'abril de 1998, així com els altres Reglaments, Normes Autonòmiques i la resta de disposicions vigents.
- 6.- Quan no es faci indicació expressa respecte d'això, l'estat actual que aquestes normes prenen com a referència és l'existent en la data 1 de gener de 1999.

#### **ARTICLE 1.02**

#### **FINALITATS**

Les Normes Urbanístiques compliran les finalitats següents:

- 1.- Al sòl urbà les Normes Urbanístiques tindran el caràcter d'ordenances de l'edificació i ús del sòl i contindran la reglamentació detallada de l'ús detallat, volum i condicions higièniques sanitàries dels terrenys i construccions, així com les característiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
- 2.- Al sòl rústic, la Normes Urbanístiques, a més de regular els graus de protecció de les distintes qualificacions de sòl resoldrà el règim general de cadascun d'ells, la definició de nucli de població, les d'edificació etc., així com els sistemes generals inclosos en aquesta categoria de sòl i les exigències mínimes pel que fa a serveis i infraestructura.

#### **ARTICLE 1.03**

**VIGÈNCIA**

Les presents Normes tindran vigència indefinida. No obstant això, s'estarà al que disposa l'article 160 del Reglament de Planejament.

**ARTICLE 1.04****INTERPRETACIÓ DE DOCUMENTS GRÀFICS**

- 1.- Les previsions contingudes en aquestes Normes en relació amb cadascuna de les classes de sòl s'apliquen a través de la concreta determinació resultant dels plànols, sense que càpiga deduir de cap altre document de les NN.SS. cap argument en contra de la classificació reflectida en els plànols d'aquest.
- 2.- En cas de discordança entre plànols de distinta escala, l'escala més ampliada dominarà sobre la menor ampliació, dominant per tant, l'escala 1:1.000 sobre l'1:5.000, l'1:5.000 sobre la 1:10.000 i l'escala 1:10.000 sobre les superiors.

**ARTICLE 1.05****CARÀCTER PÚBLIC DELS PLANS**

Tots els documents que componen els plànols d'ordenació, projectes d'urbanització i els altres instruments urbanístics establerts la legislació urbanística vigent són públics i qualsevol persona pot, en qualsevol moment, consultar-los i informar-se del mateix ant l'Ajuntament. Aquest dret és independent de què pugui ostentar-se per informar sobre tals documents en un altre Organisme.

**ARTICLE 1.06****DRET A LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

Qualsevol persona pública o privada, natural o jurídica, té dret que l'Ajuntament li informe per escrit el règim del sòl i de l'edificació corresponent a una finca o sector del terme municipal, mitjançant la cèdula urbanística que preveu l'article 6 la Llei del Sòl 6/1998 i 165 del Reglament de Planejament. Així mateix, podrà exigir-se informació sobre les alineacions o rasants d'una finca.

**ARTICLE 1.07****CÈDULA URBANÍSTICA**

- 1.- En desplegament del que disposa l'article 6 la Llei del Sòl 6/1998 i el 168 del Reglament de Planejament, es crea la Cèdula Urbanística. La cèdula urbanística s'expedirà a petició de qualsevol interessat prèvia presentació de la corresponent instància acompanyada de la documentació que en el present article es determina.
- 2.- La cèdula urbanística expedida per l'Ajuntament haurà de contenir totes les circumstàncies urbanístiques que exigeix l'article 168.3 del Reglament de Planejament.
- 3.- Les sol·licituds de cèdules urbanístiques hauran d'anar acompanyades dels documents següents:
  - a).- Còpia de l'escriptura pública de propietat.
  - b).- Còpia de l'últim rebut de l'Impost de Béns Immobles (IBI).

- c).- Tres fotografies actuals de la parcel·la o edifici de què es tracti.
- d).- Plànol d'emplaçament sobre la cartografia de les NN SS, en el que es concreti la situació del terreny o edificis afectats respecte del planejament.

## **ARTICLE 1.08**

### **ACTES SOTMESOS A LLICÈNCIA. CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES**

- 1.- Els actes sotmesos a llicència seran els especificats en l'article 2 de la Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, així com tot acte de parcel·lació (segregació o agregació) de terrenys, amb independència de la classe de sòl on es trobin i el fi a què es destinin.
- 2.- Es consideraran obres majors les d'urbanització, alçament de tota mena de construcció, edificis i indústries, sigui quin sigui el seu destí; les que augmentin o disminueixin el volum edificat o modifiquin l'aspecte exterior o la distribució interior dels edificis i construccions; les que modifiquin les condicions d'habitabilitat; els moviments de terres; les demolicions d'edificis; i, en general, totes les que exigeixin projecte i/o direcció tècnica de facultatiu i totes les que no puguin ser considerades com a obres menors d'acord amb la definició continguda en l'apartat següent.
- 3.- Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, que no suposin alteració del volum edificat, ni de les instal·lacions i serveis d'ús comú, ni del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o a les condicions d'habitabilitat o de seguretat de tota mena d'edificis i instal·lacions.
- 4.- En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les segregacions en Sòl Rústic, els tancaments de mur de fàbrica de qualsevol classe i les intervencions en àmbits i elements declarats com béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i tala massiva d'arbres.

## **ARTICLE 1.09**

### **TRAMITACIÓ DE PLANS I PROJECTES**

- 1.- Tots els plans que es desenvolupin, s'ajustaran als disposat en aquestes Normes Urbanístiques i disposicions municipals vigents.
  - a).- Podran sotmetre's a tràmit els plans d'ordenació, un cop aprovades definitivament les presents Normes Subsidiàries.
  - b).- Els plans especials promoguts per iniciativa particular o pública es presentaran a l'Ajuntament en triple versió, signats per facultatius legalment autoritzats i visats pels Col·legis Professionals respectius.
- 2.- Tots els projectes d'actuació urbanística, tant de caràcter privat com a públic, que es pretengui realitzar al territori del Terme Municipal, a més d'ajustar-se a les disposicions municipals vigents, se sotmetran a la següent tramitació.
  - a).- Cap classe d'obra urbanística podrà iniciar-se sense la prèvia llicència municipal. La sol·licitud de l'esmentada llicència mitjançant instància a l'Ajuntament, acompanyada de tres exemplars del projecte corresponent avalat per facultatiu autoritzat i visat pel Col·legi Professional respectiu, així com dels restants exemplars addicionals del projecte quan siguin exigits per altres Organismes interessats.
  - b).- L'Ajuntament demanarà els informes que, en cada cas, siguin preceptius i resoldrà la situació presentada.

Tota resolució en contra de qualsevol d'aquests informes haurà de ser raonada i justificada des del punt de vista urbanístic.

- c).- La llicència municipal, es donarà acompanyada de les condicions generals i específiques que li afectin i d'un exemplar del projecte, degudament visat en cadascun dels seus documents. Aquest exemplar de projecte deurà obligatòriament, estar sempre a l'obra mentre duri aquesta, a disposició dels inspectors autoritzats pel Municipi i per la Comissió Insular d'Urbanisme.
  - d).- Al terme de qualsevol obra d'edificació, sigui de nova planta o de reforma, i abans de posar-la en ús haurà de sol·licitar-se la cèdula d'habitabilitat en els casos no exempts de ella i l'alta en l'IBI per als casos d'obra nova, ampliació o canvi d'ús, que es concedirà prèvia inspecció i comprovació que la mateixa s'ajusta al projecte aprovat.
  - e).- Cap obra d'urbanització podrà entrar en servei, sense el corresponent permís de l'Ajuntament, qui ho estendrà, en visita prèvia a totes les obres i instal·lacions que consideri que s'ajusten al projecte aprovat.
  - f).- Els permisos que es refereixin a part de la urbanització només s'estendran a aquelles parts que en el corresponent projecte s'haguessin destacat i justificat com a autònomes per a la seva possible entrada en servei.
  - g).- Les obres d'urbanització s'atendran en matèria de fiscalització, recepció definitiva de les obres, al que disposa la Llei 13/1995, de Contractació de les Administracions Públiques, a més de les modalitats i terminis d'execució que fossin convenients. Així com en el que disposa el Reglament de Gestió Urbanística.
- 3.- Tant les obres d'urbanització com d'edificació hauran d'estar supervisades per facultatiu autoritzat, podent l'Ajuntament suspendre la llicència de construcció per incompliment d'aquest requisit, qui exigirà el corresponent full d'encàrrec de Direcció d'Obra per a la concessió de la citada llicència.
- 4.- Totes les obres d'urbanització i d'edificació hauran d'ajustar-se a la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i al Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el seu reglament.

## **ARTICLE 1.10**

### **PETICIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS. ACTES PREPARATORIS**

Abans de sol·licitar llicència d'obres, podrà presentar-se a l'Ajuntament una petició oficial d'alineació del carrer o carrers, a la que acompanyarà un plànol de situació de la parcel·la a escala mínima 1:1.000, referit a carrers i edificis de fàcil identificació, així com un plànol topogràfic del solar, degudament acotat, a escala mínima 1:200, signat pel propietari, que es fa responsable davant la Llei de les dades consignades, així com dues fotografies a color del solar que es pretén edificar i el seu entorn amb expressió en el plànol dels llocs des d'on han estat preses.

## **ARTICLE 1.11**

### **PROCEDIMENT PER A L'OBTENCIÓ DE LLICÈNCIES**

Les llicències se sol·licitaran mitjançant escrit dirigit a l'Alcalde signat pel sol·licitant o representant legal, devent en aquest supòsit acompanyar el document que acrediti la seva representació.

## **ARTICLE 1.12**

## **REINTEGRAMENT**

- 1.- Les peticions i documents que es presentin, hauran de ser reintegrats segons el que disposa les respectives ordenances fiscals d'aquest Ajuntament.
- 2.- La falta de reintegrament o de qualsevol altre requisit no podrà justificar la no admissió de l'escrit o document, havent de requerir a qui ho subscriuï perquè en el termini de deu dies hàbils esmeni la deficiència o el reintegrament, amb l'avertència que si no ho fa s'arxivarà sense més tràmits la petició.

## **ARTICLE 1.13**

### **RESOLUCIÓ DE LES PETICIONS. CONDICIONS GENERALS DE LES LLICÈNCIES D'OBRES**

- 1.- Presentada la sol·licitud haurà de ser sotmesa a informació dels Serveis Tècnics i Jurídics de la Corporació, així com d'aquells Organismes les competències de la qual puguin versar afectades per aquesta, seguint els tràmits previstos en el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.
- 2.- La competència per a l'atorgament o denegació de llicències d'obres majors i menors, correspon a l'Òrgan Municipal Competent.
- 3.- Acordat per l'Ajuntament l'atorgament de llicència, es notificarà al peticionari la liquidació dels drets o taxes que haurà de satisfer per raó de les obres la llicència de la qual ha estat concedida, el qual estarà obligat a satisfer el seu import en el termini que s'assenyali, que no podrà ser inferior a quinze dies hàbils.
- 4.- Les llicències d'obres contindran un llistat enunciatiu de condicions generals que li afecten, així com de les condicions específiques que se li apliquin en raó dels seus particulars característiques.
- 5.- Les condicions generals faran referència almenys als aspectes següents:
  - a).- No es podran començar les obres abans de comunicar-ho a l'Oficina Tècnica Municipal, i sense que es realitzi el corresponent tiratge de cordes pels tècnics municipals, si les obres afecten a la línia d'edificació o a tancaments o límits d'un immoble.
  - b).- En cas de necessitat d'ocupació de la via pública, haurà de sol·licitar la corresponent autorització del servei de policia Local, per disposar la senyalització i circulació de vehicles i de vianants.
  - c).- El document justificatiu de l'obtenció de la llicència haurà d'estar en poder de la persona que estigui al front de l'obra, i tindrà l'obligació de presentar-la al personal de l'Ajuntament que la requereixi, juntament amb el rebut acreditatiu del pagament dels drets corresponents.
  - d).- El promotor i el constructor hauran de complir les normes sobre seguretat i salut en el treball en la seva execució, i aniran per compte seu la seguretat de les obres que s'autoritzin així com també la seva conservació; estaran obligats a complir les ordres d'execució i les reparacions que disposi l'Ajuntament per mantenir les condicions de seguretat i ornament.
  - e).- El promotor i el constructor estan obligats a notificar als serveis tècnics municipals la finalització de les obres, en comptes que es realitzi visita de comprovació i, si cal, perquè es practiqui la liquidació complementària que pertorqui.
  - f).- Aquesta llicència serà atorgada amb l'estalvi del dret de la propietat, i sense perjudici del de tercers.
  - g).- L'incumpliment de les condicions establertes en la resolució de concessió de llicència i de la normativa

urbanística vigent, podrà donar lloc a l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística i a l'obertura de l'expedient sancionador per infracció urbanística, sense perjudicí del rescabament de danys i perjudicis que puguin produir-se.

- h).- Acabada l'obra, en el cas de obres de nova planta, ampliació o canvi d'ús, s'haurà de presentar, juntament amb el certificat tècnic final de la mateixa, la documentació necessària per donar d'alta en l'IBI la nova edificació.
- 6.- A més a més, en compliment del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, els productors d'aquests residus estan obligats a:
- a).- Presentar un contracte formalitzat amb els gestors autoritzats pel servei públic insularitzat per gestionar els residus generats, en el moment de sol·licitar les llicències d'obres de construcció i/o demolició, abans de l'inici, adjunt a la corresponent sol·licitud o en el moment de la retirada de la llicència municipal d'obres, segons es tracti d'obra menor o major, respectivament.
- b).- Incorporar al projecte d'execució que es presenti amb la sol·licitud de la llicència d'enderrocament, construcció, excavació o una altra que generi residus de construcció-demolició, els següents continguts:
- Una avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.
  - L'avaluació, si fa falta, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a la restauració de pedreres.
  - Les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.
  - Una valoració econòmica del cost d'una gestió adequada dels residus generats.

#### **ARTICLE 1.14**

##### **OBRES PROVISIONALS**

Les llicències que s'atorguin a l'empara del que disposa l'article 17 de la Llei del Sòl 6/98, ho seran quan es trobi absolutament justificat el caràcter de provisionalitat d'aquestes, sense que sigui admissible que tinguin per objecte obres o instal·lacions que siguin o puguin ser de caràcter permanent. Per a la seva concessió se seguirà el tràmit previst en l'article citat, amb un informe previ dels Serveis Tècnics i Jurídics de la Corporació.

#### **ARTICLE 1.15**

##### **OBRES URGENTS**

Quan haguessin de realitzar-se obres d'urgència fundades en la necessitat d'evitar danys a persones o coses, i per això no puguin subjectar-se al procediment normal d'obtenció prèvia de llicència, podrà obtenir-se l'autorització necessària mitjançant compareixença del peticionari al·legant els motius de la urgència i les obres que han de realitzar. La petició serà informada amb caràcter urgent pels Serveis Tècnics i concedida per l'Alcalde en els termes i condicions que s'estimin procedents, donant conta en aquest últim cas, immediatament a l'òrgan competent. La llicència provisional, no eximirà la presentació, en el termini que es determini, de la sol·licitud de documentació reglamentària. Si no s'indica termini exprés, Aquest serà de vuit dies hàbils.

#### **ARTICLE 1.16**

##### **EXEMPLAR PER AL SOL·LICITANT**

Concedida la llicència d'obres es tornarà al sol·licitant un exemplar de la Memòria i de cada plànol presentat amb el segell de l'Ajuntament, i un certificat de l'acord municipal que atorgui la llicència, i si escau, de les condicions imposades, que expedirà al Secretari Municipal. Aquest exemplar romandrà a l'obra hasta la seva finalització.

Un altre exemplar estès quedarà unit a l'expedient. En la mateixa forma es correspondrà si es denega la llicència sol·licitada.

#### **ARTICLE 1.17**

##### **CARTELL A L'OBRA**

Els documents que acreditin la concessió de llicència conforme a la Norma anterior, estaran sempre al lloc on les obres es duen a terme, i seran exhibits a l'Autoritat Municipal o als seus agents delegats a petició dels mateixos.

Igualment, en les obres majors, serà obligat col·locar a l'obra, en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de 60 x 60 centímetres en què consti en lletres negres sobre fons blanc:

- 1) Ajuntament de Llubí.
- 2) Nom i cognoms o raó social del promotor titular de la llicència.
- 3) Nombre de llicència i data de concessió.
- 4) Termini d'execució.
- 5) Ordenança que s'aplica.
- 6) Nombre de plantes, distingint entre planta baixa, plantes pis i soterrani.
- 7) Nom i cognoms del tècnic superior i del tècnic de grau mitjà, directors de l'obra.
- 8) Denominació de l'empresa constructora.

#### **ARTICLE 1.18**

##### **MODIFICACIÓ EN EL CURS DE LES OBRES**

- 1.- Quan, un cop concedida una llicència, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, les obres no seran paralitzades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, si les modificacions no impliquen augment de la superfície edificada o de l'ocupació.
- 2.- La normativa d'aplicació a les modificacions en el transcurs de les obres esmentades en l'apartat anterior, serà la vigent en el moment de concessió de la llicència, sempre que no s'hagi sobrepassat el termini fixat per a l'execució de les obres.
- 3.- No s'aplicarà el que es preveu en l'apartat primer si la modificació té per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzats o si comporta alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzades.
- 4.- En cap cas es podran acollir als beneficis de l'apartat 1 de l'article present aquelles obres que es realitzin en edificis catalogats o inclosos en conjunts historic-artístics, subjectes a la legislació del Patrimoni Històric o protegits pel planejament urbanístic.

#### **ARTICLE 1.19**

##### **REPARACIÓ DE DANYS**

L'obtenció d'una llicència municipal d'obres o instal·lacions porta implícita l'obligació d'abonar quantes despeses per danys i altres s'ocasionin com a conseqüència d'aquestes, a la via pública, en les seves voreres, paviments, passejos, fanals, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament d'aigua, xarxes de clavegueram i qualssevol altres béns públics i patrimonials que fossin deteriorats.

## **ARTICLE 1.20**

### **CADUCITAT DE LA LLICÈNCIA**

Les llicències caducaran per les causes següents:

- a).- Per no haver estat iniciades les obres en el termini de sis mesos a comptar de la notificació d'aquesta.
- b).- Per no haver presentat el certificat d'indivisibilitat, o si escau, certificat del Registre de la Propietat d'haver-se sol·licitat la seva inscripció, en igual termini de sis mesos, a comptar de la notificació d'aquesta.
- c).- Per no haver estat acabada l'obra en el termini establert per a la seva execució. El procediment per a la declaració de caducitat requerirà acord de l'òrgan que va atorgar la llicència en què s'especifiqui l'inici de l'esmentat expedient, amb especificació de les causes d'aquest, amb audiència de l'interessat per termini de deu dies, atura, ser oïda, dictar un altre en què es resolgui la procedència o no de la caducitat. Amb anterioritat a la caducitat de la llicència assenyalada en els apartats anteriors podran sol·licitar-se successives pròrrogues pels particulars.

## **ARTICLE 1.21**

### **LLICÈNCIA D'OCUPACIÓ**

- 1.- A l'acabo de qualsevol obra de construcció el titular de la llicència haurà de posar-ho en coneixement de l'Ajuntament mitjançant escrit, acompanyat de certificat oficial expedit per l'Arquitecte Director de l'obra, sol·licitant la comprovació final i la llicència d'ocupació.
- 2.- Examinada pels tècnics municipals l'obra mitjançant la corresponent inspecció, emetran informe indicant si s'adequa a la llicència concedida. El mateix òrgan que va concedir la llicència concedirà, si correspon, la llicència d'ocupació que serà preceptiva per utilitzar, ocupar, arrendar l'immoble, així com per obtenir els subministraments d'aigua potable, energia elèctrica i per a la connexió a la xarxa de clavegueram.
- 3.- En el cas que l'obra executada no s'adeqüés a la llicència concedida, s'iniciaran els tràmits previstos en la Llei de Disciplina Urbanística de la CAIB 10/1990 per a les infraccions urbanístiques i les seves sancions.

## **ARTICLE 1.22**

### **INDIVISIBILITAT DE PARCEL·LES**

Seran indivisibles:

- a).- Les parcel·les determinades com a mínimes en el corresponent Pla o Norma, a fi de constituir finques independents.
- b).- Les parcel·les les dimensions de les quals siguin iguals o menors a les determinades com a mínimes, excepte si els lots resultants s'adquireixin simultàniament pels propietaris de terrenys confrontants, a fi d'agrupar-los i formar una nova finca.
- c).- Les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima, tret que l'excés sobre l'esmentat mínim pugui segregarse amb el fi indicat en l'apartat anterior.

- d).- Les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea quan es construís el corresponent a tota la superfície o, en el cas que s'edifiqués en proporció menor, la porció d'excés, amb les excepcions indicades en l'apartat anterior.

### **ARTICLE 1.23**

#### **FINQUES OBJECTE D'EXPEDIENTS DISCIPLINARIS**

- 1.- No es podran atorgar llicències urbanístiques de qualsevol classe en immobles subjectes a qualsevol expedient de disciplina urbanística mentre l'esmentat expedient no estigui tancat o hagi prescrit l'acció administrativa i hagi estat corregida o eliminada la causa que ho va motivar.
- 2.- Sense perjudici de l'anterior, podran autoritzar-se per motius de seguretat les meres obres de consolidació, així com les petites reparacions puntuals en peces o habitatges concrets que exigeix la higiene de les persones que hagin d'ocupar-los o residir en ells, però mai quan suposin actuacions globals o de conjunt sobre un edifici.
- 3.- Els edificis o les instal·lacions que es trobin en la casuística descrita en l'apartat primer d'aquest article no podran obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua, clavegueram, telèfon i gas, si ho hi hagués.

## **CAPÍTOL 2. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES URBANÍSTICS I NORMES D'APROFITAMENT**

### **ARTICLE 2.01**

#### **DISPOSICIONS GENERALS**

El present capítol conté la definició dels paràmetres urbanístics reguladors dels drets de parcel·lació i edificació. Qualsevol situació de dubte respecte a la seva aplicació en casos concrets, haurà de ser resolt pels Serveis Tècnics Municipals, als quals correspon la interpretació dels conceptes que a continuació es defineixen.

### **ARTICLE 2.02**

#### **SIMULTANEÏTAT DE CONDICIONS**

Les limitacions produïdes en cada zona o sector per les condicions fixades en les Normes que continuen són totes obligatòries, és a dir, que l'edificabilitat màxima quedarà limitada per la condició més restrictiva (altura, ocupació, etc.).

### **ARTICLE 2.03**

#### **DEFINICIÓ DE SOLAR**

Tindran la consideració de solars les superfícies de sòl urbà aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament, que reuneixin els requisits següents:

- a).- Que l'ordenació del sòl urbà prevista en les presents Normes Subsidiàries la vigència de les quals s'hagi mantingut, assenyali les alineacions i rasants aplicables.
- b).- Que disposin d'accés rodat de calçada pavimentada, encintat de voreres i enllumenat vial, clavegueram connectat amb una xarxa general, abastament d'aigua potable mitjançant connexió a una xarxa de distribució que disposi de cabal suficient, i energia elèctrica.

### **ARTICLE 2.04**

#### **DOTACIÓ DE SERVEIS URBANÍSTICS**

En sòl urbà, la concessió de llicències de nova planta o d'ampliació exigirà que el terreny de què es tracti estigui dotat dels serveis que s'expressen en els apartats següents:

- 1.- Dotació d'aigua potable.
  - a).- Cas A: Existència de xarxa general enfront de la parcel·la.
    - Condicions: Obligatorietat d'escomesa a la xarxa.
    - Reserva mínima d'aigua potable: 300 litres habitant amb un mínim d'1,5 m<sup>3</sup> per habitatge.
    - Situació de la reserva: Com a mínim la meitat d'aquesta en aljub.
  - XXXXXXXXXXXXXXXXX ojo:
  - b).- Cas B: Existència de xarxa general a menys de 60 metres de la parcel·la.
    - Mesurament d'aquesta distància: Des de la xarxa fins al punt més pròxim de l'alineació oficial de terreny sobre el qual se sol·licita la llicència, seguint el vial que uneix ambdós punts.
    - Condicions: Obligatorietat de connexió a la xarxa. Projecte de connexió que haurà de presentar-se simultàniament amb el projecte d'edificació.
    - Aval o dipòsit pel valor de la seva execució.

- Compromís exprés per peticionari de no ocupació de l'edificació fins que no estigui executada la connexió.
- Reserva mínima: La mateixa que en el cas A.
- Situació de la reserva: Igual que en el cas A.

2.- Evacuació d'aigües residuals.

a).- Cas A. Existència de xarxa de clavegueram enfront de parcel·la.

- Condicions: Obligatorietat d'escomesa a la xarxa amb les condicions que fixi l'Ajuntament.
- Instal·lació de pou bloqueig (arqueta sifònica).

XXXXXXXXXXXXX ojo

b).- Cas B. Existència de xarxa general d'evacuació a menys de 60 metres a què sigui possible el desguàs per gravetat quan així ho permeti la cota més alta de l'alineació oficial del terreny sobre el qual se sol·licita la llicència.

- Mesurament de la distància: Des de la possible connexió de la xarxa fins al punt més pròxim de l'alineació oficial del terreny sobre el qual se sol·licita la llicència, seguint el vial que uneix ambdós punts.
- Condicions: Obligatorietat de connexió a la xarxa.
- Projecte de connexió que haurà de presentar-se simultàniament amb el projecte d'edificació.
- Aval o dipòsit pel valor de l'execució de la connexió.

3.- Pavimentació i vorada del vial d'accés.

