



**AJUNTAMENT DE SON SERVERA**

**REVISIÓ DE LES NN. SS. DE  
PLANEJAMENT DEL MUNICIPI  
DE SON SERVERA**

**APROVACIÓ DEFINITIVA**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

**PLANEAMIENTO Y TECNOLOGÍA, S.L.**

**Març 2014**

## INDICE

<b>TÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</b> .....	0
<b>CAPÍTULO 1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b> .....	0
<b>Art. 1.1.1.- Objeto y ámbito</b> .....	0
<b>Art. 1.1.2.- Vigencia</b> .....	0
<b>Art. 1.1.3.- Efectos</b> .....	0
<b>Art. 1.1.4.- Marco legal</b> .....	1
1.1.4.1.- <i>Declaración general</i> .....	1
1.1.4.2.- <i>Planeamiento supramunicipal</i> .....	1
<b>Art. 1.1.5.- Normas de Interpretación</b> .....	1
<b>Art. 1.1.6.- Adaptación al Plan Territorial de Mallorca (PTM)</b> .....	2
<b>CAPÍTULO 1.2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</b> .....	2
<b>Art. 1.2.1.- Revisión</b> .....	2
<b>Art. 1.2.2.- Modificaciones puntuales</b> .....	3
<b>Art. 1.2.3.- Órgano actuante para el desarrollo</b> .....	3
<b>Art. 1.2.4.- Instrumento de ordenación</b> .....	3
1.2.4.1.- <i>Clases</i> .....	3
1.2.4.2.- <i>Planes Parciales</i> .....	3
1.2.4.3.- <i>Planes especiales</i> .....	4
1.2.4.4.- <i>Estudios de detalle</i> .....	4
<b>Art. 1.2.5.- Instrumento de gestión</b> .....	4
1.2.5.1.- <i>Elección de los Sistemas de Actuación</i> .....	4
1.2.5.2.- <i>Expropiaciones</i> .....	5
1.2.5.3.- <i>Proyecto de Reparcelación</i> .....	5
1.2.5.4.- <i>Proyecto de Compensación</i> .....	6
1.2.5.5.- <i>Proyecto de Expropiación</i> .....	6
1.2.5.6.- <i>Proyecto de Parcelación</i> .....	6
<b>Art. 1.2.6.- Instrumento de ejecución</b> .....	6
1.2.6.1.- <i>Proyecto de Urbanización</i> .....	6
1.2.6.2.- <i>Proyectos de edificación</i> .....	7
1.2.6.3.- <i>Proyectos de instalación o actividad</i> .....	8
<b>CAPÍTULO 1.3.-LICENCIAS</b> .....	8
<b>Art. 1.3.1.- Actos sujetos a licencia</b> .....	8
<b>Art. 1.3.2.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias</b> .....	8
<b>Art. 1.3.3.- Competencias para el otorgamiento de licencias</b> .....	8
<b>Art. 1.3.4.- Tipos de licencias</b> .....	8
<b>Art. 1.3.5.- Iniciación, prórroga y finalización</b> .....	9
1.3.5.1.- <i>Iniciación y plazos</i> .....	9
1.3.5.2.- <i>Prórroga</i> .....	9
1.3.5.3.- <i>Finalización</i> .....	9
<b>Art. 1.3.6.- Supresión de barreras arquitectónicas</b> .....	9
<b>Art. 1.3.7.- Licencias para obras de viviendas o instalaciones en zona forestal</b> ....	10
<b>CAPÍTULO 2.1.- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN</b> .....	10
<b>Art. 2.1.1.- División del suelo por su clasificación</b> .....	10
<b>Art. 2.1.2.- Diferencia de núcleos urbanos</b> .....	11
<b>Art. 2.1.3.- División del suelo por su calificación</b> .....	11

2.1.3.1.- <i>Definición</i> .....	11
2.1.3.2.- <i>Calificación</i> .....	11
<b>Art. 2.1.4.- Sistemas</b> .....	12
2.1.4.1.- <i>Definición</i> .....	12
2.1.4.2.- <i>Sistemas generales</i> .....	12
2.1.4.3.- <i>Sistemas locales</i> .....	13
2.1.4.4.- <i>Titularidad de los sistemas</i> .....	13
<b>CAPÍTULO 2.2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b> .....	13
<b>Art. 2.2.1.- Definición</b> .....	13
<b>Art. 2.2.2.- Unidades de actuación</b> .....	14
<b>Art. 2.2.3.- Condiciones para la edificación</b> .....	14
<b>CAPÍTULO 2.3.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN</b> .....	15
<b>Art. 2.3.1.- Definición</b> .....	15
<b>Art. 2.3.2.- Sectores</b> .....	15
<b>Art. 2.3.3.- Desarrollo</b> .....	15
<b>CAPÍTULO 2.4.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO</b> .....	15
<b>Art. 2.4.1.- Definición</b> .....	15
<b>Art. 2.4.2.- Legislación aplicable</b> .....	15
<b>Art. 2.4.3.- Calificación</b> .....	16
<b>Art. 2.4.4.- Regulación general de usos</b> .....	16
<b>CAPÍTULO 2.5.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	17
<b>Art. 2.5.1.- Edificios o instalaciones que se ajustan a las condiciones de la presente normativa</b> .....	17
<b>Art. 2.5.2.- Edificios o instalaciones que queden fuera de ordenación</b> .....	17
<b>Art. 2.5.3.- Edificios construidos al amparo de la normativa anterior a la vigente, disconformes con las NNSS</b> .....	18
<b>Art. 2.5.4.- Edificios existentes en suelo rústico</b> .....	19
2.5.4.1.- <i>Régimen de viviendas existentes</i> .....	19
2.5.4.2.- <i>Edificios disconformes con la normativa vigente</i> .....	20
<b>TÍTULO 3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN</b> .....	21
<b>CAPÍTULO 3.1.- NORMAS DE URBANIZACIÓN</b> .....	21
<b>Art. 3.1.1.- Ámbito de aplicación</b> .....	21
<b>Art. 3.1.2.- Red viaria</b> .....	21
3.1.2.1.- <i>Definiciones</i> .....	21
3.1.2.2.- <i>Red viaria en suelo apto para la urbanización</i> .....	21
3.1.2.3.- <i>Red viaria en suelo urbano</i> .....	22
3.1.2.4.- <i>Red viaria no urbana</i> .....	23
3.1.2.5.- <i>Franja de protección de incendios forestales</i> .....	23
<b>Art. 3.1.3.- Zonas verdes y espacios libres</b> .....	23
<b>Art. 3.1.4.- Alumbrado público</b> .....	23
3.1.4.1.- <i>Elementos de la red</i> .....	23
3.1.4.2.- <i>Materiales</i> .....	24
3.1.4.3.- <i>Contaminación lumínica</i> .....	24
3.1.4.4.- <i>Ahorro de energía</i> .....	25
<b>Art. 3.1.5.- Abastecimiento de agua potable</b> .....	26
3.1.5.1.- <i>Ámbito de la red</i> .....	26
3.1.5.2.- <i>Características generales de la red</i> .....	26
3.1.5.3.- <i>Procedencia del agua a suministrar</i> .....	26
3.1.5.4.- <i>Bases de cálculo</i> .....	26

3.1.5.5.- Instalaciones domiciliarias.....	27
3.1.5.6.- Riego y antiincendios .....	27
3.1.5.7.- Plan de Gestión del Agua.....	27
<b>Art. 3.1.6.- Suministro de energía eléctrica.....</b>	<b>28</b>
<b>Art. 3.1.7.- Saneamiento .....</b>	<b>28</b>
3.1.7.1.- Sistema de evacuación .....	28
3.1.7.2.- Características generales de la red .....	28
3.1.7.3.- Ámbito de la red para aguas residuales.....	29
3.1.7.4.- Ámbito de la red para aguas pluviales .....	29
3.1.7.5.- Evacuación de aguas pluviales procedentes de parcela edificada o edificable.....	29
3.1.7.6.- Evacuación de aguas residuales en suelo rústico .....	29
3.1.7.7.- Depuración de las aguas residuales .....	30
3.1.7.8.- Vertidos provenientes de Planes Parciales con usos industriales.....	30
3.1.7.9.- Colectores paralelos a la costa.....	30
3.1.7.10.- Plan de Mejora del Saneamiento y el Drenaje .....	30
<b>Art. 3.1.8.- Telecomunicaciones.....</b>	<b>31</b>
<b>Art. 3.1.9.- Residuos Sólidos Urbanos (RSU).....</b>	<b>31</b>
<b>Art. 3.1.10.- Movilidad sostenible.....</b>	<b>31</b>
<b>Art. 3.1.11.- Contaminación acústica.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO 3.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 3.2.1.- Objeto y contenido .....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 3.2.2.- Condiciones de parcela .....</b>	<b>32</b>
3.2.2.1.- Superficie de la parcela .....	32
3.2.2.2.- Anchura y fachada .....	32
3.2.2.3.- Superficie edificable.....	33
3.2.2.4.- Parcela mínima.....	33
3.2.2.5.- Parcela indivisible .....	33
3.2.2.6.- Fondo de parcela .....	33
3.2.2.7.- Solar .....	33
<b>Art. 3.2.3.- Condiciones de posición de la edificación.....</b>	<b>34</b>
3.2.3.1.- Alineaciones.....	34
3.2.3.2.- Anchura de calle.....	34
3.2.3.3.- Profundidad edificable .....	34
3.2.3.4.- Retranqueo de las edificaciones .....	35
3.2.3.5.- Cuerpos salientes.....	36
3.2.3.6.- Rasante oficial.....	36
3.2.3.7.- Área de movimiento.....	36
<b>Art. 3.2.4.- Condiciones de ocupación y aprovechamiento .....</b>	<b>36</b>
3.2.4.1.- Superficie total edificada o edificable .....	36
3.2.4.2.- Ocupación del solar.....	37
3.2.4.3.- Aprovechamiento .....	38
3.2.4.4.- Cómputo del aprovechamiento .....	39
3.2.4.5.- Sótanos y semisótanos .....	39
3.2.4.6.- Adaptación del edificio al terreno.....	40
<b>Art. 3.2.5.- Condiciones de volumen.....</b>	<b>41</b>
3.2.5.1.- Altura edificable .....	41
3.2.5.2.- Altura libre de pisos.....	44
3.2.5.3.- Definición de volumen .....	44
<b>Art. 3.2.6.- Condiciones de habitabilidad .....</b>	<b>45</b>

Art. 3.2.7.- Condiciones de accesibilidad .....	45
Art. 3.2.8.- Medidas bioclimáticas .....	45
Art. 3.2.9.- Ascensores .....	47
Art. 3.2.10.- Infraestructuras comunes de telecomunicación .....	47
Art. 3.2.11.- Índices de intensidad de uso residencial .....	47
3.2.11.1.- Definición.....	47
3.2.11.2.- Índices aplicables.....	47
3.2.11.3.- Solares en esquina.....	48
Art. 3.2.12.- Índices de intensidad de uso en establecimientos turísticos .....	48
3.2.12.1.- Definición.....	48
3.2.12.2.- Índices aplicables.....	48
Art. 3.2.13.- Alineaciones y rasantes .....	49
Art. 3.2.14.- Edificaciones fronteras a cauces públicos, carreteras y líneas eléctricas de alta tensión .....	49
Art. 3.2.15.- Edificaciones fronteras al mar .....	49
Art. 3.2.16.- Patios interiores.....	50
Art. 3.2.17.- Chaflanes .....	51
Art. 3.2.18.- Cuerpos volados.....	51
Art. 3.2.19.- Aparcamientos privados.....	52
Art. 3.2.20.- Piscinas .....	53
Art. 3.2.21.- Pistas deportivas en parcelas de uso no deportivo.....	53
Art. 3.2.22.- Áreas ajardinadas privadas .....	53
Art. 3.2.23.- Reposición de vegetación arbórea .....	54
Art. 3.2.24.- Cerramiento de parcela en ordenación aislada .....	54
<b>TÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN, ESTÉTICA Y MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>56</b>
<b>CAPÍTULO 4.1.- CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN EN                     VIVIENDAS .....</b>	<b>56</b>
Art. 4.1.1.- Norma General .....	56
Art. 4.1.2.- Lavaderos.....	56
<b>CAPÍTULO 4.2.- CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN EN LOCALES                     .....</b>	<b>56</b>
Art. 4.2.1.- Definición.....	56
Art. 4.2.2.- Norma general.....	56
Art. 4.2.3.- Normativa específica .....	57
<b>CAPÍTULO 4.3.- RUIDOS Y VIBRACIONES .....</b>	<b>57</b>
Art. 4.3.1.- Regulación específica .....	57
<b>CAPÍTULO 4.4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA .....</b>	<b>57</b>
Art. 4.4.1.- Composición arquitectónica y cromática.....	57
Art. 4.4.2.- Anuncios, rótulos y vallas publicitarias .....	57
Art. 4.4.3.- Antenas y aparatos de acondicionamiento de aire.....	58
Art. 4.4.4.- Bajantes de aguas pluviales .....	58
<b>CAPÍTULO 4.5.- MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>59</b>
Art. 4.5.1.- Adaptación medioambiental .....	59
Art. 4.5.2.- Adaptación visual al entorno.....	59
Art. 4.5.3.- Vegetación.....	59
Art. 4.5.4.- Infiltración de aguas pluviales.....	59
Art. 4.5.5.- Acondicionamiento térmico pasivo.....	60
Art. 4.5.6.- Exigencias sobre el uso de materiales.....	60

Art. 4.5.7.- Obligación de restitución medioambiental .....	60
Art. 4.5.8.- Abastecimientos eléctricos en suelo rústico .....	60
<b>CAPÍTULO 5.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>61</b>
Art. 5.1.1.- Generalidades .....	61
Art. 5.1.2.- Legislación aplicable .....	61
<b>CAPÍTULO 5.2.- USOS EN SUELO URBANO Y APTO PARA LA</b>	
<b>URBANIZACIÓN.....</b>	<b>61</b>
Art. 5.2.0.- Uso global y uso detallado .....	61
Art. 5.2.1.- Clasificación de los usos, según su tolerancia .....	61
Art. 5.2.2.- Clasificación de los usos según su régimen .....	62
Art. 5.2.3.- Categorías según situación.....	62
Art. 5.2.4.- Clasificación de los usos según su función .....	63
5.2.4.1.- Clasificación de los usos globales y detallados .....	63
5.2.4.2.- Uso residencial .....	64
5.2.4.3.- Uso industrial (secundario).....	64
5.2.4.4.- Uso servicios (terciario).....	67
5.2.4.5.- Uso equipamientos comunitarios.....	68
5.2.4.6.- Uso de comunicaciones e infraestructuras .....	71
5.2.4.7.- Uso de espacios libres y zonas verdes .....	74
Art. 5.2.5.- Actividades clasificadas .....	74
Art. 5.2.6.- Usos de las plantas sótano y semisótano .....	75
<b>CAPÍTULO 5.3.- USOS EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>75</b>
Art. 5.3.1.- Regulación general.....	75
<b>TÍTULO 6.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y APTO PARA LA</b>	
<b>URBANIZACIÓN DEL NÚCLEO DE SON SERVERA .....</b>	<b>76</b>
<b>CAPÍTULO 6.1.- ZONA INTENSIVA A .....</b>	<b>76</b>
Art. 6.1.1.- Definición y ámbito .....	76
Art. 6.1.2.- Tipología de la edificación .....	76
Art. 6.1.3.- Condiciones de uso .....	76
Art. 6.1.4.- Condiciones de la edificación.....	76
Art. 6.1.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	78
<b>CAPÍTULO 6.2.- ZONA INTENSIVA B.....</b>	<b>80</b>
Art. 6.2.1.- Definición y ámbito .....	80
Art. 6.2.2.- Tipología de la edificación .....	80
Art. 6.2.3.- Condiciones de uso .....	80
Art. 6.2.4.- Condiciones de la edificación.....	80
Art. 6.2.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	82
<b>CAPÍTULO 6.3.- ZONA INTENSIVA C .....</b>	<b>83</b>
Art. 6.3.1.- Definición y ámbito .....	83
Art. 6.3.2.- Tipología de la edificación .....	83
Art. 6.3.3.- Condiciones de uso .....	83
Art. 6.3.4.- Condiciones de la edificación.....	83
Art. 6.3.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	85
<b>CAPÍTULO 6.4.- ZONA INTENSIVA D .....</b>	<b>86</b>
Art. 6.4.1.- Definición y ámbito .....	86
Art. 6.4.2.- Tipología de la edificación .....	86
Art. 6.4.3.- Condiciones de uso .....	86
Art. 6.4.4.- Condiciones de la edificación.....	86
Art. 6.4.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	88

<b>CAPÍTULO 6.5.- ZONA EXTENSIVA</b> .....	89
Art. 6.5.1.- Definición y ámbito .....	89
Art. 6.5.2.- Tipología de la edificación .....	89
Art. 6.5.3.- Condiciones de uso .....	89
Art. 6.5.4.- Condiciones de la edificación.....	89
Art. 6.5.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	90
<b>CAPÍTULO 6.6.- ZONA SEMIINTENSIVA</b> .....	90
Art. 6.6.1.- Definición y ámbito .....	90
Art. 6.6.2.- Tipología de la edificación .....	90
Art. 6.6.3.- Condiciones de uso .....	90
Art. 6.6.4.- Condiciones de la edificación.....	90
Art. 6.6.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	91
<b>CAPÍTULO 6.7.- ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS</b> .....	91
Art. 6.7.1.- Definición y ámbito .....	91
Art. 6.7.2.- Tipología de la edificación .....	91
Art. 6.7.3.- Condiciones de uso .....	91
Art. 6.7.4.- Condiciones de la edificación.....	91
Art. 6.7.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	92
<b>CAPÍTULO 6.8.- ZONA COMERCIAL</b> .....	92
Art. 6.8.1.- Definición y ámbito .....	92
Art. 6.8.2.- Tipología de la edificación .....	92
Art. 6.8.3.- Condiciones de uso .....	92
Art. 6.8.4.- Condiciones de la edificación.....	93
Art. 6.8.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	93
<b>CAPÍTULO 6.9.- EQUIPAMIENTOS</b> .....	93
Art. 6.9.1.- Definición y ámbito .....	93
Art. 6.9.2.- Tipología de la edificación .....	93
Art. 6.9.3.- Condiciones de uso .....	93
Art. 6.9.4.- Condiciones de la edificación.....	94
Art. 6.9.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	94
<b>CAPÍTULO 6.10.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b> .....	95
Art. 6.10.1.- Definición y ámbito .....	95
Art. 6.10.2.- Condiciones de uso .....	95
Art. 6.10.3.- Condiciones de la urbanización .....	95
Art. 6.10.4.- Condiciones de la edificación .....	96
<b>CAPÍTULO 6.11.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b> .....	96
Art. 6.11.1.- Definición y ámbito.....	96
Art. 6.11.2.- Condiciones de uso y aprovechamiento .....	96
<b>CAPÍTULO 6.12.- SERVICIOS TÉCNICOS</b> .....	96
Art. 6.12.1.- Definición .....	96
Art. 6.12.2.- Condiciones de uso y aprovechamiento .....	97
<b>TÍTULO 7.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y APTO PARA LA URBANIZACIÓN DE LA ZONA COSTERA</b> .....	98
<b>CAPÍTULO 7.1.- ZONA INTENSIVA</b> .....	98
Art. 7.1.1.- Definición y ámbito .....	98
Art. 7.1.2.- Tipología de la edificación .....	98
Art. 7.1.3.- Condiciones de uso .....	98
Art. 7.1.4.- Condiciones de la edificación.....	98
Art. 7.1.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	100