S'entendrà dotat el servei quan sigui possible l'accés rodat per contar el vial que dona al front el terreny amb qualsevol dels següents tipus de ferm:

Ferm de formigó de ciment portland, aglomerat asfàltic, reg asfàltic, macadam. Serà precís així mateix, l'existència de vorada enfront del terreny en què es pretengui edificar, en aquells casos en què estigui prevista la seva implantació.

a).- Cas A: Existència de pavimentació i vorada enfront del terreny.

- Edificació: La que permetin les Normes i Ordenances.

b).- Cas B: Existència de pavimentació i vorada a menys de 60 metres.

- Mesurament de la distància: Des del punt més pròxim de l'alineació oficial del terreny sobre el qual se sol·licita la llicència, fins a l'existent, seguint el vial que uneix ambdós punts.
- Condicions: Obligatorietat d'execució del pavimentat i estès de vorades de l'alineació del seu front de façana, per a la qual cosa es presentarà l'oportú projecte que haurà de ser aprovat per l'Ajuntament.

4.- Subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic.

Prèviament a l'ocupació i utilització de l'edificació, s'exigirà la dotació d'energia elèctrica mitjançant xarxa general i enllumenat públic.

a).- Cas A: Existència de xarxa d'enllumenat públic enfront de la parcel·la.

- Edificació: La que permetin les Normes i Ordenances.

b).- Cas B: Existència de xarxa d'enllumenat públic a menys de 60 metres.

- Mesurament de la distància: Igual que en el cas B de l'apartat 3.
  - Condicions: Obligatòria de connexió a la xarxa.
  - Projecte de connexió i instal·lació del tram intermedi i el seu front de façana, havent d'ajustar la instal·lació a les normes d'ús de l'Ajuntament a la zona on estigui ubicada la parcel·la.
- c).- Cas C: Existència de xarxa d'enllumenat públic a més de 60 metres.
- Mesurament de la distància: Igual que en cas B.
  - Condicions: Instal·lació d'enllumenat públic al seu tram de façana, havent de connectar provisionalment al comptador del peticionari.
  - Quan s'implanti la xarxa general enfront de la parcel·la, se sol·licitarà la desconnexió.

## **ARTICLE 2.05**

### **ALINEACIONS**

- a).- Les alineacions oficials fixen el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària i àrees destinades a l'ús i domini públic i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.
- b).- Les alineacions de façana assenyalen els límits a partir del qual hauran d'aixecar-se les construccions, públiques o privades, segons la regulació detallada, expressada en el capítol 9 de les presents Normes Urbanístiques.

## **ARTICLE 2.06**

### **SUPERFÍCIE TOTAL EDIFICADA O EDIFICABLE. PLANTES**

- 1.- S'entendrà per superfície edificada o edificable:
  - a).- La suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes de l'edifici, a excepció dels soterranis complets, mesurades dins els límits definits per les línies perimetrals de les façanes tant exteriors com interiors, i si escau pels aqueixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada, o si es tracta de previsió, la superfície edificable.
  - b).- Balcons, terrasses, galeries o porxes i escales que estiguin cobertes per altres elements formaran part de la superfície edificable o edificada d'acord amb els criteris següents:
    - Íntegrament si estan tancades en tres dels seus costats. En el supòsit de tenir part tancada per tres dels seus costats, computarà l'esmentada part íntegrament.
    - En els altres casos no computarà com a superfície edificable.
- 2.- Als efectes del que disposa aquestes Normes, s'entendrà per:
  - Façana: tot element de tancament fix, continu o discontinu, sigui quin sigui el seu material, que tingui com a finalitat la separació del recinte entre locals interiors i el medi exterior.
  - Tancament: qualsevol obra de fàbrica massissa o fixa amb altura superior a 1,80 metres sobre el nivell del sòl de la planta respectiva.
  - Planta edificada: tot l'espai habitable o practicable a la seva projecció horitzontal limitat bé pel forjat o solera inferior sobre el sòl o terreny i el seu forjat de sostre, per dos forjats de pisos consecutius, o per forjats de pis i coberta.
  - Planta sotterrani: tota planta situada per sota de la planta baixa els murs de tancament del qual perimetral estan enterrats totalment i són cecs en la seva totalitat.

- Planta semisoterrani: tota planta inferior a la planta baixa que no pugui ser considerada soterrani d'acord amb la definició d'aquest, i que sobresurt en dimensió vertical menys d'un metre (1,00 m) respecte de la superfície del terreny natural, amb l'única excepció dels vans estrictament necessaris per al seu accés des de l'exterior, amb una amplària horitzontal màxima de cinc metres (5,00 m), per al cas de rampes de doble sentit per a accés de vehicles; l'esmentada dimensió vertical es mesurarà en qualsevol punt del seu contorn entre el terreny natural (o la rasant del carrer, en edificació segons alineació de vial) i la cara superior del paviment de la planta immediata superior (planta baixa).
- Planta baixa: aquella la cota de paviment de la qual acabat no supera en més d'un metre (1,00 m) la cota natural del terreny i la del terreny modificat al final de l'obra; la planta baixa està situada immediatament damunt de la planta soterrani o semisoterrani més elevada; en cas de no existir soterrani o semisoterrani, es considera planta baixa la inferior de les construïdes.
- Planta pis: cadascuna de les plantes situades per sobre de la planta baixa.

## **ARTICLE 2.07**

### **SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ**

- a).- La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície edificada o edificable de totes les plantes, incloses les enterrades i incloent enterament tot tipus de balcons, terrasses, galeries, porxes i escales, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per l'edificació.
- b).- S'exclouen únicament els ràfecs, jardineres, elements ornamentals i cobertes de vol igual o inferior a 60 centímetres, i patis amb diàmetre de cercle inscriptible igual o major de 4 metres.
- c).- A les zones amb tipus d'ordenació en edificació contínua, amb alineació de façana coincident amb la via pública, les volades sobre aquesta no es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació del respectiu solar.
- d).- La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge de la del solar o parcel·la.

## **ARTICLE 2.08**

### **VOLUM EDIFICAT O EDIFICABLE**

- a).- És el comprès entre els elements constructius del tancament o coberta de totes les plantes edificades. S'exclou del volum l'últim forjat, les cobertes inclinades no practicables, amb angles de pendent inferior a 30°.
- b).- S'exclouen del volum els soterranis complets i sempre que l'espai resultant no pugui destinar-se més que a garatges, trasters, magatzems i la resta de serveis generals de l'edifici.
- c).- S'exclouen, del volum els patis amb diàmetre del circulo inscriptible igual o major de 4 metres.
- d).- Els balcons, terrasses o porxes i escales que estiguin cobertes per altres elements formaran part del volum integrant si estan tancats per tres dels seus costats o la part d'ells tancada per tres dels seus costats. En els altres supòsits no comptabilitzaran com a volum.

## **ARTICLE 2.09**

### **COEFICIENT D'EDIFICABILITAT**

- a).- El coeficient de volum edificable per l'àrea de la parcel·la o solar defineix el coeficient d'edificabilitat neta de l'esmentada parcel·la o solar.

- b).- El coeficient d'edificabilitat podrà referir-se, a més a més, a una illeta, polígon, zona, sector o total superfície afectada pel planejament, en aquest cas es tindrà en compte el quocient de la respectiva suma de volums edificables per la superfície de la unitat urbanística considerada, i s'el coneixerà per edificabilitat global.
- c).- També es podrà definir el coeficient d'edificabilitat pel quocient de la superfície total edificable per l'àrea de la parcel·la o solar, o de la unitat urbanística considerada.
- d).- En el planejament s'expressarà l'edificabilitat neta de les seves parcel·les o solars, així com la global dels corresponents polígons, zones, sectors i total superfície ordenada.

## **ARTICLE 2.10**

### **ALTURA EDIFICABLE EN EDIFICACIÓ CONTÍNUA**

- 1.- S'entendrà per altura reguladora d'una edificació la mesura des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de la façana del solar fins a la cara inferior de l'últim forjat. En el cas que el front del solar sigui superior al doble del mínim es dividirà la façana, als efectes d'aquesta definició en mòduls iguals al front mínim del solar.
- 2.- Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura reguladora de façana seran exclusivament els següents:
  - a).- L'últim forjat, les cobertes amb angle de pendent no superior a 30° i les golfes, o cambres no habitables, que permetin les inclinacions de les esmentades cobertes.
  - b).- Un sol cos de rematada que pugui comprendre una o diverses de les dependències següents: caixa d'escala, recinte de dipòsit d'aigua i torres de recuperació d'aire condicionat, sempre que l'esmentat cos de rematada no excedeixi de 15 metres quadrats construïts, ni de 3,50 metres d'altura total sobre la cara inferior de l'últim forjat. En el cas que l'edificació contingui diversos nuclis verticals d'escalas, s'aplicarà l'anterior a cadascun d'això; aquests nuclis no podran sobresortir dels plans a 45° amb arestes en les alineacions de façana de l'edifici, de la cara superior de l'últim forjat.
  - c).- Els conductes de xemeneia, antena col·lectiva, parallamps, etc.
  - d).- Les baranes de protecció fins a 1,20 metres d'altura, en terrats.

## **ARTICLE 2.11**

### **ALTURA EDIFICABLE EN EDIFICACIÓ AÏLLADA**

- 1.- En edificació aïllada l'altura es mesurarà, en cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta més baixa amb l'excepció dels soterranis complets, fins a la cara inferior del forjat de sostre de la planta més alta mesurats en una mateixa vertical. La diferència de cotes verticals entre qualsevol punt del vora exterior de la planta baixa o de la projecció sobre la planta baixa de les plantes superiors, si escau, mesurat al nivell del seu paviment, i el terreny natural serà com a màxim d'1,50 metres.
- 2.- S'entendrà per terreny natural el corresponent al moment de l'aprovació definitiva de les presents Normes Subsidiàries. Sobre aquesta altura només es permetrà, en qualsevol cas l'elevació dels elements següents:
  - a).- L'últim forjat, els pendents normals de teulades i terrats que no superin els 30°, i les golfes i recintes no

habitables que permetin les inclinacions de les esmentades cobertes.

- b).- Un sol cos de rematada per a cada nucli vertical d'escala que pugui comprendre una o diverses de les dependències següents: caixa d'escala, recinte de dipòsits d'aigua i torres de recuperació d'aire condicionat, sempre que l'esmentat cos de rematada no excedeixi de 15 metres quadrats construïts, ni de 3,50 metres d'altura total sobre la cara inferior de l'últim forjat. En els recintes de maquinària d'ascensor s'estarà a allò que s'ha disposat pel Ministeri d'Indústria i Reglament d'aparells elevadors.
- c).- Els conductes de xemeneies, antena col·lectiva, parallamps, etc., fins una altura de 2,30 metres i les baranes fins a 1,20 metres d'altura en terrat, així com petits elements ornamentals.

## **ARTICLE 2.12**

### **SEPARACIONS**

- 1.- Les separacions de les alineacions de façana dels edificis a les alineacions oficials de vies i places i la resta d'àrees públiques, i la resta de zones o parcel·les confrontants seran les determinades en les regulacions detallades de cada zona.
- 2.- Les separacions anteriorment citades es calcularan als efectes del compliment dels mínims permesos d'acord amb les regles següents:
  - a).- Les separacions es comptaran des dels elements més sortints de l'edifici fins a les alineacions o als límits, mesures en planta i perpendicularment, excloent-se els ràfecs de les cobertes fins a un màxim de 0,60 metres.
  - b).- Les separacions de l'edificació per sota de la rasant serà la mateixa que correspon a l'edificació en el seu part immediata superior, excepte en els solars amb pendent superior al 40 % en els que es permet adossar l'edificació situada sota la rasant del carrer, o del terreny natural, fins a l'alineació oficial, sempre que es destini a garatge, accessos o instal·lacions pròpies de l'edificació.
  - c).- Es consideraran alineacions oficials, als efectes de separacions de les edificacions, els límits amb zones verdes públiques, places i fins i tot les esbosses que limiten les zones de protecció de vials.
- 3.- Els murs de contenció i talusos d'altura superior a 1,20 metres es consideraran edificació als efectes de separacions. Els talusos o rebliments superiors a 1,20 metres estaran limitats a una ocupació en planta que no superarà el 10 % de la superfície del solar.
- 4.- En les parcel·les enfonsades respecte al vial d'accés podrà reomplir-se l'espai existent entre l'edificació i la rasant d'aquest o ocupar-se amb accessos volats la franja de reculada frontal. Si aquesta supera 1,20 metres d'altura, es considerarà com a edificació a l'efecte de separació de mitgera. L'espai resultant d'aquesta ocupació haurà d'enjardinar-se almenys en un 50 % de la seva superfície.
- 5.- Podran realitzar-se rampes d'accés a garatges en les franges de reculada lateral fins a un desnivell màxim d'1,5 metres, respecte al terreny natural.

## **ARTICLE 2.13**

### **COSSOS VOLATS SOBRE EL DOMINI PÚBLIC**

- 1.- Es permeten els cossos volats sobre el domini públic a partir de la primera planta, d'acord amb allò que s'ha disposat per l'ordenança corresponent i havent de deixar en tot cas una distància en projecció horitzontal fins a la vorada de la vorera no menor de deu centímetres (10 cm). L'esmentat volada haurà

de separar-se del pla vertical de paret mitgera una distància igual al seu vol, amb un mínim d'1,00 m (un metre).

- 2.- Es prohibeixen els cossos volats tancats o amb baranes de més d'1,20 m d'altura.
- 3.- En tot punt, l'altura lliure entre el paviment i la cara inferior (intradós) del cos volat serà superior a 3,50 metres.

## ARTICLE 2.14

### TIPOLOGIA DE TANCAMENT DE SOLARS

- a).- Els tancaments de solars, en alineacions de façana i límits de mitgeres, vindran determinats en les Normes Particulars per a les distintes zones, segons els tipus següents:
  - Tipus A: Tancament format per fàbrica esquerdejada, emblanquinada, revocada o xapada, per maçoneria de pedra, etc, fins una altura màxima total de 2 metres.
  - Tipus B: Tancament format per fàbrica esquerdejada, emblanquinada, revocada o xapada, maçoneria de pedra, etc., fins una altura màxima d'1,20 metres sobre el nivell del terreny (o de la vorera, si la cota d'aquesta fora més elevada) i rematada per reixa metàl·lica, gelosia, tanca vegetal, etc, de forma que permeti el pas de l'aire i sol, i d'una altura màxima de 0,80 metres.
  - Tipus C: Tancament format per tanca vegetal i -te-la o reixa metàl·lica fins una altura màxima total de 2,00 metres.
- b).- Excepte per motius justificats, haurà d'col·locar-se el mateix tipus de tancament al llarg de l'alineació del carrer i els tres primers metres de límits de mitgeres mesurats des de la referida alineació.
- c).- A tots els efectes es consideraran alineacions de carrer els límits mitgers amb zones destinades a ús públic.
- d).- Es prohibeix l'ocupació de qualsevol element perillós en el tancament, com a filferro de pues, vidres tallants, cables elèctrics, etc.

## ARTICLE 2.15

### TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Es defineixen els següents tipus d'ordenació:

- 1.- Edificació segons alineació de vial:

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, al llarg del front continu d'un vial o zona verda pública, o amb reculada uniforme d'aquest. Els paràmetres característics d'aquesta tipologia són: edificabilitat neta, ocupació màxima i profunditat edificable, altura màxima i nombre de plantes en funció de l'ample del vial.

En les presents Normes Subsidiàries s'agrupen en aquest tipus d'ordenació les zones següents: Nucli antic i intensives en els graus expressats en el capítol 9 de les presents Normes Urbanístiques.

- 2.- Edificació aïllada:

Correspon al tipus d'edificació fixada basant-se en la forma i grandària de les parcel·les i les condicions d'edificació de la qual es regulen principalment a través d'un índex d'intensitat d'edificació, un

percentatge màxim d'ocupació, una altura màxima i nombre de plantes i unes distàncies als límits de parcel·la.

S'agrupen sota aquesta tipologia les zones següents: Extensives, industrial i serveis complementaris i infraestructura en els diferents graus expressats en el capítol 9 del present document.

### 3.- Volumetria específica:

L'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica és aquella en què la forma i situació de les edificacions ve determinada per les pròpies NN.SS o per un instrument de planejament de desenvolupament o sectorial que s'incorpori o ho desenvolupi, establint-se una ordenació de volums específica.

## ARTICLE 2.16

### GARATGE - APARCAMENT

- 1.- Es denomina garatge-aparcament a tot lloc destinat a l'estada de vehicles de qualsevol classe. Es consideren inclosos dins aquesta definició, els serveis públics de transport, els llocs annexos de pas, espera o estada de vehicles així com dos dipòsits per a venda de cotxes. S'exceptuen de les condicions prescrites en aquest apartat aquells garatges annexos a habitatges que continguin un màxim de tres places d'aparcament.
- 2.- Els garatges-aparcaments es classifiquen en les categories següents:
  - a).- Garatge-aparcament annex a habitatge unifamiliar per a utilització exclusiva dels usuaris de l'habitatge.
  - b).- Garatge-aparcament en planta baixa, semisoterrani, i soterrani.
  - c).- Garatge-aparcament amb parcel·la interior, patis d'illa i espais lliures privats.
  - d).- Garatge-aparcament en edifici exclusiu.
  - e).- Garatge-aparcament en illa completa.
  - f).- Garatge-aparcament promogut per l'Ajuntament.

## ARTICLE 2.17

### ACCESSOS A GARATGES

- 1.- Els garatges-aparcaments de menys de 600 metres quadrats tindran un accés de tres metres com a mínim d'ample. En els de més de 600 metres quadrats, l'ample mínim de l'accés serà de 3, 4 o 5 metres, segons donen a carrers de més de 14 metres, compreses entre 10 i 14 o menors de 10 metres respectivament.
- 2.- Els garatges-aparcaments de menys de 600 metres quadrats poden utilitzar com a accés el portal de l'immoble, quan sigui per a ús exclusiu dels ocupants de l'edifici. Els accessos d'aquests garatges de menys de 600 metres podran servir també per donar entrada a locals amb usos autoritzables, sempre que les portes donen a aquest, siguin blindades i l'ample d'accés sigui superior a quatre metres, i en els de menys de 20 metres quadrats sigui superior aquest accés a tres metres.
- 3.- Els garatges-aparcaments de 600 a 2.000 metres quadrats podran disposar d'un sol accés per a vehicles, però comptaran amb un accés de vianants distanciat d'aquell, dotat de vestíbul-estanc, amb dobles portes

resistents al foc i amb ressorts de retenció per a possibles atacs al foc i salvament de persones. L'ample mínim d'aquest accés serà d'un metre.

- 4.- Als garatges de més de 2.000 a 6.000 metres quadrats, l'entrada i sortida hauran de ser independents o diferenciades, amb un ample mínim per a cada direcció de tres metres i hauran de tenir a més a més una sortida d'atac i salvament per cada 2.000 metres quadrats. En els superiors a 6.000 metres quadrats hauran d'existir accessos a dos carrers, amb entrada i sortida independent o diferenciada en cadascuna d'elles. Aquests últims disposaran d'un accés per a vianants.
- 5.- Les rampes, a l'interior de l'edificació, no sobrepassaran el pendent del 16 per 100 mesura per la línia mitja. La seva amplària mínima serà de tres metres, amb el sobreample necessari en les corbes i el seu radi de curvatura, mesurat també en l'eix, serà igual o superior a 5,5 metres.
- 6.- Podrà permetre's l'ocupació d'aparells munta-cotxes. Quan l'accés sigui exclusivament per aquest sistema, s'instal·larà un per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i el seu ample no serà inferior a sis metres.

## ARTICLE 2.18

### PLAÇA D'APARCAMENT

- 1.- S'entén per plaça d'aparcament, en termes generals, un espai mínim de 2,20 per 4,50 metres. No obstant això, el nombre de cotxes a l'interior dels garatges-aparcaments no podrà excedir el corresponent a 20 metres quadrats per cotxe. S'assenyalaran al paviment els emplaçaments i corredors d'accés dels vehicles, senyalització que figurarà en els plans dels projectes que es presentin en sol·licitar la concessió de les llicències de construcció, instal·lació, funcionament i obertura.
- 2.- No obstant això l'anterior, i als efectes de permetre una major flexibilitat en el disseny de garatges, es fixen les següents correlacions entre les amplàries mínimes dels carrils i de les places, expressades en metres:
  - a).- Quan donen accés a places en bateria de longitud no superior a 4,20 m:
    - Amplària del carril: 5,0 4,8 4,6 4,4 4,2 4,0
    - Amplària de la plaça: 2,0 2,1 2,2 2,3 2,4 2,5
  - b).- Quan donen accés a una o diverses places de longitud superior a 4,20 m:
    - Amplària del carril: 5,50 5,25 5,00 4,75 4,50 4,25
    - Amplària de la plaça: 2,3 2,4 2,5 2,6 2,7 2,8
- 3.- L'ample dels carrils quan d'accés a places en bateria haurà de mantenir-se constant als trams rectes. Quan donen accés a plaça en diagonal o en cordó el carril de maniobra tindrà una amplària mínima de 2,50 m.

## ARTICLE 2.19

### ALTURA MÍNIMA

L'altura lliure mínima dels garatges serà de 2,20 metres.

## ARTICLE 2.20

## **LAVABO EN GARATGES**

- 1.- Els garatges-aparcaments de 600 a 2.000 metres quadrats disposaran d'un excusat amb lavabo.
- 2.- Els de més de 2.000 a 6.000 metres quadrats disposaran de dos excusats amb lavabo.
- 3.- Els de més de 6.000 metres quadrats disposaran d'un excusat amb lavabo més per cada 2.000 metres quadrats d'excés o fracció.
- 4.- Quan existeixi més d'un servei higiènic, s'instal·larà amb total independència per a senyores i senyors.
- 5.- Els garatges-aparcament a partir de 1.000 m2 disposaran d'un recinte de neteja.

### **ARTICLE 2.21**

## **ESCALES EN GARATGES**

Les escales tindran un ample mínim d'un metre per a garatges-aparcaments de fins a 6.000 metres quadrats i superior a 1,30 metres en els de major superfície.

### **ARTICLE 2.22**

## **CONSTRUCCIÓ**

- 1.- Tots els elements que constitueixen l'estructura de l'edificació destinada a garatge o aparcament de ser resistents al foc tipus de tres hores de durada o estar degudament protegits amb material aïllant, tenint en compte l'acció derivada de la temperatura que pugui aconseguir l'esmentada estructura a través de la seva protecció, havent d'especificar-se en els projectes corresponents la natura, gruixos i característiques dels materials protectors.
- 2.- El recinte del garatge-aparcament deurà aquestes aïllat de la resta de l'edificació o finca confrontant per murs i forjat, resistent al foc, i amb aïllament acústic, sense buits director de comunicació amb patis o locals a altres usos.
- 3.- Podrà comunicar-se al garatge-aparcament amb l'escala, ascensor, recintes de calderes, sales de màquines, quarts trasters o altres serveis autoritzats de l'immoble, quan aquests tinguin un altre accés i disposin d'un vestíbul adequat d'aïllament, amb portes blindades de tancament automàtic, resistents a la temperatura i estanques al fum. S'exceptuen els situats sota de sales d'espectacles, els quals estaran totalment aïllats, no permetent-se cap comunicació interior amb la resta de l'immoble i qualsevol buit d'aquest haurà d'estar a una distància almenys de 4 metres d'un altre de l'edifici o dels límits amb les finques confrontants.
- 4.- En els espais lliures que es destinin a aparcaments de superfície no s'autoritzaran més obres o instal·lacions que les de pavimentació i es procurarà que aquest ús sigui compatible amb l'arbratge.

### **ARTICLE 2.23**

## **VENTILACIÓ**

- 1.- La ventilació natural o forçosa serà projectada amb suficient amplitud per impedir l'acumulació de vapors o gasos nocius, sent obligatori, quan hi ha ventilació forçosa, disposar d'un automatisme que reguli la renovació de l'aire per cada 500 metres quadrats, situant-los en els punts més desfavorablement ventilats que accionin automàticament les esmentades instal·lacions. Es farà per patis o xemeneies per

a la seva ventilació exclusiva, construïts amb elements resistents al foc, que sobrepassaran un metre l'altura màxima permesa per les Ordenances, allunyats 15 metres de qualsevol buit o obertura de les construccions confrontants i si desemboquen en llocs d'ús o accés al públic tindran una altura des de la superfície de pis de 2,50 metres, degudament protegida horitzontalment en un radi de 2,50 metres, de manera que en el punt més afectat no se superin els nivells d'inmisió.

- 2.- S'entén per ventilació natural aquella en què existeixi un metre quadrat de secció en els buits o conductes d'aireig per cada 200 metres quadrats de superfície del local.

Es disposen buits de ventilació a raó d'1 m<sup>3</sup> de buit per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície d'aparcament en planta. Els esmentats buits estaran proveïts de portes o altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que manual o automàticament provoqui la seva obertura en cas d'incendi. S'entén per ventilació forçada a aquell conjunt d'elements que garanteixin un escombrat complet dels locals amb una capacitat mínima de 6 renovacions/hora i les boques d'aspiració de la qual estiguin disposades de forma que existeixi si més no dues boques de projecció vertical sobre el sòl per cadascun dels quadrats de 15 metres de costat en què idealment pot ser dividit el local. El comandament dels extractors se situarà en local de fàcil accés.

- 3.- En edificis exclusius per a aquest ús es permetran buits de ventilació en façana al carrer, separats, com a mínim, quatre metres de les finques confrontants.

## **ARTICLE 2.24**

### **IL·LUMINACIÓ**

- 1.- La il·luminació artificial es realitzarà només mitjançant llums elèctriques, i les instal·lacions d'energia i enllumenat respondran a les disposicions vigents sobre la matèria. L'Ajuntament podrà exigir la instal·lació d'enllumenat supletori d'emergència als garatges de més de 2.000 metres quadrats, amb nivell mínim de 5 lux. Als garatges de més de 6.000 metres a més a més existirà una senyalització lluminosa al sòl.
- 2.- Quan hagi d'utilitzar-se un altre tipus d'il·luminació es requerirà una autorització lluminosa al sòl.

## **ARTICLE 2.25**

### **INSTAL·LACIONS CONTRA INCENDIS**

Serà d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi.

## **ARTICLE 2.26**

### **DESGUASSOS**

Disposaran, per a la seva escomesa a la xarxa de sanejament o a la general, d'un sistema de separació de greixos.

## **ARTICLE 2.27**

### **RESERVA MÍNIMA D'APARCAMENTS PER A CADA ÚS**

- 1.- Sense perjudici de què resultin per aplicació d'allò que s'ha contingut en les normes de cada zona i, si escau, en el Reglament de Planejament, i el seu Annex, s'estableix l'obligatorietat de la reserva d'espais a l'interior de l'edificació o parcel·la destinats a aparcament de vehicles, que es regirà per les regles

següents:

- a).- L'obligatorietat de reserva abasta a la totalitat de les zones.
- b).- En tot edifici de nova construcció, i en les ampliacions i canvis d'ús que afectin més del 50 % de la superfície construïda inicial, serà obligatori destinar espai suficient per a aparcament, sense comptar els de la via pública, de conformitat amb els següents mòduls, sigui quin sigui el nombre resultant, en relació amb l'ús principal a què es destina l'edifici:
  - Habitatge: 1 plaça per cada habitatge.
  - Turístic: 1 plaça per cada cinc places hoteleres o per cada dos apartaments.
  - Comercial: 1 per cada 100 m2 edificats i una plaça per cada 2 empleats.
  - Pública: 1 plaça per cada 100 m2 edificats amb l'excepció de l'ús residencial que es regirà per les característiques pròpia abans enunciades.
  - Industrial: 1 plaça per cada 200 m2 edificats.
- 2.- S'exceptuen de l'obligació de reservar places d'aparcament a tots els solars que tinguin un front de parcel·la inferior a 5,00 m (cinc metres) i/o l'ample del tram de carrer per la qual accedeixen sigui inferior a 5,00 m (cinc metres).

## CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DELS USOS

### ARTICLE 3.01

#### ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS I DEFINICIONS

- 1.- Als efectes de la regulació que s'estableix en el present títol, es considerarà com a ús urbanístic qualsevol de les activitats contingudes en la relació que a continuació es detallarà.
- 2.- Per a la fixació dels usos als sòls, edificacions o instal·lacions, i per a la seva adequada regulació s'estableix la següent classificació i es defineixen els següents conceptes funcionals:
  - a).- Segons la seva assignació urbanística:
    - Usos generals.
    - Usos globals.
    - Usos detallats.
  - b).- Segons la seva utilització, els usos es classifiquen en dos grups:
    - Usos públics.
    - Usos privats.
  - c).- Segons el seu grau de compatibilitat:
    - Usos permesos.
    - Usos prohibits.
  - d).- Segons la seva possibilitat d'aprofitament econòmic:
    - Usos lucratius.
    - Usos no lucratius.
  - e).- Segons la forma en què es desenvolupa l'ús:
    - Ús sustentat en construcció o instal·lació.
    - Ús a l'aire no sustentat en construcció o instal·lació.
- 3.- Definicions.
  - a).- Ús General és el que conforma cadascun dels grans tipus d'usos que es manegen en el planejament, corresponent al nivell de definició més genèric o grosser. Els usos generals considerats en les NN. SS. són el rural, residencial, productiu i dotacional.
  - b).- Ús Global, és el corresponent a l'esglaió intermedi de desagregació en la classificació metodològica que utilitza el planejament i que les NN.SS. estableixen per definir l'estructura general i orgànica del territori i el destí genèric de cada zona al sòl urbanitzable.
  - c).- Ús Detallat, és el contemplat de forma més detallada per les NN.SS. per a la regulació del règim de compatibilitat de les activitats permeses en cada àrea o zona d'ordenança.
  - d).- L'ús públic ve definit com el conjunt d'activitats que es desenvolupen sobre béns i serveis de domini públic per una entitat pública (municipal, autonòmica, etc.). També tindran la consideració de públics

els usos i serveis desenvolupats per entitats públiques sobre béns de propietat particular (mitjançant arrendament o un altre títol d'ocupació).

- e).- L'ús privat ve definit com el conjunt d'activitats que particulars o entitats de caràcter privat desenvolupen sobre béns i serveis privats.

Dins aquesta categoria, aquells usos que constitueixen un servei al públic, a qui s'accedeix per pertinença a una associació, societat, club o organització semblant o per l'abonament d'una contraprestació o quota econòmica o semblant, seran coneguts com a usos col·lectius.

- f).- L'ús permès ve definit com el conjunt d'activitats que les NN.SS. autoritzen en una determinada zona, parcel·la o edificació. Entre els usos permesos deu al seu torn distingir-se els següents:

- Ús característic, dominant o principal: Ve definit com aquell que, d'entre els usos permesos en una determinada zona, parcel·la o edificació, es desenvolupa o és susceptible de desenvolupar-se amb una major intensitat i extensió superficial. A l'ús característic haurà de destinar-se almenys el 50 % (cinquanta per cent) de la superfície útil edificada de cada parcel·la.
- Ús secundari o compatible : Ve definit com aquell que, d'entre els usos permesos en una determinada zona, parcel·la o edificació es desenvolupa amb una menor intensitat i extensió respecte a l'ús característic, principal o dominant, coexistent amb altres usos permesos.
- Ús condicionat: És l'ús permès que està subjecte a condicions o autoritzacions prèvies basant-se en el compliment de determinats requisits.
- Ús tolerat: Ve definit com el conjunt d'usos existents amb anterioritat a l'aprovació de les NN.SS, la permanència del qual, compatible amb altres ús existents o previstos, és admesa o consentida en una determinada zona, parcel·la o edificació, si bé deurà o podrà adaptar-se en determinats terminis, a les condicions i característiques que les NN.SS. estableixin.
- Ús provisional: Ve definit com aquell ús permès que pot autoritzar-se en una determinada zona, parcel·la o edificació per un període determinat de temps, sempre que la seva presència no impossibilités l'execució del planejament i que les obres de construcció que precisa tenen característiques de no permanència (casetes de fira i semblants). No podran tenir aquesta consideració els usos sustentats en construccions amb sistemes estructurals característics de construccions de caràcter permanent (fonamentacions, pilars, murs, jàsseres, bigues, etc.), o en construccions de tipus prefabricat (cases de fusta, caravanes, cases o casetes modulars, etc.), encara quan els seus titulars es comprometessin davant l'administració municipal a demolir-les sense dret a indemnització.

- g).- L'ús prohibit o incompatible ve definit com aquell o aquells conjunts d'activitats que, per les seves característiques (intensitat d'ús, grandària, nivell d'emissions, etc.), pot provocar molèsties, insalubritat, perillositat, etc., a altres usos existents o previstos en una determinada zona, parcel·la o edificació, respecte de què tindrà la consideració d'incompatible. Els usos no inclosos com permesos en una determinada zona, parcel·la o edificació es consideraran prohibits.

- h).- Ús lucratiu és aquell l'existència del qual dóna lloc a rendiments econòmics susceptibles de tràfic jurídic privat

- i).- Ús no lucratiu, és aquell el contingut o del qual destí impedeix l'existència de rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat, com és el cas dels usos dotacionals públics.

- j).- Ús sustentat en edificació és aquell que per al desplegament de les activitats que comporta, precisa l'existència d'una edificació que ho suporti.

- k).- Ús no sustentat en edificació, o a l'aire lliure, és aquell que no precisa l'existència d'una edificació que ho suporti.

## ARTICLE 3.02

### CLASSIFICACIÓ DELS USOS GLOBALS I DETALLATS

Als efectes del que disposa aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin les NN.SS., els usos generals, globals i detallats es classifiquen segons s'indica en el quadre següent:

- 1.- Rural.
  - 1.1.- Activitats del sector primari.
    - De caràcter extensiu.
    - De caràcter intensiu.
    - Complementàries.
  - 1.2.- Activitats del sector secundari.
    - Indústria de transformació agrària.
    - Indústria en general.
  - 1.3.- Equipaments.
    - Equipaments sense construcció.
    - Resta d'equipaments.
  - 1.4.- Altres activitats.
    - Extractives.
    - Infraestructuris.
    - Habitatge unifamiliar aïllat.
    - Protecció i educació ambiental.
- 2.- Residencial.
  - 2.1.- Residencial unifamiliar:
    - Habitatge unifamiliar.
  - 2.2.- Residencial plurifamiliar:
    - Habitatge plurifamiliar.
    - Residència comunitària.
- 3.- Productiu.
  - 3.1.- Secundari:
    - Indústries.
    - Magatzems.
  - 3.2.- Terciari:
    - Comercial.

- Serveis.
  - Turístic.
  - Establiments públics
- 4.- Dotacional.
- 4.1.- Equipament comunitari:
- Sociocultural.
  - Docent.
  - Assistencial.
  - Administratiu-institucional.
  - Esportiu.
  - Seguretat.
  - Sanitari.
  - Religios.
  - Funerari.
  - Recreatiu.
- 4.2.- Comunicacions i infraestructures.
- Xarxa viària.
  - Instal·lacions urbanes.
  - Transport.
  - Telecomunicacions.
  - Aparcaments.
- 4.3.- Espais lliures
- Espais lliures públics.
  - Espais lliures privats

### **ARTICLE 3.03**

#### **CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS EN SÒL RÚSTIC**

1.- Activitats del sector primari.

a).- De caràcter extensiu:

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

b).- De caràcter intensiu:

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura. Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives i altres similars.

## c).- Complementàries:

Seràn considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic.

## 2.- Activitats del sector secundari.

## a).- Indústria de transformació agrària:

Són les activitats destinades a magatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per a comerciar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

## b).- Indústria en general:

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca.

## 3.- Equipaments.

## a).- Equipaments sense construcció:

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en l'apartat 1.c. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

## b).- Resta d'equipaments:

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i de magatzement, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i el seu oferiment complementari d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

## 4.- Altres activitats.

## a).- Extractives:

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

b).- Infraestructures.

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supra municipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

b.1.- Petites infraestructures (E-1):

Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m<sup>2</sup>.

b.2.- Vies de transport (E-2):

Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

b.3.- Conduccions i esteses (E-3):

Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèries o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

b.4.- Ports i ports esportius (E-4):

S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzement i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca i les seves superfícies annexes.

b.5.- Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal (E-5):

Grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>, aeroports i qualsevol altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

c).- Habitatge unifamiliar aïllat.

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a vivenda de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

d).- Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per portar-les a terme: Habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierons o torrents, miradors i similars.

**ARTICLE 3.04**

## **ÚS GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

- 1.- L'ús residencial unifamiliar l'ús global corresponent a l'allotjament d'una família sola.
- 2.- L'ús residencial unifamiliar comprèn un sol ús detallat: Habitatge unifamiliar.  
  
És l'ús corresponent a l'alberg o residència d'una sola família en un edifici, que constitueix junt amb la parcel·la sobre la qual s'assenta una sola unitat predial o registral, tenint accés exclusiu a la construcció o a la parcel·la des d'un vial o espai lliure d'ús i domini públic.
- 3.- Aquest ús urbanístic podrà ser qualificat mitjançant l'obligació d'adscriure's a algun dels règims d'habitatge protegit establerts en la legislació corresponent (Protecció Oficial, Promoció Pública, etc.)

### **ARTICLE 3.05**

## **ÚS GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**

- 1.- L'ús global residencial plurifamiliar és l'ús corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones.
- 2.- L'ús global residencial plurifamiliar comprèn els següents usos detallats:
  - 2.1.- Habitatge plurifamiliar.  
  
És l'ús relatiu a l'habitatge familiar que, agrupada amb altres juxtaposades lateralment i/o superposades verticalment sobre una mateixa parcel·la registral, utilitza per a l'accés a cada unitat d'habitatge elements d'edificació privats comuna, i es regeixen pel règim jurídic de propietat horitzontal.
  - 2.2.- Residència comunitària.  
  
Correspon a l'allotjament de col·lectius humans que sense posseir vincles familiars, viuen en comunitat compartint diferents locals o peces de l'edifici que habiten amb gestió centralitzada, destinats a facilitar serveis complementaris (menjador, sales d'assistència sanitària, etc.) tals com col·legis majors, convents i monestirs, casernes i residències militars, albergs, etc.,
- 3.- Aquest ús urbanístic podrà ser qualificat mitjançant l'obligació d'adscriure's a algun dels règims d'habitatge protegit establerts en la legislació corresponent (Protecció Oficial, Promoció Pública, etc.)

### **ARTICLE 3.06**

## **ÚS GLOBAL SECUNDARI**

- 1.- L'ús global industrial és el corresponent a la transformació de productes provinents de llocs de producció de recursos, d'altres establiments manufacturadors o de dipòsits de productes recuperats, que un cop elaborats i degudament classificats, es disposaran en condicions de transport per al seu posterior emmagatzemament, consum o reutilització, corresponent en termes econòmics al denominat sector secundari. Dins aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció D (Indústria manufacturera de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93).
- 2.- Dins l'ús global secundari es defineixen els següents usos detallats:
  - 2.1.- Indústries.

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries, i elaboració i manufactura de productes. Inclou les indústries d'alimentació, escorxadors, begudes i tabac; tèxtils i de la confecció; del cuir i del calçat; de la fusta i del suro; del paper, edició i arts gràfiques; del refinó del petroli i les indústries químiques; de transformació del cautxú i matèries plàstiques; de transformació de minerals no metàl·lics; de transformació de metalls i productes metàl·lics; de fabricació de productes metàl·lics; de fabricació de maquinària i equip mecànic; de fabricació de material i equip elèctric, electrònic i òptic; incloent tallers de conservació de maquinària, eines i útils, de producció artesanal, arts plàstiques, bugaderies i tintorereries de tipus industrial; de fabricació i manteniment de material de transport; d'indústries manufactureres diverses i d'indústries del reciclatge, ferralleries i desballestament de vehicles; d'acord amb la C.NAE de 1993.

## 2.2.- Magatzems.

Correspon a les activitats de guarda, custòdia, classificació, conservació, etc., de tota mena de productes procedents del sector primari (seccions A i C de la C.NAE), o de l'activitat industrial (secció D de la CNAE)

## ARTICLE 3.07

### ÚS GLOBAL TERCIARI

1.- Constitueixen l'ús global de terciari les activitats del sector econòmic terciari destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics, monetaris i les integrables en el sector turístic, exceptuant les incloses en l'ús global d'equipaments comunitaris.

2.- Dins l'ús global terciari es defineixen els següents usos detallats:

#### 2.1.- Ús comercial.

Comprèn les activitats comercials així definides en l'article 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre), tals com venda a l'engròs i a la menuda de tota mena de béns, peribles o no, comestibles, manufactures, medicaments, etc. Dins aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció G (Comerç: Reparació de vehicles de motor, motocicletes i ciclomotors i articles personals i d'ús domèstic) de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93.

#### 2.2.- Ús serveis.

Correspon a les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o financeres, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc. i altres activitats corresponents a les seccions J (Intermediació financera) i K (Activitats immobiliàries i de lloguer: Serveis empresarials) de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93.

Així mateix, es consideren incloses dins aquest ús les activitats incloses en el capítol 93 (Activitats diverses de serveis personals) corresponents a la secció O (Altres activitats socials i de serveis prestats a la comunitat: serveis personals) de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93.

#### 2.3.- Ús turístic.

Comprèn les activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència ocasional i transitòria, no incloses per les seves específiques característiques en l'ús global d'equipaments comunitaris. S'inclouen

en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, etc., així com qualsevol altra dedicada a allotjament temporal de persones que han de pagar una quantitat pel seu allotjament.

#### 2.4.- Ús establiments públics.

Inclou les activitats d'ús col·lectiu integrades en el sector de la restauració i destinats a recreació, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el Grup IV de l'Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (RD 2186/1982, de 28 d'agost), tals com restaurants, cafeteries, bars, cafès-teatre i taulats flamencs, però no les sales d'exposicions i conferències.

### ARTICLE 3.08

#### ÚS GLOBAL EQUIPAMENT COMUNITARI

1.- L'ús global d'equipaments comunitari comprèn les activitats destinades a satisfer distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, tals com, oci, sanitat, assistència social, educació, religió, defensa, administració pública, etc.

2.- L'ús d'equipament comunitari se subdivideix, en funció del caràcter de l'activitat i del grup social a què es dirigeix, en els següents usos detallats:

##### 2.1.- Soci cultural.

Són activitats destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts, la investigació, les activitats socioculturals, de relació o associació, així com aquelles altres activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palaços de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de clubs, etc.

##### 2.2.- Docent.

Són activitats destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres d'ensenyament universitari, educació infantil, primària i secundària, batxillerat, formació professional, educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

##### 2.3.- Assistencial.

Correspon a activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomania, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, mini-residències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, en aquest cas hauran de complir els preceptes exigibles per a ambdós usos.

##### 2.4.- Administratiu institucional.

Comprèn activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració estatal, autonòmica o local. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, delegacions de l'Administració autonòmica o estatal, etc.

**2.5.- Esportiu.**

Són activitats destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els usos continguts en els apartats 2 i 3 de l'Annex del vigent Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

**2.6.- Seguretat.**

Correspon a activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de l'Administració destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns, i les activitats servidores de les anteriors. S'inclouen, a títol d'exemple, casernes de l'exèrcit o de les forces de seguretat locals i estatals, comissaries, instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.

**2.7.- Sanitari.**

Constitueixen aquest ús les activitats d'ús públic, o col·lectiu destinades a l'orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa concepció que la resta d'activitats professionals. S'inclouen a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

**2.8.- Religios.**

Són activitats d'ús col·lectiu destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, temples, ermites, esglésies i centres parroquials, capelles, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

**2.9.- Funerari.**

Comprèn les activitats destinades a serveis funeraris en general, com a cementiris, tanatoris, etc. Els tanatoris s'admetran exclusivament en aquelles zones d'edificació aïllada no residencial i únicament en planta baixa.

**2.10.- Recreatiu.**

Activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general, i aquelles semblants no incloses en altres usos, i que figuren en els apartats 1, 4, 5 i 6 Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives, com, per exemple, sales de cinema, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, parcs d'atraccions, aquàtics, zoològics, jardins botànics, aquaris, places de toros, circs, discoteques, sales de ball, etc.

**ARTICLE 3.09****ÚS GLOBAL DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES**

- 1.- L'ús global de comunicacions i infraestructures comprèn les activitats destinades a les comunicacions i al transport, així com els espais reservats al trànsit i estada de persones, mercaderies, i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com a privat. Així mateix, comprèn els espais i activitats destinats a assegurar el desenvolupament i funcionament dels sistemes infraestructurals. Inclou els modes de transport per carretera, ferrocarril, aeri, marítim i els elements funcionals vinculats a

l'execució i servei dels mateixos. Comprèn així mateix tots aquells usos permesos i complementaris del principal, tals com àrees d'estacionament, aparcaments, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de la circulació, així com les instal·lacions necessàries per a l'aprofitament de subproductes, i igualment aquells necessaris per facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport.

2.- Inclou els següents usos detallats:

2.1.- Xarxa viària.

L'ús de xarxa viària és el trànsit de persones i vehicles, i l'estacionament dels segons en les àrees regulades a l'efecte.

2.2.- Instal·lacions urbanes.

Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis de la ciutat, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament d'aigua, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials, centres de producció i magatzematge d'energia, i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, xarxes de telecomunicacions, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzemament, poliductes de productes petrolífers i altres semblants a tots els anteriorment citats.

2.3.- Transports.

Comprèn les activitats que s'exerceixen en les àrees destinades al trànsit i estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Està constituït pels terrenys i instal·lacions destinades al transport de mercaderies i viatgers com a estació d'autobusos, ports, etc.

2.4.- Telecomunicacions.

Corresponen a aquest ús detallat les instal·lacions dels serveis de correus, telègrafs, telèfons, ràdio, televisió, transmissió de dades, cable, etc.

2.5.- Aparcaments de vehicles.

És l'ús destinat a l'estacionament de vehicles tipus turisme, motocicletes, autobusos i camions ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte.

## ARTICLE 3.10

### ÚS GLOBAL ESPAIS LLIURES

1.- Correspon a l'ús i gaudi dels espais lliures d'edificació destinats a la recreació, esbarjo i repòs de la població, tant de caràcter públic com a privat.

2.- Comprèn els següents usos detallats:

2.1.- Espais lliures públics.

És l'ús públic destinat a l'esplai de la població en general, en sòls fonamentalment no edificables, d'ús i domini públic, qualificats com a tals en les NN.SS.

2.2.- Espais lliures privats.

És l'ús destinat a l'esplai de les persones en àrees no edificables de domini privat classificades com a tals per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

**ARTICLE 3.11**

**RÈGIM DE COMPATIBILITAT DELS USOS**

- 1.- Règim de compatibilitat d'usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permisivitat de cadascun d'ells.
- 2.- Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides en cada règim, en funció de graus definits segons:
  - Grup d'usos (públics, col·lectius o privats).
  - Grandària o superfície afecta de l'activitat.
  - Ubicació en la parcel·la i en l'edificació.
- 3.- Els Plans Especials de Reforma Interior, els Plans Especials de Protecció i Conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma restrictiva l'assignació d'usos al sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, els graus permesos i la seva distribució a l'interior de les edificacions.
- 4.- Els Plans Especials de Reforma Interior podran admetre usos no contemplats per les NN.SS. sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquest.

**ARTICLE 3.12**

**GRAU SEGONS GRANDÀRIA**

- 1.- La grandària es defineix per la superfície dedicada a cada ús concret. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment en espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda, excloent totes les superfícies d'usos auxiliars o annexos a l'ús en qüestió, tals com recintes d'instal·lacions, serveis, etc.
- 2.- Es consideren set graus segons la grandària:
  - 2.1.- Fins a 150 m<sup>2</sup>.
  - 2.2.- Més de 150 fins a 500 m<sup>2</sup>.
  - 2.3.- Més de 500 fins a 1000 m<sup>2</sup>.
  - 2.4.- Més de 1.000 fins a 2.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.5.- Més de 2.000 fins a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.6.- Més de 5.000 fins a 10.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.7.- Més de 10.000 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 3.13**

**GRAU SEGONS UBICACIÓ**

- 1.- La ubicació d'un ús es defineix en funció de la posició física de l'àmbit destinat al dit ús dins el predi o edifici.

- 2.- Es defineixen cinc graus segons la ubicació:
- 2.1.- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponent a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en l'ubicació 2.2.
- 2.2.- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local.
- 2.3.- En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a un altre de diferent ús.
- 2.4.- En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
- 2.5.- En espai lliure de parcel·la.

#### **ARTICLE 3.14**

##### **USOS EN PLANTA SOTERRANI O SEMISOTERRANI**

- 1.- Independentment dels usos que es permetin en les condicions establertes per a la ubicació 2.2, a les plantes soterrani o semisoterrani es podran autoritzar sempre (encara quan no figurin entre els expressament permesos en la regulació d'usos específica de la zona de què es tracti) els usos següents:
- Magatzems.
  - Seguretat.
  - Aparcaments de vehicles
- 2.- L'ús d'establiments públics i recreatiu, quan estiguin permesos, només s'autoritzaran en semisoterrani o primera planta de soterrani, condicionats que el seu aforament sigui menor de 100 persones i el major recorregut d'evacuació fins a aconseguir una sortida a via pública o espai exterior segur sigui de 15 m (quinze metres), com a màxim.
- 3.- Els usos residencials, exceptuant els seus locals de servei no habitables (trasters, lavabo, instal·lacions, escales, etc.), queden prohibits en plantes soterrani o semisoterrani, encara que estiguin associats o vinculats a la planta baixa.

#### **ARTICLE 3.15**

##### **REGULACIÓ DETALLADA DE L'ÚS COMERÇ**

- 1.- Es fixa la densitat comercial màxima per al conjunt del terme municipal de Llubí en 2,20 m<sup>2</sup> de superfície comercial edificada per habitant equivalent.
- 2.- S'entén per superfície comercial edificada la superfície de sala de bena habitualment accessible al públic, les zones de magatzem, les zones de manipulació i les zones afectes a l'activitat comerç. No es computa com a superfície comercial edificada la destinada a aparcament situada a l'aire lliure o subterràniament.
- 3.- S'entén per població equivalent la resultant de sumar la població total segons el padró municipal d'habitants, més el nombre de places en establiments hotelers o en apartaments turístics multiplicat per 0,25, més el nombre d'habitats dedicats a residència secundària no registrades com a allotjament turístic.
- 4.- L'Ajuntament actualitzarà anualment el càlcul de la reserva de sòl vacant per a ús comerç en funció de

les variacions que vagin patint els paràmetres de superfície comercial edificada i de població equivalent. En qualsevol cas, les actualitzacions de la reserva de superfície comercial respectaran sempre la densitat comercial màxima fixada en aquestes normes.