<b>CAPÍTULO 7.2.- ZONA EXTENSIVA</b> .....	100
Art. 7.2.1.- Definición y ámbito .....	100
Art. 7.2.2.- Tipología de la edificación .....	101
Art. 7.2.3.- Condiciones de uso .....	101
Art. 7.2.4.- Condiciones de la edificación.....	101
Art. 7.2.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	103
<b>CAPÍTULO 7.3.- ZONA SEMINTENSIVA</b> .....	103
Art. 7.3.1.- Definición y ámbito .....	103
Art. 7.3.2.- Tipología de la edificación .....	103
Art. 7.3.3.- Condiciones de uso .....	104
Art. 7.3.4.- Condiciones de la edificación.....	104
Art. 7.3.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	106
<b>CAPÍTULO 7.4.- ZONA HOTELERA</b> .....	106
Art. 7.4.1.- Definición y ámbito .....	106
Art. 7.4.2.- Tipología de la edificación .....	106
Art. 7.4.3.- Condiciones de uso .....	106
Art. 7.4.4.- Condiciones de la edificación.....	106
Art. 7.4.5.- Condiciones de ambiente y estética .....	109
<b>CAPÍTULO 7.5.- ZONA COMERCIAL</b> .....	109
Art. 7.5.1.- Definición y ámbito .....	109
Art. 7.5.2.- Tipología de la edificación .....	109
Art. 7.5.3.- Condiciones de uso .....	110
Art. 7.5.4.- Condiciones de la edificación.....	110
<b>CAPÍTULO 7.6.- ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS</b> .....	111
Art. 7.6.1.- Regulación general.....	111
<b>CAPÍTULO 7.7.- EQUIPAMIENTOS</b> .....	111
Art. 7.7.1.- Regulación general.....	111
<b>CAPÍTULO 7.8.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b> .....	111
Art. 7.8.1.- Regulación general.....	111
<b>CAPÍTULO 7.9.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS</b> .....	112
Art. 7.9.1.- Regulación general.....	112
<b>CAPÍTULO 7.10.- SERVICIOS TÉCNICOS</b> .....	112
Art. 7.10.1.- Regulación general.....	112
<b>TÍTULO 8.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO</b> .....	113
<b>CAPÍTULO 8.1.- GENERALIDADES</b> .....	113
Art. 8.1.1.- Definición.....	113
Art. 8.1.2.- Infraestructuras y sistemas generales .....	113
Art. 8.1.3.- Normas concurrentes .....	113
<b>CAPÍTULO 8.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN</b> .....	113
Art. 8.2.1.- Condiciones de integración paisajística y ambiental.....	113
8.2.1.1.- Condiciones de las edificaciones e instalaciones.....	113
8.2.1.2.- Condiciones de posición e implantación .....	114
8.2.1.3.- Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación .....	115
8.2.1.4.- Exoneración.....	115
Art. 8.2.2.- Elementos tradicionales.....	116
Art. 8.2.3.- Apertura de caminos.....	116
Art. 8.2.4.- Accesos a fincas y vallados .....	116
Art. 8.2.5.- Protección del arbolado .....	117
Art. 8.2.6.- Instalación de servicios.....	117

<b>Art. 8.2.7.- Publicidad</b> .....	117
<b>Art. 8.2.8.- Protección de acantilados</b> .....	117
<b>Art. 8.2.9.- Condiciones estéticas</b> .....	117
<b>Art. 8.2.10.- Zona de policía de los torrentes</b> .....	118
<b>Art. 8.2.11.- Utilización de cauces públicos</b> .....	118
8.2.11.1.- <i>Vertidos</i> .....	118
8.2.11.2.- <i>Utilización de los cauces</i> .....	118
<b>CAPÍTULO 8.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	119
<b>Art. 8.3.1.- Disposiciones comunes</b> .....	119
8.3.1.1.- <i>Régimen de uso</i> .....	119
8.3.1.2.- <i>Edificaciones propias de la explotación agraria</i> .....	119
8.3.1.3.- <i>Obras en edificaciones existentes</i> .....	119
8.3.1.4.- <i>Cómputo de la parcela mínima</i> .....	120
8.3.1.5.- <i>Superficie mínima de finca para obras declaradas de interés general</i> .....	120
8.3.1.6.- <i>Condiciones y parámetros para el uso de vivienda unifamiliar aislada</i> .....	121
<b>Art. 8.3.2.- Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP)</b> .....	123
<b>Art. 8.3.2.bis.- Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI)</b> .....	124
<b>Art. 8.3.3.- Áreas de Prevención de Riesgos (APR)</b> .....	126
8.3.3.1.- <i>APR de inundaciones</i> .....	129
8.3.3.2.- <i>APR de incendios</i> .....	130
8.3.3.3.- <i>Contaminación de acuíferos</i> .....	131
8.3.3.4.- <i>APR de deslizamientos</i> .....	132
8.3.3.5.- <i>APR de erosión</i> .....	132
<b>Art. 8.3.4.- Perímetro de protección de pozos</b> .....	132
<b>Art. 8.3.5.- Áreas de protección territorial (APT)</b> .....	133
8.3.5.1.- <i>APT costera</i> .....	135
8.3.5.2.- <i>APT de carreteras</i> .....	135
<b>Art. 8.3.6.- Suelo Rústico de Régimen General Forestal</b> .....	135
8.3.6.1.- <i>Condiciones de uso</i> .....	135
8.3.6.2.- <i>Condiciones de parcelación</i> .....	138
8.3.6.3.- <i>Condiciones de edificación</i> .....	138
<b>Art. 8.3.7.- Áreas de interés agrario extensivo (AIA-E)</b> .....	138
8.3.7.1.- <i>Condiciones de uso</i> .....	138
8.3.7.2.- <i>Condiciones de parcelación</i> .....	140
8.3.7.3.- <i>Condiciones de edificación</i> .....	140
<b>Art. 8.3.8.- Suelo Rústico de Régimen General</b> .....	141
8.3.8.1.- <i>Condiciones de uso</i> .....	141
8.3.8.2.- <i>Condiciones de parcelación</i> .....	143
8.3.8.3.- <i>Condiciones de edificación</i> .....	143
<b>Art. 8.3.9.- Área de transición (AT)</b> .....	143
8.3.9.1.- <i>Condiciones de uso</i> .....	143
8.3.9.2.- <i>Condiciones de parcelación</i> .....	145
8.3.9.3.- <i>Condiciones de edificación</i> .....	145
<b>TÍTULO 9.- AMBITO DE INTERVENCIÓN PAISAJISTICA (AIP)</b> .....	147
<b>CAPÍTULO 9.1.- GENERALIDADES</b> .....	147
<b>Art. 9.1.1.- Definición</b> .....	147
<b>Art. 9.1.2.- Enumeración</b> .....	147
<b>Art. 9.1.3.- Delimitación</b> .....	147
<b>Art. 9.1.4.- Instrumento de desarrollo</b> .....	147

<b>CAPÍTULO 9.2.- AIP CONEXIÓN SON SERVERA – SANT LLORENÇ</b> .....	148
<b>Art. 9.2.1.- Ámbito</b> .....	148
<b>Art. 9.2.2.- Objetivos</b> .....	148
<b>Art. 9.2.3.- Principios rectores</b> .....	148
<b>Art. 9.2.4.- Directrices de ordenación</b> .....	149
<b>Art. 9.2.5.- Régimen transitorio</b> .....	149
<b>TÍTULO 10.- PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y BIENES CATALOGADOS</b> .....	150
<b>CAPÍTULO 10.1.- CATALOGACIÓN</b> .....	150
<b>Art. 10.1.1.- Catálogo</b> .....	150
<b>Art. 10.1.2.- Estructura del catálogo</b> .....	150
<b>CAPÍTULO 10.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN</b> .....	151
<b>Art. 10.2.1.- Disposición general</b> .....	151
<b>Art. 10.2.2.- Niveles de protección</b> .....	151
<b>Art. 10.2.3.- Obras de demolición o excavación</b> .....	151
<b>Art. 10.2.4.- Documentos complementarios para la solicitud de licencias en                 elementos catalogados</b> .....	151
<b>Art. 10.2.5.- Edificios catalogados en suelo rústico</b> .....	151
<b>Art. 10.2.6.- Deberes de conservación del patrimonio catalogado</b> .....	152
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b> .....	152
<b>Disposición transitoria 1.- Capacidad de la estación depuradora</b> .....	152
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES</b> .....	152
<b>Disposición Adicional Única.- Ordenanzas para la Reserva Estratégica de Suelo                 sita en la Av. Joan Servera Camps y C/ de devant S’Hort, en Cala Millor</b> .....	152

Cuadros de Usos

Matriz de Ordenación del Suelo Rústico

# NORMAS URBANÍSTICAS DE SON SERVERA

(2011)

## TÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### CAPÍTULO 1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

#### **Art. 1.1.1.- Objeto y ámbito**

El objeto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Son Servera, es la ordenación urbanística de todo el término municipal de Son Servera (Mallorca).

Las presentes Normas revisan la ordenación contenida en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 9 de junio de 1987.

El texto articulado de estas NNUU y sus anexos, junto con los planos de ordenación, constituyen el cuerpo normativo específico que regula la ordenación urbanística del municipio de Son Servera.

#### **Art. 1.1.2.- Vigencia**

Estas NNSS entrarán en vigor el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares del acuerdo de su aprobación definitiva.

La vigencia de las Normas es indefinida en tanto no sean revisadas, estableciéndose un plazo de diez años para proceder a su revisión ordinaria sin perjuicio de que justificadamente se proceda a una revisión anticipada.

#### **Art. 1.1.3.- Efectos**

La aprobación de las NNSS conlleva los efectos de publicidad, ejecutoriedad, y obligatoriedad.

La publicidad supone que cualquier persona tiene derecho a consultarlas.

La ejecutoriedad implica la facultad para emprender la realización de proyectos y obras previstas en las Normas, la declaración de interés general de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas por la legislación urbanística y por las propias Normas.

La obligatoriedad conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de los distintos órganos de la Administración.

#### **Art. 1.1.4.- Marco legal**

##### *1.1.4.1.- Declaración general*

Estas Normas Subsidiarias se redactan de conformidad con lo que se dispone en la denominada “legislación urbanística vigente”, que incluye tanto la normativa estatal como la autonómica de aplicación al planeamiento urbanístico, así como el planeamiento de ámbito supramunicipal. En consecuencia:

- a) Todas las determinaciones y prescripciones contenidas en este Documento, aunque no lo digan expresamente, están sometidas a la normativa de rango superior. Cualquier posible discrepancia debe ser interpretada de acuerdo con este sometimiento.
- b) Las referencias expresas a una Disposición concreta deben entenderse referidas a ésta o a la que en un futuro pueda sustituirla o completarla.

##### *1.1.4.2.- Planeamiento supramunicipal*

El planeamiento supramunicipal al que deben ajustarse a día de hoy es el siguiente:

- Plan Territorial Insular de Mallorca.
- Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca.
- Plan Director Sectorial para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la isla de Mallorca.
- Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales.
- Plan Director Sectorial de Canteras.
- Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- Plan Director Sectorial de Carreteras.
- Plan Director Sectorial Energético.
- Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos Urbanos de la Isla de Mallorca.
- Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Islas Baleares.
- Plan Director Sectorial del Transporte de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

#### **Art. 1.1.5.- Normas de Interpretación**

La interpretación de las Normas corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell de Mallorca y a la Comunidad Autónoma, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, con arreglo a la legislación vigente.

Las NNUU se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la Memoria.

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

En el supuesto de falta de coincidencia entre documentación escrita y documentación gráfica, tendrá prevalencia la escrita.

En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos, tendrá prevalencia el especial sobre el general.

#### **Art. 1.1.6.- Adaptación al Plan Territorial de Mallorca (PTM)**

Las Normas dispositivas del PTM calificadas con la categoría AP (aplicación plena), siendo de aplicación plena, directa e inmediata, se consideran incorporadas íntegra y literalmente, sin más concreción.

Las Normas calificadas con la categoría ED (eficacia directiva), se asumen íntegra y literalmente, excepto que, expresamente, se desarrollen o concreten.

Las Normas calificadas con la categoría EI (eficacia indicativa), en general se asumen íntegramente, excepto que en la Memoria, expresamente, se justifique lo contrario.

### **CAPÍTULO 1.2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

#### **Art. 1.2.1.- Revisión**

La revisión de estas Normas o su sustitución por un Plan General o por la figura de planeamiento que pueda corresponder en virtud de la futura legislación urbanística balear procederá cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El transcurso de diez (10) años desde su aprobación definitiva.
- b) La aprobación de alguna disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
- c) La elección de un modelo territorial o estructura general diferentes.
- d) La aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación prevista.
- e) El previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento previsto.
- f) Suma o acumulación de modificaciones puntuales que amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurales.

### **Art. 1.2.2.- Modificaciones puntuales**

Se consideran modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algún o algunos elementos o determinaciones que no afecten la estructura general del territorio municipal ni los elementos o determinaciones estructurales.

### **Art. 1.2.3.- Órgano actuante para el desarrollo**

El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Son Servera sin perjuicio de la aparición de los particulares, los cuales podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo del contenido de estas Normas así como colaborar en la gestión o ejecución, tal y como se señala en las presentes, y de acuerdo con lo que se establece en la legislación urbanística vigente.

### **Art. 1.2.4.- Instrumento de ordenación**

#### *1.2.4.1.- Clases*

En función de su capacidad para calificar el suelo o simplemente detallar y precisar las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de las figuras que las desarrollan, los instrumentos de ordenación pueden clasificarse en dos grupos:

#### 1. Figuras de planeamiento:

- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Planes de Reconversión Territorial

#### 2. Figuras complementarias:

- Estudios de Detalle
- Normas de Protección
- Ordenanzas Especiales
- Proyectos de Mejora Territorial

#### *1.2.4.2.- Planes Parciales*

Los planes parciales de Ordenación se formularán de acuerdo con lo que determine la legislación urbanística aplicable y no podrán modificar de ninguna manera las determinaciones que sobre los mismos planes se prevean en estas NNSS.

Las determinaciones de los planes parciales tendrán la precisión suficiente como para permitir la ejecución sin necesidad de formular ningún otro instrumento de planeamiento.

Los planes parciales, desarrollarán los sectores definidos por estas NNSS, contendrán, si es preciso, la división en polígonos para su ejecución y determinarán el sistema de actuación.

Cada plan parcial definirá un plan de etapas que no podrá fijar un término superior a cinco (5) años para la realización de la urbanización.

#### *1.2.4.3.- Planes especiales*

Podrán formularse planes especiales con cualquiera de las finalidades establecidas en la legislación urbanística.

Estos planes se formularán y tramitarán de acuerdo con la legislación aplicable y no podrán modificar, en absoluto, las determinaciones de estas NNSS.

Inicialmente no se prevé la formulación de ningún Plan Especial específico, salvo los prescritos en la LEN por el ANEI.

#### *1.2.4.4.- Estudios de detalle*

Los estudios de detalle tendrán que respetar las determinaciones de las NNSS, o de los planes parciales, según sea el caso, y las limitaciones que para estos estudios establece la legislación vigente.

### **Art. 1.2.5.- Instrumento de gestión**

#### *1.2.5.1.- Elección de los Sistemas de Actuación*

1. Los instrumentos de planeamiento que se redacten en el desarrollo de las Normas Subsidiarias determinarán expresamente el sistema o sistemas de actuación para su ejecución de entre los previstos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación.
2. La elección tendrá que adoptarse previa justificación que el sistema o sistemas escogidos son los más convenientes para asegurar la ejecución del planeamiento en los términos y condiciones señalados, y se tendrán en cuenta las específicas características de cada polígono, tales como:
  - a) Estructura de la propiedad y de los usos existentes.
  - b) Necesidades colectivas y de dotación del sector y las de población.
  - c) Medios económicos y financieros disponibles y tipos de colaboración de la iniciativa privada, según lo que se haya previsto en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.

3. Los Planes Parciales de iniciativa privada se ejecutarán primordialmente por el sistema de Compensación, salvo aquellos casos en que a causa de la dificultad o complejidad se establezca cualquier otro sistema de acuerdo con la Administración Municipal.
4. El sistema de actuación de las unidades delimitadas en estas NNSS será el señalado en la ficha correspondiente.
5. Las Unidades de Actuación no definidas en estas Normas se realizarán por el sistema de Actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se realizarán preferentemente por el sistema de Compensación, salvo que la Administración mediante resolución justificada fije otro sistema.

#### *1.2.5.2.- Expropiaciones*

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

1. Para la ejecución en suelo urbano de los Sistemas Generales, así como dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan por transferencias de aprovechamiento para la obtención anticipada del suelo destinado a Sistemas Generales en Suelo Urbanizable; para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo, y para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial, u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completas, mediante la aplicación del Sistema de Expropiación, para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que lo desarrollen.

#### *1.2.5.3.- Proyecto de Reparcelación*

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión o Norma que lo sustituye.

Las características formales de la documentación se regularán en una Ordenanza municipal.

#### *1.2.5.4.- Proyecto de Compensación*

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión en la forma que se concrete en las Ordenanzas Municipales.

#### *1.2.5.5.- Proyecto de Expropiación*

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispone la Ley de Expropiaciones Forzosas y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión o Norma que lo sustituye.

#### *1.2.5.6.- Proyecto de Parcelación*

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviera contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

El contenido será el que se fija en las Ordenanzas Municipales.

### **Art. 1.2.6.- Instrumento de ejecución**

#### *1.2.6.1.- Proyecto de Urbanización*

Los Proyectos de Urbanización, suscritos por facultativo competente, (de cualquier sexo) y visados, cuando así se establezca como obligatorio tal requisito en la normativa aplicable, por el correspondiente Colegio Profesional, contendrán las determinaciones fijadas en la legislación vigente.

El Proyecto técnico contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales proyectados, su disposición y condiciones.
- Plano de situación de las obras e instalaciones, en relación con el conjunto urbano, sobre cartografía oficial de las NNSS.
- Plano topográfico, con curva de nivel, con equidistancias de un (1) metro, en el cual se tendrá que indicar la edificación y arbolado existente.
- Planos de perfiles de los terrenos.
- Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general.

- Pliego de condiciones, económico facultativos generales y particulares, que regirá la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, del término de las diversas etapas y del término total.

El proyecto tendrá el grado de definición suficiente para que las obras sean ejecutadas correctamente por un técnico (de cualquier sexo) distinto del redactor.

En el Pliego de Condiciones del Proyecto se impondrá la condición de que para la ejecución se escoja la maquinaria y equipos adecuados que dispongan de sistemas silenciadores y con niveles bajos de ruido y emisión de gases.

#### *1.2.6.2.- Proyectos de edificación*

La petición de licencia sobre obras mayores se tendrá que acompañar del proyecto, suscrito por un facultativo competente, (de cualquier sexo) y visado, cuando así se establezca como obligatorio tal requisito en la normativa aplicable, por el colegio profesional y por el solicitante de la licencia, nombramiento técnico de grado superior y medio (de cualquier sexo) que lo tengan que dirigir y de la empresa constructora. Los proyectos constarán de:

Memoria que describa y justifique la obra y aporte los documentos y los datos que no puedan representarse numéricamente o gráficamente en los planos.

Plano de situación general a escala 1:1000, sobre cartografía oficial de las NNSS. En este plano se indicará la orientación del solar o parcela, y la situación en relación con las dos vías públicas más próximas, o con el punto kilométrico si limita con carretera.

Plano de situación de las obras dentro del solar, con acotamiento de las distancias de la obra a los ejes de las vías públicas con que limite, del ancho de las vías y de las distancias desde el contorno de la edificación a los ejes de las paredes medianeras y a los paramentos exteriores de las paredes de fachada o de cerramiento.

Plano de plantas y de todas las fachadas a escala 1:50 o 1:100 o excepcionalmente 1:200 si las medidas del dibujo lo exigen, con las secciones necesarias para una completa determinación.

Presupuesto de la obra

En el Pliego de Condiciones del Proyecto se impondrá la condición de que para la ejecución se escoja la maquinaria y equipos adecuados que dispongan de sistemas silenciadores y con niveles bajos de ruido y emisión de gases.

#### *1.2.6.3.- Proyectos de instalación o actividad*

Se entiende por Proyecto de actividades y/o de instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir total o parcialmente la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos necesarios en un local para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Su contenido está regulado en el Reglamento de Actividades Clasificadas, aprobado por Decreto 18/1996, del 8 de febrero

### **CAPÍTULO 1.3.-LICENCIAS**

#### **Art. 1.3.1.- Actos sujetos a licencia**

Están sujetos a licencia municipal todos aquellos actos a los cuales se refiere el art. 2 de la Ley 10/90, de Disciplina Urbanística, que se realicen en el término municipal.

La obligación de obtener previa licencia afecta, así mismo, a las obras o actividades sujetas a otra clase de autorizaciones o concesiones administrativas que resulten de la aplicación de norma específica. En estos casos, no podrá concederse la licencia municipal si previamente no se ha aportado, por parte de la persona interesada, documento acreditativo de la obtención de dicha autorización o concesión.

#### **Art. 1.3.2.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias**

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y las ordenanzas Municipales correspondientes.

#### **Art. 1.3.3.- Competencias para el otorgamiento de licencias**

La competencia para otorgar licencias de toda clase corresponde al Ayuntamiento.

#### **Art. 1.3.4.- Tipos de licencias**

Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) Urbanización
- c) Obras de edificación: nueva planta, reforma, ampliación, conservación, reparación, mejora...
- d) Obras menores

- e) Primera utilización de las edificaciones o modificaciones de uso.
- f) Instalación
- g) Apertura
- h) Obras y usos de carácter provisional

La tramitación de las distintas licencias se regulará mediante Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrán alterar parámetros urbanísticos establecidos en las Normas.

### **Art. 1.3.5.- Iniciación, prórroga y finalización**

#### *1.3.5.1.- Iniciación y plazos*

El Órgano municipal competente fijará, en el acto de otorgamiento de la licencia, los plazos de inicio, interrupción y finalización de las obras. Éste último no podrá ser superior a veinticuatro (24) meses, el cómputo del cual se iniciará en el momento en el cual se inicien las obras, o en cualquier caso transcurridos seis meses desde el momento en el que se autorice y se notifique el inicio de las mismas.

Las actuaciones derivadas del otorgamiento de licencias urbanísticas deberán iniciarse dentro de los plazos finados en el acto de su otorgamiento, que será de 6 meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento.

#### *1.3.5.2.- Prórroga*

En todo caso, el interesado (de cualquier sexo) tendrá derecho a la obtención automática de una única prórroga de los plazos de inicio y finalización de las obras, por un plazo no superior a la mitad del plazo inicial. En estos casos la normativa aplicable será la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorrogue.

#### *1.3.5.3.- Finalización*

El certificado de obras Municipal se emitirá con carácter general, haciendo uso del certificado final de obras emitido por la Dirección Facultativa.

### **Art. 1.3.6.- Supresión de barreras arquitectónicas**

Para el otorgamiento de licencias urbanísticas de toda clase se exigirá, en lo que corresponda, el cumplimiento de lo prescrito en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y en la Orden estatal VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

### **Art. 1.3.7.- Licencias para obras de viviendas o instalaciones en zona forestal**

Los proyectos para construcción de viviendas u otras instalaciones o para reforma y ampliación de edificios existentes en zona forestal deberán contemplar las medidas adecuadas para minimizar el riesgo de incendio forestal, tal como se contempla en la siguiente normativa, de obligado cumplimiento:

- Punto 1.7 del Plan Especial de Emergencias ante el riesgo de incendios forestales en las Islas Baleares (INFOBAL), con especial atención, en su caso, a la implantación de Planes de Autoprotección.
- Código Técnico de la Edificación, aprobado por R.D. 314/2006, Documento Básico S.I. Seguridad en caso de incendios, en el que se establecen las medidas para zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, medidas recogidas en el art. 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.
- Artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el que se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
- Norma 20 del Plan Territorial de Mallorca: Condiciones y Parámetros para el uso de vivienda unifamiliar aislada.

## **TÍTULO 2.- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 2.1.- ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN**

#### **Art. 2.1.1.- División del suelo por su clasificación**

De conformidad con la legislación urbanística vigente, las NNSS clasifican el término municipal en suelo urbano, suelo apto para la urbanización y suelo rústico, rigiéndose cada uno de ellos por la legislación urbanística vigente.

De acuerdo con la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, el suelo urbanizable y el suelo rústico se agrupan en la situación básica de "suelo rural", mientras que el suelo urbano se incorpora a la situación básica de "suelo urbanizado".

Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo: urbano, apto para la urbanización y rústico, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

### **Art. 2.1.2.- Diferencia de núcleos urbanos**

La génesis del suelo urbano de Son Servera ha diferenciado claramente dos núcleos: el interior, tradicional, denominado núcleo de Son Servera y el costero, constituido por el conjunto de los distintos sectores originariamente de expansión básicamente turística o de segundas residencias.

En las nuevas Normas se mantiene la diferencia, con criterios de ordenación distintos para las mismas calificaciones.

### **Art. 2.1.3.- División del suelo por su calificación**

#### *2.1.3.1.- Definición*

Se denomina zona de calificación urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo de las Normas.

Dentro de cada zona de calificación pueden distinguirse calificaciones pormenorizadas de uso y edificación de cada solar.

#### *2.1.3.2.- Calificación*

En estas Normas se distinguen las siguientes calificaciones:

Suelo urbano y apto para la urbanización de Son Servera:

- Zona intensiva
- Zona extensiva
- Zona industrial y de servicio
- Zona comercial
- Equipamiento
- Espacios libres y zonas verdes
- Red viaria y aparcamiento
- Infraestructura y servicio urbano

Suelo urbano y apto para la urbanización de la zona costera:

- Zona intensiva
- Zona semiintensiva
- Zona extensiva
- Zona hotelera
- Zona comercial
- Zona de servicios
- Equipamientos

- Espacios libres y zonas verdes
- Red viaria y aparcamiento
- Infraestructura y servicios urbanos

#### Suelo rústico

- \* Suelo rústico protegido
  - Área Natural de Especial Interés (ANEI)
  - Área Natural de Especial Interés de alto nivel de protección (AANP)
  - Áreas de Protección Territorial (APT)
  - Áreas de prevención de riesgos (APR)
  
- \* Suelo rústico común
  - Rústico de régimen general (SRG)
  - Rústico de régimen general forestal (SRG-F)
  - Área de Interés agrario extensivo (AIA-E)
  - Área de transición de crecimiento (AT-C)
  - Área de transición de armonización (AT-H)

### **Art. 2.1.4.- Sistemas**

#### *2.1.4.1.- Definición*

Los sistemas constituyen los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de un ámbito determinado, conforme al modelo de desarrollo establecido por las NNSS o por el planeamiento de rango superior.

#### *2.1.4.2.- Sistemas generales*

Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del municipio, en cuyo plano quedan reflejados, o son de ámbito supramunicipal.

Las Normas establecen los siguientes tipos:

- Sistema de equipamientos comunitarios
- Sistema de infraestructuras
  - Red viaria
  - Red de ferrocarriles
  - Servicios urbanos

- Sistema de espacios libres

#### 2.1.4.3.- *Sistemas locales*

Los sistemas locales son los que están al servicio de ámbitos reducidos a los que se vinculan, ya sea en Unidades de Actuación, ya sea en sectores a desarrollar por Planes Parciales.

Los sistemas locales en suelo urbano se grafían en los correspondientes planos de Ordenación.

#### 2.1.4.4.- *Titularidad de los sistemas*

1. El suelo destinado a sistemas generales queda vinculado a este destino. Éste se mantendrá, aunque se trate de suelo de propiedad privada, en tanto este suelo no sea adquirido por la Administración mediante alguno de los procedimientos previstos en la legislación del suelo, momento en el cual será de aplicación el régimen jurídico del dominio público.
2. La titularidad y afectación pública del suelo no excluye la posibilidad de concesión del dominio público para aquellos equipamientos comunitarios en los cuales concurren los siguientes requisitos:
  - a) Que se reconozca la utilidad pública o el interés social al destino del equipamiento.
  - b) Que la gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de estas Normas.
  - c) Que sobre los terrenos en cuestión no esté prevista, para idéntica finalidad, la actuación pública.
3. Los equipamientos o servicios cualificados, o existentes y en funcionamiento, antes de la aprobación definitiva de estas Normas, podrán mantener su titularidad y gestión privada, siempre que se mantenga el uso aprobado. Si ésta se modifica, la Administración podrá adquirir la propiedad de los terrenos por cualquiera de los medios legalmente establecidos.
4. El suelo destinado a sistema local viario y a jardines públicos u otros espacios libres será de titularidad municipal, previa su adquisición mediante algunos de los títulos legales. Esto será también aplicable a los suelos destinados a equipamientos comunitarios o dotaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores.

## **CAPÍTULO 2.2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### **Art. 2.2.1.- Definición**

Constituyen el suelo urbano:

- a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico incluye de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo estado legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, tienen todos los servicios urbanísticos básicos o bien se encuentran comprendidos en áreas consolidadas para la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable. El simple hecho que el terreno confronte con carreteras y vías de conexión interlocal y con vías que delimitan el suelo urbano no comporta que el terreno tenga la condición de suelo urbano.
- b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, consiguen el grado de urbanización que éste determina.

#### **Art. 2.2.2.- Unidades de actuación**

En el núcleo de Son Servera se delimitan cinco (5) unidades de actuación, y en la zona costera se delimitan seis (6), grafiadas todas ellas en los planos de ordenación del suelo urbano. El desarrollo de las NNSS dentro de cada ámbito se realizará mediante los instrumentos de gestión y de ejecución pertinentes, de acuerdo con las fichas que figuran como anejo de estas Normas y serán exigibles las cesiones que se establecen en el Art. 7 y el porcentaje de viviendas de protección pública que se establece en el Art. 6 de la Ley 4/2008, tal como se recoge en las fichas correspondientes.

#### **Art. 2.2.3.- Condiciones para la edificación**

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas para el suelo urbano y en las determinaciones de la legislación urbanística vigente, especialmente en las Normas 11 y 12 del PTM, el derecho a edificar sólo se podrá obtener cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar.

El suelo urbano adquiere la condición de solar cuando, siendo aptos para la edificación según su calificación urbanística, cumple los siguientes requisitos:

- a) Que esté urbanizado de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento y, como mínimo, que disponga de los servicios urbanísticos básicos (acceso rodado conectado con la red viaria básica municipal, vías contiguas a la parcela totalmente urbanizadas en todos sus frentes, redes de suministro de agua potable y energía eléctrica y red de evacuación de aguas residuales).

Todos los servicios con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del título 3 y en situación de prestar servicio por estar conectadas suficientemente con las redes correspondientes y con garantía de suministro desde ellos.

- b) Que sea susceptible de licencia de edificación inmediata por no estar incluido en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana ni en un polígono de actuación urbanística o unidad de actuación pendientes de desarrollo.
- c) Que para edificarse no se hayan de ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

## **CAPÍTULO 2.3.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN**

### **Art. 2.3.1.- Definición**

Constituyen el suelo apto para la urbanización aquellos terrenos que estas NNSS clasifican como tales por entender que son aptos para contener el previsible crecimiento urbano del Municipio.

Su delimitación viene grafiada en el plano de clasificación del suelo.

### **Art. 2.3.2.- Sectores**

El suelo clasificado como apto para la urbanización se subdivide, en el núcleo de Son Servera, en 4 sectores SAU-1, SAU-2, SAU-3 y SAU-4, los dos primeros discontinuos, de uso global residencial, el SAU-3 de uso global equipamientos y el SAU-4 de uso industrial.

### **Art. 2.3.3.- Desarrollo**

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación prevista en su ficha.

Los Planes Parciales de desarrollo abarcarán la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores, aunque podrán prever la subdivisión en polígonos para la ejecución.

## **CAPÍTULO 2.4.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

### **Art. 2.4.1.- Definición**

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por las Normas Subsidiarias, siendo objeto de medidas tendentes a evitar la degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios. Los terrenos que lo constituyen se califican en el plano número 2.

### **Art. 2.4.2.- Legislación aplicable**

La regulación general del suelo rústico viene determinada por la Ley 1/1991 de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, la Ley 6/97, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, modificada por la Ley 9/97, de 12 de diciembre, la Ley 6/99, de 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears, y la Ley 9/99, de medidas cautelares i de emergencia relativas a la Ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears y por el Plan Territorial de Mallorca.

#### **Art. 2.4.3.- Calificación**

Dentro del suelo rústico se establecen los siguientes grados de protección:

##### RÚSTICO PROTEGIDO:

- ANEI: Área Natural de Especial Interés. Esta zona queda regida por la Ley 1/99 del 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
- AANP: Área de alto nivel de protección, según el artículo 11 de la LEN.
- APR: Áreas de Prevención de riesgos.
- APT: Áreas de protección territorial, definidas en el artículo 19 de las DOT.

##### RÚSTICO COMÚN:

- A.T.: Áreas de transición definidas en el artículo 20 de las DOT, con las siguientes subcategorías:
  - AT-C: Área de Transición de Crecimiento
  - AT-H: Área de Transición de Harmonización
- A.I.A.: Áreas de interés agrario. Corresponde a las áreas agrícola ganaderas que posean aptitudes notables o aceptables para la explotación agrícola ganadera, que se han de preservar y proteger contra otros usos o transformación y que no se podrán dedicar a otros usos que no sean agrarios. En Son Servera se define la siguiente subcategoría:

AIA-E: Área de Interés Agrario Extensivo

- S.R.G.: Suelo rústico de régimen general que comprende:

SRG: Suelo Rústico de Régimen General

SRG-F: Suelo Rústico de Régimen General Forestal

#### **Art. 2.4.4.- Regulación general de usos**

La regulación general de los usos es la contenida en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico del anejo de las Normas de Ordenación Plan Territorial de Mallorca y en la definición de las actividades del mismo Anejo.

Los usos ubicados dentro de las áreas de prevención de riesgos sólo podrán autorizarse con el informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente.

Sin perjuicio de lo que establece el párrafo anterior, en las áreas de prevención de riesgo de incendios, cuando se destinen a usos o actividades que supongan viviendas e incorporen medidas de seguridad sirve para garantizar el acceso a personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia así como también actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, se les aplicará el régimen de usos previstos en la categoría de suelo que se correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.

A efectos de la autorización de nuevas viviendas en suelo rústico dentro de APR, la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuese conocida, la correspondiente al suelo rústico confrontado. Si fuesen varias las calificaciones de suelo rústico confrontadas, se aplicará la más restrictiva.

## **CAPÍTULO 2.5.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN**

### **Art. 2.5.1.- Edificios o instalaciones que se ajustan a las condiciones de la presente normativa**

Son aquellos que se ajustan, por lo que se refiere a usos y edificaciones, a las determinaciones establecidas para cada zona, en estas Normas.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma y rehabilitación, la cual se tendrá que solicitar como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo.

### **Art. 2.5.2.- Edificios o instalaciones que queden fuera de ordenación**

- 1.- Quedan calificados como fuera de ordenación los edificios y las instalaciones definidas en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 8/1988, modificados por el Art. 14 de la Ley 10/2010.
- 2.- En los correspondientes planos de ordenación se grafían expresamente los edificios que queden calificados como “fuera de ordenación” en virtud del apartado a) del Art. 3 de la Ley, quedando sin identificar expresamente los otros.

3.- El régimen de edificación para las edificaciones anteriores será el contemplado en la vigente Ley de edificios e instalaciones fuera de ordenación.

**Art. 2.5.3.- Edificios construidos al amparo de la normativa anterior a la vigente, disconformes con las NNSS**

1.- En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, se podrán realizar las obras reguladas a continuación, para cada una de las siguientes situaciones:

*\*Situación 1ª.-* Cuando la edificación supere la edificabilidad permitida.

Se permitirán las obras de reforma y cambio de uso entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio hasta un 10% de la superficie edificada, exceptuando sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie mayor de la ampliada y siempre que dicha ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de rango superior aprobadas después de la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, o el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlos de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones (aire acondicionado, ascensores, locales para basuras, etc.) y/o otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines. En dichos supuestos, a pesar de que el edificio preexistente incumpla alguno de los parámetros señalados en el Plan, podrán realizarse las obras aunque las mismas no se ajusten a los parámetros impuestos para cada zona (separaciones, alturas, etc.). La ampliación no podrá suponer, en ningún caso, incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, baños, etc.).

También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

*\*Situación 2ª.-* Cuando sin exceder de la edificabilidad permitida en el solar, la edificación incumple algún otro parámetro de zona.

Podrá hacer reformas y cambio de usos, dentro de los permitidos en la zona, y podrá realizar ampliaciones hasta llegar al 80% de la edificabilidad permitida en la zona.

La ampliación se tendrá que ajustar a los otros parámetros de la zona.

También se autorizarán las obras permitidas en la regulación de la situación 1ª y las que permitan mencionar los incumplimientos de parámetros de zona.

No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2.- En los edificios existentes situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a este uso, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial en la superficie de la parcela donde estén construidos, habiéndose de destinar, si procede, la superficie edificable restante al resto de usos compatibles en las ordenanzas.

#### **Art. 2.5.4.- Edificios existentes en suelo rústico**

##### *2.5.4.1.- Régimen de viviendas existentes*

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

- a. Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m<sup>2</sup> útiles y capacidad suficiente para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
- b. Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante certificado municipal, emitido partiendo de la constancia de la citada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.
- c. Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la

pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en el planeamiento.

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

#### *2.5.4.2.- Edificios disconformes con la normativa vigente*

En el caso de edificaciones existentes de tipología tradicional que incumplan alguno de los parámetros de posición de los edificios con relación a la parcela, o de altura máxima establecida para edificaciones de nueva planta con el mismo uso, se permitirán obras de reforma y ampliación, con la intención de respetar y proteger los referidos edificios y evitar su degradación, siempre y cuando la ampliación cumpla los parámetros exigibles para nuevas construcciones.

Si los edificios se hallan en parcelas de superficie inferior a las mínimas que exigen estas Normas, se aplicarán los parámetros edificables que correspondan a la zona.

## TÍTULO 3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 3.1.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### **Art. 3.1.1.- Ámbito de aplicación**

Estas Normas Generales serán de aplicación en la urbanización de los espacios libres públicos o de uso público, mediante Proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de obras ordinarias, cualquiera que sea la clasificación del suelo en que se ubiquen y con las particularidades que en las mismas Normas se indicaran.

#### **Art. 3.1.2.- Red viaria**

##### *3.1.2.1.- Definiciones*

La red viaria la constituyen las vías destinadas al uso público, acondicionadas para la circulación de vehículos y/o peatones.

Los elementos de los que se compondrá la red viaria serán todos o algunos de los definidos a continuación:

Acera: zona destinada al tránsito exclusivo de peatones

Arcén: zona longitudinal de la carretera comprendida entre el límite de la calzada y la arista correspondiente a la plataforma.

Calzada: zona del vial destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Se compone de un cierto número de carriles.

Carril: zona longitudinal de la calzada de anchura suficiente para la circulación en fila de vehículos.

Mediana: zona longitudinal de la vía de servicio de separación entre dos corrientes de tránsito de diferentes sentidos.

Plataforma: zona de la carretera destinada al uso de vehículos, formada por la calzada y los arcenes.

Ronda: vía pública que rodea total o parcialmente una población enlazando las carreteras que afluyen.

Travesía: vía pública urbana a la cual se asigna la función de establecer la continuidad de una carretera hacia el interior de una población.

Vía pública: vía de uso público, aunque sea de propiedad privada.

##### *3.1.2.2.- Red viaria en suelo apto para la urbanización*

El esquema de la red viaria que reglamentariamente han de contener los planes parciales respetará los siguientes criterios de diseño:

La sección tipo se diseñará teniendo en cuenta las necesidades para la circulación de peatones, circulación de vehículos y aparcamiento correspondiente.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,5 m, que se aumentará hasta los 4,00 m si se quiere incorporar arbolado, y una altura mínima de 17 cm. El pavimento será de baldosa hidráulica sobre solera de hormigón salvo que el Ayuntamiento establezca un pavimento distinto en una Ordenanza Especial. Esta distinción será de aplicación en todos los apartados siguientes.

Las sendas públicas para peatones tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros, la pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal será inferior al 8%; cuando sobrepase este último valor, tendrá que haber un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas (Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad, de la CAIB y Reglamento aprobado por el Decreto 96/1994, de 27 de julio).

Los carriles de circulación tendrán una anchura comprendida entre 3,00 y 3,50 metros. El desnivel máximo entre acera y calzada será, salvo casos excepcionales, de 0,17 m.

El pavimento será de aglomerado asfáltico sobre base de macadam y subbase granular, de los espesores y características que se justifiquen en el Proyecto en función del tránsito a soportar. Excepcionalmente se podrán admitir otros tipos de pavimentos adecuados a la estética del entorno o del conjunto de la urbanización que se proyecte.

El aparcamiento en cordón tendrá una anchura de 2,00 m, el de batería una anchura de 5,00 m más 6,00 m de calzada y el de semibatería una anchura de 5,00 m más 5,00 m de calzada.

Accesibilidad. Todo el diseño de la red viaria, sus elementos constitutivos y los materiales de construcción tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales, respetando escrupulosamente la legislación antes citada del Govern Balear en materia de accesibilidad.

### *3.1.2.3.- Red viaria en suelo urbano*

Con carácter general, serán aplicables al suelo urbano las mismas normas que al suelo urbanizable, mientras sea compatible con la estructura urbana existente y que se quiere conservar.

La anchura será la correspondiente a las alineaciones grafiadas en los planos del suelo urbano.

#### *3.1.2.4.- Red viaria no urbana*

Las características de la red viaria no urbana, constitutiva del sistema general viario reflejado en el correspondiente plano de ordenación, tendrá las secciones tipo que se grafían en estos planos, sin perjuicio de lo que se dispone en la legislación sobre carreteras de la CAIB.