- 5.- Quan al municipi s'abast el nombre màxim de m<sup>2</sup> de superfície comercial edificada, no es concediran més llicències per a aquest ús fins que es produeixi un excés no consumit de l'esmentada superfície per l'aparició d'alguna circumstància tal com:
  - a).- Es modifiquin les Normes Subsidiàries augmentant la densitat comercial màxima del municipi dins els límits màxims que marca a aquest respecte el Pla Director Sectorial de Comerç.
  - b).- Es redueixi el nombre total de metres quadrats edificats d'ús comerç.
  - c).- El recàlcul anual de la reserva de sòl vacant per a ús de comerç presenti un resultat positiu.

## **CAPÍTOL 4. NORMES D'HIGIENE**

### **ARTICLE 4.01**

#### **CONDICIONS DE DISSENY, HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT**

- 1.- Tot local o edifici destinat a la presència prolongada de persones haurà de reunir, a més del que preceptua específicament en les presents Normes, les condicions de disseny i habitabilitat exigides pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB.
- 2.- Tot local o edifici destinat a la presència prolongada de persones haurà de reunir, a més del que preceptua específicament en les presents Normes, allò que s'ha establert en la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i al Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el seu reglament.

### **ARTICLE 4.02**

#### **CLASSES DE PATIS, DIMENSIONS I ALTURA**

- 1.- Els patis de llums s'adaptaran a allò que s'ha disposat pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'habitabilitat.
- 2.- En tots els patis el paviment estarà situat a l'altura o per sota del paviment de la primera planta d'habitatge que en l'esmentat pati ventili, i estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un desguàs o sífó per a recollida d'aigües pluvials i neteja.

### **ARTICLE 4.03**

#### **DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE**

- 1.- Tot habitatge haurà d'estar dotada del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.
- 2.- La reserva d'aigua mínima serà de 300 litres per habitant, amb un mínim d'1,3 m<sup>3</sup> per habitatge.
- 3.- Tots els edificis de nova construcció que disposin o hagin de disposar de subministrament exterior d'aigua canalitzada hauran de comptar amb comptadors individuals d'aigua, lampisteria de baix consum i dipòsits estalviadors d'aigua.

### **ARTICLE 4.04**

#### **ABOCAMENT D'AIGÜES RESIDUALS**

- 1.- Queda prohibit abocar aigües residuals no depurades a llits públics ni al terreny.
- 2.- L'abocament d'aigües depurades a llit públic o terreny, a més de la pertinent llicència municipal, haurà de comptar amb prèvia autorització administrativa, segons preveu el Reglament de Domini Públic Hidràulic (Reial Decret 849/1986).
- 3.- Control d'abocaments.
- a).- Les activitats que es relacionen en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats requeriran per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, la amb

l'autorització prèvia de l'administració competent i de l'Ajuntament de l'adopció de les mesures correctores adequades, així com dels tractaments previs necessaris per descarregar els seus abocaments. La instal·lació i manteniment de les esmentades mesures seran per conta del responsable de l'activitat i el seu control i inspecció competència de l'Ajuntament.

- b).- Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per ésser tractades a les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi:
- La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
  - Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
  - Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
  - Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i s'acompleixin les disposicions legislatives en vigència.
  - Que permeti l'evacuació o reciclatge de llocs de les plantes de tractament d'aigües residuals.
- 4.- Autorització d'abocaments.
- a).- Totes les activitats del terme municipal, qualsevulla que siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocaments de les seves aigües residuals de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades a sol·licitar de l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.
- b).- Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provinents de les activitats classificades i qualsevulla altres susceptibles d'alterar el medi ambient només s'autoritzaran si són assimilables als de natura urbana.
- c).- La resta d'abocaments, compresos a algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctors amb caràcter previ a l'autorització:
- Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seva natura inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.
  - Els que, per si mateixos o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament a l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.
  - Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptores de l'abocament.
- d).- Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponent abocament, conforme amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües o norma que el substitueixi o modifiqui.
- e).- La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:
- Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.
  - Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.
  - Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.
  - Matèries primes o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usuals.
  - Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignat les quantitats en unitats usuals així com el ritme de producció.
  - Descripció del règim d'abocaments (cabal mig i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions

- diàries, mensuals i estacionals), de les seves característiques i concentracions.
  - Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau de eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si s'escau, de les anàlisis de posta en marxa realitzats.
  - Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pre-tractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.
  - Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per prevenir accidents en els elements de emmagatzemament de matèries primes, composts intermedis o productes elaborats susceptibles d'ésser abocats a la xarxa de clavegueram.
  - Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries, a efectes de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.
- f).- El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtengui l'autorització expressa i, qualsevol modificació posterior de les condicions de la sol·licitud, exigirà un nou permís d'abocament. La infracció a les prescripcions d'aquest article i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.
- g).- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatoriament a la xarxa de clavegueram i, quan aquesta no existeixi i l'Ajuntament el permeti per trobar-se en un sector exonerat d'acord amb aquestes NN.SS., seran evacuades a un sistema autònom de sanejament fins que l'esmentada xarxa s'executi.

Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan enfront a la mateixa existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient.

- h).- L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin a l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no s'atorgaran les llicències següents:
- L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.
  - La construcció, reparació o remodelació d'un clavegueró simple o longitudinal.
  - La posta en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal·lat i, si s'escau, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.
  - Les escomeses a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament adient que permeti diferenciar els abocaments. L'Ajuntament podrà exigir, en cas de que distints usuaris aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construiran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.
  - La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.
  - La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb la única finalitat de diluir les aigües residuals.
- i).- Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si s'escau, amb l'establert en l'ordenança fiscal corresponent.
- 3.- Limitacions als abocaments.

Queda prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química o transmissió bacteriològica del qual pugui contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant

evacuació, injecció o dipòsit.

5.- Mostrari i anàlisi

- a).- Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.
- b).- Tota instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques disposarà d'una única arqueta de registre situada en el darrer abocament i accessible per a la presa de mostres.
- c).- Les mostres es prendran de mode que s'asseguri la seva representativitat i en quantitat suficient per poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar en laboratori.
- d).- Les mostres s'introduiran en recipients adients, convenientment segellats i etiquetats, per impedir la seva manipulació.

**ARTICLE 4.05**

**ACCÉS A TEULADA O TERRAT**

Tot edifici tindrà un accés fàcil a la teulada o terrat de coberta.

**ARTICLE 4.06**

**SEPARADORS DE GREIXOS**

Els hotels, restaurants, tallers o les edificacions de 10 o més habitatges o apartaments disposaran, per a la seva escomesa a la xarxa de sanejament, d'un sistema eficaç de separació de greixos.

**ARTICLE 4.07**

**ARQUETES SIFÒNIQUES**

Totes les edificacions disposaran d'arqueta sifònica per a la seva escomesa a la xarxa de clavegueram.

**ARTICLE 4.08**

**FOSES SÈPTIQUES**

- 1.- Només es podrà admetre l'ús de fosses sèptiques en el cas d'habitatges unifamiliars aïllades en sòl rústic. En tots els altres casos el clavegueram haurà d'abocar a un col·lector públic o bé a un llit natural després de patir el procés de depuració convenient, mitjançant projecte perfectament justificat i l'autorització administrativa pertinent.
- 2.- Les fosses sèptiques hauran de tenir tres compartiments estancs, havent de realitzar buidatges periòdics en el tercer compartiment per empresa autoritzada a depuradora municipal, o procedir a la reutilització de l'aigua depurada sol·licitant la pertinent autorització administrativa, segons preveu el Reglament de Domini Públic Hidràulic (Reial Decret 849/1986).
- 3.- En els projectes de nova urbanització es justificarà el sistema de sanejament i abocament d'aigües residuals, tenint en compte les normes que sobre clavegueram prescriu el capítol 3, no admetent-se en cap cas la possibilitat de fossa sèptica.

## **CAPÍTOL 5. NORMES DE SEGURETAT**

### **ARTICLE 5.01**

#### **OCUPACIÓ DE LA VIA PÚBLICA AMB MATERIALS I ENDERROCS**

- 1.- El constructor d'una obra, sigui aquesta interior o exterior, deixarà expedit el pas als transeünts i netejarà el carrer, després de verificada la càrrega de materials o d'enderrocs, havent de ser aquests immediatament retirats de la via pública, excepte permís especial.
- 2.- El que, amb motiu d'alguna obra, ocupi part del carrer o plaça, haurà de mantenir en aquell punt, un fanal encès tota la nit.

### **ARTICLE 5.02**

#### **INSPECCIÓ D'OBRES**

- 1.- Durant les obres, els funcionaris de l'Ajuntament degudament autoritzats, examinaran els treballs quan ho jutgen convenient o ho ordeni l'autoritat.
- 2.- En tot cas, podrà citar el propietari o al seu director facultatiu perquè assisteixi a les visites d'inspecció atenent-se que l'acceptació del permís concedit porti amb si l'obligació de concórrer a tals actes, excepte causa de força major degudament justificada, que ordeni l'Alcaldia, que podrà manar paralitzar les obres com a mesura cautelar.

### **ARTICLE 5.03**

#### **DENÚNCIA DE RUÏNA**

- 1.- Tots els veïns tenen dret a denunciar l'Autoritat els edificis que amenacin ruïna total o en qualsevol de les seves parts.
- 2.- Tenen obligació de formular denúncia a què es refereix la Norma anterior, els Arquitectes Municipals, els seus auxiliars i els membres de la Policia Local.

### **ARTICLE 5.04**

#### **RUÏNA IMMINENT**

- 1.- Si la ruïna fora imminent i no donés temps a què es compleixin els tràmits que requereix la demolició, l'Alcalde manarà desallotjar-ho immediatament i assetjar-los amb taules o paret de tancament fent els apuntalaments que cregui necessaris o procedir a la demolició per compte dels fons municipals havent de reintegrar-se de forma ja expressada abans, o en la que disposi el Govern, si es tractés d'edificis de l'Estat.
- 2.- Si la ruïna afectés algun element protegit s'estarà al que disposa la legislació de protecció del Patrimoni Històric.

### **ARTICLE 5.05**

#### **TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT DE RUÏNA**

- 1.- S'estarà al que disposa la Normativa vigent sobre aquesta matèria.

- 2.- Es declararà l'estat ruïnós en els supòsits expressats en l'article 183.2 de la Llei del Sòl RD 1346/1976.
- 3.- Si el propietari o propietaris, no es temperen a allò que s'ha decretat per l'Alcalde, es procedirà a la demolició de l'edifici o part ruïnosa d'aquest a costa de l'interessat.

#### **ARTICLE 5.06**

#### **AÏLLAMENTS**

En tot edifici, instal·lació o activitat de qualsevol classe, se assegurarà l'aïllament de la humitat, tèrmic, contra el foc i acústic, complint-se el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.

#### **ARTICLE 5.07**

#### **TRITURADORS D'ESCOMBRARIES**

Es prohibeixen els trituradors d'escombraries i residus amb abocament a la xarxa de clavegueram. No obstant això en casos gaire especials i plenament justificats, podrà autoritzar l'Alcaldia, amb un informe previ dels Serveis Municipals corresponents, la instal·lació i ús d'aparells d'aquest tipus.

#### **ARTICLE 5.08**

#### **APARELLS ELEVADORS**

- 1.- Les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues i escales mecàniques, s'ajustaran a les disposicions vigents sobre la matèria.
- 2.- El nombre d'elevadors serà, almenys, d'un per cada tretes habitatges o fracció. Els desembarcaments mai podran fer-se en vestíbuls tancats amb les úniques comunicacions a les portes dels pisos havent de tenir comunicació amb alguna escala, ben directa o a través d'algun corredor.

#### **ARTICLE 5.09**

#### **CALEFACCIÓ, CONDICIONAMENT D'AIRE, AIGUA CALENTA, GAS, TELÈFON, ANTENES DE TELEVISIÓ, ETC.**

- 1.- Aquestes instal·lacions i els accessoris, dipòsits de combustible, tancs, comptadors, etc, hauran de complir amb les condicions vigents, i en cap cas podrà constituir perill molèsties per als veïns.
- 2.- Podrà permetre's troneres o tremuges a les façanes o portals dels edificis quan es prevegi la instal·lació de calefacció central, sense afectar els espais lliure d'ús públic.

#### **ARTICLE 5.10**

#### **TANCA D'OBRES**

- 1.- Els solars o edificis on s'executin haurà de protegir-se mitjançant la instal·lació de tanques protectores que evitin els perills per als transeünts i el deteriorament de la via pública, en tot el front d'aquest.
- 2.- A l'efecte s'instal·laran tanques protectores d'aspecte decorós situades a una distància no superior als dos metres de la façana i d'una altura mínima de dos metres, havent de deixar expedit una passa sobre la vorera d'un mínim de 0,50 metres comptats des del cantell de l'encintat d'aquesta. Si no hi ha vorera,

una passa mínim de quatre metres de calçada, sense excedir en tot cas, l'espai tancat del màxim autoritzat.

- 3.- La llicència d'instal·lació de tanques s'entendrà concedida en autoritzar-se la llicència d'obres corresponent, si bé haurà d'expressar-se explícitament en la petició de llicència si es pretén ocupar o no la via pública, fixant-se per la Corporació els límits i durada de la llicència d'ocupació de via pública.

#### **ARTICLE 5.11**

##### **EXPLOSIUS**

La utilització d'explosius en enderrocaments, desmuntis i excavacions estarà sotmesa a llicència municipal expressa, a més de les dels altres Organismes competents.

#### **ARTICLE 5.12**

##### **BASTIMENTES**

- 1.- La instal·lació de bastiments i elements auxiliars haurà de regular-se per les normes vigents i obligatòries de Seguretat i Higiene en el Treball.
- 2.- Es garantirà en tot moment la seguretat pública, la dels habitants o ocupants de l'immoble, així com la dels operaris i funcionaris que tinguin a càrrec seu la inspecció i comprovació dels treballs que es realitzin.

#### **ARTICLE 5.13**

##### **GRUES**

La utilització de grues i altres aparells d'elevació estarà sotmesa a la legislació en vigor en aquesta matèria.

#### **ARTICLE 5.14**

##### **SENYALITZACIÓ DE FINQUES**

Tota edificació haurà d'estar convenientment senyalitzada amb el nombre que li correspongui de la via en què estigui situada, perfectament visible durant el dia i la nit.

## **CAPÍTOL 6. NORMES D'ESTÈTICA**

### **ARTICLE 6.01**

#### **CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA**

- 1.- Serà lliure la composició de les façanes dels edificis dins les condicions establertes en les presents Normes amb les excepcions que en els successius articles es continguin.
- 2.- En els sectors ja edificats les noves construccions hauran de respondre en la seva composició i dissenys a les característiques dominants de l'ambient urbà en què hagin d'emplaçar-se. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a les ja existents i al seu entorn podrà exigir-se l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places a què aquelles donessin front. Amb aquest fi es posarà especial atenció a harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.
- 3.- L'Òrgan Municipal competent podrà denegar la llicència a projectes que per la seva composició, colors o formes resultin discordants amb l'ambient en què es pretén ubicar.

### **ARTICLE 6.02**

#### **CARTELLS**

Els propietaris de terrenys, urbanitzacions, edificacions i cartells hauran de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. L'Alcaldia podrà exigir el compliment de la present Norma seguint allò que s'ha previst en l'article 10 de la Llei de Disciplina Urbanística de la CAIB.

### **ARTICLE 6.03**

#### **ANUNCIS I RÈTOLS**

- 1.- Els anuncis i rètols podran instal·lar-se a les façanes dels edificis prèvia petició de llicència, sempre que compleixin les condicions següent:
  - a).- Hauran d'instal·lar-se entre els 3 i 4,50 m d'altura sobre la rasant de la vorera o calçada.
  - b).- Als carrers sense vorera no sobresortiran més de 0,50 metres del pla de façana.
  - c).- Als carrers amb vorera, el pla vertical del cantell exterior de l'anunci o rètol quedarà separat almenys 0,80 metres del cantell exterior de l'encintat de la vorera, i la seva longitud en direcció perpendicular a la façana no excedirà d'1,50 metres.
  - d).- No tindran semblança, ni per colors, ni per forma amb els senyals de trànsit per evitar confusions.
- 2.- Queden prohibits els anuncis o rètols adossats a baranes o balcons, o que tapin buits de façana.
- 3.- L'Alcaldia podrà denegar qualsevol petició de llicència d'instal·lació de rètol o anunci quan per la seva contingut o forma, colors o lluminositat poguessin causar molèsties o atemptar al dret públic.

### **ARTICLE 6.04**

#### **SORTINTS PER APARELLS DE CONDICIONAMENT D'AIRE**

- 1.- Els elements per a condicionament d'aire, calefacció o refrigeració o de qualsevol altra classe no podran sobresortir del parament exterior de façanes.
- 2.- Els desguassos de les esmentades instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici.
- 3.- Els aparells de condicionament d'aire o extractors d'aire no podran evacuar a la via pública a una altura inferior a tres metres sobre el nivell de la vorera o calçada.

#### **ARTICLE 6.05**

##### **ESTENEDORS**

Queda prohibida la instal·lació d'estenedors en finestres, balcons, etc., de forma que permetin que la roba estesa sigui visible des de la via pública.

#### **ARTICLE 6.06**

##### **DIPÒSITS D'AIGUA**

Es prohibeixen els dipòsits d'aigua visibles des de la via pública.

#### **ARTICLE 6.07**

##### **ENTRANTS, SORTINTS I VOLS**

- 1.- No es permetrà sobresortir de l'alineació oficial més que amb els vols que es fixen en aquestes Normes. Els sortints màxims s'estableixen en relació amb l'ample del carrer, i als patis d'illeta en relació amb el seu ample. A les zones en què s'estableixin reculades obligatòries no podrà ocupar-se el terreny que determini la reculada d'alineació de façana amb cap construcció inclosos els vols i els subterranis, encara que es destinin a aparcaments. Tampoc podran desenvolupar-se les rampes d'accés als aparcaments dins d'aquesta zona de reculada.
- 2.- Els entrants a partir de la rasant de la vorera o terreny i per sota d'aquest (pati anglès), hauran de reunir les condicions que aquestes Normes estableixen per a patis. Estaran dotats de tancaments, baranes o proteccions adequades.
- 3.- Es permetrà la reculada de les construccions de l'alineació oficial, sempre que no deixin mitgeres al descobert, adossant els cossos d'edificació, podent admetre's la seva conversió en façana o la seva decoració amb els mateixos materials i característiques de les façanes existents. Les esmentades reculades no alteraran l'altura de l'edificació fixada en relació amb l'ample del carrer. El present supòsit en el cas de nucli antic, haurà d'anar precedint d'un estudi de detall en què haurà de justificar-se que no es compromet amb això cap valor de traçat urbà ni de composició de façana del carrer.
- 4.- Es consenten terrasses entrants amb profunditat no superior a la seva altura i ample. Aquesta profunditat es comptarà a partir de la línia exterior del sortint del balcó o terrassa, si hi hagués.

#### **ARTICLE 6.08**

##### **PORTADES, APARADORS I VIDRIERES**

- 1.- Tant en la decoració de la planta baixa dels locals comercials, industrials, d'oficines o anàlegs, com en la dels buits del portal, només es permetran sobresortir de l'alineació oficial 0,15 metres. Aquestes instal·lacions respectaran la decoració del buit del portal, sense ocultar cap de les seves parts. A les zones

que no siguin d'edificació comercial, només s'autoritza ocupar amb les portades la superfície de façana corresponent a la planta baixa de l'establiment, sense envair cap part de la immediata superior.

- 2.- Únicament, en condicions especials en què pugui aconseguir-se una ordenació de conjunt, podrà consentir-se, amb un informe previ dels Serveis Tècnics Municipals, l'excés d'ocupació de l'esmentada superfície de façana.

#### **ARTICLE 6.09**

##### **MARQUESINES**

En qualsevol punt l'altura mínima sobre la rasant de la vorera o terrenys serà de 2,50 metres.

#### **ARTICLE 6.10**

##### **TENDALS**

En qualsevol punt l'altura mínima sobre la rasant de la vorera o terreny serà de 2,50 metres, podent admetre's elements penjats, no rígids, que deixin lliure una altura de dos metres. El seu sortint serà com a màxim de 0,50 m del pla de façana.

#### **ARTICLE 6.11**

##### **MOSTRES**

- 1.- S'entén per tals els anuncis paral·lels al pla de façana.
- 2.- El seu sortint màxim serà igual al de les portades havent de complir a més a més les prescripcions següents:
  - a).- Queden prohibits els anuncis en tela i altres materials que no reuneixin les mateixes condicions de dignitat i estètica.
  - b).- En planta baixa podrà ocupar únicament una faixa d'ample inferior a 0,90 metres, del buit del portal, deixant totalment lliure la llinda d'aquest. Exceptuen les plaques que, amb una dimensió màxima de 0,25 per 0,25 i 0,02 metres de gruixut, podran situar-se en els muntants. Compliran les condicions estètiques que es determinin en cada Norma.
- 3.- Les mostres col·locades a les plantes dels edificis podran ocupar únicament una faixa de 0,90 metres d'altura, com a màxim, adossada a les baranes dels buits i hauran de ser independents per a cada buit.
- 4.- Els anuncis podran col·locar-se a les zones comercials o industrials com a coronació dels edificis, podent cobrir tota la longitud de la façana, amb altura no superior al desè de la que tingui la finca sense excedir tres metres i havent d'estar executat amb lletra solta.
- 5.- Als edificis exclusius, amb ús d'espectacles comercial o industrial, en el part corresponent de façana, podran instal·lar-se amb majors dimensions, sempre que no cobreixin elements decoratius o buits. o descomponguin l'ordenació de la façana.
- 6.- Les mostres lluminoses, a més de complir amb les normes tècniques de la instal·lació i amb les condicions anteriors, aniran situades a una altura superior a tres metres sobre la rasant del carrer o terreny. Requeriran per a la seva instal·lació la conformitat dels inquilins, arrendataris o en general dels usuaris dels locals amb buits situats a menys de tres metres de l'anunci o a 10 metres si estigués davant.

- 7.- Als murs límits que quedin al descobert i compleixin en general, les condicions de les Normes i, en particular, les de la seva composició i decoració, poden instal·lar-se mostres subjectant-se a les prescripcions establertes per a aquestes instal·lacions a les façanes.

## **ARTICLE 6.12**

### **BANDERINS**

- 1.- S'entén per tals els anuncis normals al pla de la façana.
- 2.- En qualsevol punt, l'altura mínima sobre la rasant de la vorera o terreny serà de 3,00 metres. El seu sortint màxim serà igual al fixat per als balcons. Podrà tenir una altura màxima de 0,90 metres. A les plantes de pisos únicament es podrà situar a l'altura de les baranes.
- 3.- A les zones d'edificació comercial es permetrà els verticals amb altura superior a 0,90 metres. En aquesta zona també els banderins sobre marquesines tindran com a màxim el mateix sortint d'aquestes.
- 4.- Els banderins lluminosos, a més de complir amb les normes tècniques de la instal·lació i amb les condicions anteriors, aniran situats a una altura superior a tres metres sobre la rasant del carrer o terreny. Requeriran per a la seva instal·lació la conformitat dels inquilins, arrendataris, o en general dels usuaris dels locals amb buits situats a menys de cinc metres de l'anunci.

## **ARTICLE 6.13**

### **ANTENES**

- 1.- Les antenes i la resta d'aparells per a la recepció o transmissió d'ones electromagnètiques o de qualsevol altre tipus hauran d'integrar-se en les edificacions, en qualsevol classe de sòl, d'acord amb les normes d'estètica del present capítol que els puguin s'aplicar, no permetent-se que ni per la seva posició, altura, grandària, forma, color o qualsevol altra característica desvirtuin o trenquin l'harmonia del paisatge, causin molèsties o atemptin contra la salut dels ciutadans.
- 2.- Aquelles actuacions arquitectòniques que compreguin a dos o més habitatges hauran de preveure un únic sistema per a cada funció.
- 3.- A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar un únic sistema de recepció per a cada edifici i per a cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb altres en un mateix sistema. Únicament s'exceptuen d'aquesta regla les antenes protegides de ser vistes des de qualsevol espai d'ús públic o comunitari, mitjançant els adequats elements constructius permanents. En tot cas, haurà de triar-se i justificar-se la ubicació que millor les ocultin de ser vistes.
- 4.- L'Ajuntament podrà denegar la llicència o l'autorització si no fos possible reduir l'impacte a nivells admissibles d'acord amb la idiosincràsia local.

## **ARTICLE 6.14**

### **FAÇANES**

- 1.- Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, ràfecs, impostes, vols, sòcols, reencercats, etc.), entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

- 2.- Als edificis de nova construcció la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. En les edificacions existents es procurarà que les reformes en plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del propi edifici i de l'entorn.
- 3.- Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials semblants als de la façana principal.
- 4.- Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas el tractament exterior haurà de ser de tal forma que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.
- 5.- Podrà procedir-se a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en plantes baixes requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant en el que afecta disseny, com en materials i solució constructiva.

## **ARTICLE 6.15**

### **COBERTES**

- 1.- Les cobertes seran, en general i excepte les excepcions contemplades en aquest article, inclinades i constituïdes per teulades de teula ceràmica corba tradicional, amb inclinació de pendents entre el 25 i 30 %.
- 2.- A la zona intensiva baixa (IB) es permetran també altres tipus de teula. Les teules seran, en tot cas, de color terrós semblant al de la teula corba tradicional. Es permetran cobertes planes en un percentatge no superior al 30 % de l'ocupació de l'edifici, en parts d'aquest no visibles des del domini públic ni tocant a ell, sempre que no generin servituds de vistes sobre els predis confrontants i estiguin integrades en el volum de la coberta inclinada.
- 3.- A les zones extensiva baixa (EB), equipaments (EQ) i serveis (SC) serà lliure la composició de cobertes.