#### *3.1.2.5.- Franja de protección de incendios forestales*

De acuerdo con lo prescrito en el art. 12 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendios forestales, en las carreteras que atraviesen incendios forestales, sus titulares deberán establecer una franja de prevención de incendios forestales de las características descritas en el mencionado artículo.

#### **Art. 3.1.3.- Zonas verdes y espacios libres**

Corresponde a actividades de esparcimiento en zonas sin edificar, condicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de la superficie arbolada o con vegetación.

Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de estas superficies, se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.

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

La vegetación deberá ser autóctona y consumir poco agua. El sistema de riego se abastecerá, si es posible, de agua regenerada, y contará con sistemas que eviten la pérdida de agua.

#### **Art. 3.1.4.- Alumbrado público**

##### *3.1.4.1.- Elementos de la red*

Con carácter general, los proyectos cumplirán los requisitos exigidos en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares y en la Norma 44 del Plan Territorial de Mallorca a los efectos de limitar la contaminación lumínica provocada. La zonificación prescrita en el apartado 2 queda recogida en el plano nº 8.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones de edificación sea inferior a cinco (5) metros. Tanto los brazos como los báculos se entregarán pintados.

Los báculos verticales, se situarán con una separación mínima de 1,00 metros, de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de tres (3) metros, entre el pavimento y la luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias estarán perfectamente cerradas, con armonía, por lo que se refiere al diseño y grosor, con el emplazamiento, función y altura del montaje.

Las nuevas redes de distribución serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a cinco (5) metros.

Para anchuras inferiores, si se justifica la posibilidad o gran dificultad de la red subterránea, se admitirá adosada a las fachadas, debidamente integrada.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tránsito rodado, seguridad, circulación de peatones, señalización o ambientación; y estarán sujetos, en su aspecto exterior, a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### *3.1.4.2.- Materiales*

Las luces a utilizar serán, preferentemente, de vapor de sodio de alta presión. Se evitará el uso de luces de vapor de sodio de baja presión y se prohíbe el vapor de mercurio de color corregido.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que ajunten un buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En caminos para peatones y alumbrados ambientales, se admitirán luminarias con bajo control de alumbrado, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

#### *3.1.4.3.- Contaminación lumínica*

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

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.

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

ZONA	Valor límite del flujo hemisférico superior instalado FHSinst (%)
E-1	0%
E-2	Igual o menor al 5%
E-3	Igual o menor al 15%
E-4	Igual o menor al 25%

Zona E-1: corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP y ANEI.

Zona E-2: corresponde a una franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico.

Zona E-3: corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable de este municipio, excepto las zonas turísticas delimitadas por el POOT

Zona E-4: corresponde al suelo urbano y urbanizable en las zonas turísticas

#### 3.1.4.4.- Ahorro de energía

En los nuevos proyectos se estudiará la posibilidad de instalar placas solares para el alumbrado público, y en cualquier caso se estudiará la localización de las farolas a fin de optimizar el resultado en términos de iluminación.

### **Art. 3.1.5.- Abastecimiento de agua potable**

#### *3.1.5.1.- Ámbito de la red*

Todas las parcelas edificables en suelo urbano tendrán suministro de agua potable a través de red, red que se extenderá al suelo urbanizable cuando sea urbanizable.

#### *3.1.5.2.- Características generales de la red*

La red será de malla en las arterias principales de distribución.

La instalación deberá soportar una presión de servicio de 10 atmósferas.

Todas las canalizaciones serán subterráneas, discurrirán por espacios público, preferentemente bajo las aceras y serán de material homologado autorizado por el Ayuntamiento, el cual, así mismo, podrá dictar una Ordenanza detallada sobre las características de todos los elementos de la red y condiciones de diseño y cálculo.

Se prohíbe el uso de PVC para las tuberías.

#### *3.1.5.3.- Procedencia del agua a suministrar*

Las nuevas redes podrían:

- a) Conectarse a la red actual en calidad de extensión. Deberá justificarse tanto la capacidad de la red como la de los pozos que la alimentan.
- b) Constituir una red independiente pero alimentada desde las arterias generales municipales. Deberá justificarse la capacidad de la arteria de alimentación y de los pozos de suministro.
- c) Constituir una red independiente alimentada con nuevos pozos. Deberá justificarse la disponibilidad de caudales en cantidad y calidad así como la autorización para su explotación.

#### *3.1.5.4.- Bases de cálculo*

En los proyectos de las redes de abastecimiento de agua, los requerimientos mínimos adoptados serán los señalados en el artículo 11 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

#### *3.1.5.5.- Instalaciones domiciliarias*

Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales así como la instalación de fontanería de bajo consumo y depósitos de ahorro de agua.

El Ayuntamiento establecerá un programa obligatorio para las instalaciones descritas en el apartado anterior para las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas ya existentes, siguiendo las condiciones que imponga la Consellería de Medio Ambiente.

#### *3.1.5.6.- Riego y antiincendios*

La red de suministro de agua potable deberá incluir la adecuada dotación de bocas de riego e hidrantes contra incendios.

En los nuevos urbanizables, se podrá proyectar una red específica para estos usos si la disponibilidad de un agua de distinta calidad así lo permite.

#### *3.1.5.7.- Plan de Gestión del Agua*

En el plazo de dos años, el Ayuntamiento remitirá a la D.G. de Recursos Hídricos un Plan de Gestión del Agua, que incluirá como mínimo los siguientes aspectos:

- Extracción y facturación existente, análisis de su evolución en el tiempo y previsiones de crecimiento.
- Universalización de la instalación de contadores individuales.
- Universalización de lampistería y sanitarios de bajo consumo.
- Medidas de detección y reducción de fugas.
- Sustitución de redes y sectorialización adecuada.
- Reutilización de aguas residuales tratadas para el riego de zonas verdes.

- Establecimiento de tarifas progresivas que graven el consumo suntuario y abusivo.
- Campañas de concienciación ciudadana y asesoramiento al usuario.
- Cuantificación detallada con indicación de los términos de ejecución y sistemas de financiación.

### **Art. 3.1.6.- Suministro de energía eléctrica**

Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 5,7 kw por vivienda.
- Las líneas de distribución de energía eléctrica de baja tensión deberán ser subterráneas.
- Los centros de transformación no se podrán situar en las vías públicas, pero si será perceptiva la reserva de local en edificios de viviendas u otros usos (suministro de 100 o más kw), si así lo solicita la Compañía Suministradora.

### **Art. 3.1.7.- Saneamiento**

#### *3.1.7.1.- Sistema de evacuación*

En suelo urbano o urbanizable, el saneamiento se realizará con el sistema separativo, con redes absolutamente independientes para aguas residuales y pluviales, y se prohíbe absolutamente el vertido de las pluviales a la red de residuales aunque en aquel punto no haya red de pluviales. Será obligatoria la conexión a la red de alcantarillado de todas las edificaciones con producción de aguas residuales.

Tanto en suelo urbano como rústico, están absolutamente prohibidos los pozos negros y los pozos absorbentes.

#### *3.1.7.2.- Características generales de la red*

Todas las canalizaciones serán subterráneas, discurrirán por espacios públicos y serán de material homologado autorizado por el Ayuntamiento, el cual, así mismo, podrá dictar una Ordenanza detallada sobre las características de todos los elementos de la red y condiciones de diseño, cálculo y vertido.

Para el Proyecto se tendrán en cuenta los criterios contenidos en el artículo 50 del Plan Hidrológico de las Illes Balears.

#### *3.1.7.3.- Ámbito de la red para aguas residuales*

Todas las parcelas edificables en suelo urbano estarán dotadas de evacuación de aguas residuales a través de red, red que se extenderá al suelo urbanizable cuando sea urbanizado.

#### *3.1.7.4.- Ámbito de la red para aguas pluviales*

El suelo urbanizable y el suelo urbano incluido en la unidad de ejecución se dotarán de red de recogida de aguas pluviales.

En el suelo urbanizable en régimen transitorio, se incluirá esta red en el proyecto de urbanización aunque no esté prevista en el plan parcial.

El suelo urbano con urbanización consolidada se dotará de red de evacuación de aguas pluviales al ritmo que estime proceder el Ayuntamiento.

#### *3.1.7.5.- Evacuación de aguas pluviales procedentes de parcela edificada o edificable*

Si hubiera red de aguas pluviales en alguna de las vías confrontadas, la red interior de recogida de aguas pluviales conectará con la red general, y se prolongará si fuese a menos de cincuenta (50) metros. En caso contrario, se evacuará directamente a la calzada por debajo de la acera.

#### *3.1.7.6.- Evacuación de aguas residuales en suelo rústico*

Las viviendas unifamiliares localizadas en terrenos rústicos dispondrán de fosa séptica homologada, estanca y dimensionada en función de los habitantes. La fosa deberá ser gestionada adecuadamente y los fangos deberán ser gestionados por una empresa autorizada. En ningún caso se permitirá eliminar el efluente líquido mediante pozo absorbente.

En el caso que la vivienda se localice en Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación de Acuíferos (ZPRCA) con "riesgo bajo", el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 100 m<sup>2</sup> de terreno por cada habitante potencial. Si no se dispone de suficiente superficie, el efluente deberá ser gestionado por gestor autorizado.

En los casos en que la vivienda se localice en una Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación de Acuíferos (ZPRCA) con "riesgo moderado",

el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 100 m<sup>2</sup> de terreno por cada habitante potencial. Si no se dispone de suficiente superficie, el efluente deberá ser gestionado por gestor autorizado.

En los casos en que la vivienda se localice en una Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación de Acuíferos (ZPRCA) con “riesgo alto”, será necesario un informe favorable de la D.G. de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente del Govern de las Illes Balears.

En el caso de que la vivienda se localice en un ZPRCA con “riesgo moderado” y esté dentro de un perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano (1000 m alrededor del pozo), será necesario un informe favorable de la D.G. de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente del Govern de las Illes Balears.

Cualquier otra edificación destinada a un uso que produzca aguas residuales en cantidad superior a una vivienda unifamiliar, deberá disponer de una instalación de depuración adecuada a sus necesidades, preferentemente por oxidación total, debidamente justificada y calculada.

#### *3.1.7.7.- Depuración de las aguas residuales*

Para la depuración de las aguas residuales se tendrán en cuenta los criterios contenidos en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 50 del PHIB.

#### *3.1.7.8.- Vertidos provenientes de Planes Parciales con usos industriales*

En la redacción de los Planes Parciales con usos industriales y de servicios se preverán pre-tratamientos acordes con la Ordenanza de uso del alcantarillado previos al vertido de las aguas residuales, a realizar por las industrias situadas en su ámbito. En el caso de aguas de contenido esencialmente diferente al ordinario, se requerirá autorización expresa de la DGRRHH.

#### *3.1.7.9.- Colectores paralelos a la costa*

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 44.6 de la Ley de Costas, no se podrán instalar colectores paralelos a la costa ni dentro de la ribera del mar ni en los primeros 20 metros fuera de l misma, excepto bajo paseos marítimos o equivalentes.

#### *3.1.7.10.- Plan de Mejora del Saneamiento y el Drenaje*

El Ayuntamiento redactará un Plan Municipal de Mejora del Saneamiento y el Drenaje, que deberá ser aprobado por la Administración Hidráulica, y que incluirá un programa de actuaciones encaminada a:

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

#### **Art. 3.1.8.- Telecomunicaciones**

En todos los Proyectos de urbanización y de dotación de servicios, de acuerdo con lo previsto en el art. 11 del PDS de Telecomunicaciones, se incluirá una red subterránea de conducciones para las futuras redes de telecomunicaciones.

#### **Art. 3.1.9.- Residuos Sólidos Urbanos (RSU)**

- 1.- Toda vivienda o edificio de viviendas deberá disponer de un sistema de evacuación y reciclaje de residuos sólidos de acuerdo con las condiciones que determina la sección HS 2 “recogida y evacuación de residuos” del Documento Básico DB\_H Salubridad, del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), tanto a lo que hace referencia al diseño y dimensionamiento de los almacenes de contenedores en los edificios, como, si es el caso, las instalaciones de traslado por bajantes, como los espacios de dimensionamiento inmediato en las viviendas.
- 2.- Además de lo establecido en el CTE, se tendrá en consideración aquello que establece la Ley 11/1997 de 24 de abril de Envases y Residuos de Envases y su reglamento (RD 782/1998, de 30 de abril), así como las condiciones de la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos.
- 3.- Se prohíben las trituradoras de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales y justificados previo informe favorable del servicio municipal correspondiente.
- 4.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### **Art. 3.1.10.- Movilidad sostenible**

De acuerdo con lo prescrito en el Art. 10.1c) del Texto Refundido de la Ley del suelo de 2008, se adjunta a la Memoria un Anejo que recoge las medidas para el fomento de la movilidad sostenible

En todos los nuevos Planes Parciales se adoptarán medidas para el fomento de la movilidad sostenible, como puedan ser la ubicación de aparcamientos para bicicletas, especialmente en las proximidades de los nuevos equipamientos y zonas verdes.

#### **Art. 3.1.11.- Contaminación acústica**

Con independencia de las previsiones contenidas en el apartado 17 de la Memoria, con carácter general será de obligado cumplimiento, en lo que corresponda, lo prescrito en la ley estatal 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la ley autonómica 1/2007, de 16 de marzo contra la contaminación acústica en las Islas Baleares.

### **CAPÍTULO 3.2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **Art. 3.2.1.- Objeto y contenido**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que han de regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y califican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

#### **Art. 3.2.2.- Condiciones de parcela**

##### *3.2.2.1.- Superficie de la parcela*

Se entiende por superficie o área, la delimitada por la proyección del perímetro sobre un plano horizontal.

##### *3.2.2.2.- Anchura y fachada*

Se denomina anchura de un solar, a una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada.

Se entiende por fachada mínima, la longitud que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

### 3.2.2.3.- *Superficie edificable*

Se entiende por superficie edificable de parcela o solar, la porción de la misma en la que pueden ubicarse las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones, retranqueos y profundidad edificable.

### 3.2.2.4- *Parcela mínima*

Se entiende por parcela mínima, la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por las Normas Subsidiarias.

Se exceptúan de esta Norma, así como de la fachada mínima definida en el artículo 3.2.2.2., las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor de estas NNSS.

### 3.2.2.5- *Parcela indivisible*

Se entiende por parcela indivisible toda parcela de superficie menor que el doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido por las Normas.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen por incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes, de manera que todas las parcelas sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clase de suelo prevista en las Normas y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

La cualidad de indivisible se deberá hacer constar, obligatoriamente, en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.

### 3.2.2.6- *Fondo de parcela*

Se entiende por profundidad de parcela su profundidad medida en las perpendiculares de cada punto de las fachadas.

Profundidad mínima es la longitud de profundidad que determina el carácter edificable de una parcela, por lo que será exigible en una longitud mínima del 50% de cada una de las fachadas.

### 3.2.2.7- *Solar*

Es aquella parcela ubicada en suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en estas Normas para considerarse parcela edificable en la forma establecida en el artículo 2.2.3

### **Art. 3.2.3.- Condiciones de posición de la edificación**

#### *3.2.3.1.- Alineaciones*

Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que separan los espacios públicos exteriores de los calificados como edificables.

#### Alineación exterior

Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, y se podrá establecer, si procede, desde esta línea, un retranqueo de fachada.

#### Alineación fija de fachada o edificación

Será aquella que se ajustará a las Normas de Edificación y que señala el límite a partir del cual tendrán que mantenerse las construcciones y que según los casos podrá o no coincidir con la línea oficial de vial.

Las nuevas construcciones y aquellos solares que estén en el momento actual edificados y se derruyan para volver a edificarlos, se ajustarán a las nuevas normas de alineaciones y ordenación aprobada.

Se entiende por edificaciones derruidas, aquellas en que haya desaparecido, como mínimo, el cincuenta por ciento del volumen aprovechable de la construcción.

#### Alineaciones interiores

Las alineaciones interiores de una manzana corresponden a las líneas que limitan la profundidad de los edificios y dejan un espacio libre denominado patio de manzana.

#### *3.2.3.2.- Anchura de calle*

Se entiende por anchura de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente o prevista entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida sobre la perpendicular al eje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.

#### *3.2.3.3.- Profundidad edificable*

Se denomina profundidad edificable a la distancia máxima, tomada en la perpendicular al eje de la calle, a la que puede situarse la alineación interior de la edificación, medida sobre tal perpendicular y a partir de la alineación de fachada.

No se permitirá sobrepasar la profundidad o fondo edificable establecido en cada caso por voladizos, conductos ni ningún tipo de instalaciones o obras de la edificación.

Sólo se permitirá sobrepasar la profundidad edificable por los sótanos que se dediquen exclusivamente a garajes en la edificación entre medianeras.

#### *3.2.3.4.- Retranqueo de las edificaciones*

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que ha de separar la edificación de la alineación de la parcela.

Se entiende por retranqueo a linderos, la distancia mínima que ha de separar la edificación de los límites de la parcela.

En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de los linderos de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes de la edificación. A efectos de la correspondiente medición, se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros, cornisas, jardineras, cubiertas y demás elementos ornamentales de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado, igual o inferior a un metro, y que no sean practicables.

En las zonas de edificaciones entre mediana o en ordenanza mixta, cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas, la separación se medirá hasta la alineación de fachada con exclusión de los voladizos abiertos que sobre la zona de retranqueo pueda autorizar la ordenanza correspondiente, que serán como máximo de 1,50 m.

En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de los linderos de la parcela o solar, dicha separación o retranqueo deberá ser observada por edificaciones, fosas sépticas, aljibes, piscinas y sus instalaciones anexas e instalaciones deportivas de cualquier tipo, permitiéndose en la zona de retranqueo plantaciones y setos, así como bancales hasta una altura máxima de éstos de 1,20 m. desde el nivel original del terreno. Se permitirá, sin embargo, en la zona de retranqueos la ubicación de aparcamientos que queden en la situación al aire libre, sin cubrición de ningún tipo y rampas de acceso a aparcamientos. Asimismo, se permitirá en esta zona las cajas de contadores de los distintos servicios, que se construirán adosadas al cerramiento y con una altura similar a la de éste.

En cualquier tipo de ordenación, continua o aislada, las fosas sépticas de eliminación de aguas residuales se ubicarán, en su caso, a una distancia mínima de 5,00 m. de linderos con otras propiedades, espacios libres o desde vías públicas y en cualquier caso a distancia superior a 10,00 m. de

aljibes propios o ajenos, tomándose tal dimensión en proyección horizontal entre bordes de ambos. En los casos de solares o parcelas en que las dimensiones de los mismos imposibiliten el cumplimiento de la condición anterior de distancias entre fosas sépticas y linderos, las fosas sépticas se ubicarán en la posición más alejada posible de linderos así como de aljibes, propios o ajenos.

No se admitirá como elemento de unión entre edificaciones a efectos de ser considerados éstos como uno solo ningún tipo de elemento que no suponga ocupación de acuerdo con lo dispuesto en la norma 3.2.4.2.

#### 3.2.3.5.- *Cuerpos salientes*

Son los cuerpos de edificación que sobresalen del cuerpo principal del edificio sin más soporte que el engaste dentro del cuerpo principal aumentando así el uso.

Los cuerpos salientes pueden ser:

Abiertos: cuando toda la superficie es exterior al cuerpo principal del edificio y totalmente abierta

Cerrados: cuando toda la superficie está cerrada por elementos de obra de fábrica masiva o perforada o por cualquier otro cerramiento fijo, transparente, translúcido u opaco.

Mixto: cuando la superficie comporte los criterios de cerramiento descritos en los dos casos anteriores.

#### 3.2.3.6.- *Rasante oficial*

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de mediciones de altura de la edificación

#### 3.2.3.7.- *Área de movimiento*

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones de posición de cada zona, (alineaciones, retranqueos a límites y profundidad edificable).

### **Art. 3.2.4.- Condiciones de ocupación y aprovechamiento**

#### 3.2.4.1.- *Superficie total edificada o edificable*

1. La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin ninguna excepción, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso los ejes de las paredes medianeras,

determinará la superficie total edificada, o en caso de previsión, la superficie edificable.

2. Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable en su proyección vertical, limitado por el forjado o solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta. Se admiten desniveles interiores de 1 metro en una misma planta para ser considerada como planta única y los tramos de escalera comprendidos entre los elementos aludidos anteriormente se entenderán constitutivos de la correspondiente planta. No se considera superficie edificada el espacio destinado a depósitos de líquidos o gases o instalaciones de tratamiento de aguas residuales de servicio normal de la edificación y de los usos permitidos. Tampoco se incluirán en la superficie edificada los sótanos completos en edificación continua o aislada y los semisótanos en edificación aislada.
3. Los cuerpos salientes de balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertas por otros elementos y parcialmente abiertos en su perímetro formarán parte de la superficie edificada o edificable de acuerdo con el siguiente criterio:
  - Íntegramente si están limitados por cerramiento en más de dos tercios de su perímetro.
  - En un 50% cuando están limitados por cerramiento en una longitud de su perímetro comprendido entre la mitad y dos tercios, ambos inclusive.
  - No contabilizarán si existe cerramiento exclusivamente en una longitud inferior a la mitad de su perímetro.
4. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se entenderá como fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que fuese su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior. A este respecto, las terrazas, galerías, porches y escaleras salientes o entrantes a la edificación que pertenecen al medio exterior de los correspondientes locales interiores y que forman parte de la composición de la fachada, se consideran como elementos constructivos de la misma.

#### *3.2.4.2.- Ocupación del solar*

1. La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de las diversas plantas de la edificación, incluso

enterradas, determina la superficie del solar ocupado u ocupable por cada una de ellas o por todas ellas. Se exceptúa de ello los sótanos cuyo uso exclusivo sea de garaje.

2. La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.
3. La ocupación de terrazas, balcones, galerías, porches y escaleras que estén cubiertas por otros elementos se determinará en función del perímetro cerrado que posean, considerándose las siguientes ocupaciones de los citados elementos en cada caso:
  - Ocupación al 100% si están limitados por cerramiento en más de dos tercios de su perímetro.
  - Ocupación al 50% si están limitados por cerramiento en una longitud de su perímetro comprendido entre la mitad y dos tercios, ambos inclusive.
  - No ocuparán si poseen exclusivamente cerramiento en una longitud inferior a la mitad de su perímetro.
4. La superficie de la proyección vertical sobre el plano horizontal de los balcones, terrazas, galerías, porches o escaleras que estén cubiertas por otros elementos y parcialmente cerradas que exceda del 10% de la superficie del solar o terreno, se computará íntegramente como superficie de ocupación.
5. Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno

#### 3.2.4.3.- *Aprovechamiento*

Aprovechamiento es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a un cierto ámbito de referencia, en función de su calificación y su situación en una determinada zona o categoría de suelo definido por las Normas.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un coeficiente de aprovechamiento, establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de ocupación y altura que se detallan en las presente Normas.

Coeficiente de aprovechamiento bruto es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> de superficie del ámbito de referencia.

Coeficiente de aprovechamiento neto es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante por cada m<sup>2</sup> de superficie de la parcela neta o solar.

#### 3.2.4.4.- *Cómputo del aprovechamiento*

Las terrazas, balcones, galerías, porches y escaleras cubiertas por otros elementos, computarán a efectos de aprovechamiento:

Íntegramente si están limitados por cerramiento en más de dos tercios de su perímetro.

En un 50% cuando estén limitados por cerramiento en una longitud de su perímetro comprendido entre la mitad y dos tercios.

No contabilizarán si existe cerramiento exclusivamente en una longitud inferior a la mitad de su perímetro.

La superficie de balcones, terrazas, galerías, porches o escaleras que estén cubiertas por otros elementos y parcialmente cerradas y que excedan del 15% de la superficie del solar o terreno, computarán íntegramente a efectos de volumen edificado o edificable.

Con carácter general, no computarán los sótanos completos en edificación continua o aislada, los semisótanos en edificación aislada, los depósitos de líquidos y gases, los cuartos de máquinas de ascensores situados sobre el último forjado. Sí computarán los sótanos y semisótanos en edificación continúa que, por permitirlo la inclinación del terreno o solar respecto de la vía pública, admitan su uso como vivienda.

Los patios en que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a tres (3) metros, no computarán.

#### 3.2.4.5.- *Sótanos y semisótanos*

1. Se entiende como sótano completo aquél que posee todo su perímetro cerrado de suelo a techo y se halla totalmente enterrado respecto al nivel del terreno exterior en edificación aislada y por debajo del nivel de la acera en edificación continua. Su uso debe ser exclusivo para garaje o dependencia auxiliar, no permitiéndose su uso como vivienda. A los efectos de esta regulación, se entienden como dependencias auxiliares los almacenes, trasteros, bodegas, cuartos de instalaciones incluidas lavanderías si tienen un patio adecuado que permita la ventilación exigible.

En el caso de ser destinado a garaje, en edificación aislada, se permitirá, únicamente en una de sus caras, una apertura al exterior

destinada al paso de vehículos y en una longitud máxima de apertura de 6 m.

2. En los tipos de ordenación continua, en los que el terreno natural en la zona edificable quedara por debajo del nivel e la acera, las plantas a realizar por debajo del nivel de la acera que no queden totalmente enterradas en alguna de sus caras podrán destinarse a uso de vivienda, siempre que el pavimento de dicha planta se eleve un mínimo de 0,20 m respecto al nivel exterior (terreno natural).
3. Se entiende como semisótano a la planta que se eleva hasta un máximo de 1.00 m respecto al nivel del terreno exterior permaneciendo enterrada el resto de la misma, en edificación aislada.

Permitiéndose en el caso de que se destine a garaje únicamente en una de sus caras una apertura al exterior destinada al paso de vehículos y una longitud máxima de 6 m. En el caso de elevarse respecto al terreno exterior una dimensión mayor a 1,00 m, se considerará como planta baja. En edificación continua, cualquier planta que establezca su solera a una altura inferior a la de la acera, con excepción de los casos indicados en el apartado 2 del presente artículo, no se permitirá su uso como vivienda.

4. En edificación continua, la solera de la planta baja se podrá establecer a un máximo de 0,60 m respecto a la rasante del punto medio de la fachada del solar.
5. En edificación continua los sótanos dedicados exclusivamente a garajes no tendrán que observar los condicionantes de ocupación ni profundidad edificable, aunque si los de distancia a linderos.
6. En edificación aislada plurifamiliar o de equipamientos, los sótanos dedicados exclusivamente a garajes podrán ocupar hasta un 75% del solar, pero respetando la distancia a linderos.
7. En ordenación mixta se estará al tipo de construcción que se realice.
8. En el caso de plantas sótano destinadas exclusivamente a garajes y cuya ocupación supere la ocupación máxima permitida para las plantas superiores, tal y como se prevé en los puntos anteriores, se admitirá un tope máximo del 15% de su superficie con destino a trasteros.

#### *3.2.4.6.- Adaptación del edificio al terreno*

1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- a) excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos, aljibes, (o cisternas) o piscinas;
  - b) adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
2. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportes de tierras. Para ello, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.
  3. Se define la planta baja como el plano o conjunto de planos cuyo pavimento se encuentra situado como máximo a las alturas definidas en el apartado anterior, para cada tramo de pendiente de terreno.
  4. En caso de que en ejecución de los viales de la urbanización, las parcelas resultantes hubiesen quedado “artificialmente” por debajo de las rasantes de los viales se considera que el terreno viene determinado por el conjunto de las rasantes de los viales en la parte de terreno que queda deprimida, y por el nivel de las parcelas edificadas más próximas.

### **Art. 3.2.5.- Condiciones de volumen**

#### *3.2.5.1.- Altura edificable*

1. Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalan ambos tipos, habrán de respetarse los dos conjuntamente.
2. Medición de altura en edificación continua

#### 2.a) Altura total

Se entenderá por altura total la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar y hasta la mayor cota de coronación de cubiertas.

Si en los sucesivos puntos de fachada se originasen diferencias de cotas superiores a 3,00 m entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en los tramos necesarios, siempre de longitud no inferior al mínimo establecido en cada caso de anchura de solar par que ello no suceda.

En solares en esquina la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la rasante media obtenida entre los resultantes a las de las calles que conforman la esquina.

En solares con fachadas dando a calles diferentes sin formar esquina, en cada una de las fachadas se tomará la altura correspondiente a la calle, pudiendo llegar la edificación situada a mayor cota hasta la mitad del fondo del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable máxima definida para la manzana.

En solares con fachadas a tres o más calles conformando dos o más esquinas sucesivas, la altura edificable quedará definida por la aplicación de la combinación de los dos casos anteriores, hasta obtenerse una rasante media resultante como media aritmética de las rasantes considerándose conjuntamente sucesivos casos de solares en esquina determinados por las fachadas resultantes de la mitad de las fachadas totales de la manzana.

Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultaren en edificios colindantes paredes medianeras con una altura descubierta superior a 3,00 m, el edificio situado a mayor cota se retranqueará de la medianera un mínimo de 3,00 m a partir de la altura del edificio inferior, debiendo tratar el parámetro retranqueado como fachada.

Cuando debido a la existencia de edificaciones antiguas o a la aplicación de las presentes Ordenanzas, se obtenga o puedan obtener desniveles entre alturas de edificios colindantes, o entre diferentes partes de un mismo edificio, superiores a 6,00 m, o cuando las fachadas posteriores de los edificios situados en zona de topografía accidentada no queden debidamente integrados en la silueta del conjunto en que se enclavan, el Ayuntamiento podrá modificar las Normas anteriores, para cada caso particular, en aras exclusivamente de una mejor estética o composición, siempre que no se aumente el volumen edificable, a través de la tramitación de un Estudio de Detalle.

## 2.b) Altura reguladora

Se entenderá por altura reguladora de una edificación a la dimensión vertical tomada desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta el intradós del forjado de la última planta habitable.

En las diversas circunstancias expuestas en 2.a) se estará en lo allí dispuesto.

Sobre la altura reguladora se permitirá la elevación exclusiva de los siguientes elementos:

- Las pendientes normales de las cubiertas, tejados o azoteas con sus correspondientes antepechos y los desvanes o cámaras no habitables que permitan las pendientes de dichas cubiertas.
  
- Un solo cuerpo de remate que puede comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, cuerpo de maquinaria de ascensores, maquinaria de aire acondicionado, recinto de control de telecomunicaciones, grupos de presión, cuarto de depósitos de agua, etc. siempre que dicho cuerpo único de remate no exceda de 20,00 m<sup>2</sup> de superficie, 3,00 m de altura libre y se retire 3,00 m de los paramentos de las fachadas anteriores. La superficie anterior podrá aumentarse justificadamente para acoger las instalaciones comunitarias descritas en otras que exija la legislación vigente.
  
- Los conductos de chimeneas, pararrayos, paneles de captación de energía solar, antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y similares.
  
- En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, cúpulas, campanarios, espadañas, etc., conforme es tradicional en este tipo de edificaciones. En tal caso será preceptivo el informe favorable de la Comisión Insular de Urbanismo.

### 3. Medición de altura en edificación aislada

#### 3.a) Altura total

Se entenderá por altura total la dimensión vertical o desnivel entre la cota más baja del suelo de la planta más baja habitable, excepto sótanos completos y semisótanos y la mayor cota de coronación de cubiertas. La solera de citada planta más baja habitable deberá colocarse como máximo a una altura de 1,80 m respecto al terreno natural en cualquier punto considerado, en los casos de solares en pendiente y 1,00 m en solares sensiblemente llanos.

#### 3.b) Altura reguladora

Se entenderá por altura reguladora a la dimensión vertical o desnivel entre la cota más baja de l suelo de la planta más baja habitable,

excepto sótanos completos y semisótanos, y la mayor cota del intradós de la última planta habitable. Se considerarán las condiciones y restricciones expuestas en el subapartado anterior en lo referente a la ubicación de la solera de la planta más baja habitable.

Sobre la altura reguladora se permitirá la elevación exclusiva de los elementos indicados en el subapartado 2.b) anterior.

A efectos de las presentes NNSS, se considerará que un solar es sensiblemente llano cuando la diferencia de cotas expresada en centímetros entre dos puntos cualesquiera del terreno natural situado en la proyección del edificio sea igual o inferior al resultado de multiplicar por diez la distancia entre ambos puntos, expresada en metros.

Los solares que no se consideren sensiblemente llanos serán considerados como solares en pendiente.

#### 4. Número máximo de plantas

En el número máximo de plantas se computarán todas las plantas levantadas o a levantar sobre la rasante de la vía pública, en edificación continua y las levantadas o a levantar en edificación aislada exceptuados los sótanos completos o semisótanos cuando puedan acreditar tal condición por aplicación de la Norma 3.2.4.5.

##### *3.2.5.2.- Altura libre de pisos*

Es la distancia de la superficie del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

La altura libre mínima de las plantas sótano, o semisótano, locales de aparcamiento y piezas no habitables será de 2.20 m.

La altura mínima de la planta baja será de 2,50 m para vivienda y 3,00 m para locales comerciales y la máxima, con carácter general, de 5,00 m.

La altura mínima de las plantas piso será de 2,50 m.

##### *3.2.5.3.- Definición de volumen*

Se entiende por volumen edificado o edificable el comprendido entre los elementos constitutivos de cerramiento y cubierta de todas las plantas edificables o edificadas. Se incluyen en el volumen edificado o edificable los

propios cerramientos de la edificación, con pendiente menor a 45°, el forjado de techo de la última planta, los sótanos completos en edificación continua o aislada, los semisótanos en edificación aislada, los depósitos de líquidos y gases situados sobre el forjado de la última planta y las cajas de escalera y ascensores situados sobre dicho forjado.

El cómputo del volumen se regirá por los mismos criterios expuestos en 3.2.4.4 para el cómputo del aprovechamiento.

### **Art. 3.2.6.- Condiciones de habitabilidad**

Las condiciones de habitabilidad, higiene y dotación de servicios vienen reguladas por la Normativa específica de la CAIB (Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de Cédulas de Habitabilidad, y su Anexo, modificado por el Decreto 20/2007, de 23 de marzo), así como por el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo).

Para desarrollar esta Normativa, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza específica.

### **Art. 3.2.7.- Condiciones de accesibilidad**

Con carácter general, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento par la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, aprobado por Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB N° 157 ext. de 29/10/2010).

En caso de discrepancia entre el contenido de la citada Normativa y el de estas Normas Subsidiarias, prevalecerá lo que se dispone en la primera.

### **Art. 3.2.8.- Medidas bioclimáticas**

En las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, deberán preverse las siguientes medidas, además de aquellas previstas en el Código Técnico de la Edificación vigente:

1.- En el diseño de los edificios:

a. Colocar en todos los huecos a espacio libre directo: un acristalamiento doble con cámara de aire interior, así como unos cierres que en conjunto garanticen un coeficiente de transmisión térmica inferior a 2,8 kcal / h m<sup>2</sup> °

C, y persianas o parasoles exteriores incorporados que puedan evitar la entrada directa de sol por los huecos de la edificación.

b. Garantizar espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, de acceso cómodo, en la cocina de las viviendas o en el lugar de almacenamiento de residuos en el resto de usos.

c. Ejecución de la hoja de instrucciones medioambientales de uso para residentes y usuarios habituales del edificio que se entregará a cada residente o usuario habitual.

## 2.- En las instalaciones energéticas:

a. Instalación de captadores solares para producción de agua caliente sanitaria dimensionada para cubrir un mínimo de un 40% de la demanda anual para este uso. La base de cálculo de la demanda en viviendas será 30 litros por persona y día a 45 ° C, y de tres personas por vivienda. Se exceptúan los edificios de viviendas con menos de doce unidades, y el resto de usos cuando la potencia de su instalación para producción de agua caliente sanitaria sea inferior a 35.000 kcal / h.

b. Instalación de caldera con sistema de cogeneración cuando la potencia sea superior a 400.000 kcal. / H. Se recomienda la instalación de placas fotovoltaicas en los techos de las edificaciones para apoyar el sistema de calefacción.

## 3.- En las instalaciones de fontanería y saneamiento:

a. Instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos.

b. Instalación de circuito para la reutilización de aguas pluviales para los inodoros y para las instalaciones de riego.

c. Instalación de un circuito separado para la reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas para los inodoros y para las instalaciones de riego. Se exceptúan de esta instalación los edificios de viviendas con menos de doce unidades, y el resto de usos cuando sus instalaciones de evacuación sean de menos de 300 unidades de descarga. No obstante, en estas excepciones se deberá hacer una preinstalación de dos redes separadas, para el circuito de aguas grises y para el de aguas negras, que pueda permitir el reciclaje de las aguas grises para los inodoros y para a las instalaciones de riego.

d. Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de

obra mayor, deberán incluir contadores individuales de agua así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.

#### **Art. 3.2.9.- Ascensores**

Será obligatoria la instalación de ascensores en todos los edificios nuevos de tres plantas y cuatro o más viviendas.

#### **Art. 3.2.10.- Infraestructuras comunes de telecomunicación**

En la construcción de nuevos edificios, y en la ampliación, modificación o reforma que comporta su rehabilitación integral, se preverá la instalación de una infraestructura común para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en los términos expuestos en el Capítulo III del Título II del PDS de Telecomunicaciones de las Islas Baleares.

Dicha infraestructura se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su normativa de desarrollo (R.D. 346/2011 y orden ITC 1644/2011).

#### **Art. 3.2.11.- Índices de intensidad de uso residencial**

##### *3.2.11.1.- Definición*

El índice de intensidad de uso residencial (Ir) se define como la limitación del número máximo de viviendas, por solar o por superficie de suelo incluido dentro de la ocupación máxima, según el tipo de calificación.

Por aplicación del índice correspondiente a cada calificación a la superficie del solar o del solar edificable (superficie de suelo incluido dentro de la ocupación máxima) se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible construir en dicho solar.

##### *3.2.11.2.- Índices aplicables*

Para cada zona en la que este uso está permitido se fijan los siguientes índices.

##### *Núcleo Son Servera*

Zona Intensiva A	1 vivienda/85 m <sup>2</sup> de solar edificable
Zona Intensiva B	1 vivienda/80 m <sup>2</sup> de solar
Zona Intensiva C	1 vivienda/60 m <sup>2</sup> de solar edificable
Zona Intensiva D	1 vivienda/50 m <sup>2</sup> de solar edificable

Zona semiintensiva	1 vivienda/135 m <sup>2</sup> de solar
Zona Extensiva	1 vivienda por solar

*Núcleo costero*

Zona Intensiva 1	1 vivienda/40 m <sup>2</sup> de solar edificable
Zona Intensiva 2	1 vivienda/70 m <sup>2</sup> de solar
Zona Intensiva 3	1 vivienda/40 m <sup>2</sup> de solar edificable
Zona Intensiva 4	1 vivienda/140 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J1	1 vivienda/275 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J2	1 vivienda/100 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J3	1 vivienda/200 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J4	1 vivienda/135 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J5	1 vivienda/340 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J6	1 vivienda/340 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J7	1 vivienda/90 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J8	1 vivienda/230 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J9	1 vivienda/200 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J10	1 vivienda/135 m <sup>2</sup> de solar
Zona semiintensiva J11	1 vivienda/200 m <sup>2</sup> de solar
Zonas extensivas excepto 5 y 7	1 vivienda/solar
Zonas extensivas E5 y E7	2 viviendas/solar

3.2.11.3.- *Solares en esquina*

En todas las zonas Intensivas, en el caso de solares en esquina, se añadirá otra vivienda.

**Art. 3.2.12.- Índices de intensidad de uso en establecimientos turísticos**

3.2.12.1.- *Definición*

El Índice de intensidad de uso turístico (Ir), se define como la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza turística.

Este índice será de aplicación en todas las zonas en que el uso esté permitido, cuando se realicen obras de nueva planta, de cambio de uso o de reformas integrales, entendiéndose como tales las que afectan a más del 50% del edificio o a la modificación de la estructura funcional del mismo.

3.2.12.2.- *Índices aplicables*

Para todas las zonas en que este uso está permitido se fijan los siguientes índices:

Zona hotelera H-1	1 plaza turística/92 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-2	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-3	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-4	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-5	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-6	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-7	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-8	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-9	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-10	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-11	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-12	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-13	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-14	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar
Zona hotelera H-15	1 plaza turística/75 m <sup>2</sup> de solar

#### **Art. 3.2.13.- Alineaciones y rasantes**

Con carácter general y cuando no se modifican o definen expresamente en los planos de ordenación, las alineaciones y rasantes de la ordenación serán las existentes o actuales, sin perjuicio de la eventual adaptación, complementación y/o reajuste de unas u otras mediante los oportunos Estudios de Detalle. Estos deberán atenerse, en el caso de nuevos viales o pasos peatonales, a la anchura de la sección tipo definida en los planos de Ordenación citados.

Igualmente, a no ser que quede explícitamente expresado en la sección tipo definida en las presentes NNSS, las calles sin aceras existentes en la actualidad, se mantendrán con tal característica en el futuro.