**CAPÍTOL 7. NORMES ESPECIALS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL****ARTICLE 7.01****NORMES GENERALS**

- 1.- Es regulen per les presents Normes tots aquells fets, manipulacions o modificacions que puguin alterar d'alguna forma l'equilibri ambiental.
- 2.- Els organismes competents, per formular i aprovar els Plans i l'Ajuntament, en atorgar les llicències per als actes assenyalats en l'article 1.08, tindran en compte igualment les present Normes. Anàlogament, els altres organismes facultats per concedir autoritzacions o llicències, en els casos que preveu la legislació vigent, tindran en compte igualment les presents Normes.

**ARTICLE 7.02****MOVIMENTS DE TERRA**

- 1.- Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, procurant el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.
- 2.- Els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins es procurarà que afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc i es prenguin les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.
- 3.- Els moviments de terres hauran d'obtenir la corresponent llicència municipal i tindran exclusivament finalitats agràries o de adaptació dels exteriors de les edificacions. Els bancals excavats en el terreny hauran de seguir la topografia existent i només es podran realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar l'edificació al mateix o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els aterrossaments consecutius hauran de tenir una dimensió en planta no inferior a la seva altura i guardar entre sí una distància que causi el menor impacte paisatgístic possible.
- 4.- Les excavacions o el rebliment de terrenys no podrà afectar a una superfície superior al cinc per mil (0,5 %) a sòl rústic protegit i a l'u per cent (1 %) a sòl rústic comú de la superfície total de la parcel·la, exceptuant, amb caràcter excepcional, quan estiguin basades i justificades en el corresponent projecte d'explotació agrària. Els bancals, tant excavats com elevats en el terreny, s'hauran de deixar acabats a base de folres o murs de pedra natural del lloc.
- 5.- Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de mantenir-se en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

En SRG-F no es podran realitzar moviments de terres, ni cap altra actuació que alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.

**ARTICLE 7.03**

**CONSTRUCCIONS**

- 1.- Quedaran expressament prohibits els elements constructius que fixen un destí o origen en desacordat amb el de l'edificació, com per exemple, merlets i baluards.
- 2.- Els acabats no petris hauran de cuidar-se especialment quant al color. Es recomanen els colors blanc i ocre i tota coloració ha d'estudiar-se en harmonia amb el conjunt urbà o paisatgístic buscant la concordança més que el contrast. Els elements de fusteria, de fusta o metàl·lics, si no es deixen en un color natural, hauran d'acabar-se seguint la pauta anterior de buscar la concordança amb l'ambient predominant.
- 3.- Els elements de coberta hauran de respondre a la triple finalitat de protegir de la pluja, del sol i d'evitar la dissipació de les condicions ambientals del recinte cobert. Qualsevol altra finalitat manifesta, haver de ser rebutjada per impròpia.

**ARTICLE 7.04****PREVENCIÓ D'INCENDIS FORESTALS**

- 1.- Per a la protecció de les muntanyes contra incendis s'aplicaran les mesures preventives establides per la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts, modificada mitjançant la Llei 10/2006, de 28 d'abril, així com la legislació autonòmica, és a dir: el Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals i Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals.
- 2.- Entre les mesures de prevenció la determinació dels treballs d'obertura i conservació de tallafocs, neteja d'arbratge i eliminació de material o past, així com els de construcció de vies d'accés, dipòsits i punts de presa d'aigua i qualssevol altres que tinguin per objecte l'evitació dels incendis forestals.

**ARTICLE 7.05****LLUITA CONTRA LA CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA**

- 1.- Les activitats productores de fums, pols en suspensió, boira, vapors o gasos que alteren les condicions normals de l'atmosfera, hauran de comptar amb les instal·lacions adequades i eficaços de suspensió de fums, precipitació de les pols o depuració dels vapors o gasos en sec, en humit o per procediments elèctrics. En cap cas la concentració de gasos, vapors, fums, pols o neblilla sobrepassen les xifres que figuren en la normativa sectorial d'activitats.
- 2.- A través dels serveis competents es vigilarà a més a més el compliment del que disposa el Codi de la Circulació, especialment en l'article 90, així com l'observança del Decret 2.107/1968 de 16 d'agost, sobre règim aplicable en les poblacions amb alt nivell de contaminació atmosfèrica.

**ARTICLE 7.06****DEPURACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS**

- 1.- Les aigües residuals no podran evacuar-se directament a llits públics sense una prèvia depuració que garanteixi les condicions de salubritat dels mateixos.
- 2.- El sistema d'abocament i/o depuració haurà de preveure's en els esquemes de serveis dels plans d'ordenació.

## **ARTICLE 7.07**

### **PREVENCIÓ D'ALTRES EFECTES PERJUDICIALS**

Per a la defensa de la natura i en especial per a la protecció del medi ambient, s'aplicarà el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses i la resta de disposicions vigents sobre les matèries següents:

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

## **ARTICLE 7.08**

### **RÈGIM GENERAL DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE**

Tots els paisatges i elements paisatgístics declarats i assenyalats en les presents NN.SS., o bé aquells que estiguin o puguin ser catàlegs com a tals per entitats públiques o privades s'entendran amb caràcter de mínim, havent d'acceptar com vinculants les declaracions que respecte d'això poguessin formular els organismes competents.

## **ARTICLE 7.09**

### **MILLORA DEL MEDI RURAL**

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

- a).- La protecció dels predis rústics de pintoresca situació, amenitat, singular topogràfica o record històric.
- b).- La modificació als efectes de millorar l'aspecte exterior de les edificacions, el caràcter arquitectònic i el seu estat de conservació.
- c).- L'alteració per a millora de determinats elements vegetals, arbratge o jardins.
- d).- La prohibició de construccions i usos perjudicials.
- e).- L'adaptament i harmonització de les edificacions al medi ambient.

## **CAPÍTOL 8. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I ESTRUCTURA GENERAL ORGÀNICA**

### **ARTICLE 8.01**

#### **RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

El règim urbanístic del sòl es regula de conformitat amb la Llei del Sòl 6/1998 a través de:

- 1.- La classificació del sòl en els següents tipus; sòl urbà i rústic, quedant afectes cadascun d'ells del règim jurídic corresponent.
- 2.- La determinació de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels elements determinants del desenvolupament urbà i, en particular pel sistema general de comunicació i les seves zones de protecció, el de espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes, i el d'equipaments comunitaris per a centres públics.
- 3.- La divisió del sòl, si escau, en zones, segons la seva qualificació urbanística.

### **ARTICLE 8.02**

#### **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

La citada classificació del sòl es delimita i ordena en les Normes Urbanístiques en els plans:

- A escala 1:5.000 per a tot el territori.
- A escala 1:1.000 per a l'ordenació del sòl urbà.

### **ARTICLE 8.03**

#### **ALTERACIÓ DE LA CLASSIFICACIÓ**

L'alteració de la classificació del sòl rústic no podrà fer-se sinó a través de la revisió o modificació de les presents NN.SS.

### **ARTICLE 8.04**

#### **ORDENACIÓ DE CADA TIPUS DE SÒL**

- 1.- Al sòl urbà, les Normes Subsidiàries precisen l'ordenació física de forma detallada, tal com prevé la Llei, a través de la delimitació dels sòls segons el seu destí per a:
  - a).- Vials.
  - b).- Sòls públics per a jardins i parcs urbans.
  - c).- Sòls d'interès públic i social, susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics.
  - d).- Sòls privats edificables.
- 2.- El sòl rústic està subjecte a les limitacions que estableixen els articles 9 i 20 de la Llei del Sòl 6/1998, i a aquelles que en el seu desenvolupament s'estableixen en les presents Normes.

### **ARTICLE 8.05**

## **ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI**

- 1.- Als efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, les Normes Subsidiàries ordenen i qualifiquen sòl destinat a sistemes, els quals són determinants per assegurar el desenvolupament, funcionament i canvis urbans.
- 2.- La consideració de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes Normes Urbanístiques, implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupar els terrenys reservats per a aquests, als efectes del que disposa l'article 33 de la Llei de Sòl 6/1998.
- 3.- Els sistemes se sub classifiquen en generals i locals.

### **ARTICLE 8.06**

#### **SISTEMES GENERALS**

- 1.- Els sistemes generals tenen com a finalitat establir les bases territorials per a la prestació de serveis d'interès general i estan integrats pels següents elements determinants del desenvolupament urbà:
  - a).- Sistema general de comunicacions.
  - b).- Espais lliures destinats a parcs urbans, àrees destinades a l'oci cultural i recreatiu, parcs forestals i altres espais verds.
  - c).- Equipaments comunitaris.
  - d).- Serveis tècnics d'abastament d'aigua, energia elèctrica, sanejament i altres.
  - e).- Espais de protecció de sistemes generals.
- 2.- Excepte en els supòsits previstos en aquestes Normes, l'alteració d'algun dels sistemes generals o les modificacions en els usos exigeixen la modificació o revisió de les Normes Subsidiàries.

### **ARTICLE 8.07**

#### **SISTEMES LOCALS**

- 1.- En els sistemes locals, el seu àmbit de servei és el del polígon o zona en què s'enquadren, i estan constituïts pels següents elements determinants, a aquesta àrea local, del procés urbà:
  - a).- Sistema viari local.
  - b).- Espais lliures i jardins públics.
  - c).- Dotacions comunitàries referents a centres docents i serveis d'interès públic i social.
- 2.- L'alteració en l'ús o destí dels terrenys afectes a un sistema local requerirà la modificació de les Normes Subsidiàries o el Pla Especial corresponent.

### **ARTICLE 8.08**

#### **REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS**

- 1.- Les presents Normes Subsidiàries, als efectes expressats en els articles anteriors qualifiquen els sòls destinats a sistemes generals amb una regulació genèrica del seu ús segons la classificació establerta per a aquests. Així mateix qualifiquen, en sòl urbà, els terrenys destinats a sistemes locals.
- 2.- Les cessions gratuïtes de sòl per a allò que s'ha qualificat en aquestes Normes Subsidiàries com a sistemes locals públics, es regiran pel que disposa la Llei del Sòl i pel que, en subordinació a ella, es disposa en aquestes Normes per a les actuacions en els distints tipus de sòl i sistemes d'execució.
- 3.- El sòl que les Normes Subsidiàries afectin sistemes generals o locals, afectes al domini públic o servei públic, podrà ser de titularitat pública prèvia l'adquisició per expropiació, cessió gratuïta segons la Llei o qualsevol altre títol.
- 4.- L'execució dels sistemes podrà efectuar-se a través de la concessió del dret de superfície quan correspongués.

## **ARTICLE 8.09**

### **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS**

- 1.- El sistema general de comunicacions està format per les Xarxes viàries primària i secundària i comprèn les instal·lacions i espais reservats per al sistema viari de caràcter fonamental per a Llubí, amb vista a, mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat entre les corresponents sub àrees, així com el de caràcter local, comarcal o insular.
- 2.- Als efectes de les presents Normes Subsidiàries, la xarxa està constituïda per les vies destinades a l'ús públic preparades per a la circulació de vehicles o vianants. D'acord amb els plans d'ordenació s'estableixen els següents tipus de xarxa viària:
  - a).- Xarxa viària primària (RVP), existent i projectada, en la que es contemplen:
    - Carreteres comarcals PMV-344 (Inca - Santa Margalida) i PMV-350 (Inca - Muro).
    - Ferrocarril Palma - Sa Pobla
  - b).- Xarxa viària secundària (RVS) existent i projectada, composta per les carreteres, camins i itineraris locals.
    - PMV-351.1 (Llubi - Sineu), PMV-351-2 (Sineu - Maria de la Salut), PMV-344-2 (Maria de la Salut - Muro), PMV-344-1 (Llubi - Muro).
  - c).- Xarxa viària terciària, existent i en projecte, integrada per les vies urbanes pròpiament dites.
- 3.- El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies extra urbanes, estatals o provincials, o vies urbanes.
- 4.- Les línies que delimiten la xarxa viària bàsica en els plans normatius de les Normes Subsidiàries indiquen l'ordre de magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta. Dins aquestes indicacions, el Pla Especial, si escau, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de cadascuna de les vies per a vehicles, voreres i passejos per a vianants, elements d'arbratge, superfícies de jardineria amb fins de separació, protecció o ornamentació i elements anàlegs.

## **ARTICLE 8.10**

### **SISTEMES GENERALS D'ESP AIS LLIURES**

- 1.- El sistema general d'espais lliures comprèn els espais següents:
  - a).- Àrees destinades a zones verdes
  - b).- Àrees destinades a l'oci cultural i recreatiu: els sòls destinats a l'oci cultural i recreatiu comprenen parcs esportius, recintes per a fires i altres anàlegs.
- 2.- Seran de domini i ús públic, i en ells podran edificar-se aquelles construccions necessàries per a l'adequada funció a què estan destinats.

#### **ARTICLE 8.11**

##### **SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

- 1.- El sistema general d'equipament comunitari el constitueixen les superfícies destinades a ús públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans. El sòl serà sempre de domini públic, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat.
- 2.- El sistema general d'equipaments comprèn els que estan al servei de la totalitat d'un nucli urbà, del Municipi, o tinguin un àmbit supra municipal, i estiguin destinats als usos següents: Docent, sanitari-assistencial, socio-cultural, religiós, esportiu, recreatiu, d'abastament, public-administratiu i semblants.
- 3.- L'assignació d'usos no específics al sòl previst per a qualsevol dels fins podrà ser funció d'un Pla Especial d'iniciativa municipal.
- 4.- Les regulacions d'usos i edificació del cementiri es regirà per l'apartat corresponent a equipament (EQ). En tot cas es permetran l'ús públic d'aparcament a l'aire lliure i el de zona verda pública.

#### **ARTICLE 8.12**

##### **SISTEMA GENERAL DE SERVEIS D'INFRAESTRUCTURA**

- 1.- Les presents Normes Subsidiàries contenen l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics d'electricitat, d'abastament d'aigua, sanejament i altres, i a aquest fi estableix les precises reserves de sòl i les de protecció, tot això sense perjudici de quedar subjectes aquests serveis, en el seu desenvolupament i execució, a la legislació específica que els s'apliqui.
- 2.- En particular s'aplicarà el Decret 3382/1973, de 21 de desembre, sobre normes per a l'execució de nous enllumenaments i ampliacions dels ja existents a les Illes Balears.
- 3.- Només es permetran els usos i edificacions propis o directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti.

## **CAPÍTOL 9. RÈGIM DEL SÒL URBÀ**

### **ARTICLE 9.01**

#### **DELIMITACIÓ I DETERMINACIONS EN SÒL URBÀ**

- 1.- Les Normes Subsidiàries qualifiquen com a sòl urbà el que per la seva situació dins el nucli urbà o per la seva urbanització segons ordenacions anteriors o per la seva inclusió en àrees consolidades per l'edificació mereix aquella qualificació conforme a l'article 8 la Llei del Sòl 6/1998.
- 2.- En relació amb l'ordenació existent per al sòl urbà aquestes Normes Subsidiàries modifiquen o mantenen el planejament anterior quant a:
  - a).- Qualificació de sistemes generals per atendre especialment les majors exigències d'espais lliures, xarxa viària i equipaments.
  - b).- Adaptació de l'edificació a les característiques i limitacions de les infraestructures urbanes existents o previstes.
  - c).- Manteniment i preservació dels valors ambientals urbans.

### **ARTICLE 9.02**

#### **CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA DE NUCLI ANTIC**

- 1.- Descripció.

Es denominen zona de nucli antic aquelles situades en els parts centrals del nucli urbà tradicional de Llubí - Son Ramis destinades a ús d'habitatge familiar adossada o agrupada, formant alineacions no sempre contínues d'edificació.

Aquestes zones es caracteritzen per un parcel·lari de gra petit o mig, amb un front més estret que el seu fons, corresponent a zones d'ús residencial de baixa-mitja intensitat, conformant carrer amb un definit caràcter urbà.

El concepte d'habitatge familiar fa referència a una o dos, normalment amb parentiu entre elles, situant-se en un punt intermedi entre l'habitatge unifamiliar i la plurifamiliar o col·lectiva, de la manera ja tradicional o la idiosincràsia pròpia dels pobles de Mallorca.

- 2.- Usos característics.
  - Habitatge unifamiliar.
  - Habitatge plurifamiliar.
  - Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris.
  - Els restants usos no expressament prohibits en l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NN.SS.
- 3.- Tipus d'edificació.

Segons alineació de vial o espai lliure públic

4.- Condicions de parcel·lació i edificació.

4.1.- Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Façana mínima (m): 7

4.2.- Condicions d'edificació:

- Nombre màxim de plantes: 2
- Altura màxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Profunditat màxima edificable en planta pis (m): 16, d'acord amb el dibuix dels plans d'ordenació.
- Edificabilitat màxima sobre la franja de parcel·la situada dins la profunditat edificable (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2,3
- Longitud màxima de façana per edifici de promoció unitària (m): 30
- Nombre de places d'aparcament privat (plaça/habitatge): 1
- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/superfície de solar comprès dins la franja edificable): 1/75

5.- Condicions específiques de la planta baixa.

Excepcionalment i amb l'objecte de permetre l'adaptació de l'edificació d'aquesta zona a les àrees de topografia molt inclinada, la posició de la cota del paviment acabat de la planta baixa estarà limitada per les referències següents:

- a).- 0,50 m (cinquanta centímetres) sobre la rasant de la vorera en el punt més desfavorable.
- b).- 2,00 m (dos metres) sobre la cota del terreny no modificat, natural o existent, en el punt més desfavorable.

6.- Ocupació de l'interior de la illeta.

A partir del límit de la profunditat edificable i amb el límit màxim de l'edificabilitat de la parcel·la, podran construir-se un o diversos cossos d'edificació que hauran de complir els paràmetres següents:

- a).- No estaran obligats a recular-se o separar-se dels límits.
- b).- L'altura total de l'edificació adossada a mitgeres no podrà ser superior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) mesurats sobre la cota del terreny existent de la pròpia parcel·la i de la parcel·la confrontant.
- c).- No podran ocupar més del trenta per cent (30 %) de la superfície de parcel·la situada fora de la franja edificable.

L'ocupació en plantes soterrani o semisoterrani no podrà excedir la de les plantes sobre rasant. Sense perjudici de l'anterior, les plantes soterrani o semisoterrani podran ocupar íntegrament la franja del solar de setze (16 m) de profunditat mesurada a partir de l'alineació oficial.

7.- Altres condicions específiques.

En parcel·les amb ample de façana superior al de la parcel·la mínima, no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplària del solar, però l'edifici principal ha d'adossar-se almenys a un dels límits mitgers i alinear-se amb la façana.

En el supòsit de no adossar l'edificació als límits de paret mitgera, la separació mínima als mateixos serà de dos metres (2,00 m), tant dins com fora de la franja compresa en la profunditat edificable.

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m<sup>2</sup>) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en aquest.

8.- Hotels de ciutat.

Es consideren els àmbits de la zona de nucli antic com aptes per a la ubicació d'hotels de ciutat tal com es contemplen l'article 18.6 del POOT.

9.- Condicions d'ús (grup / grandària / ubicació).

- Habitatge unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Habitatge plurifamiliar: 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Residència comunitària: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 2, 3, 4
- Indústries: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
- Serveis: 2, 3 / 1, 2 / 1, 2, 3, 4
- Turístic: 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Establiments públics: 2, 3 / 1 / 2
- Sociocultural: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Docent: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Assistencial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Administratiu-institucional: 1 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Esportiu: 1, 2, 3 / 1, 2 / totes
- Seguretat: 1 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
- Sanitari: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Religios: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Funerari: -
- Recreatiu: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 3, 4
- Xarxa viària: -
- Instal·lacions urbanes: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Transport: -
- Telecomunicacions: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Aparcament vehicles: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4, 5
- Espais lliures públics: 1 / tots / 5
- Espais lliures privats: 2, 3 / tots / 5

Grup (G):

- 1.- Públic
- 2.- Col·lectiu
- 3.- Privat

Grandària (T):

- 1.- Fins a 150 m<sup>2</sup>
- 2.- Més de 150 i fins a 500 m<sup>2</sup>
- 3.- Més de 500 i fins a 1.000 m<sup>2</sup>
- 4.- Més de 1.000 i fins a 2.000 m<sup>2</sup>

5.- Més de 2.000 i fins a 5.000 m<sup>2</sup>

6.- Més de 5.000 m<sup>2</sup>

Ubicació (S):

1.- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en l'ubicació 2.

2.- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local

3.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.

4.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.

5.- En espai lliure de parcel·la.

### ARTICLE 9.03

#### CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA D'INTENSIVA BAIXA

1.- Descripció.

Es denominen zona intensiva baixa aquelles corresponents a l'eixample de la zona de nucli antic, situades fonamentalment al sud del nucli urbà tradicional de Llubí - Son Ramis (amb una petita zona al nord) i destinades a ús d'habitatge familiar adossada o agrupada, formant alineacions no sempre contínues d'edificació. Aquestes zones es caracteritzen per un parcel·lari de gra mitjà, amb un front més estret que el seu fons, corresponent a zones d'ús residencial de baixa-mitja intensitat, conformant carrer amb un definit caràcter urbà.

El concepte d'habitatge familiar fa referència a una o més famílies, normalment amb parentiu entre elles, situant-se en un punt intermedi entre l'habitatge unifamiliar i la plurifamiliar o col·lectiva, de la manera ja tradicional o de la idiosincràsia pròpia dels pobles de Mallorca.

2.- Usos característics.

- Habitatge unifamiliar.
- Habitatge plurifamiliar.
- Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris.
- Els restants usos no expressament prohibits en l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NN.SS.

3.- Tipus d'edificació.

Segons alineació de vial o espai lliure públic

4.- Condicions de parcel·lació i edificació.

4.1.- Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 250
- Façana mínima (m): 10

4.2.- Condicions d'edificació:

- Nombre màxim de plantes: 2
- Altura màxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Profunditat màxima edificable en planta pis (m): 16, d'acord amb el dibuix dels plans d'ordenació.
- Edificabilitat màxima sobre la franja de parcel·la situada dins la profunditat edificable (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2,3
- Longitud màxima de façana per edifici de promoció unitària (m): 30
- Nombre de places d'aparcament privat (plaça/habitatge): 1
- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/superfície de solar comprès dins la franja edificable): 1/45

5.- Condicions específiques de la planta baixa.

Excepcionalment i amb l'objecte de permetre l'adaptació de l'edificació d'aquesta zona a les àrees de topografia molt inclinada, la posició de la cota del paviment acabat de la planta baixa estarà limitada per les referències següents:

- a).- 0,50 m (cinquanta centímetres) sobre la rasant de la vorera en el punt més desfavorable.
- b).- 2,00 m (dos metres) sobre la cota del terreny no modificat, natural o existent, en el punt més desfavorable.

6.- Ocupació de l'interior de la illeta.

A partir del límit de la profunditat edificable i amb el límit màxim de l'edificabilitat de la parcel·la, podran construir-se un o diversos cossos d'edificació que hauran de complir els paràmetres següents:

- a).- No estaran obligats a recular-se o separar-se dels límits.
- b).- L'altura total de l'edificació adossada a mitgeres no podrà ser superior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) mesurats sobre la cota del terreny existent de la pròpia parcel·la i de la parcel·la confrontant.
- c).- No podran ocupar més del trenta per cent (30 %) de la superfície de parcel·la situada fora de la franja edificable.

L'ocupació en plantes soterrani o semisoterrani no podrà excedir la de les plantes sobre rasant. Sense perjudici de l'anterior, les plantes soterrani o semisoterrani podran ocupar íntegrament la franja del solar de setze (16 m) de profunditat mesurada a partir de l'alineació oficial.

7.- Altres condicions específiques.

En parcel·les amb ample de façana superior al de la parcel·la mínima, no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplària del solar, però l'edifici principal ha d'adossar-se almenys a un dels límits mitgers i alinear-se amb la façana.

En el supòsit de no adossar l'edificació als límits de paret mitgera, la separació mínima als mateixos serà de dos metres (2,00 m), tant dins com fora de la franja compresa en la profunditat edificable.

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m<sup>2</sup>) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en aquest.

8.- Hotels de ciutat.

Es consideren els àmbits de la zona intensiva baixa com aptes per a la ubicació d'hotels de ciutat tal com es contemplen l'article 18.6 del POOT.

9.- Condicions d'ús (grup / grandària / ubicació).

- Habitatge unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Habitatge plurifamiliar: 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Residència comunitària: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 2, 3, 4
- Indústries: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
- Serveis: 2, 3 / 1, 2 / 1, 2, 3, 4
- Turístic: 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Establiments públics: 2, 3 / 1 / 2
- Sociocultural: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Docent: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Assistencial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Administratiu-institucional: 1 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Esportiu: 1, 2, 3 / 1, 2 / totes
- Seguretat: 1 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
- Sanitari: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Religios: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4
- Funerari: -
- Recreatiu: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 3, 4
- Xarxa viària: -
- Instal·lacions urbanes: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Transport: -
- Telecomunicacions: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Aparcament vehicles: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4, 5
- Espais lliures públics: 1 / tots / 5
- Espais lliures privats: 2, 3 / tots / 5

Grup (G):

- 1.- Públic
- 2.- Col·lectiu
- 3.- Privat

Grandària (T):

- 1.- Fins a 150 m<sup>2</sup>
- 2.- Més de 150 i fins a 500 m<sup>2</sup>
- 3.- Més de 500 i fins a 1.000 m<sup>2</sup>
- 4.- Més de 1.000 i fins a 2.000 m<sup>2</sup>
- 5.- Més de 2.000 i fins a 5.000 m<sup>2</sup>
- 6.- Més de 5.000 m<sup>2</sup>

Ubicació (S):

- 1.- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en l'ubicació 2.
- 2.- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui

almenys del 50 % de la superfície del local

3.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.