Previamente a la solicitud de la licencia de obras, los particulares podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento de las alineaciones y rasantes sobre el terreno, y siempre deberán solicitarlo previamente cuando la parcela objeto de la misma esté afectada por nuevas alineaciones y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

#### **Art. 3.2.14.- Edificaciones fronteras a cauces públicos, carreteras y líneas eléctricas de alta tensión**

Se estará en todo momento a lo que dispongan las distintas Normas Sectoriales vigentes.

En el caso de edificaciones fronteras a cauces públicos, será obligatorio mantener libre de obstáculos la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de los cauces, en la que serán de aplicación las prescripciones del artículo 7 del RD. 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el RDPH.

#### **Art. 3.2.15.- Edificaciones fronteras al mar**

En las edificaciones próximas al mar se estará a lo dispuesto en la Ley 22/88, de 28 de Julio, de Costas (BOE nº 181, de 29 de Julio) y modificaciones introducidas por el art. 120 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, así como en el Reglamento que la desarrolla aprobado por Real Decreto 147/89, de 1 de Diciembre (BOE nº 297, de 12 de diciembre), y a la modificación parcial de éste, aprobada por Real Decreto 1112/92, de 18 de septiembre (BOE nº 240, de 6 de Octubre), o en la Ley 27/1992, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (BOE nº 283, de 25 de Noviembre), en su caso.

En la zona de servidumbre de protección los usos estarán a lo dispuesto en los Arts. 24, 25, 27 y 28 de la Ley 22/88. Las autorizaciones en dicha zona estarán a lo dispuesto en el Art. 26 de la citada Ley, en el art. 49 del R.D. 1112/92, y en el Decreto 73/1994 (BOIB nº 76, de 23 de Junio de 1994), sobre competencia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en la zona de servidumbre de protección de la Ley de Costas, modificado por el Art. 1.6 de la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los Consells Insulares en materia de Ordenación del Territorio.

En los planos de ordenación, serie 5, están delimitados los tramos de fachada marítima para los que se prevé un Estudio de Detalle para conseguir un tratamiento homogéneo de la fachada, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en la D.T. 3ª de la vigente Ley de Costas.

En las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de costas, y Duodécima y Decimotercera de su Reglamento.

#### **Art. 3.2.16.- Patios interiores**

##### **1.- Edificios residenciales**

Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso principal sea vivienda plurifamiliar, estarán de acuerdo con las siguientes estipulaciones:

- Si los patios iluminan a dormitorios, salas de estar, comedores o despachos:
  - 1 planta
  - Lado mínimo: 3 m
  - Superficie mínima: 12 m<sup>2</sup>

- Diámetro mínimo de círculo inscribible: 3 m

2 plantas

- Lado mínimo: 3,50 m
- Superficie mínima: 16 m<sup>2</sup>
- Diámetro mínimo de círculo inscribible: 3,50 m

3 plantas o más

- Lado mínimo: 4 m
- Superficie mínima: 20 m<sup>2</sup>
- Diámetro mínimo de círculo inscribible: 4 m

- Su los patios iluminan a las cocinas, baños, tendederos y/o a escaleras de acceso, exclusivamente:
  - Lado mínimo: 3 m
  - Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup>
  - Diámetro mínimo del círculo inscribible: 3 m
- No se permitirá reducciones en la superficie mínima de los patios por galerías, terrazas, voladizos, salientes ni instalaciones de ningún tipo.

## 2.- Locales

En los edificios destinados exclusivamente a equipamientos y locales de cualquier tipo, y en los residenciales que incluyan locales, los patios que den servicio a éstos tendrán dimensiones mínimas de 2 x 2 metros.

### **Art. 3.2.17.- Chaflanes**

En las tipologías de ordenación continua y en los lugares señalados en los planos de ordenación, será preceptiva la formación de un chaflán definido por los puntos de intersección de las líneas de fachadas con la circunferencia que con centro en el punto de intersección de las mismas, tenga como radio la suma de las anchuras de las aceras a realizar frente al edificio, con un máximo de radio de 3 m y un mínimo de 1,50 m.

En las calles en las que no esté prevista acera por parte de las presentes NNSS, a efecto de definición del chaflán a realizar, se considerará como anchura de acera a la décima parte de la anchura de la calle tomada en el punto medio de cada una de las fachadas del solar considerado.

Queda excluida la previsión de chaflanes en las edificaciones con tipología de ordenación continua cuando las alineaciones de fachada deben retranquearse con respecto a las alineaciones oficiales.

### **Art. 3.2.18.- Cuerpos volados**

No se permitirá, en ningún caso, el vuelo sobre la vía pública de cuerpos volados de edificación cerrada, admitiéndose únicamente, según los casos, los vuelos propios de balcones, terrazas y moradores tradicionales, así como los aleros, cornisas u otros elementos decorativos, conforme a las condiciones particulares expresadas para las distintas zonas en estas NNUU.

### **Art. 3.2.19.- Aparcamientos privados**

En las condiciones de cada zona concreta se especifica el número mínimo de plazas de aparcamiento privado a reservar en las edificaciones. Tales condiciones serán de aplicación para las edificaciones de nueva planta o en las ampliaciones a realizar en las edificaciones.

- Los aparcamientos se computarán con unas dimensiones netas de 2,20 x 4,50 m por plaza.
- En el caso de accederse a la zona o planta de aparcamiento por medio de rampa, ésta deberá poseer una pendiente igual o inferior al 18%.
  
- Los carriles de maniobra en el interior de las plantas o zonas de aparcamiento poseerán una anchura mínima de 4,50 m cuando den acceso a plazas en batería o con inclinación con respecto al carril de maniobra mayor de 45° y de 3 m cuando den acceso a plazas en cordón o con inclinación respecto al carril de maniobra menor de 45°.
- La anchura máxima de acceso al aparcamiento en cada solar o parcela desde la vía pública, medida sobre la longitud de fachada será de 6 m por solar o parcela.
- Los aparcamientos ubicados en el interior de edificaciones o bajo la proyección vertical de las mismas, deberán cumplir la Normativa vigente contraincendios.
- Los aparcamientos obligatorios resultantes en cada solar o parcela por aplicación de la Normativa de las presentes NN.UU. en edificaciones aisladas podrán ubicarse en el interior de la edificación o en el exterior de la misma, ubicándose en este caso en el interior del solar o parcela, cubiertas por pérgolas o elementos protectores del asoleo o bien en situación al aire libre, pudiéndose, exclusivamente en este último caso, ubicarse adosados a linderos.
- Además de las zonas ordenadas sin aparcamiento privado obligatorio, en las restantes zonas se considerarán exentas de la obligatoriedad de reserva de aparcamientos los solares que posean un fondo inferior a 15 m y aquellos que, albergando un número de viviendas igual o inferior a seis, cumplan alguna de las condiciones siguientes:
  - Superficie del solar o parcela inferior a 340 m<sup>2</sup>
  - Anchura de parcela igual o inferior a 15 m.
- En lo referente a establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico definidos en los artículos 4º y 5º de la Ley 48/1.963 de 8 de julio, quedarán

sujetos a las determinaciones, en cuanto a aparcamientos, que indiquen los Organismos con competencia al respecto, debiéndose reservar, en cualquier caso, un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada ocho plazas turísticas de habitación.

#### **Art. 3.2.20.- Piscinas**

En suelo urbano, se podrán construir piscinas en los espacios libres de parcela excepto en las zonas de retranqueo.

Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela o solar aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno

Las construcciones antes mencionadas y las piscinas cubiertas con cubierta fija, cumplirán todas las normas referidas a ubicación en la parcela, distancias a otras edificaciones, etc. y computarán como ocupación y como aprovechamiento en las mismas condiciones.

No se regula la separación del vaso de la piscina a otras edificaciones de la parcela o solar diferentes a las propias de la piscina, salvo que sobresalga del terreno más de 1,50 metros, en cuyo caso se estará a lo dispuesto con carácter general para las edificaciones.

#### **Art. 3.2.21.- Pistas deportivas en parcelas de uso no deportivo**

En suelo urbano, se pueden construir pistas deportivas descubiertas en espacios libres de parcela o solar excepto en las zonas de retranqueo.

En este suelo, las pistas deportivas no computarán como superficie ocupada de la parcela o solar.

Las pistas cubiertas con cubierta fija y las construcciones auxiliares tendrán la misma consideración que cualquier otra edificación a efectos de ocupación, aprovechamiento, separaciones, etc.

Los cerramientos de las pistas serán los adecuados al tipo de deporte a practicar.

#### **Art. 3.2.22.- Áreas ajardinadas privadas**

En todas las zonas urbanas o urbanizables en las que no esté regulado de una manera específica, deberá destinarse parte del solar a área ajardinada privada con las siguientes precisiones:

- En las zonas extensivas, un mínimo del 40% del solar
- En todas las otras zonas con tipología de edificación aislada, un mínimo del 35%

- En las zonas con tipología de edificación continua, si el óptimo aprovechamiento de las condiciones de edificación lo permite, un mínimo del 15%

Esta zona ajardinada se resolverá con proyectos de ajardinamiento que se propondrán simultáneamente con el mismo proyecto de solicitud de licencia de obras, y en ningún caso podrán ubicarse en esta zona construcciones, edificaciones, porches, aljibes, piscinas, patios cerrados, aparcamientos exteriores, recorridos asfaltados para acceder a los aparcamientos, accesos pavimentados a las edificaciones ni cualquier otra construcción auxiliar.

#### **Art. 3.2.23.- Reposición de vegetación arbórea**

En todas las zonas con tipología de edificación aislada, en el topográfico del documento de proyecto básico de solicitud de edificación se deberá aportar un inventario de los árboles existentes con un diámetro superior a 8 centímetros medidos a un metro de altura, dentro de la parcela o solar que puedan ser afectados por la obra. Tomando como referencia este inventario, por cada árbol que sea necesario talar para ejecutar la obra prevista, será preciso garantizar la plantación homogénea dentro de la parcela de dos nuevos árboles de la misma especie o de características similares si no es posible ni adecuado lo anterior, y con un diámetro de tronco superior a 10 centímetros medidos a un metro de altura. En cualquier caso, se deberá garantizar la dotación mínima de 10 árboles por cada 200 m<sup>2</sup> de solar y un mínimo de 15 árboles por solar de hasta 500 m<sup>2</sup>, incrementados en 10 árboles más por cada 200 m<sup>2</sup> de exceso en solares de mayor superficie, todos ellos de las características señaladas anteriormente.

Las medidas antes prescritas serán sin perjuicio de las acciones selvícolas de prevención de riesgo de incendios forestales previstos en la normativa vigente que deban ejecutarse o según criterio técnico, y que prevalezcan a fin de asegurar la minimización del riesgo.

#### **Art. 3.2.24.- Cerramiento de parcela en ordenación aislada**

Los cerramientos de parcela o solar, en suelo urbano, a calle o área pública sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1,00 m sobre la rasante de la calle en cada punto, debiéndose construir en piedra o en fábrica enfoscada y pintada en colores ocres o blancos, según los casos por encima de dicha altura se admitirán únicamente elementos diáfanos hasta una altura donde la rasante de la calle en

cada punto de 2,00 m, quedando prohibida la utilización de alambre de espinos. Dichos cerramientos podrán completarse por el interior, con setos vivos.

Cuando, debido a la configuración del terreno, por encontrarse éste a nivel superior al de la calle sea preciso construir un muro de contención de tierras, se podrá aumentar la altura del cerramiento opaco hasta una altura máxima superior en 1,00 m a la del borde del talud natural del terreno en la línea de fachada, en cada punto, debiéndose retranquear dicho muro un mínimo de 3,00 m de la alineación de fachada en los casos en los que el muro resultante deba alcanzar una altura superior a 3,00 m respecto al terreno natural.

Cuando el terreno queda a una cota inferior a la de la calle, será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento de 1,00 m de altura sobre la rasante de la calle, en cada punto, como máximo, y coincidente con la línea de fachada.

Los cerramientos entre parcelas o solares en suelo urbano serán tratados del mismo modo que los cerramientos a calle o a área pública, debiendo ser opacos hasta una altura máxima de 1,00 m sobre la cota del terreno en cada punto.

## **TÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN, ESTÉTICA Y MEDIO AMBIENTE**

### **CAPÍTULO 4.1.- CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN EN VIVIENDAS**

#### **Art. 4.1.1.- Norma General**

Las condiciones de habitabilidad, higiene y dotación de servicios en viviendas, vienen reguladas por la Normativa específica de la CAIB (Decreto 145/1997, de 21 de noviembre o Norma que en el futuro pueda sustituirla). Las disposiciones del Decreto pueden ser completadas, sin contradicción, por otros artículos de estas NNUU.

#### **Art. 4.1.2.- Lavaderos**

Todas las viviendas dispondrán de lavadero propio, integrado en la vivienda, de una superficie mínima de tres (3) metros cuadrados. El lavadero podrá ser interior y ventilar a través de Shunt.

### **CAPÍTULO 4.2.- CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN EN LOCALES**

#### **Art. 4.2.1.- Definición**

A los efectos de aplicación de estas Normas, entendemos por locales aquellos espacios no destinados a morada humana que puedan albergar personas y en los que se realicen, entre otras, funciones de negocio, de trabajo o industria en general, así como recreativas, deportivas y de reunión.

Asimismo, estas Normas serán aplicables, también, a los edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas: alojamientos turísticos en sus distintos tipos y categorías así como todo conjunto de alojamientos con servicios comunes cuya explotación se realice en conjunto, bajo un mismo control jurídico y administrativo.

#### **Art. 4.2.2.- Norma general**

Las condiciones mínimas de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de los locales definidos en el art. 4.2.1, vienen reguladas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o Norma que en el futuro pueda sustituirlo. Las disposiciones de dicho Decreto pueden ser completadas, sin contradicción, por otras disposiciones de estas Normas.

#### **Art. 4.2.3.- Normativa específica**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto 145/1997, y de conformidad con el mismo, los locales deberán cumplir la normativa específica que les corresponda en razón de la actividad concreta que en ellos deba desarrollarse.

### **CAPÍTULO 4.3.- RUIDOS Y VIBRACIONES**

#### **Art. 4.3.1.- Regulación específica**

La regulación específica en esta materia se hará mediante Ordenanza Municipal, que deberá estar adaptada a la Normativa de rango superior actualmente en estudio y tramitación. Como mínimo, se estará a lo dispuesto en el Documento Básico: "DB-HR Protección contra el ruido" del Código Técnico de la Edificación.

### **CAPÍTULO 4.4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA**

#### **Art. 4.4.1.- Composición arquitectónica y cromática**

La composición de las fachadas de los edificios será libre dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas y con las excepciones que se puedan fijar en las Normas particulares de cada zona.

Los edificios de equipamientos y aquellos otros de carácter singular que por su uso o posición puedan ser considerados como hitos en el paisaje urbano, podrán ser exonerados del cumplimiento de algunas de las Normas establecidas al respecto

#### **Art. 4.4.2.- Anuncios, rótulos y vallas publicitarias**

Quedan prohibidos los anuncios o rótulos adosados a barandas, balcones o muros de fachada o medianería, de acuerdo con lo dispuesto en la ordenanza municipal de publicidad exterior.

La instalación de vallas publicitarias estará prohibida en suelo rústico y solo estará permitida en las siguientes situaciones:

- a) En suelo urbano, en solares no edificados que cumplan con las preceptivas condiciones de vallado y limpieza.
- b) En suelo urbanizable.

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier petición de licencia de instalación de rótulo o anuncio cuando por su contenido o forma, tamaño, colores o luminosidad pudieran causar molestias o desentone claramente con el entorno donde se ubique.

#### **Art. 4.4.3.- Antenas y aparatos de acondicionamiento de aire**

Los aparatos de intercambio de calor, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico asimilable, deberán emplazarse obligatoriamente en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el entorno y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. A estos efectos, será lugar preferente la cubierta del edificio, a no ser que se demuestre la imposibilidad física de ubicarlo en ella, quedando expresamente prohibida la instalación individual de los mismos en las fachadas de los edificios.

Por lo que se refiere en concreto a los elementos de telecomunicaciones, no sólo se tendrá en cuenta la imposibilidad física, sino también las razones técnicas en relación con la calidad del servicio a prestar, a la hora de valorar ubicaciones alternativas a la cubierta del edificio. En estos casos se utilizarán medidas para minimizar el impacto visual, en la línea del código de Buenas Prácticas suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de Empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC).

Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no podrán ser visibles en los paramentos exteriores de fachadas, ni ocupar el espacio de las terrazas o balcones. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio. Los aparatos de acondicionamiento o extractores de aire no podrán evacuar éste a la vía pública con una altura inferior a doscientos setenta (270) centímetros sobre el nivel de la acera o calzada.

#### **Art. 4.4.4.- Bajantes de aguas pluviales**

En suelo urbano, las bajantes de las aguas pluviales de cubiertas serán preferentemente ocultas, y en caso de ser vistas, no podrán invadir el dominio público a una cota inferior a tres metros y medio (3,50 m) sobre la rasante de la acera, por lo que, en su caso, deberán alojarse en cajas practicadas en el paramento de la fachada.

Los canalones y bajantes, cuando sean vistos, serán de zinc, de chapa metálica pintada o de cerámica, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

## **CAPÍTULO 4.5.- MEDIO AMBIENTE**

### **Art. 4.5.1.- Adaptación medioambiental**

Todas las obras, construcciones o instalaciones habrán de adaptarse al medio ambiente en que estuvieran situadas, bien sea urbano o rústico, sin que su presencia pueda significar menoscabo alguno de las características medioambientales preexistentes, pero con independencia de las imputables intrínsecamente a la normativa que las regula.

La adaptación medioambiental implica el cumplimiento de las determinaciones y, en la medida de lo posible, las recomendaciones sobre diseño arquitectónico, instalaciones de dotación de servicios, calidad de la construcción, etc., contenidas en estas Normas.

### **Art. 4.5.2.- Adaptación visual al entorno**

Todas las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al lugar en que estuvieran situadas, armonizando con su entorno, sea urbano, rural o marítimo, no permitiéndose que su emplazamiento, masa, altura, color, textura, composición, muros de contención o cerramiento, instalaciones, o cualquier elemento o característica de las mismas rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

La nueva instalación o sustitución de servicios de energía eléctrica y de telecomunicación en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea.

Los instrumentos de planeamiento relativos a actuaciones urbanísticas han de contener previsiones para llevar a cabo, como parte del proceso urbanizador, las canalizaciones necesarias para la red de telecomunicaciones y eléctrica.

### **Art. 4.5.3.- Vegetación**

Las nuevas edificaciones deberán respetar al máximo la masa forestal o arbolado existente, con preservación máxima en la franja de servidumbre costera, así como las zonas boscosas incluidas en ámbitos de planeamiento derivado o especial.

Queda prohibida la introducción de especies alóctonas en las masas forestales.

Las medidas antes prescritas serán sin perjuicio de las acciones selvícolas de prevención de riesgo de incendios forestales previstos en la normativa vigente que deban ejecutarse o según criterio técnico, y que prevalezcan a fin de asegurar la minimización del riesgo.

### **Art. 4.5.4.- Infiltración de aguas pluviales**

La infiltración de las aguas pluviales está garantizada con las exigencias mínimas de áreas ajardinadas privadas prescritas en el Art. 3.2.22.

**Art. 4.5.5.- Acondicionamiento térmico pasivo**

En todo edificio de nueva construcción y en las reformas integrales de las edificaciones existentes, se contemplará en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible: orientación solar idónea, protección solar adecuada de los huecos de fachada, aislamiento térmico según Normas, acristalamientos con doble lámina de vidrio en dependencias de estancia, etc.

**Art. 4.5.6.- Exigencias sobre el uso de materiales**

Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

Queda prohibida la instalación de carpinterías, y paramentos de PVC en todo el término municipal.

En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.). Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

**Art. 4.5.7.- Obligación de restitución medioambiental**

Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos (canteras), en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

**Art. 4.5.8.- Abastecimientos eléctricos en suelo rústico**

Las instalaciones para abastecimientos de energía en suelo rústico se ajustarán a lo dispuesto en el art. 21 de la Revisión del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears (Decreto 96/2005, de 23 de septiembre).

## **TÍTULO 5.- REGULACIÓN DE LOS USOS**

### **CAPÍTULO 5.1.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 5.1.1.- Generalidades**

- 1.- Las Normas Subsidiarias determinan, en todos los suelos, la localización y características de los usos admitidos. Mediante ordenanzas específicas se podrán hacer más restrictivas las precisiones de estas Normas Subsidiarias.
- 2.- En los terrenos sujetos a ordenación posterior por planeamiento sectorial, los Planes Parciales y Especiales detallarán el alcance de cada uno de los usos admitidos en cada sector o zona, y podrán hacer más restrictivas, justificadamente, las previsiones generales de las Normas Subsidiarias.