4.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.

5.- En espai lliure de parcel·la.

## ARTICLE 9.04

### CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA EXTENSIVA BAIXA

#### 1.- Descripció.

Es denominen zona extensiva baixa aquelles zones d'ús característic d'habitatge unifamiliar aïllada o adossada, amb caràcter suburbà tradicional.

Es caracteritzen per la tipologia arquitectònica corresponent a edificacions separades d'alguns o tots els límits de la seva parcel·la. Aquestes unitats d'habitatge tenen accés exclusiu i propi directament des d'un espai lliure o vial d'ús i domini públics.

Aquestes zones es caracteritzen per un parcel·lari de gra mitjà o gran, corresponent a zones d'ús residencial de baixa intensitat, sense conformar carrer amb un definit caràcter urbà.

L'edificació és bàsicament aïllada, amb una posició lliure en la parcel·la, sense respectar estrictament les separacions a límits, podent acostar-se o fins i tot adossar-se a parets mitgeres o a vial, però no conformant necessàriament alineacions contínues de carrer. El paisatge urbà així definit presenta les invariants formals de les zones residencials suburbanes perifèriques dels cascos tradicionals de Mallorca.

#### 2.- Ús característic.

- Habitatge unifamiliar.
- Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- Els restants usos no expressament prohibits en l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NN.SS.

#### 3.- Tipus d'edificació.

Segons regulació de parcel·la reculada.

#### 4.- Condicions de parcel·lació i edificació.

##### 4.1.- Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 500
- Façana mínima (m): 15

##### 4.2.- Condicions d'edificació:

- Nombre màxim de plantes: 2
- Altura màxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,4

- Ocupació màxima (%): 40
- Separacions mínimes a façana (m): 5
- Separacions mínimes a límits (m): 3
- Volum màxim sobre rasant (m3): 1.500
- Nombre de places d'aparcament privat (plaça/solar): 2
- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/solar): 1

5.- Altres condicions específiques.

La planta baixa no té obligació de recular-se dels límits mitgers.

La planta pis ha de recular-se de les mitgeres un mínim de tres metres (3,00 m), excepte en la franja de 15,00 metres mesurats des de l'alineació oficial. Previ acord escrit amb els propietaris confrontants, l'edificació podrà adossar-se en planta pis a les mitgeres a partir de la franja de 15,00 metres citada.

En tot cas, l'edificació haurà de separar-se un mínim de 5,00 m. (cinc metres) de l'alineació oficial.

En el supòsit de no adossar l'edificació als límits de paret mitgera, la separació mínima als mateixos serà de tres metres (3,00 m).

S'haurà d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m<sup>2</sup>) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en aquest.

6.- Condicions d'ús (grup / grandària / ubicació).

- Habitatge unifamiliar: 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Habitatge plurifamiliar: -
- Residència comunitària: -
- Indústries: -
- Magatzems: -
- Comercial: -
- Serveis: 2, 3 / 1, 2 / 2
- Turístic: -
- Establiments públics: -
- Sociocultural: 1, 2, 3 / 1 / 4
- Docent: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 4
- Assistencial: 1, 2, 3 / 1, 2 / 4
- Administratiu-institucional: 1 / 1, 2, 3 / 4
- Esportiu: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / totes
- Seguretat: 1 / 1, 2, 3 / 4
- Sanitari: 1 / 1, 2, 3 / 4
- Religios: 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
- Funerari: -
- Recreatiu: -
- Xarxa viària: -
- Instal·lacions urbanes: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Transport: -
- Telecomunicacions: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Aparcament vehicles: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / totes
- Espais lliures públics: 1 / tots / 5

- Espais lliures privats: 2, 3 / tots / 5

Grup (G):

- 1.- Públic
- 2.- Col·lectiu
- 3.- Privat

Grandària (T):

- 1.- Fins a 150 m<sup>2</sup>
- 2.- Més de 150 i fins a 500 m<sup>2</sup>
- 3.- Més de 500 i fins a 1.000 m<sup>2</sup>
- 4.- Més de 1.000 i fins a 2.000 m<sup>2</sup>
- 5.- Més de 2.000 i fins a 5.000 m<sup>2</sup>
- 6.- Més de 5.000 m<sup>2</sup>

Ubicació (S):

- 1.- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en l'ubicació 2.
- 2.- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local
- 3.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- 4.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
- 5.- En espai lliure de parcel·la.

## ARTICLE 9.05

### CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA DE SERVEIS

- 1.- Descripció.

Es denominen zona de serveis aquelles destinades a usos generals productius, excepte el turístic. Comprenen les àrees caracteritzades pels usos d'indústria, magatzems, comerç i serveis privats (oficines, banca, etc.).

En aquestes zones no està permès l'ús residencial, excepte casos excepcionals d'habitatge per al guarda o conserge. L'edificació és aïllada o adossada, en parcel·les petites o mitjanes, sent la zona més representativa d'aquesta ordenança la unitat d'actuació situada al costat del poliesportiu.

- 2.- Usos característics.

- Industrial
- Magatzems
- Comercial
- Serveis
- Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris.
- Els restants usos no expressament prohibits en l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NN.SS.

3.- Tipus d'edificació.

Segons regulació de parcel·la aïllada i reculada.

4.- Condicions de parcel·lació i edificació.

4.1.- Condicions de parcel·lació:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana mínima (m): 20

4.2.- Condicions d'edificació:

- Nombre màxim de plantes: 2
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 12
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Ocupació màxima (%): 70
- Separacions mínimes a l'alineació oficial (m): 6
- Separacions mínimes a límits (m): 3

5.- Altres condicions específiques.

La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça (1) per cada dos-cents metres quadrats (200 m2) construïts o fracció. Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbratge frondós en aquest.

L'espai de reculada respecte a l'alineació oficial haurà de mantenir-se en perfecte estat de neteja i ornament públics, no podent ser ocupat com a dipòsit de materials de cap tipus, però sí que com a aparcament de vehicles a l'aire lliure.

Les edificacions garantiràn la necessària seguretat de cara a la no propagació d'incendis a les parcel·les i edificacions veïnes.

6.- Condicions d'ús (grup / grandària / ubicació).

- Habitatge unifamiliar: 3 / 1 / 1, 2, 3, 4
- Habitatge plurifamiliar: -
- Residència comunitària: -
- Indústries: 1, 2, 3 / totes / totes
- Magatzems: 1, 2, 3 / totes / totes
- Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 2, 3, 4
- Serveis: 2, 3 / 1, 2, 3, 4, 5 / 1, 2, 3, 4
- Turístic: -
- Establiments públics: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
- Sociocultural: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Docent: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Assistencial: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Administratiu-institucional: 1 / tots / 1, 2, 3, 4
- Esportiu: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Seguretat: 1 / tots / 2, 3, 4
- Sanitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
- Religiosos: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4

- Funerari: -
- Recreatiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
- Xarxa viària: -
- Instal·lacions urbanes: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
- Transport: -
- Telecomunicacions: 1, 2, 3 / tots / totes
- Aparcament vehicles: 1, 2, 3 / tots / totes
- Espais lliures públics: 1 / tots / 5
- Espais lliures privats: 2, 3 / tots / 5

Grup (G):

- 1.- Públic
- 2.- Col·lectiu
- 3.- Privat

Grandària (T):

- 1.- Fins a 150 m<sup>2</sup>
- 2.- Més de 150 i fins a 500 m<sup>2</sup>
- 3.- Més de 500 i fins a 1.000 m<sup>2</sup>
- 4.- Més de 1.000 i fins a 2.000 m<sup>2</sup>
- 5.- Més de 2.000 i fins a 5.000 m<sup>2</sup>
- 6.- Més de 5.000 m<sup>2</sup>

Ubicació (S):

- 1.- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en l'ubicació 2.
- 2.- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local
- 3.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- 4.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
- 5.- En espai lliure de parcel·la.

## ARTICLE 9.06

### CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS

1.- Descripció.

Es denominen zones d'equipament aquelles destinades a usos globals d'equipament comunitari, tals com sociocultural, docent, assistencial, esportiu, recreatiu, infraestructures, etc. Constitueixen el conjunt de terrenys urbans destinats al servei de tot el municipi, tant de dotacions socials com d'infraestructures urbanes.

L'Ajuntament triarà el destí d'aquests sòls en funció de les necessitats de la població i del municipi en general.

En aquestes zones no està permès l'ús residencial, excepte casos excepcionals d'habitatge per al guarda o conserge degudament justificats. L'edificació és lliure i ocasionalment de caràcter singular.

- 2.- Usos característics.
- Sociocultural.
  - Docent.
  - Assistencial.
  - Administratiu-institucional.
  - Esportiu.
  - Seguretat.
  - Sanitari.
  - Religios.
  - Funerari.
  - Recreatiu.
  - Instal·lacions urbanes.
  - Telecomunicacions.
  - Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona continguts en l'apartat final d'aquest article, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
  - Els restants usos no expressament prohibits en l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NN.SS.

3.- Tipus d'edificació.

Lliure.

4.- Condicions de parcel·lació i edificació.

- Nombre màxim de plantes: 2
- Altura màxima (m): 8
- Altura total (m): 10
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 2

5.- Altres condicions específiques.

Les edificacions s'ajustaran a les necessitats estrictes de l'ús o servei a què s'hagin de destinar.

Els paràmetres edificatoris es compassaran en la mesura que es pugui als de les zones confrontants, procurant en tot cas la necessària harmonització, sense perjudici de les singularitats que l'edificació hagi de tenir en funció del seu ús, de l'ús o servei a què s'hagin de destinar.

Quan l'aparcament es resolgui en superfície, haurà de disposar-se arbrat frondós en aquest.

S'haurà d'enjardinar o arborar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.

6.- Condicions específiques per a l'ús de les instal·lacions urbanes.

Dins els àmbits regulats per la present ordenança es podran ubicar dotacions o serveis urbans que per les seves característiques especials de compatibilitat facin aconsellable la seva implantació. No obstant això, haurà de complir-se la normativa sectorial que s'apliqui.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposa les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu, i pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i la resta de normativa sectorial aplicable.

- 6.- Condicions d'ús (grup / grandària / ubicació).
- Habitatge unifamiliar: 3 / 1 / 1, 2, 3, 4
  - Habitatge plurifamiliar: -
  - Residència comunitària: 1, 2, 3 / 1, 2, 3, 4 / 1, 2, 3, 4
  - Indústries: -
  - Magatzems: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
  - Comercial: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
  - Serveis: 2, 3 / 1, 2 / 1, 2
  - Turístic: -
  - Establiments públics: 1, 2, 3 / 1, 2 / 2, 3, 4
  - Sociocultural: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
  - Docent: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
  - Assistencial: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
  - Administratiu-institucional: 1 / tots / 1, 2, 3, 4
  - Esportiu: 1, 2, 3 / tots / totes
  - Seguretat: 1 / tots / 2, 3, 4
  - Sanitari: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
  - Religios: 1, 2, 3 / tots / 1, 2, 3, 4
  - Funerari: 1 / tots / totes
  - Recreatiu: 1, 2, 3 / tots / 2, 3, 4
  - Xarxa viària: -
  - Instal·lacions urbanes: 1, 2, 3 / 1, 2, 3 / 2, 3, 4
  - Transport: -
  - Telecomunicacions: 1, 2, 3 / 1 / 2, 3, 4
  - Aparcament vehicles: 1, 2, 3 / tots / totes
  - Espais lliures públics: 1 / tots / 5
  - Espais lliures privats: 2, 3 / tots / 5

Grup (G):

- 1.- Públic
- 2.- Col·lectiu
- 3.- Privat

Grandària (T):

- 1.- Fins a 150 m<sup>2</sup>
- 2.- Més de 150 i fins a 500 m<sup>2</sup>
- 3.- Més de 500 i fins a 1.000 m<sup>2</sup>
- 4.- Més de 1.000 i fins a 2.000 m<sup>2</sup>
- 5.- Més de 2.000 i fins a 5.000 m<sup>2</sup>
- 6.- Més de 5.000 m<sup>2</sup>

Ubicació (S):

- 1.- En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en l'ubicació 2.
- 2.- En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui

almenys del 50 % de la superfície del local

3.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.

4.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.

5.- En espai lliure de parcel·la.

## **ARTICLE 9.07**

### **CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS A LA ZONA D'ESP AIS LLIURES**

1.- Descripció.

Es denominen zones d'espais lliures o zones verdes aquelles destinades a l'ús global d'espais lliures, corresponent a les zones d'ús públic que, en allò bàsic, no han d'edificar-se.

2.- Usos característic.

- Espais lliures públics.
- Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- Els restants usos no expressament prohibits en l'esmentada regulació es consideraran usos tolerats mentre siguin existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de les NN.SS.

3.- Tipus d'edificació.

Lliure.

4.- Condicions d'edificació i parcel·lació.

- Nombre màxim de plantes: 1
- Altura màxima (m): 4
- Altura total (m): 5
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03
- Ocupació màxima (%): 3

5.- Condicions específiques dels espais lliures públics.

Als sòls que les NN.SS qualifiquen com ZV, es permeten els usos amb caràcter d'esbarjo, esportiu per a la pràctica d'esports a l'aire lliure, xarxa viària per a trànsit per als vianants (eventualment rodat), i aparcament (tant a l'aire lliure com subterrani). Així mateix es permeten els usos d'instal·lacions urbanes, sempre que es trobin enterrats i paisatgísticament integrades i garanteixin a la seva superfície l'ús per al que es destinen aquests espais.

Els espais lliures públics, a fi de mantenir el seu caràcter, no podran ser ocupats en més d'un 25 % per instal·lacions de jocs de nens, esportives o altres permeses, havent de mantenir el seu caràcter arbratge i enjardinat. No obstant això amb caràcter temporal podran autoritzar-se casetes, parades de venda i altres usos provisionals (de temporada, fires, etc.) segons el règim general establert per l'Ajuntament per a aquest tipus de concessions.

## **ARTICLE 9.08**

### **CONDICIONS PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS A LA ZONA DE XARXA VIÀRIA**

1.- Descripció.

Es denomina zona de xarxa viària aquella destinada a usos xarxa viària.

En aquesta zona no estan permesos els usos residencials ni els productius, ni l'edificació sobre rasant. No correspon a cap àrea homogènia físicament recognoscible com a tal, sinó que està formada per múltiples dominis públics de grandària i forma dispars.

2.- Ús característic.

- Xarxa viària.

3.- Usos secundaris.

Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona assenyalats a continuació, hauran de considerar-se com secundaris o complementaris, no podent donar-se sobre rasant ni sense la prèvia existència de l'ús característic:

- Instal·lacions urbanes.
- Transport.
- Telecomunicacions.
- Aparcaments.

4.- Condicions específiques d'ús de la xarxa viària.

El règim d'usos de la xarxa viària vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB i en els seus desenvolupaments reglamentaris; per les disposicions de Consell Insular de Mallorca a les vies de la seva competència; per les pròpies NN.SS i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments s'apliquin (Normatives sobre estacions de servei, Reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

A més de les limitacions establertes per la legislació de carreteres respecte a les edificacions, construccions, instal·lacions i usos, sense perjudici d'aquestes, s'estableixen en aquestes NN.SS i per raons d'ordenació unes franges assenyalades en els plànols com a zona de protecció o zona de reserva en què es prohibeix l'edificació, excepte en els casos previstos en la Llei 5/1990, abans citada (articles 30 i 31). El caràcter d'aquestes bandes és orientatiu, havent l'interessat d'obtenir de l'organisme titular competent l'assenyalament del delimitació de la zona de protecció o zona de reserva, prèviament a la tramitació dels instruments de planejament, llicència municipal d'obres. En sòl urbà amb alineació definida en els plànols d'ordenació, coincidiran amb aquesta les zones de protecció i reserva.

L'esquema de les xarxes principals de comunicacions dibuixat en els plànols admet petites correccions de traçat en els corresponents instruments de desenvolupament de les NN.SS, que hauran de definir les seccions i les solucions concretes d'enllaços i interseccions.

No podrà ocupar-se la via pública amb cap instal·lació auxiliar, excepte quan justificadament sigui necessari instal·lar un quadre de comandaments per a l'enllumenat públic.

Queda prohibit l'ús comercial, en la seva modalitat de venda de carburants (gasolineres), en tot el domini públic viari del sòl urbà.

5.- Condicions específiques d'ús de les instal·lacions urbanes.

Dins els àmbits regulats per la present ordenança es podran ubicar dotacions o serveis urbans que per

les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.) faci aconsellable la seva implantació. No obstant això, haurà de complir-se la normativa que s'apliqui.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposa les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu, i pels reglaments sectorials que les regulen.

6.- Condicions específiques de servitud en la proximitat de les línies elèctriques.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i la resta de normativa aplicable.

## **ARTICLE 9.09**

### **EXECUCIÓ D'UNITATS D'ACTUACIÓ (UA)**

- 1.- Per al desplegament del nucli urbà es delimiten en els plans d'ordenació unitats d'actuació.
- 2.- Per a cadascuna de les unitats d'actuació les NN.SS. estableixen determinacions específiques d'ordenació i aprofitament, i remet aquestes a la regulació recollida en cadascuna de les fitxes de característiques de cada àmbit que s'inclouen com annex a les presents Normes Urbanístiques.
- 3.- En els supòsits d'adequació dels edificis o parcel·les a les noves alineacions establertes per les NN. SS. en zones consolidades, es podran delimitar noves unitats d'actuació a fi d'obtenir les superfícies corresponents de sòls de domini públic mitjançant cessió gratuïta, i distribuir les càrregues i beneficis derivats de l'actuació entre els propietaris afectats.
- 4.- Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada àmbit d'unitat o polígon d'actuació es recullen sintèticament en la corresponent fitxa de característiques, les determinacions de la qual són d'obligada observança per a cada actuació, junt amb les restants condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions. Aquestes fitxes es recullen en l'Annex I de les presents Normes.
- 5.- L'ordenació dibuixada podrà executar-se directament mitjançant el corresponent Projecte d'Urbanització i Projecte de Compensació. Mitjançant la redacció d'Estudis de Detall es podrà definir i concretar l'ordenació de volums específica de les unitats d'actuació que així ho requereixin. En aquests supòsits, el tipus d'ordenació podrà ser segons volumetria específica.
- 6.- S'estableix el termini de dos anys a comptar de l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per al compliment dels deures de cessió i equidistribució; i el termini de dos anys per al compliment del deure d'urbanització a partir de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- 7.- Els propietaris d'unitats d'actuació estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Llubí el 10 % de l'aprofitament lucratiu corresponent al seu àmbit.

## **CAPÍTOL 10. NORMES GENERALS SOBRE EDIFICIS EXISTENTS I DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI EDIFICAT**

### **ARTICLE 10.01**

#### **EDIFICACIONS ANTERIORS A LES PRESENTS NORMES SUBSIDIÀRIES**

- 1.- Edificis inadequats.
  - 1.1.- Segons allò que s'ha previst en el Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars s'entendran com a edificacions inadequades aquelles que es trobin en alguna de les situacions següents:
    - a).- Aquelles el volum de les quals sigui inferior al cinquanta per cent (50 %) del mínim autoritzat per les Ordenances d'edificació en relació amb la superfície aprofitable.
    - b).- Les que en més d'un cinquanta per cent (50 %) del seu volum o de la superfície construïda, estiguin destinades a ús urbanístic contrari al previst per l'Ordenació d'Edificació vigent en el moment de la seva qualificació.
    - c).- Les que a més d'estar en manifesta desproporció amb l'altura legalment autoritzat i corrent en la zona, desmereixin pel seu estat, condició o classe de les altres del sector.
    - d).- Les edificacions provisionals que s'estimessin inadequades, excepte el que disposa l'article 17 de la Llei del Sòl 6/1998 i Llei de la Comunitat Autònoma Balear de 8/1988, d'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.
  - 1.2.- No es consideraran edificis inadequats aquells que per resultar compresos en els articles 6 i 7 del Reglament d'Edificació Forçosa, han de ser exceptuats o exclosos.
  - 1.3.- L'aprofitament del sòl, si escau, haurà de realitzar-se amb subjecció a les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes normes.
- 2.- Edificis fora d'ordenació.
  - 2.1.- D'acord amb el que preveu els articles 1 i 2 de la Llei 8/1988 de la CAIB, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, i l'article 16.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic, es considerarà que un edifici o instal·lació està fora d'ordenació per trobar-se inclòs en algun dels supòsits següents:
    - a).- Estar afectat per operacions de remodelació urbana.
    - b).- Haver estat construït en contra de les determinacions del planejament o de la normativa urbanística vigent, mentre no siguin legalitzats, encara que hagi prescrit el seu expedient d'infracció urbanística, o ni tan sols ho tinguin iniciat.
  - 2.2.- Als edificis i instal·lacions fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions puntuals en peces o habitatges concrets que exigeix la higiene de les persones que hagin d'ocupar-los o residir en ells, però mai quan suposin actuacions globals o de conjunt sobre un edifici.

Els edificis o les instal·lacions que es construeixin o que s'hagin construït a partir del dia 28 de juny de 1988 i que quedin qualificades com fora d'ordenació no podran obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua, clavegueram i telèfon i gas si ho hi hagués.

3.- Obres a realitzar als edificis existents.

3.1.- Als edificis existents, sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació i sense perjudici que, si escau, puguin estar inclosos en el Catàleg de patrimoni històric artístic del municipi, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions que es defineixen:

Situació 1a: Edificis la superfície del qual edificada excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona o àrea. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a).- Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, de habitabilitat, higiene o funcionalitat.
- b).- Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permisos a la zona.
- c).- En casos degudament justificats en necessitats d'adaptació a noves normes (evacuació per a casos de incendi, etc.), obres d'ampliació fins a un 5 % (cinc per cent) de la superfície edificada, sense computar soterranis. L'ampliació haurà d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona i compensar-se amb la demolició prèvia o simultània d'una superfície major que l'ampliada.
- d).- Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

Situació 2a: Edificis la superfície del qual edificada no excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona o àrea, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cadascuna de les zones.

En aquests edificis es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins al màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general en cada zona. L'ampliació haurà d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona.

No obstant això, en els nuclis tradicionals i a les zones d'habitatge unifamiliar, si l'ampliació a realitzar se situa sobre cossos d'edificació tancats existents, la mateixa podrà ser realitzada conservant les condicions de separació a límits del cos d'edificació sobre el qual se situa.

Es permetran així mateix les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3a: Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les normes per a cada zona per a edificis de nova planta. En aquests edificis, totes les obres s'ajustaran als límits imposats per l'ordenança de zona.

3.2.- Totes les obres d'ampliació hauran de realitzar-se, d'acord amb la situacions anteriors, adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis catalogats.

4.- Edificis inconclusos.

Els edificis inconclusos o no iniciats, amb llicència ajustada a una anterior normativa, que no es trobin dins el termini de llicència o pròrroga i que excedeixin en la seva edificabilitat projectada respecte a la de la normativa vigent, podran finalitzar-se sol·licitant una nova llicència, sempre que l'excés d'edificabilitat es redueixi com a mínim en un 50 %, devent per a això presentar la documentació tècnica i les solucions arquitectòniques demostratives de tal reducció.

5.- Edificacions existents en sòl rústic.

Sense perjudici del que estableix el present article, els edificis i construccions existents en sòl rústic estan sotmesos a una normativa específica tal com es recull en el capítol corresponent.

## **ARTICLE 10.02**

### **NORMES DE PROTECCIÓ DE MONUMENTS PREHISTÒRICS I PROTOHISTÒRICS**

- 1.- Tots els monuments i restes arqueològiques incloses en el Catàleg de patrimoni històric artístic del municipi, així com aquells que trobant-se ocults o sent irrecognoscibles, apareguin en el futur, es consideraran com a monuments historico artístics i seran salvaguardats conforme al que estableix la legislació vigent.
- 2.- La delimitació de les zones arqueològiques i el seu entorn de protecció és competència del Comissió Insular del Patrimoni Històric. Quan no es troba definit aquesta delimitació, la protecció comprendrà a la totalitat de la parcel·la cadastral afectada, sent preceptiva l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric per a qualsevol intervenció. Si la delimitació ja està aprovada, només requeriran autorització les intervencions dins la zona protegida.