#### **Art. 5.1.2.- Legislación aplicable**

Con carácter general, y con prevailecimiento sobre lo que disponen estas Normas, será de aplicación toda la normativa sectorial de carácter supramunicipal, entre otros:

Decreto de Habitabilidad de la CAIB (Decreto 145/1997)

Reglamento de Actividades Clasificadas de la CAIB (Decreto 18/1996)

Reglamento de Espectáculos

Ley y Reglamento de Accesibilidad (Ley 3/1993 y Decreto 96/1994)

### **CAPÍTULO 5.2.- USOS EN SUELO URBANO Y APTO PARA LA URBANIZACIÓN**

#### **Art. 5.2.0.- Uso global y uso detallado**

Uso global es el que define el destino genérico de cada zona, a ordenar en su caso por planeamiento sectorial de desarrollo.

Uso detallado es el contemplado de forma más detallada por el Plan (NNSS en suelo urbano o planeamiento sectorial de desarrollo) para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

#### **Art. 5.2.1.- Clasificación de los usos, según su tolerancia**

- 1.- Uso permitido es aquel cuya implantación es permitida por estas NNSS en cada una de las zonas.
- 2.- Uso condicionado es aquel que, a pesar de estar permitido, está sujeto a una autorización previa en base a las limitaciones expresadas en esas Normas o en una Normativa de rango superior.

3.- Uso prohibido es todo aquel no incluido por estas Normas como permitido o condicionado en cada una de las zonas, o que está conceptuado como tal en disposiciones de rango superior promulgado en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

#### **Art. 5.2.2.- Clasificación de los usos según su régimen**

Por razones del régimen, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

*Uso público* es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionada, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que, por lo que respecta al caso, establece la ley.

*Uso colectivo* es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

*Uso privado* es el que desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

Con carácter general el uso público se ejerce sobre bienes de dominio público, aunque también lo puede ejercer la Administración en bienes de propiedad privada.

El uso colectivo se puede implantar tanto sobre bienes de dominio público como de dominio privado.

#### **Art. 5.2.3.- Categorías según situación**

A.- Se definen cinco categorías:

- 1) En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se haga a través de espacios comunes.
- 2) En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
- 3) Edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
- 4) Edificio de actividad exclusiva de uso, aislado de otros usos ajenos.
- 5) En espacio libre de parcela

B.- En los sótanos no se permitirá el uso de vivienda ni el residencial. Se podrá destinar a otros usos siempre que se cumpla el Documento Básico DB-51 del CTE y otras legislaciones pertinentes y la actividad permitida esté asociada a planta baja, excepto los aparcamientos.

## **Art. 5.2.4.- Clasificación de los usos según su función**

### *5.2.4.1.- Clasificación de los usos globales y detallados*

A los efectos de las presentes Normas, los usos se clasifican funcionalmente en las siguientes clases:

Uso residencial

Uso industrial (secundario)

Industrial

Almacenes

Talleres industriales

Uso servicios (terciario)

Comercial

Administrativo (bancos y oficinas)

Turístico

Establecimientos públicos

Espectáculos públicos

Uso equipamientos comunitarios

Sociocultural

Docente

Asistencial

Administrativo institucional

Deportivo

Seguridad

Sanitario

Religioso

Funerario

Comercial

Espectáculos públicos

Establecimientos de uso público

Uso de comunicaciones e infraestructuras

Red viaria

Servicios

Instalaciones

Transportes

Aparcamientos de vehículos

Uso de espacios libres y zonas verdes

#### 5.2.4.2.- *Uso residencial*

Es el referente a alojamiento familiar permanente, y se distingue entre edificación unifamiliar, plurifamiliar, plurifamiliar extensiva y residencia comunitaria.

Se entiende por edificación unifamiliar aquella a satisfacer las necesidades de una familia, cualquiera que sea su disposición en la parcela. En función de su relación con las edificaciones confrontadas, puede ser adosada, apareada o aislada.

Se entiende por edificación plurifamiliar aquella en que se localizan diversas viviendas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones que les puede ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Se entiende por edificación plurifamiliar extensiva los conjuntos de viviendas en edificaciones independientes de una o dos plantas con acceso independiente desde la vía pública o desde la superficie libre de la parcela, que se asienten sobre una parcela comunal, con servicios colectivos a su servicio (piscinas, área deportiva, garaje, etc.) y que tiene un régimen de propiedad parecido al establecido por la Ley de División Horizontal.

Se entiende por residencial comunitaria el alojamiento de personas en régimen de interrelación, como Colegios Mayores, Residencias, Conventos, albergues, etc.

El uso residencial está prohibido en los sótanos.

#### 5.2.4.3.- *Uso industrial (secundario)*

Es el correspondiente a la transformación y al almacenamiento de materias y productos elaborados. Se prohíben dentro del suelo urbano, excepto polígonos industriales, las siguientes actividades:

- Talleres de reparación de automóviles y motocicletas
- Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios
- Carpinterías, de madera y metálicas
- Herrerías
- Industrias de elaboración de pan y derivados industriales
- Talleres mecánicos, con excepción de pequeños talleres artesanos
- Transportes de mercancías
- Almacenes de materiales de construcción
- Almacenes al por mayor de productos agrícolas
- Industrias cárnicas de transformación

Clasificación y definición de los usos detallados:

#### 5.2.4.3.1.- Industrial

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias y a la elaboración de productos, incluyéndose mataderos, etc.

Atendidas las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, se distinguen tres categorías de usos industriales.

a) Categoría 1ª: comprenden aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refieren a las de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos manuales o a motor de baja potencia que no producen ruido ni vibraciones.

b) Categoría 2ª: este tipo de actividades deben ser compatibles con la vivienda y comprenden las industrias que por sus características no molestan por desprendimiento de gases, polvo, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para los vecinos.

c) Categoría 3ª: comprenden aquellas que todavía con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por eso en general no se admitirán contiguas a viviendas, se tendrán que instalar en el Polígono Industrial.

#### 5.2.4.3.2.- Almacenes

Es el uso correspondiente al depósito, a la conservación, a guardar o distribuir objetos y/o mercancías sin servicio de venta directa al público, aunque sí a vendedores minoristas.

Por las molestias que puedan representar al entorno urbano, se distinguen tres categorías de este tipo:

Categoría 1ª: los bienes o materiales objeto de almacenamiento que no produzcan molestias debidas a producción de olores, desprendimiento de gases o polvo, ruido inevitable en su manipulación, no pueden ser causa de peligro por explosión o incendios. Las operaciones de carga o descarga se pueden desarrollar con facilidad y rapidez y el transporte se puede realizar mediante furgonetas (cargas menores o iguales a 3.500 kg.)

Categoría 2ª: los bienes o materiales que tienen las condiciones específicas detalladas para la categoría 1ª, aunque las operaciones de carga y descarga necesiten mayor tiempo, produciendo interferencias más prolongadas en el espacio urbano o bien si para el transporte se necesitan vehículos de mayor tonelaje.

Categoría 3<sup>a</sup>: de los bienes o materiales objeto de almacenaje se derivan algunos tipos de molestias o peligros antes mencionados.

#### 5.2.4.3.3.- Talleres industriales

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y de conservación de maquinaria, utillaje y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, coladurías, tintorerías y similares. Atendidas las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, se distinguen tres categorías de usos de talleres:

Categoría 1<sup>a</sup>: comprenden aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos manuales o a motor de baja potencia que no producen ruido ni vibraciones.

Categoría 2<sup>a</sup>: este tipo de actividades deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres que por sus características no molestan por desprendimiento de gases, polvo, olores o den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para los vecinos, y que cumplen las condiciones siguientes:

Categoría 3<sup>a</sup>: son esas que aun con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por eso en general no se admitirán contiguas a viviendas, deberán instalarse en el Polígono Industrial.

La determinación de las categorías de la actividad se establecerá en cada caso en función de las molestias, carácter nocivo, insalubridad y peligro, estando tipificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas las que desarrolla el Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por lo que se aprueba el Nomenclador de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, sujetas a calificación.

Las valoraciones, de 0 a 5 que hace dicho nomenclador, de las causas y sus grados de intensidad, para cada tipo de actividad, podrá determinar la clasificación de actividad en la categoría que corresponda al número mayor de los que evalúan los posibles peligros y molestias.

Además de los motivos de molestia o peligro señalados, se consideran para la inclusión de una actividad, en una u otra categoría, los efectos secundarios siguientes:

- Tipo de transporte y operaciones de carga y descarga que requiere la actividad.

- Instalaciones visibles a las que de lugar.
- Aglomeraciones del personal que son previsibles en función del número de trabajadores.

#### 5.2.4.4.- *Uso servicios (terciario)*

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hotelero, excepto los incluidos en los usos globales de equipamientos comunitarios. Clasificación y definición de los usos detallados:

##### 5.2.4.4.1.- Uso Comercial

Actividades de uso privado o colectivo así definidas en el artículo 1 del Plan Director sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares, Ley 11/2001, 15 de junio, y su régimen de autorizaciones se regulará de acuerdo con dicha ley.

##### 5.2.4.4.2.- Uso Administrativo (Bancos y Oficinas)

Actividades de uso privado, colectivo destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, como ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de alquiler, etc.

##### 5.2.4.4.3.- Uso turístico

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, que no se pueden incluir, por sus características específicas, en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, como ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

##### 5.2.4.4.4.- Uso de establecimientos públicos

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la restauración y destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anejo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

#### 5.2.4.4.5.- Espectáculos Públicos

Actividades de uso privado o colectivo, vinculadas al esparcimiento, el tiempo libre y el recreo en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realizan en edificios, locales e instalaciones como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. También se incluyen, como ejemplo, los parques de atracciones, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, como también los que figuran en los apartados 1 del grupo I y apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

#### 5.2.4.5.- *Uso equipamientos comunitarios*

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, como defensa, administración, esparcimiento, sanidad, asistencia social, educación, religión, formación ocupacional, etc. Clasificación y definición de los usos detallados: el uso de equipamientos se clasifica, de acuerdo con el carácter de la actividad y el grupo social al cual se dirige, en los siguientes usos detallados:

##### 5.2.4.5.1.- Sociocultural

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la custodia, la transmisión y la conservación de los conocimientos, la exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales de relación o de asociación, como también las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, como ejemplo, casa de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

##### 5.2.4.5.2.- Docente

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, como ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias); enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

#### 5.2.4.5.3.- Asistencial

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, la orientación y la prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas, incluye, como ejemplo, albergues de transeúntes residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

#### 5.2.4.5.4.- Administrativo – Institucional

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, como ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, Govern Balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

#### 5.2.4.5.4.- Deportivo

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, la enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas físicamente y funcionalmente a otros usos, como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, como ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, como también los contenidos en los apartados 2 y 3 del anejo del Reglamento de policía de espectáculos y actividades recreativas.

#### 5.2.4.5.6.- Seguridad

Actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes y las actividades servidoras de las anteriores. Se incluye, como ejemplo, cuarteles del ejército, de las fuerzas de seguridad locales y estatales, comisarías, instalaciones militares, protección civil, prisiones, etc.

#### 5.2.4.5.7.- Sanitario

Actividades de uso público, privado o colectivo, destinadas a la orientación, la prevención, la información, la administración y la prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que la del resto de profesionales. Se incluyen, como ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

#### 5.2.4.5.8.- Religioso

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, como también a los usos ligados a este último y a las formas de vida religiosa. Se incluyen, como ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

#### 5.2.4.5.9.- Funerario

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general.

#### 5.2.4.5.10.- Comercial

Actividades de uso público así definidas en el artículo 1 del Plan director sectorial de equipamientos comerciales de las Islas Baleares (Ley 11/2001, 15 de junio). Corresponde a aquellas reservas de suelo así calificadas en el PGOU.

#### 5.2.4.5.11.- Espectáculos públicos

Actividades de uso público, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones como salas de cine, teatro, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. También se incluyen, como ejemplo, los parques de atracciones, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, como también los que figuran en los apartados 1 del grupo I y apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

#### 5.2.4.5.12.- Establecimientos de uso público

Actividades de uso público integradas en el sector de la restauración y destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anejo del Reglamento de policía de espectáculos y actividades recreativas.

#### 5.2.4.6.- *Uso de comunicaciones e infraestructuras*

1.- Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y el transporte, como también los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercaderías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Así mismo, comprende los espacios y las actividades destinadas a asegurar el desarrollo y el funcionamiento de los sistemas infraestructurales.

2.- Incluye las modalidades de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de estos transportes.

3.- Comprende, así mismo, todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, como también las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y la comodidad de los usuarios del transporte. Los usos complementarios se regularán mediante el plan especial correspondiente en los ámbitos delimitados a las áreas correspondientes. Clasificación y definición de los usos detallados:

##### 5.2.4.6.1.- Red viaria

a) El uso de redes viarias es el tránsito de personas y de vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas para el caso.

b) El régimen de usos será determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones del Consell de Mallorca, en las vías de su competencia, y el propio PGOU y todas aquellas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos que sean aplicables (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

#### 5.2.4.6.2.- Servicios urbanos

- a) Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y a los servicios del municipio, como grandes redes y servicios, arterias de red de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, lechos de torrentes, redes eléctricas, aljibes y depósitos de abastecimiento de agua.
- b) La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de estas últimas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios en locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y el correspondiente contrato administrativo y por los reglamentos sectoriales que las regulan.
- c) Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.
- d) Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbre, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previamente a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad, o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión de doscientos mil y sesenta y seis mil voltios, situadas una cada lado del eje de la línea y a una distancia de treinta (30) metros de este último.
- e) Las redes y las canalizaciones serán siempre subterráneas; no obstante, se podrá autorizar la sustitución parcial de cableado aéreo existente.

#### 5.2.4.6.3.- Instalaciones

- a) Corresponde a las actividades destinadas a centros de producción, almacenaje y alimentadores de distribución de gas, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, herrerías, desguaces de coches y similares a todos los nombrados anteriormente.
- b) Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable alejar de núcleos urbanos. Pese a esto, se deberá cumplir la normativa aplicable.

#### 5.2.4.6.4.- Transportes

- a) Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo.
- b) Está constituido por los terrenos y las instalaciones destinadas al transporte de mercancías y viajeros. Comprende el ferrocarril de Mallorca y la estación de autobuses.
- c) Ferrocarriles. Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afección, se regularán por lo que dispone el título VIII del Reglamento de la Ley de ordenación de los transportes terrestres (Real Decreto 1211/1990, de 28 de diciembre).
- d) Comprende, así mismo, todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, talleres, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la actividad principal, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

#### 5.2.4.6.5- Uso de telecomunicaciones

Corresponde a este uso detallado las instalaciones de telecomunicaciones.

#### 5.2.4.6.6.- Uso de aparcamientos de vehículos

- a) Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie, en planta baja o piso en edificios que no cuenten con otras plantas piso destinadas a otro uso o en edificios construidos para el caso. Así mismo, se incluye en este uso lo correspondiente al depósito o guarda de vehículos automóviles como autobuses y camiones, permitiéndose en este caso únicamente en las zonas industriales y de servicios.
- b) No se consideran incluidos en este uso los aparcamientos obligatorios o voluntarios ligados al uso detallado.

#### 5.2.4.7.- *Uso de espacios libres y zonas verdes*

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados, fundamentalmente, a plantación de árboles y jardinería. Se admiten diversos tratamientos del suelo. El objeto es garantizar la salubridad y descanso de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieren y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público, podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas telefónicas, paradas de autobuses, etc.), así como instalaciones deportivas de carácter público. Así mismo, se admitirá el aparcamiento subterráneo.

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como a tal, aunque se podrán admitir sin limitación, tanto instalaciones deportivas en superficie para el uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos lados (glorietas, pérgolas, etc.) limitadas, estas últimas, hasta un máximo del 20% de la superficie de zona verde privada.

#### **Art. 5.2.5.- Actividades clasificadas**

Se consideran actividades excluidas de calificación como actividades molestas insalubres, nocivas y peligrosas las relacionadas en el anejo I de la Ley 8/1995 (de 30 de marzo de atribución de competencias en los Consells insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones), excepto cuando concurren una o más de las circunstancias que también se relacionan.

Se consideran actividades sujetas a calificación como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas las que no estén incluidas en el listado del anejo indicado en el apartado anterior u cuando concurren una o más de las circunstancias que también se relacionan.

Las clasificaciones establecidas son susceptibles de variación cuando las condiciones técnicas de la instalación y los medios adoptados para la eliminación de molestias, insalubridad, nocividad y peligro así lo aconsejen, a juicio de los servicios técnicos.

Después de la puesta en funcionamiento de cualquier actividad no excluida y en función de las verificaciones correspondientes, los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir la adopción de medidas correctoras complementarias.

Aquellas actividades o industrias en que las medidas correctoras no permitan evitar su carácter de insalubridad, nocividad o peligrosidad, a juicio de los Servicios Técnicos competentes, no podrán instalarse en el municipio de Son Servera. Aquellas otras que sí lo permitan, podrán instalarse con las limitaciones que les corresponda por su situación y por la categoría a las cuales se les asimile, una vez adoptadas las medidas correctoras y en las condiciones que, en cada caso, aconsejen los Servicios Técnicos.

#### **Art. 5.2.6.- Usos de las plantas sótano y semisótano**

En los sótanos y semisótanos no se permitirá ni el uso de vivienda ni el residencial. Los otros sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades diferentes de la de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y de otras como cámaras acorazadas y similares.

Cualquier actividad, excepto el aparcamiento, estará ligada a la actividad de la planta baja, y la superficie utilizada en el sótano no será superior a la utilizada en la planta baja.

### **CAPÍTULO 5.3.- USOS EN SUELO RÚSTICO**

#### **Art. 5.3.1.- Regulación general**

La definición de las distintas clases de usos se corresponde con las definiciones de la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico de las DOT, y quedan recogidas en la matriz del suelo rústico que se incorpora como anexo a estas NNUU.

El régimen de usos es el que se determina en las Normas 15 a 19 del Plan Territorial de Mallorca, con las precisiones y desarrollo que se contienen en las Normas particulares de cada zona.

En el caso de establecimientos de alojamiento turístico, se estará también a lo dispuesto en el art. 19 del POOT.

## TÍTULO 6.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y APTO PARA LA URBANIZACIÓN DEL NÚCLEO DE SON SERVERA

### CAPÍTULO 6.1.- ZONA INTENSIVA A

#### **Art. 6.1.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a las áreas urbanas originales del núcleo de Son Servera, los cuales presentan un alto grado de consolidación y unas pautas irregulares de parcelación.

#### **Art. 6.1.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación continua entre medianeras, respetando la alineación de viales.

El aprovechamiento se regula a partir de la ocupación, profundidad máxima edificable y número de plantas.

La profundidad máxima edificable se entiende siempre con las limitaciones que imponen estas Normas.

#### **Art. 6.1.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 1 con las siguientes excepciones o precisiones:

- Los usos secundarios (industrial, almacenes y taller industrial) no estarán permitidos en las situaciones 2 y 4.
- Se prohíben las estaciones terminales de transportes de mercancías.
- Se prohíben los talleres de reparación de coches y motocicletas.
- Se prohíben las carpinterías y herrerías.
- Se prohíben los almacenes de materiales de construcción.
- Se prohíbe el comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.

#### **Art. 6.1.4.- Condiciones de la edificación**

Superficie mínima de solar	100 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	6 m
Profundidad mínima	10 m

Se admitirán dimensiones mínimas más reducidas en aquellos solares en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cumplir con los mínimos citados porque los solares contiguos estén edificados, o en aquellos que estén escriturados con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

Altura reguladora máxima	7 m	ó	10 m
Altura total máxima	9 m	ó	12 m
Número de plantas	S+B+P	ó	S+B+2P
Ocupación máxima	60%		
Ocupación máxima solares en esquina	70%		

Para la ocupación de sótanos, se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.4.5.

La planta baja podrá ocuparse en un 75% (85% en esquinas) para uso de garajes, almacenes, industrias permitidas en la zona, locales de espectáculos, salas de reunión y locales comerciales, deberían cumplir, en cualquier caso, la condición de retranqueo mínimo a fondo de solar.