## **ARTICLE 10.03**

### **NORMES DE PROTECCIÓ GENÈRICA DELS ELEMENTS PROTEGITS**

- 1.- Les obres a realitzar-se als edificis declarats Monuments Historico Artísticos, béns d'interès cultural (B.IC), béns catalogats, o en el seu entorn, deuran subjectar-se al que disposa la Llei 12/1998 del Patrimoni Històric de les Illes Balears i decrets i normes i instruccions vigents en la matèria.
- 2.- A les obres incloses en el Catàleg de patrimoni històric artístic del municipi podran realitzar-se les obres de restauració, conservació, consolidació i rehabilitació, assenyalades en les fitxes corresponents.
- 3.- Sense perjudici del que estableix l'apartat anterior i prèvia autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, en aquests edificis podran realitzar-se petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna. Aquestes ampliacions deuran justificar-se exclusivament en la citada necessitat i no suposaran, en cap cas, un increment de més d'un deu per cent (10 %) de la superfície construïda actual de l'edifici original. En tot cas, l'ampliació haurà de respectar les condicions d'edificació de les presents normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original. L'Ajuntament denegarà la llicència d'obres quan entengui que no es compleix alguna d'aquestes condicions.
- 4.- El règim d'usos serà el corresponent a la zona o àrea on s'ubiquin. De totes maneres, en els béns inventariats no es permetrà la realització de qualsevol activitat que pugui suposar perill de pèrdua o deteriorament dels valors que es protegeixen.

## **CAPÍTOL 11. NORMES DE PLANEJAMENT**

### **ARTICLE 11.01**

#### **FINALITAT DE LES NORMES DE PLANEJAMENT**

L'objecte del present capítol és orientar a nivell general la mecànica de gestió del planejament especial encaminat a desenvolupar les presents Normes Subsidiàries en sòl urbà.

### **ARTICLE 11.02**

#### **DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

- 1.- Correspon a l'Ajuntament en l'àmbit de les seves específiques competències el desenvolupament de les presents Normes Subsidiàries, sense perjudici de participació dels particulars en els termes establerts per la Llei i les presents Normes.
- 2.- Correspon a l'Administració de l'Estat així com a l'Autonòmica, el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments en les seves respectives atribucions i competències.

### **ARTICLE 11.03**

#### **PLANS PER A DESENVOLUPAMENT DE LES PRESENTS NORMES SUBSIDIÀRIES**

- 1.- Per al desplegament de les Normes Subsidiàries, es formularan, redactaran i aprovaran Plans Especials i Estudis de detall que desenvoluparan les Unitats d'Actuació.
- 2.- Per concretar o, si escau, adaptar les determinacions establertes per aquestes Normes Subsidiàries per al sòl urbà podran formular-se Estudis de Detall, conforme al que estableix l'article 65 del Reglament de Planejament.
- 3.- Els estudis de detall quant a contingut, documentació i limitacions s'ajustaran al que estableix la Llei del Sòl i el Reglament de Planejament i serà necessària la seva aprovació prèvia a l'edificació quan així ho estableixin les presents Normes.

### **ARTICLE 11.04**

#### **PLANS D'INICIATIVA PARTICULAR**

- 1.- Els Plans d'iniciativa particular s'ajustaran al que estableix l'article 46 del Reglament de Planejament .
- 2.- L'incompliment pel promotor de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'etapes, facultarà a l'Administració a l'adopció d'alguna de les mesures establertes en la legislació vigent.

També podrà l'administració expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla incomplet, amb subjecció al que disposa la Llei del Sòl.

### **ARTICLE 11.05**

#### **EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

- 1.- L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels plans que s'aprovin en desplegament d'aquestes es realitzarà per l'Ajuntament, i, si escau pels particulars quan aquests siguin de la seva iniciativa.
- 2.- Les actuacions que dugui a terme l'Administració de l'Estat o l'Autonòmica, en l'àmbit de les seves respectives competències per dotar dels sistemes generals o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, al territori d'aquestes Normes Subsidiàries, són operacions d'execució d'aquest, o dels que en desplegament de les seves previsions generals s'aprovin.

#### **ARTICLE 11.06**

##### **EXECUCIÓ DELS SISTEMES**

- 1.- Els terrenys qualificats com a sistemes generals o locals i els seus elements podran ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la Llei i, si no n'hi ha, per expropiació.
- 2.- El cost podrà ser repercutit segons correspongui en els altres propietaris d'acord amb el que disposa la Llei.

#### **ARTICLE 11.07**

##### **EXECUCIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES EN SÒL URBÀ**

- 1.- Per a l'execució de les presents Normes en sòl urbà serà necessari, quan aquestes no ho establissin, la delimitació de polígons o unitats d'actuació per dur a terme la justa distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament mitjançant la reparcel·lació o compensació.
- 2.- En els altres casos podran realitzar-se actuacions aïllades en sòl urbà sense l'esmentada delimitació.
- 3.- L'aplicació de l'expropiació forçosa comportarà l'aprovació prèvia del Pla Especial o del Projecte corresponent per a l'execució del Pla.
- 4.- Per a la determinació del valor del sòl s'estarà al que disposa la vigent Llei del Sòl 6/1998.

#### **ARTICLE 11.08**

##### **TRANSMISSIÓ DELS TERRENYS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA**

- 1.- La transmissió al Municipi del sòl de cessió obligatòria i gratuïta, així com de les obres d'urbanització realitzades, es produirà per ministeri de la Llei en els supòsits de sistema de compensació, amb l'efectiva execució del Projecte d'Urbanització.
- 2.- Concloua l'obra d'urbanitzar, es rebrà per l'Ajuntament, al fi del qual es documentarà la mateixa en acta administrativa o notarial, indistintament, que intervindran la representació de la Junta de Compensació o propietari únic, si escau i la representació municipal.
- 3.- En el Sistema de cooperació si la reparcel·lació fora innecessària, per resultar prou equitativa la distribució dels beneficis i càrregues, la transmissió es produirà amb el mateix efecte per la publicació de l'acord en què es declari el seu innecessariat.
- 4.- Es correspondrà per l'Administració actuant a aixecar actes administratives o notarials indistintament, en les que amb referència al Pla i, en el menester al projecte, es delimiti el sòl cedit.

- 5.- Quan sobre el sòl de cessió gratuïta existeixin edificacions, instal·lacions o ocupants s'aplicarà el que estableix la Llei del Sòl i la resta de disposicions que la desenvolupin.
- 6.- En els Plans de promoció privada sobre terrenys que pertanguin a un sol titular, o diversos que actuïn sota formes privades associatives o comunitàries, la cessió del sòl destinat a vials, parcs i jardins públics i altres sistemes o equipaments que hagi de transferir-se obligatòriament i gratuïtament a l'Administració es produirà per l'aprovació definitiva el Projecte de Compensació.
- 7.- No obstant això, l'ocupació d'aquest sòl quedarà diferida a l'efectiva execució del Projecte d'Urbanització, o de cadascuna de les seves etapes, o fases, durant els terminis legalment fixats per a l'esmentada execució, excepte acord en contra adoptat en l'aprovació del Pla.

**CAPÍTOL 12. NORMES D'URBANITZACIÓ****ARTICLE 12.01****NORMES D'URBANITZACIÓ. OBJECTIU**

Establir les exigències a tenir en compte per a la redacció dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis urbanístics. En totes les urbanitzacions o actuacions urbanístiques hauran de resoldre's els problemes de pavimentació, abastament d'aigua, depuració i abocament d'aigües residuals, energia elèctrica i enllumenat públic i parcs i jardins públics.

**ARTICLE 12.02****ESQUEMA VIARI**

- 1.- Es traçaran els esquemes de circulació establint els enllaços o accessos necessaris des de la xarxa principal assenyalada en les NN.SS. Es ressaltarà de forma fonamental la classificació i diferenciació de la vies segons les seves característiques d'ús, funció i velocitat assignada.
- 2.- Els passos per als vianants compliran els requisits següents:
  - L'ample mínim pavimentat per a passos o vies per als vianants serà de 2,50 metres i, en carrers i zones comercials, de 4,50 metres.
  - No s'admetran passos amb pendents superiors al 15 %.
  - En les voreres que pels seus pendents hagin de ser con escalons l'escaló mai tindrà una altura superior a 0,16 metres, ni l'empremta menor de 0,35 metres.

**ARTICLE 12.03****AMPLES DE VIES EN SÒL URBÀ**

- 1.- L'amplària mínima dels carrils de circulació serà de tres metres o dos metres i mig, segons els casos, en vies de distribució.
- 2.- En els casos especials en què sigui obligada la direcció única, i les condicions topogràfiques del terreny siguin molt adverses s'autoritza l'ample de quatre metres entre vorades.
- 3.- Tant a les vies en fons de sac com als ramals que per raons de planejament o programa d'actuació quedin momentàniament tallats i sense sortida, es disposarà d'una placeta o eixamplament de la via que permeti la maniobra de gir d'un vehicle en una longitud mínima de cinc metres.
- 4.- L'ample mínim de voreres serà d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m). En casos excepcionals i degudament justificats, les voreres podran tenir una amplària no inferior a un metre (1,00 m). Quan les particularitats de l'espai urbà així ho requereixin, podrà fins i tot suprimir-se la vorera com a tal.

**ARTICLE 12.04****ACCESSOS A URBANITZACIONS**

- 1.- La xarxa viària interior pròpia d'urbanitzacions o àrees habitades podrà tenir els necessaris enllaços amb les vies públiques proposades o existents.

- 2.- Queda prohibida expressament la incorporació de les carreteres de qualsevol tipus al sistema viari propi de les Urbanitzacions.

En aquest sentit, totes les parcel·les amb límit a les carreteres tindran la seva via secundària d'accés independent a aquella, no permetent-se donar accés a aquestes parcel·les directament des de les carreteres. En qualsevol cas la construcció sobre terrenys confrontants amb les carreteres o dins la zona d'influència d'aquestes precisarà l'autorització dels Organismes competents a totes les altres que corresponguin.

## **ARTICLE 12.05**

### **ACCESSOS A LA XARXA VIÀRIA NO URBANA**

Els accessos a la xarxa viària no urbana es projectaran d'acord amb les normes tècniques vigents, cuidant especialment la visibilitat, senyalització, desguassos i capacitat, i li ls dotarà de ferm bituminós, de formigó o de qualsevol mena de material que elimini la pols i el fang, en una longitud mínima de 50 metres, si la de l'accés fora superior.

Els projectes en qualsevol cas s'atindran a allò que s'ha assenyalat en la Llei de 29 de juliol de 1988 (Direcció de l'Estat) i Llei de Carreteres de la Comunitat Autònoma de 24 de maig de 1990.

## **ARTICLE 12.06**

### **SENYALITZACIÓ**

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

## **ARTICLE 12.07**

### **ABASTAMENT D'AIGUA**

- 1.- Tots els projectes d'urbanització hauran de garantir l'abastament d'aigua a la urbanització a través de la xarxa de distribució existent o de captació pròpia, amb unes dotacions mínimes d'1 m<sup>3</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup> de local.
- 2.- En tots els casos, haurà d'existir la pressió necessària per a un normal abastament. La falta de la necessària pressió a la xarxa haurà de ser suplicada per mitjans idonis.
- 3.- La xarxa d'aigua disposarà de boques de reg així com d'hidratants contra incendis.
- 4.- S'estableix un diàmetre mínim per a les canonades de la xarxa de distribució de 80 mm. en el cas de canonades de fibrociment, sent la pressió normalitzada de les mateixes d'acord amb la pressió de treball a què van a trobar-se sotmeses.
- 5.- Tots els colzes, derivacions i claus hauran d'ancorar-se degudament, de forma que el muntatge i desmuntatge de peces avariades pugui fer-se sense deteriorament de l'ancoratge o la canonada.

Els esmentats ancoratges hauran de resistir els esforços a què estaran sotmesos per pes propi i el raonament que es realitzi en la base horitzontal d'aquest.

- 6.- Es disposaran arquetes per a cadascun dels elements de control de la xarxa de distribució.

## **ARTICLE 12.08**

### **XARXA DE CLAVEGUERAM. CABALS DEL CÀLCUL**

- 1.- Per al càlcul del clavegueram s'adoptaran, com a cabals d'aigües negres, els corresponents als dels consums d'aigua potable. Serà obligatori col·locar decantadors de greixos per a tot tipus d'indústries i comerços.
- 2.- Per als cabals de pluja, es partirà d'una precipitació de 100 litres per segon i hectàrea.

## **ARTICLE 12.09**

### **COEFICIENTS DE VESSAMENT**

En tots els casos als cabals obtinguts segons els mètodes exposats, se'ls aplicaran els coeficients de vessament els valors dels quals mínims seran els següents:

- a).- Zones amb edificació industrial: 0,3
- b).- Zones de parc, jardins, de conreu: 0,1

## **ARTICLE 12.10**

### **ENLLUMENAT PÚBLIC**

- 1.- La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, en el referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.
- 2.- A les àrees turístic-residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb tràfic rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre (4) metres i l'estesa elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.
- 3.- Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les condicions següents:
- a).- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- b).- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- c).- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establits en els apartats següents.
- d).- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.):
- S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
  - La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació,

- serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
  - S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
  - Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el plànol de contaminació lumínica: En zona E-1: 0 %, en zona E-2: Igual o menor al 5 %, en zona E-3: Igual o menor al 15 % i en zona E-4: Igual o menor al 25 %. Excepte, en la zona E-3 i E-4, la il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial. Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.
- e).- El paviment de les calçades de les vies de trànsit, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

## ARTICLE 12.11

### CONDICIONAMENTS MÍNIMS

Totes les obres de jardineria de la urbanització, comprenent les de condicionaments arbustiu i ornamental, observaran els requisits següents:

- a).- S'evitarà la dispersió de les zones enjardinades, concentrant-les en superfícies que puguin ser utilitzades pel públic, i amb suficient arbratge per complir la seva funció d'acord amb el clima de la zona aconseguint així, zones estada i de recreació.
- b).- L'arbratge d'alineació de les voreres dels carrers es plantarà a una distància mínima de 7 metres, havent d'aplicar aquest tipus de plantació a les voreres l'amplària de les quals mínima sigui tal que permeti el desenvolupament normal dels arbres. Seran de fust recte fins una altura de 3 metres on s'iniciarà la seva copa.
- c).- En l'elecció de les espècies de jardí, es procurarà que compleixin amb el clima de la zona, evitant-se l'ús d'espècies que, per la seva inadequació al clima, produeixin un sobrecoast en la conservació de les mateixes.
- d).- L'altura mínima de l'arbres serà de 4,5 metres.
- e).- La màxima pendent del jardí serà del 30 % i als passejos del 10 %.

## ARTICLE 12.12

### DOTACIONS

- 1.- En la constitució del jardí s'inclouran, a més dels elements vius, els complements d'aquest tals com enllumenat, sistema de reg, bancs, papereres, pavimentacions, jocs infantils, casetes per al personal obrer de conservació, així com construccions siguin necessàries per a l'adequat funcionament d'aquest.
- 2.- En l'enllumenat de parcs i jardins es tindran en compte les motivacions estètiques en l'elecció de fustos i tipus de lluminària, emprant-se models en ús per l'Ajuntament.

- 3.- Les boques de reg seran dels mateixos materials i models adoptats per l' Ajuntament. La distància entre les boques de reg es justificarà d'acord amb la pressió de la xarxa de tal forma que els radis d'acció se superposin en el que és necessari per no deixar cap espai lliure, sent el màxim de distància 50 metres.

### **ARTICLE 12.13**

#### **CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DE LES URBANITZACIONS**

S'estarà a allò que s'ha regulat per la legislació i la normativa general d'aplicació i, en particular, allò que s'ha disposat pel Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels Ajuntaments.

**CAPÍTOL 13. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC****SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS COMUNES A TOT EL SÒL RÚSTIC****ARTICLE 13.01****ÀMBIT I DISPOSICIONS GENERALS**

Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a sòl rústic, havent-se de complir en tot cas les determinacions establertes a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació del territori i al Pla territorial de Mallorca.

- 1.- Constitueix el sòl rústic:
  - a).- Aquelles àrees que les NN.SS. delimiten i qualifiquen com a tals, per considerar-les inadequades per al desenvolupament urbà.
  - b).- Les àrees del territori municipal a les quals s'han de complir alguna de les següents funcions:
    - Desenvolupament de processos ecològics bàsics.
    - Suport de les activitats lligades al sector primari de l'economia a conservar, protegir o potenciar.
    - Manteniment de valors paisatgístics i culturals independents.
- 2.- El sòl rústic ha de ser preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà. Per altra banda, en aquelles zones que siguin objecte d'especial protecció s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions o degradació dels seus valors, realitzant-se les actuacions que suposin un millor i més racional aprofitament del territori.
- 3.- Publicitat.

Queda prohibida, de conformitat amb la disposició addicional novena de les Directrius d'ordenació territorial, la publicitat a sòl rústic, encara que, d'acord amb el Pla territorial de Mallorca, no es considerarà publicitat els indicadors, integrats a l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupa de dimensió inferior a 0,2 m2.

- 4.- Protecció de la vegetació.

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció de l'arbratge i de les masses de vegetació. Les tales hauran d'estar degudament justificades i autoritzades i sempre que siguin compatibles amb les mesures convenients per a la defensa de l'arbratge i vegetació que constitueixin l'ambient paisatgístic del lloc i es mantingui la flora pròpia de la zona.

- 5.- Abocadors d'escombraries.

A les àrees de sòl rústic protegit queden prohibits els abocadors d'escombraries.

**ARTICLE 13.02****QUALIFICACIÓ**

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que posseeixin i les funcions que han de complir: Sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

1.- Sòl rústic protegit.

Són aquelles àrees sotretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Per al municipi de Llubí està format per les següents categories:

a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

b).- Àrees de prevenció de riscos (APR): Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de despreniment, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades.

El planejament, d'acord amb la disposició addicional onzena de les DOT, ha delimitat, a més a més, les zones que presenten un possible risc de contaminació d'aqüífers.

c).- Àrees de protecció territorial (APT): Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les delimitades en el Pla territorial de Mallorca.

2.- Sòl rústic comú.

És el constituït per la resta dels terrenys que pertanyen a àrees sotretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les cinc categories de sòl rústic protegit. Per al municipi de Llubí està format per les següents categories:

a).- Àrees d'interès agrari (AIA): Són les zones de regadiu i àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, d'ésser regades amb aigües depurades, així com les superfícies destinades a cultius. Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit dos subcategories: Àrees d'interès agrari intensiu (AIA-I) i àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E).

b).- Àrees de transició (AT): Són les àrees que han estat així delimitades pel Pla territorial de Mallorca a partir del sòl classificat com a urbà i urbanitzable, destinades a les previsions de futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit dos subcategories: Àrees de transició de creixement (AT-C) i àrees de transició d'harmonització (AT-H).

c).- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG): Seran les constituïdes per la resta de sòl rústic comú.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit una subcategoria: Àrees de sòl rústic de règim general forestal (SRG-F).

3.- Unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal i del valor paisatgístic.

A les anteriors àrees de sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, se superposen, als efectes, si s'escau, de corregir la superfície mínima de parcel·la per poder edificar un habitatge unifamiliar aïllat, els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) i quant a les condicions d'edificació i d'integració paisatgística, les unitats d'integració i àmbits de valoració paisatgística (UP i VP) següents:

a).- Unitats paisatgístiques:

- UP-9
- b).- Valoració paisatgística:
  - VP-1: Valoració paisatgística moderada.
  - VP-2: Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.
- c).- Àmbits de planejament coherent supramunicipal:
  - APCS-8

### ARTICLE 13.03

#### SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC

- 1.- Segregació o parcel·lació.
  - a).- Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.
  - b).- A sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.
  - c).- L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.
  - d).- No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cadascuna de les zones definides en aquestes normes i per a cadascuna de les activitats relacionades amb els usos permesos.
  - e).- Condicions de l'unitat mínima de cultiu
    - e.1).- Parcel·les de regadiu.
      - Tenir la condició de regadiu en el cadastre de finques rústiques.
      - Disposar d'un cabal d'aigua autoritzat suficient per al seu reg.
      - Disposar de la infraestructura necessària per al reg.
      - Superfície mínima: 0,7 quarterades (5.000 m<sup>2</sup>).
    - e.2).- Parcel·les de secà.
      - La que no és de regadiu, excloses aquelles parcel·les considerades terreny forestal.
      - Superfície mínima: 3,5 quarterades (25.000 m<sup>2</sup>).
  - f).- Si la parcel·la que es pretén segregar-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.
- 2.- Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT).

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tingui menor protecció.

3.- Superfície mínima de parcel·la resultant d'una agrupació.

Per determinar la parcel·la mínima aplicable, quan aquesta provingui de l'agrupació de dues o més parcel·les, es prendrà la data de constitució com a finca independent de la més antiga que compleixi amb la superfície que li resulti exigible.

La parcel·la mínima exigible a l'agrupació de parcel·les que, de forma individual, no aconseguen la superfície mínima aplicable a cadascuna d'elles en funció de la data de constitució com a finca independent, serà la que correspongui a la parcel·la constituïda com a finca independent més recent amb la que s'aconsegueixi, si escau, l'esmentada superfície.

Per completar la superfície mínima d'una finca no s'admetrà la segregació del romanent d'una altre finca que no compleixi amb el mínim exigible, salvat que aquesta, simultàniament s'agrupi a una altre que ho compleixi.

4.- En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment, entenent-se per tals els mínims, per sota dels quals es considera la parcel·la inedificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan la parcel·la compleixi les condicions de superfície i ample mínims a l'entrada en vigor de les presents NN.SS. i com a conseqüència d'una actuació pública, d'acord amb el que estableix la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, la parcel·la romanent incomplís els esmentats límits.

5.- Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 de juliol de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit. En parcel·les que procedeixin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 de juliol de 1999 només quan les parcel·les provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills o a fills de fills premorts o a causa d'herència entre pares i fills (inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació), limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.

## ARTICLE 13.04

### ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL

1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitja tensió, les línies telefòniques i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, excepte que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.

- 2.- En el cas d'instal·lacions aèries, sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un Estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a sòl rústic compreses en els següents casos:
  - a).- Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges unifamiliars.
  - b).- Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.
  - c).- Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.
- 3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:
  - a).- Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.
  - b).- Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.
- 4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:
  - a).- Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionat d'aquestas.
  - b).- Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aquífers.
  - c).- Avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions.
  - d).- Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.
  - e).- Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el medi preexistent.
  - f).- Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte.
- 5.- Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica hauran de complir amb les següents condicions establertes a l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears:
  - 5.1.- Subministraments elèctrics.
    - a).- Esteses en baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió a sòl rústic hauran de complir l'establert a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2.004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i a la Resolució de la Direcció

General d'Indústria de 27 de juliol de 2004, per la que s'aproven les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de discórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

- b).- Esteses a mitja tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seràn soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

- c).- Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncales, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorren per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

- 5.2.- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Excepte que a la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ésser aèries. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podran ser soterrades en la mesura que discorren per camins públics o privats establint-se, si n'és el cas, les servituds necessàries per possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

- 6.- Infraestructures.

Les infraestructures, segons definició de l'article 3.03, que per les seves característiques necessàriament hagin de situar-se al sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limiten a les següents:

- a).- En AANP:

S'admeten les del tipus E-2 (vies de transport) recollides en el PDS de carreteres i, condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general. Quan es justifiqui la impossibilitat de la seva ubicació en

sòls de menor protecció, les següents: Del tipus E-1 (petites infraestructures) destinades a tractament de residus, E-3 (conduccions, esteses i instal·lacions de telecomunicacions) i E-5 (grans instal·lacions tècniques destinades a tractament de residus).

b).- En APR i SRG-F:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures) i E-2 (vies de transport) que estiguin recollides en el PDS de carreteres i noves línies fèrries recollides en el PDS de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics. Les del tipus E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal) sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

c).- En APT, AIA, AT i SRG:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures), E-2 (vies de transport i camins), que estiguin recollides en el Pla territorial de Mallorca o en els corresponents PDS, E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal). Les marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran en AT-H.

## ARTICLE 13.05

### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

1.- Condicions generals.

- a).- Els habitatges, les edificacions, instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan, amb caràcter general, per les condicions d'edificació establertes en el present Capítol. Queden exclosos tots aquells edificis que s'incloguin en el Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, pels quals s'hauran d'observar les normes de protecció allà establertes.
- b).- Amb caràcter supletori regiran a sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació segons regulació de parcel·la i la qualificació urbanística de zona extensiva en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, en tot allò que no vingui expressament regulat en el present Capítol.
- c).- Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a recollida d'aigües de pluja, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent.
- d).- Les aigües residuals generades no podran ser abocades en pous negres o rases filtrants. Serà obligatori l'ús d'estacions depuradores i la utilització de l'efluent per a rec de la finca, sempre que les condicions edafològiques, geològiques, sanitàries i tècniques ho permetin, requerirà l'autorització de la DGRH. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà al Pla hidrològic de les Illes Balears.
- e).- El sistema per l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim de tres càmeres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment voltant al vuitanta per cent (80 %) i que, excepte autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics per utilitzar l'aigua del tercer compartiment per a reg, hauran de buidar-se periòdicament mitjançant camió amb destí a la depuradora. Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines i a cinc (5) metres dels límits del terreny. A més, es situaran a la part més baixa dels

terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable. Si es preveu la construcció d'una fossa en terrenys calcaris o en un punt pròxim a la ubicació de pous d'extracció d'aigua potable haurà de realitzar-se un estudi hidrogeològic previ que determini la possible afecció del aqüífers.

- f).- Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües de pluja no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.
- g).- Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte ambiental.

## 2.- Medició de l'altura reguladora màxima i total.

L'altura total de les edificacions a sòl rústic es mesurarà, d'acord amb l'establert en el Pla territorial de Mallorca, des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.

El nivell superior del forjat de la planta baixa no podrà en cap punt, respecte del terreny natural, sobrepassar l'altura d'un (1) metre quan el terreny sigui sensiblement pla i d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) quan no ho sigui. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al deu per cent (10 %) respecte a un pla horitzontal.

## 3.- Condicions de posició i d'implantació de les edificacions.

- a).- Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims. Quan se situïn en terrenys amb marges, qualsevol punt de l'edificació o porxo, haurà de separar-se de la vora del marge inferior una distància mínima igual a l'altura d'aquest.
- b).- Les edificacions, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, en ubicar-se dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge, la reducció de l'impacte visual i complir amb les següents condicions d'implantació:

- L'edificació, en parcel·les amb pendent mitjana superior al 10 %, haurà de situar-se en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellacions i desmunts.

- Dins les zones: APR, APT, AIA i SRG-F, no es podran situar les noves edificacions en àrees amb pendent major al 20 %.

## 4.- Normes que regulen l'edificació i instal·lacions d'interès general.

- a).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar, hauran d'obtenir, prèviament a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en aquells casos previstos a l'article 3.4 de Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
- b).- La declaració d'interès general podrà atorgar-se a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que d'acord amb els usos s'estableixin, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.
- c).- Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la

preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, previ la seva adequació, al que disposa el Títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.

d).- El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i haurà de complir, a més a més, amb l'establert a l'article 17 de l'esmentada Llei.

5.- Establiments turístics a sòl rústic.

a).- S'hauran de realitzar d'acord amb el que determina el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears, l'Ordre de 13 d'octubre de 1.995, per la qual es desenvolupa el Decret 62/1995, de 2 de juny, i la normativa autonòmica que ho completi, modifiqui o substitueixi.

b).- L'ús turístic no pot implicar a les edificacions existents que siguin adients, de conformitat amb l'apartat anterior, a la prestació de serveis turístics en el medi rural, sobre tot en les catalogades, canvis dels elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.

c).- Sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'autorització de l'Administració turística competent, de conformitat amb el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial, la llicència per a la adequació d'edificis existents a la prestació de serveis turístics en el medi rural requereix prèviament la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme. L'esmentat òrgan competent per a la declaració d'interès general podrà establir a l'autorització les condicions limitadores que estimi pertinents per garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques en base a les quals es va atorgar l'autorització.

d).- En els casos de una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú informe ambiental, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.

e).- L'oferta turística, que per les seves característiques necessàriament hagi de situar-se en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limita a hotel de cinc estrelles i al compliment de les següents condicions:

- Que s'estableixi en construccions anteriors al 14 de juliol de 1956 (al volum edificat anterior a aquesta data se li denomina nucli original).
- La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM.
- Disposi d'informe favorable de la CIOTUPH o òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
- No sobrepassar les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- Podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat.
- Per a una oferta turística de màxima qualitat, la superfície edificada existent es pot ampliar sempre que: La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la (excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM), les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integrin amb ell sense danyar els seus valors arquitectònics i no suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original. En cas de realitzar-se nous edificis hauran de ser menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

**ARTICLE 13.06****CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS**

- 1.- Integració en el paisatge.
  - a).- Les construccions i edificacions s'adaptaran a l'entorn en que s'ubiquin, harmonitzant i integran-se a través d'una arquitectura senzilla i racional, i essent respectuoses amb els valors culturals i paisatgístics que aquest entorn conté.
  - b).- Es prohibeixen les excavacions que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions expressament autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria. En aquest cas, es procurarà el menor impacte paisatgístic possible.
  - c).- Les edificacions podran tenir una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani, destinada a serveis de l'edificació, encara que quedant prohibides les rampes per a l'accés de vehicles.
- 2.- Composició volumètrica i de façanes.
  - a).- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà les cobertes inclinades a una o dues aigües i amb volada horitzontal en les façanes principal i posterior.
  - b).- Al cos principal se li podran afegir diversos volums menors o secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament, però, en cap cas, podran emmascarar el volum principal.
  - c).- Els murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de les façanes de l'edifici serà sempre molt inferior a la de massissos. Les finestres seran rectangulars, més altes que no amples, excepte contrafinestres i lluernes, amb l'excepció del que s'estableix per a edificacions i instal·lacions auxiliars.
  - d).- Les cobertes seran inclinades amb acabat a base teula àrab, permetent-se un altre tipus de cobertes tradicionals només en cossos i elements complementaris i sempre que aquestes no superin el vint per cent (20 %) de la superfície total ocupada per l'edificació principal. A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
  - e).- No es permetrà la successió reiterativa d'arcs suportant porxes, terrasses o d'altres buits oberts en façana, així com la utilització d'elements constructius que denotin un origen o un destí en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets i baluards. L'ús d'arcs serà amb caràcter excepcional, justificant una adequada integració en la composició de façana, i restringit a portes i porxos en planta baixa. En tot cas, els porxes no podran superar el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- 3.- Materials.
  - a).- S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals de la zona. Els tancaments exteriors seran de fusta o metàl·lics de tipologia idèntica a la tradicional.
  - b).- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, de marès o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos del tipus maó, bloc de formigó i semblants.

- c).- Els paviments de terrassa hauran d'ésser de pedra natural sense polir o de rajoles de color ocre de terra local o semblant.
  - d).- Els paretons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fusta formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals.
- 4.- La nova construcció d'edificacions o canvi d'ús d'altres ja existents, d'ús habitatge unifamiliar, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de complir, a més a més, amb les següents condicions:
- a).- El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
  - b).- Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i, totes elles, tindran accés des de l'interior del mateix. Només es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i tinguin usos de servei o complementaris a aquesta. La seva superfície edificada haurà de resultar coherent amb el programa plantejat i el seu volum, altura i aparença no podran emmascarar l'edifici principal.

#### **ARTICLE 13.07**

#### **PISCINES**

A sòl rústic es podran construir piscines amb les següents condicions:

- a).- Quan es trobi annexa a un habitatge unifamiliar i compleixi amb la separació mínima a partions i vials de deu (10) metres.
- b).- No es permetrà la construcció de més d'una piscina per parcel·la, amb independència de poder obtenir, previ autorització de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, llicència per a un safareig per a reg.
- c).- La suma de la superfície dels elements constructius (terrasses descobertes, pèrgoles, etc.), piscina, safareig per a reg i altres edificacions no superarà el tres per cent (3 %) d'ocupació de la parcel·la en les següents zones: APR, APT i AIA i el quatre per cent (4 %) a la resta.
- d).- Seran de planta sensiblement rectangular i, excepte les integrades en establiments turístics en el medi rural, la superfície màxima de la làmina de mirall d'aigua no podrà superar els cinquanta (50) m<sup>2</sup>.
- e).- Les piscines hauran d'estar encastades al terreny natural i no podran sobresortir d'aquest una altura superior a un (1) metre mesurat en qualsevol punt del seu perímetre. Els espais exteriors hauran de complir amb les condicions establertes en l'article 7.02.
- f).- L'acabament interior serà en tons blancs, grisos o verds per a una millor integració en el paisatge i no es permet l'acabament interior en color blau turquesa.

#### **ARTICLE 13.08**

#### **CONSTRUCCIONS QUE GUARDIN RELACIÓ AMB LA NATURALES I DESTÍ DE LA FINCA**

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entenent-se com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una explotació econòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: Edificacions, instal·lacions auxiliars, casetes d'eines, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

La sol·licitud de llicència d'obres referides a aquestes construccions haurà d'ajustar-se al procediment assenyalat en l'article 4 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

Excepte exoneració del seu compliment, d'acord amb l'article 21.3 de la Llei 6/1997 i l'article 5 del Decret 147/2002, les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca es regularan per les següents prescripcions:

1.- Edificacions i instal·lacions auxiliars.

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a emmagatzematge i primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

- a).- Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior als dos (2) metres des del corresponent trespol interior.
- b).- Totes les edificacions d'ús agrari o ramader només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de sis (6) metres. Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.
- c).- Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixen notòriament un tractament singular s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

2.- Casetes d'eines.

S'entendrà per caseta d'eines tota edificació destinada a emmagatzemament de qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella es situï, amb total exclusió del seu ús com a vivenda. Les casetes d'eines s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

- a).- Només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de tres metres i cinquanta centímetres (3,50). Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.
- b).- S'hauran de construir seguint el procediment tradicional amb murs o folres de pedra natural del lloc i coberta inclinada de teula àrab color arena, les portes i finestres seran de fusta i es correspondran amb l'ús que allotgi l'edificació.

3.- Hivernacles i safareigs.

a).- Hivernacles.

Són aquelles construccions lleugeres i translúcides, provisionals o fixes, destinades a la protecció dels cultius i d'alçada màxima inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50).

b).- Safareigs.

Es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader. Els acabats s'hauran d'ajustar al que es disposa a l'article 13.07, encara que els murs i la solera s'hauran de deixar directament revocats i sense enrajolar.

4.- Construccions rústiques i tradicionals.

a).- Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.).

b).- Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades, no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques, tipològiques i constructives, i l'ús guardi relació amb el destí agrícola o ramader.

c).- En els molins extractors d'aigua es podran instal·lar nous tipus de pales.

## ARTICLE 13.09

### TANCAT DE FINQUES

1.- Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional amb les següents condicions:

a).- Massisses, d'altura no superior a un (1) metre, realitzades amb paredat tradicional de pedra o peces de marès no revocats. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura de dos metres i vint centímetres (2,20). Quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla (en SRG-F, a més a més, seran sobre pals de fusta), elèctriques o de bardissa.

b).- Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.

c).- Les obres de reparació, recrescut, ampliació o aixamfranat, etc. en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

d).- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

e).- El tancament haurà de disposar d'un suficient nombre d'obertures de dimensions adients per al pas de la fauna.

2.- Reculada de tanques.

En aquelles finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

a).- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:

- Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.
  - Camins: Dos metres i trenta centímetres (2,30) de l'eix del camí.
- b).- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.
- c).- En els encreuaments de viari les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.
- 3.- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obra de fàbrica s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.
- 4.- S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les i tanques de paret seca. Només es permetran la seva demolició parcial per a l'ampliació del viari, havent-se de reposar amb el mateix aparell i altura a la mateixa alineació, o per quedar afectada directament per obres autoritzades en el projecte del qual figuri expressament la seva demolició degudament justificada i aprovada per l'Ajuntament.

## **ARTICLE 13.10**

### **CAMINS I CONNEXIONS**

- 1.- Camins.

A sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altres obres a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de fermes) estaran subjectes a prèvia llicència municipal. Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada a les necessitats agràries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

L'autorització justificada d'obertura de nous camins comportarà l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en la seva adaptació al terreny com quant a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc. Quan l'autorització es refereixi a la reforma dels existents, aquesta comportarà l'obligació de la conservació de les seves característiques definitòries de més interès.

- 2.- Regulació de les connexions.

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de quatre (4) metres, col·locant una conducció de drenatge de quaranta (40) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per baix de l'accés a la finca.

## **ARTICLE 13.11**

### **TRAJECTES PINTORESCOS I RUTES D'INTERÉS CULTURAL I PAISATGÍSTIC**

En general, en carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus elements o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar les bel·leses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge. S'entendran que constitueixen trajecte pintoresc tots els llocs subjectes a protecció del paisatge o s'incorporin voluntàriament com a recorreguts paisatgístic i culturals o àrees recreatives de titularitat privada, d'acord amb el que preveu l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial.

A les rutes culturals i paisatgístiques establertes pel Pla territorial de Mallorca que s'incorporen a aquestes normes en la documentació gràfica i als seus elements se'ls aplicarà també la protecció de visuals assenyalada en l'apartat anterior. En elles i en el seu entorn es prohibeix qualsevol acció que pugui alterar els seus valors

patrimoniales.

## ARTICLE 13.12

### SERVITUDS DE PROTECCIÓ

1.- Zona de servitud d'aigües.

a).- A la zona de servitud d'aigües s'haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títol preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen a la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests afectes i d'acord amb el que estableix l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres, mesurats des dels marges i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 de l'esmentat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

No obstant això l'anterior i d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva d'aquestes NN.SS., en les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'esmentada autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A la zona de servitud no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia se subjectaran a allò que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears.

b).- Abocament d'aigües.

Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, tret que es compti amb la prèvia autorització administrativa. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials excepte que es garanteixi que la qualitat de l'esmentat abocament no afectarà el llit. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns situats en ells requereix la prèvia concessió o autorització administrativa. A aquests efectes les obres destinades a la canalització, talla o cobertura de qualsevol llit requereix la presentació prèvia del projecte subscrit per tècnic competent, conforme al que estableix l'article 126, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament de línies elèctriques i qualsevol mena de pas per damunt o per sota del llit. El compliment de les esmentades prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

c).- Zones d'inundació potencial (ZIP).

Les edificacions o activitats a autoritzar a les zones d'inundació potencial (ZIP), situades en sòl rústic, no incloses en les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions, estaran subjectes a les mateixes

limitacions que les APR excepte a les condicions d'ús que seran les de la zona subjacent.

Les edificacions o activitats a autoritzar en les esmentades zones, quan es trobin situades en sòl urbà, suposarà la incorporació en el projecte de la justificació del risc potencial ja sigui per desbordament o per anegació i de les mesures a adoptar per evitar-lo. A més a més, si escau, els soterranis hauran de garantir la seva estanqueïtat i la planta baixa haurà de situar-se a un nivell igual o superior als cinquanta (50) centímetres de la rasant del terreny en cada punt del seu perímetre. Les activitats i productes que, si escau, es puguin emmagatzemar en les edificacions no podran ser causa, en cas d'una eventual inundació, de contaminació. Quan aquestes àrees concorrin sobre un sector urbanitzable, el Pla parcial haurà de desenvolupar la justificació del risc i de les mesures a adoptar, així com, si escau, de les que hagin d'afectar a les edificacions, usos i activitats.

- 2.- Obres en zona de servitud o afecció de la línia de ferrocarril.

Qualsevol construcció que es pretengui executar a la zona de servitud o afecció de la línia de ferrocarril de Palma a Sa Pobla haurà de ser objecte de l'autorització prèvia per part de la Inspecció General de S.F.M. (Serveis Ferroviaris de Mallorca), per a la qual cosa haurà de presentar-se l'oportuna sol·licitud acompanyada de plànols de detall suficientment explicatius i degudament acotats respecte del mateix.

### **ARTICLE 13.13**

#### **LIMITACIONS DELS USOS AL VOLTANT DELS POUS DE SUBMINISTRAMENT**

D'acord amb el que estableixen els articles 65 a 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, s'han assenyalat els pous de subministrament d'aigua i delimitat, transitòriament fins a la seva determinació definitiva per la DGRH, les següents zones de protecció i limitació d'usos:

- 1.- Zona de restricció absoluta: La compresa dins un perímetre de 10 metres de radi al voltant del pou. En aquesta zona es prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operacions de captació.
- 2.- Zona de restricció màxima: La compresa dins un perímetre de 250 metres de radi al voltant del pou.
  - a).- Usos i activitats prohibides: Pedreres, mines i extraccions d'àrids, fosses sèptiques i nous cementeris, emmagatzematge i tractament de residus sòlids, dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals, emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius, indústries alimentàries i escorxadors, acampada i zones de bany, injecció de residus i substàncies contaminants, sondejos petrolífers, enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei.
  - b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització de la DGRH: Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, granges, pous i sondejos, excavacions, sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (adoberies, de ceràmiques, bugaderies, etc.).
- 3.- Zona de restricció moderada: La compresa dins un perímetre de 1.000 metres de radi al voltant del pou.
  - a).- Usos i activitats prohibides: Injectar residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.
  - b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització favorable de la DGRH: Obres d'infraestructura (mines, pedreres i extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzematge,

transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).

## ARTICLE 13.14

### EDIFICIS EXISTENTS A SÒL RÚSTIC

1.- En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa anterior a la vigent en sòl rústic, seran d'aplicació les disposicions generals contingudes en el Capítol 10 d'aquestes normes urbanístiques i, en particular, les següents:

a).- L'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NN.SS., es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més a efectes d'establir en qual situació es troba l'edifici segons les normes esmentades.

La condició de parcel·la mínima es permetrà que no es compleixi en les parcel·les on l'ús unifamiliar estigui permès, sempre que no s'hagin esgotat la resta de paràmetres edificatoris, fins un màxim de 450 m<sup>2</sup> d'edificabilitat total per edifici. Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

En les zones de parcel·lacions il·legals no serà possible l'ampliació d'edificis i instal·lacions en les parcel·les que incomplissin el mínim exigít.

b).- En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres permeses en els edificis que es troben en situació primera, segons l'article 10.01.

c).- Els edificis existents, situats en AIA i SRG i destinats a un ús industrial del sector secundari, podran obtenir l'autorització d'activitat, d'acord amb les condicions i procediment establert en la disposició addicional segona del Pla territorial de Mallorca, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general.

d).- En les edificacions i instal·lacions existents en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) i àrees naturals d'especial interès (ANEI), que no es trobin en situació de fora d'ordenació, només es permetran les obres següents:

- Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
- Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

A les edificacions i instal·lacions existents, en la resta de categories de sòl rústic, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i, a més a més, en les parcel·les on l'ús estigui permès, les obres d'ampliació quan no hagin exhaurit l'ocupació i edificabilitat màxima permesa segons la categoria de la zona i, per a l'ús d'habitatge unifamiliar, fins al límit establert en l'apartat 1.a.

e).- Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions podran, quan estigui admès en les condicions particulars de les zones, ampliar-se complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes, així com amb la separació mínima als vials, en les condicions descrites en els apartats següents. En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.

f).- En les àrees de protecció territorial (APT) de les carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, exceptuant les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

2.- Edificacions catalogades.

En les edificacions incloses en el Catàleg d'edificis historico-artístics, estaran permeses les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i les de reforma assenyalades en cadascuna de les fitxes particulars. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com armonitzar arquitectònica i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

3.- Condició d'habitatge existent a sòl rústic.

Per tal de que una construcció existent tingui la consideració d'habitatge, aquesta haurà de complir, d'acord amb l'establert pel Pla territorial de Mallorca, els requisits següents:

- a).- Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície útil mínima de 35 m<sup>2</sup> i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b).- Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c).- No tindran la consideració d'habitatge existent aquelles edificacions per a la reforma de les quals sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals, arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús.
- d).- Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

4.- Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca.

Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, d'acord amb la definició de l'article 13.08, podran ser objecte de rehabilitació i reforma quan es tracti d'edificacions amb valor etnològic i tipologia tradicional mallorquina sempre que es mantingui la seva estructura bàsica i no es realitzin demolicions substancials que suposin la reconstrucció de l'edificació.

## **SECCIÓ 2a. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ÀREES DE SÒL RÚSTIC**

### **ARTICLE 13.15**

#### **ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)**

1.- Condicions de parcel·lació.

- a).- Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 13.03.
- b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Règim d'usos permesos.

A les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran, d'acord amb la classificació i definició de l'article 3.03, els usos següents:

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la LEN.
- Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular, excepte si es tracta refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la LEN els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Prohibits, excepte els derivats de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.
- Infraestructures: Prohibides, excepte les determinades en l'article 13.04.
- Habitatge unifamiliar: Prohibit.

- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 13.16

### ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (APR)

- 1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 2.- Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, desprendiments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran les següents:

- 2.1.- Àrees de prevenció de riscos de inundacions.

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions del Pla territorial de Mallorca com a zones de risc d'inundacions (ZRI) i ha delimitat, si escau, les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones de possible risc (ZPR) d'inundació no incloses en la categoria anterior.

- a).- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- b).- El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crescudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.
- c).- En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- d).- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 13.12.
- e).- En les zones d'inundació potencial (ZIP), els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà i els Plans parcials a sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears,

hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del Pla hidrològic i d'acord amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

## 2.2.- Àrees de prevenció de riscos de incendis:

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

### a).- Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- Contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 metres perimetral a la urbanització, tal com obliga l'article 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals. En aquesta faixa no hi haurà d'haver més del 75 % de superfície coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'estar esporgada dins dels 2,50 metres d'alçada. Quant als matolls i les herbàcies, no existirà una densitat major del vint per cent (20 %) de la superfície coberta i no tindran una alçada major d'un (1) metre.
- També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió hi pugui donar la volta.
- S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.
- Quan a menys de 2 km de la urbanització no hi hagi cap dipòsit d'almenys 50 tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un (pot ser una piscina de la propia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter).
- És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.
- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

### b).- Mesures a adoptar a sòl rústic, no confrontant amb zones urbanes.

A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin vivenda hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

### c).- Mesures a adoptar en tots els casos.

Les mesures que s'incorporen als projectes a realitzar a les esmentades àrees hauran de complir amb el que estableix el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestals.

A les urbanitzacions que hagin estat recepcionades amb posterioritat a la data de la seva aprovació (11.09.93) els serà d'aplicació l'execució de les determinacions de prevenció sigui quin sigui el seu nivell de risc. A les urbanitzacions recepcionades amb anterioritat a aquesta data i a les zones de sòl rústic, a les quals es pretenguin usos o activitats que suposin vivenda, assenyalades als plànols com de risc (APR) d'incendis, es recomana l'adopció de les mateixes mesures assenyalades en el Decret 101/1993.

d).- Mesures a adoptar en relació als abocadors.

En aplicació del Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestal, l'Ajuntament mantindrà una faixa de 50 metres d'amplària mínima neta de residus, matolls i vegetació seca envoltant dels abocadors que estiguin en contacte amb una zona forestal de risc d'incendis. En aquests abocadors està prohibida la cremada de residus i hauran, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, mantenir-se tancats perimetralment i comptar amb vigilància permanent.

e).- Mesures a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica.

Els concessionaris de les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria.

2.3.- Àrees de prevenció de riscos de desprendiments:

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura.

Els projectes que es presentin, en les zones assenyalades en els plànols com de risc de desprendiments, relatius a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

2.4.- Àrees de prevenció de riscos d'erosions:

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny

Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

2.5.- Zones de possible risc de contaminació d'aqüífers:

Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

a).- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

b).- En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

c).- El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars, situats a les zones assenyalades en els plànols com de risc mitjà o alt, serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora completament estanca amb capacitat mínima per a deu dies.

d).- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels

dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

### 3.- Règim d'usos permesos.

A les àrees de prevenció de riscos (APR) delimitades pel Pla territorial de Mallorca, sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'informe previ de l'Administració competent en matèria medi ambient, només es permetran els usos següents:

#### a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

#### b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

#### c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 13.05.

#### d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 13.04.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl

rústic.

- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 13.17

### ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)

#### 1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les condicions d'ús establertes en aquest article. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En les àrees de protecció territorial (APT) de carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions assenyalades en l'article 13.03.

#### 2.- Règim d'usos permesos.

##### a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

##### b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

##### c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Prohibits.
- d).- Altres.
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 13.04.
  - Habitatge unifamiliar: Prohibit.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 13.18

### ÀREES D'INTERÈS AGRARI (AIA)

- 1.- Condicions de parcel·lació.
  - a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 13.03, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.
  - b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.
- 2.- Condicions d'edificació.
  - a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge:
    - Superfície mínima de parcel·la (m<sup>2</sup>): 14.000
    - Diàmetre del cercle mínim inscriptible a la parcel·la (m): 50
  - b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 13.08.
- 3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de la parcel·la (%): 2. La suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no superarà el 3 % d'ocupació de la parcel·la.
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

## 4.- Règim d'usos permesos.

## a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Admeses.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

## b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Indústria general: Prohibida.

## c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 13.05.

## d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 13.04.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

**ARTICLE 13.19****ÀREES DE TRANSICIÓ (AT)**

## 1.- Condicions de parcel·lació.

- a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 13.03, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.
- b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia

de les Normes Subsidiàries.

2.- Condicions d'edificació.

a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge en AT-H:

- Superfície mínima de parcel·la (m<sup>2</sup>): 14.000
- Diàmetre del cercle mínim inscriptible a la parcel·la (m): 50

b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 13.08.

3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de la parcel·la (%): 3. La suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no superarà el 4 % d'ocupació de la parcel·la.
- Coeficient màxim d'edificabilitat (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4.- Règim d'usos permesos.

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Admeses.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: Docent, educacional, socio-assistencial, sanitari, científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 13.05.
- d).- Altres.
- Activitats extractives: Prohibides.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 13.04.
  - Habitatge unifamiliar: En AT-H, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i en AT-C, prohibit.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## ARTICLE 13.20

### SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)

- 1.- Condicions de parcel·lació.
- a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 13.03, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.
- b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.
- 2.- Condicions d'edificació.
- a).- Dimensions mínimes de parcel·la per a l'ús d'habitatge:
- Superfície mínima de parcel·la (m<sup>2</sup>): 14.000 en SRG-I i 28.571 (4 quarterades) en SRG-II.
  - Diàmetre del cercle mínim inscriptible a la parcel·la (m): 50.
- b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a l'article 13.08.
- 3.- Paràmetres d'edificació.
- Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:
- Ocupació màxima de la parcel·la (%): 3. La suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no superarà el 4 % d'ocupació de la parcel·la.
  - Coeficient màxim d'edificabilitat (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03
  - Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
  - Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
  - Altura total (m): 8
  - Nombre màxim de plantes: B+1P

- Separacions mínimes a partions (m): 10
  - Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
  - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1
- 4.- Règim d'usos permesos.
- a).- Sector primari.
- Activitats extensives: Admeses.
  - Activitats intensives: Admeses.
  - Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca.
- b).- Sector secundari.
- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general
  - Indústria general: Prohibida, excepte les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1.996 situades en SRG, que siguin autoritzades d'acord amb el que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial de Mallorca.
- c).- Equipaments.
- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del Pla territorial de Mallorca, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en l'article 13.05.
- d).- Altres.
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en l'article 13.04.
  - Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.