Separaciones a linderos:

Frente y laterales	no se permite
Fondo	3 m
Fondo máximo edificable	18 m
Índice de intensidad de uso	1 viv./85 m <sup>2</sup> de solar edificable
Porcentaje mínimo de aparcamientos privados	No se exige en S+B+P o 1,5 plaza por vivienda (1 plaza en caso de HPP de promoción pública) más 1 plaza por cada 60 m <sup>2</sup> de local de uso público o negocio en S+B+2P

Voladizos a la vía pública:

Con carácter general, los voladizos admitidos sobre vía pública serán exclusivamente los siguientes:

Los balcones y miradores tradicionales no cerrados en ninguno de sus lados.  
Las cornisas, aleros y demás elementos decorativos tradicionales.

Con las estipulaciones particulares que se indican:

No se permitirán balcones y/o miradores en edificaciones ubicadas en solares con fachada a calle de anchura en cualquier punto ante tal fachada inferior a 6 m.

El diseño de balcones y/o miradores responderá a una composición integral de la fachada, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

Vuelo máximo: 1/10 del ancho de la calle, en el punto de la fachada que proporcione menor anchura, con un máximo de 1 m, cuando se permita.

Barandillas: serán diáfanas y de una altura desde el pavimento interior del balcón o mirador comprendida entre 90 y 120 cm.

Altura mínima sobre la rasante de la acera, medida desde la cota más elevada de la misma bajo la proyección del balcón o mirador: 3,25 m.

Separación desde las medianeras: no inferior en cualquier punto del balcón o mirador, al vuelo máximo realizado en cualquier punto ni a 0,50 m.

#### **Art. 6.1.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.4 de estas Normas, estipulándose las siguientes condiciones adicionales:

La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto, quedando expresamente prohibida la composición incompleta que deje sin resolver la fachada de los bajos comerciales. Se autorizan los toldos de lona de color entonado con el ambiente, quedando prohibidos las viseras o elementos análogos.

La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, a la manera formal de la tipología constructiva de muros de carga.

Los huecos de fachada se separarán de las medianeras un mínimo de sesenta (60) centímetros.

Se permiten en las fachadas todos los materiales tradicionalmente utilizados en Son Servera, prohibiéndose expresamente, en acabados vistos, las fábricas de ladrillo, bloque de hormigón, así como el revestimiento de azulejos, losas de mármol, placas metálicas y los cerramientos de vidrio.

El color y textura de los materiales deberán ser análogos a las tradicionales. Se prohíben los acabados a la tirolesa y similares y se recomienda el uso de mampostería concertada de factura tradicional o de revocos de textura lisa o esgrafiada de pigmentos naturales tradicionales.

Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse en colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

Las jambas y recercos moldurados en los huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a tres (3) centímetros.

Se admiten zócalos de cantería o tratados con revoco, o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón o cantería. El realce máximo respecto al plano de fachada será de seis (6) centímetros.

La cerrajería de los huecos será de hierro forjado con elementos macizos para pintar o de madera, permitiéndose materiales metálicos que ofrezcan un aspecto similar.

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

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos su antigua función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de elementos de sillería (lienzos, bóvedas, jambas, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, endejas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además deben de quedar defendidos los aleros tradicionales.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier clase.

Se prohíben las balaustradas, canales y demás elementos de PVC vistos.

Dentro de la cubierta han de quedar integrados cuantos elementos sea necesario instalar en la parte superior del edificio y en particular cajas de escalera y depósitos de agua, de forma que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

La carpintería exterior será de madera. Se autorizan exclusivamente las persianas exteriores del tipo tradicional de tablilla pintadas de colores tradicionales en el pueblo.

La cubierta de la edificación será al menos en su primera crujía del tipo tradicional de teja árabe del color ocre claro, quedando prohibidas las placas prefabricadas de cualquier tipo de material. La pendiente máxima será del 30% y la altura máxima del tejado por encima del forjado del techo de la última planta será de 2,00 m.

Se prohíben los acabados de cubierta en piezas de fibrocemento, plásticos o similares, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

No se admiten aleros ni voladizos. El canto máximo de los aleros y losas volados de los balcones será de quince (15) centímetros.

La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado en un máximo de cuarenta (40) centímetros, salvo en el caso de que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de sesenta (60) centímetros.

## **CAPÍTULO 6.2.- ZONA INTENSIVA B**

### **Art. 6.2.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a las áreas urbanas de la primera expansión del núcleo tradicional, con un trazado viario algo más regular que en la Intensiva A y parcelas de mayores dimensiones y de una cierta regularidad.

### **Art. 6.2.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación continua entre medianeras, respetando la alineación de viales.

El aprovechamiento se regula por coeficiente máximo, con las otras limitaciones que imponen estas Normas.

La profundidad máxima edificable se entiende siempre con las limitaciones que imponen estas Normas.

### **Art. 6.2.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 1, con las siguientes excepciones o precisiones:

Se prohíben las siguientes actividades:

- Talleres de reparación de automóviles y motocicletas.
- Almacenes de materiales de construcción.
- Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.
- Instalaciones terminales de transporte de mercancías.

### **Art. 6.2.4.- Condiciones de la edificación**

Superficie mínima de solar	200 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	6 m
Profundidad mínima	15 m

Se admitirán dimensiones mínimas más reducidas en aquellos solares en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de cumplir con los mínimos citados porque los solares contiguos estén edificados, o en aquellos que estén escriturados con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

Altura reguladora máxima	10 m
Altura total máxima	12,50 m
Número de plantas	S+B+2P
Ocupación máxima	60%
Ocupación máxima solares en esquina	70%

Para la ocupación de sótanos, se estará a lo dispuesto en el art. 3.2.4.5.

La planta baja podrá ocuparse en un 75% (85% en esquinas) para uso de garajes, almacenes, industrias permitidas en la zona, locales de espectáculos, salas de reunión y locales comerciales, deberían cumplir, en cualquier caso, la condición de retranqueo mínimo a fondo de solar.

Separaciones a linderos:

Frente y laterales	no se permite
Fondo	3 m
Fondo máximo edificable	15 m
Coefficiente de aprovechamiento neto	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice de intensidad de uso	1 viv./80 m <sup>2</sup> de solar
Porcentaje mínimo de aparcamientos privados	1,5 plazas por vivienda (1 plaza en caso de HPP de promoción pública) más 1 plaza por cada 60 m <sup>2</sup> de local de uso público o de negocio.

Voladizos a la vía pública:

Con carácter general, los voladizos admitidos sobre vía pública serán exclusivamente los siguientes:

Los balcones y miradores tradicionales no cerrados en ninguno de sus lados.  
Las cornisas, aleros y demás elementos decorativos.

Con las estipulaciones particulares que se indican:

No se permitirán balcones y/o miradores en edificaciones ubicadas en solares con fachada a calle de anchura en cualquier punto ante tal fachada inferior a 6 m.

El diseño de balcones y/o miradores responderá a una composición integral de la fachada, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

Vuelo máximo: 1/10 del ancho de la calle, en el punto de la fachada que proporcione menor anchura, con un máximo de 1 m, cuando se permita.

Barandillas: serán diáfanas y de una altura desde el pavimento interior del balcón o mirador comprendida entre 90 y 120 cm.

Altura mínima sobre la rasante de la acera, medida desde la cota más elevada de la misma bajo la proyección del balcón o mirador: 3,25 m.

Separación desde las medianeras: no inferior en cualquier punto del balcón o mirador, al vuelo máximo realizado en cualquier punto ni a 0,50 m.

#### **Art. 6.2.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.4 de estas Normas, estipulándose las siguientes condiciones adicionales:

En edificaciones con fachada a calle cuya alineación opuesta corresponde a la zona Intensiva A, y que así vienen grafiadas en los planos de ordenación, serán de aplicación las normas de aquella zona, o sea, las del art. 6.1.5. En el resto, regirán las siguientes:

Se prohíbe, en acabados, vistos, el empleo de ladrillo, así como azulejos, losas de mármol o placas metálicas.

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá, en lo posible, el carácter del edificio antiguo, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos su antigua función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de elementos de sillería (lienços, bóvedas, jambas, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, endejas y adedajas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además deben de quedar defendidos los aleros tradicionales.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier clase.

Se prohíben las balaustradas, canales y demás elementos de PVC vistos.

Dentro de la cubierta han de quedar integrados cuantos elementos sea necesario instalar en la parte superior del edificio y en particular cajas de escalera y depósitos de agua, de forma que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

El diseño de las fachadas de los bajos comerciales deberá quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada. Se autorizarán los toldos de lona de color entonado con el ambiente, quedando prohibidos las viseras o elementos análogos.

La carpintería exterior será de madera. Se recomiendan las persianas exteriores del tipo tradicional de tablilla pintadas de colores tradicionales en el pueblo. En el caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto, ni el capialzado sobresaldrá del plano de fachada.

La cubierta de la edificación será al menos en su primera crujía del tipo tradicional de teja árabe del color ocre claro, quedando prohibidas las placas prefabricadas de cualquier tipo de material. La pendiente máxima será del 30% y la altura máxima del tejado por encima del forjado del techo de la última planta será de 2,00 m.

## **CAPÍTULO 6.3.- ZONA INTENSIVA C**

### **Art. 6.3.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a un área urbana intensiva reciente al borde del antiguo suelo urbano hoy límite entre aquél y la nueva zona extensiva. En esta zona el trazado viario es regular, con anchuras también regulares, lo que se traduce en las dimensiones del parcelario.

### **Art. 6.3.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación continua entre medianeras, respetando la alineación de viales.

El aprovechamiento se regula a partir de la ocupación, profundidad máxima edificable y número de plantas.

La profundidad máxima edificable se entiende siempre con las limitaciones que imponen estas Normas.

### **Art. 6.3.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 1 con las siguientes excepciones o precisiones:

- Se prohíbe el uso industrial en cualquier situación.
- Se prohíben los almacenes de materiales de construcción y los de productos fitosanitarios.
- Se prohíben los centros de abastecimiento (mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.).
- Se prohíben las estaciones terminales de transportes públicos.
- Se prohíben las estaciones de servicio.

### **Art. 6.3.4.- Condiciones de la edificación**

Superficie mínima de solar	200 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	10 m
Profundidad mínima	15 m
Altura reguladora máxima	10 m
Altura total máxima	12,50 m

Número de plantas	S+P+2P
Ocupación máxima	60%
Ocupación máxima solares en esquina	70%
<b>Separaciones a linderos:</b>	
Frente y laterales	No se permite excepto en alineaciones retranqueadas grafiadas en los planos, en cuyo caso será obligatorio.
Linderos	No se permite
Fondo	-
Fondo máximo edificable	15 m medidos desde alineación de fachada 12 m en las manzanas entre Av. de la Constitución y Carrer dels Camps
Índice de intensidad de uso	1 viv./60 m <sup>2</sup> de solar edificable
Porcentaje mínimo de aparcamientos privados	1,5 plazas por vivienda(1 plaza en caso de HPP de promoción pública) más 1 plaza por cada 60 m <sup>2</sup> de local de uso público o de negocio.

Voladizos a la vía pública:

Con carácter general, los voladizos admitidos sobre vía pública serán exclusivamente los siguientes:

- Los balcones y miradores tradicionales no cerrados en ninguno de sus lados.
- Las cornisas, aleros y demás elementos decorativos tradicionales.

Con las estipulaciones particulares que se indican:

- No se permitirán balcones y/o miradores en edificaciones ubicadas en solares con fachada a calle de anchura en cualquier punto ante tal fachada inferior a 6 m.

El diseño de balcones y/o miradores responderá a una composición integral de la fachada, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

- Vuelo máximo: 1/10 del ancho de la calle, en el punto de la fachada que proporcione menor anchura, con un máximo de 1 m, cuando se permita.
- Barandillas: serán diáfanas y de una altura desde el pavimento interior del balcón o mirador comprendida entre 90 y 120 cm.
- Altura mínima sobre la rasante de la acera, medida desde la cota más elevada de la misma bajo la proyección del balcón o mirador: 3,25 m.
- Separación desde las medianeras: no inferior en cualquier punto del balcón o mirador, al vuelo máximo realizado en cualquier punto ni a 0,50 m.

### **Art. 6.3.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.4 de estas Normas, estipulándose las siguientes condiciones adicionales:

En edificaciones con fachada a calle cuya alineación opuesta corresponde a la zona Intensiva A, y que así vienen grafiadas en los planos de ordenación, serán de aplicación las normas de aquella zona, o sea, las del art. 6.1.5. En el resto, regirán las siguientes:

Se prohíbe, en acabados, vistos, el empleo de ladrillo, así como azulejos, losas de mármol o placas metálicas.

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá, en lo posible, el carácter del edificio antiguo, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos su antigua función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de elementos de sillería (lienzos, bóvedas, jambas, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, endejas y adedajas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además deben de quedar defendidos los aleros tradicionales.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier clase.

Se prohíben las balaustradas, canales y demás elementos de PVC vistos.

Dentro de la cubierta han de quedar integrados cuantos elementos sea necesario instalar en la parte superior del edificio y en particular cajas de escalera y depósitos de agua, de forma que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

El diseño de las fachadas de los bajos comerciales deberá quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada. Se autorizarán los toldos de lona de color entonado con el ambiente, quedando prohibidos las viseras o elementos análogos.

La carpintería exterior será de madera. Se recomiendan las persianas exteriores del tipo tradicional de tablilla pintadas de colores tradicionales en el pueblo. En el caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto, ni el capialzado sobresaldrá del plano de fachada.

La cubierta de la edificación será al menos en su primera crujía del tipo tradicional de teja árabe del color ocre claro, quedando prohibidas las placas prefabricadas de cualquier tipo de material. La pendiente máxima será del 30% y la altura máxima del tejado por encima del forjado del techo de la última planta será de 2,00 m.

## **CAPÍTULO 6.4.- ZONA INTENSIVA D**

### **Art. 6.4.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a áreas urbanas surgidas de la ordenación del Polígono I de Ca S'Hereu, situadas en el borde del actual suelo urbano, en el lindero con la zona de crecimiento previsto en el Plan Territorial de Mallorca y recogida en estas Normas. Por esta razón de colindancia, es el tipo de ordenación prescrita para los crecimientos futuros.

El trazado viario es regular, con anchuras mínimas también reguladas, lo que se traduce en un parcelario regular y de dimensiones mayores que todas las anteriores.

### **Art. 6.4.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación continua, con fondo máximo edificable, ocupación máxima y separación a fondo de solar mínima.

La profundidad máxima edificable se entiende siempre con las limitaciones que imponen estas Normas.

El aprovechamiento se regula a partir de la ocupación, profundidad máxima edificable y número de plantas.

La separación a fondo de solar se fija como mínima.

### **Art. 6.4.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 1 con las siguientes excepciones o precisiones:

- Se prohíben las carpinterías y herrerías.
- Se prohíben los almacenes de materiales de construcción.
- Se prohíben los comercios y almacenamiento de productos fitosanitarios.

### **Art. 6.4.4.- Condiciones de la edificación**

Superficie mínima de solar	300 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	10 m
Profundidad mínima	10 m
Altura reguladora máxima	10 m
Altura total máxima	12,5 m
Número de plantas	S+B+2P
Ocupación máxima	50%
Ocupación máxima solares en esquina	70%
Separaciones a linderos:	

Frente	No se permite excepto en alineaciones retranqueadas grafiadas en los planos, en cuyo caso será obligatorio.
Linderos	No se permite
Fondo	5 m
Fondo máximo edificable	15 m
Índice de intensidad de uso	1 viv./50 m <sup>2</sup> de solar edificable
Porcentaje mínimo de aparcamientos privados	1,5 plazas por vivienda (1 plaza en caso de HPP de promoción pública) más 1 plaza por cada 60 m <sup>2</sup> de local de uso público o de negocio.

Voladizos a la vía pública:

Con carácter general, los voladizos admitidos sobre vía pública serán exclusivamente los siguientes:

Los balcones y miradores tradicionales no cerrados en ninguno de sus lados. Las cornisas, aleros y demás elementos decorativos tradicionales.

Con las estipulaciones particulares que se indican:

No se permitirán balcones y/o miradores en edificaciones ubicadas en solares con fachada a calle de anchura en cualquier punto ante tal fachada inferior a 6 m.

El diseño de balcones y/o miradores responderá a una composición integral de la fachada, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

Vuelo máximo: 1/10 del ancho de la calle, en el punto de la fachada que proporcione menor anchura, con un máximo de 1 m, cuando se permita.

Barandillas: serán diáfanas y de una altura desde el pavimento interior del balcón o mirador comprendida entre 90 y 120 cm.

Altura mínima sobre la rasante de la acera, medida desde la cota más elevada de la misma bajo la proyección del balcón o mirador: 3,25 m.

Separación desde las medianeras: no inferior en cualquier punto del balcón o mirador, al vuelo máximo realizado en cualquier punto ni a 0,50 m.

En los solares con fachada a la C/ Joan Roca en los que se debe respetar una franja de protección de vial de 3 m, grafiada en los planos correspondientes, podrá volarse sobre tal franja, considerándose como anchura de la calle la que corresponde sin considerarse las anchuras de las franjas a ambos lados de la calle.

#### **Art. 6.4.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el capítulo 4.4 de estas Normas, estipulándose las siguientes condiciones adicionales:

En edificaciones con fachada a calle cuya alineación opuesta corresponde a la zona Intensiva A, y que así vienen grafiadas en los planos de ordenación, serán de aplicación las normas de aquella zona, o sea, las del art. 6.1.5. En el resto, regirán las siguientes:

Se prohíbe, en acabados, vistos, el empleo de ladrillo, así como azulejos, losas de mármol o placas metálicas.

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá, en lo posible, el carácter del edificio antiguo, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos su antigua función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de elementos de sillería (lienzos, bóvedas, jambas, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, endejas y adedajas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además deben de quedar defendidos los aleros tradicionales.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier clase.

Se prohíben las balaustradas, canales y demás elementos de PVC vistos.

Dentro de la cubierta han de quedar integrados cuantos elementos sea necesario instalar en la parte superior del edificio y en particular cajas de escalera y depósitos de agua, de forma que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

El diseño de las fachadas de los bajos comerciales deberá quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada. Se autorizarán los toldos de lona de color entonado con el ambiente, quedando prohibidas las viseras o elementos análogos.

La carpintería exterior será de madera. Se recomiendan las persianas exteriores del tipo tradicional de tablilla pintadas de colores tradicionales en el pueblo. En el caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto, ni el capialzado sobresaldrá del plano de fachada.

La cubierta de la edificación será al menos en su primera crujía del tipo tradicional de teja árabe del color ocre claro, quedando prohibidas las placas prefabricadas de cualquier tipo de material. La pendiente máxima será del 30% y la altura máxima del tejado por encima del forjado del techo de la última planta será de 2,00 m.

## **CAPÍTULO 6.5.- ZONA EXTENSIVA**

### **Art. 6.5.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a aquellas zonas de extensión urbana destinadas a vivienda unifamiliar, con un elevado porcentaje de la parcela destinado a espacio libre privado.

Están situadas en la periferia del suelo urbano con vocación de transición entre el uso residencial intensivo y el suelo rústico.

### **Art. 6.5.2.- Tipología de la edificación**

La ocupación de la parcela viene definida por un coeficiente máximo de ocupación, mientras que la edificación viene limitada por un coeficiente de aprovechamiento, una altura máxima y unas separaciones mínimas a linderos.

Se diferencian dos sub-zonas, A y B, correspondiendo la primera al sector de Ca S'Hereu.

### **Art. 6.5.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 2.

### **Art. 6.5.4.- Condiciones de la edificación**

Superficie mínima del solar	400 m <sup>2</sup>
Fachada mínima del solar	14 m
Profundidad mínima del solar	14 m
Altura reguladora máxima	E-A: 7 m ----- E-B: 10 m
Altura total máxima	E-A: 10 m ----- E-B: 13 m
Nº de plantas	E-A: S+B+P ----- E-B: S+B+2P
Ocupación máxima	40%
Separación a linderos	
Frente	E-A: 3 m ----- E-B: 5 m
Fondo y laterales	3 m
Coeficiente de aprovechamiento	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice de intensidad de uso	1 vivienda/solar
Porcentaje mínimo de aparcamiento privado	2 plazas/vivienda

No se admitirán edificios independientes del de la vivienda destinados a usos anejos, como garajes, lavaderos, etc.

### **Art. 6.5.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Serán, con carácter general, las dispuestas en el capítulo 4.4 de estas Normas. En fachadas se permiten los colores blanco, beige, siena, ocre y similares, así como también el empleo del ladrillo visto.

En cubierta se permite cualquier color excepto negro, verde y rojo.

## **CAPÍTULO 6.6.- ZONA SEMIINTENSIVA**

### **Art. 6.6.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a una zona de la urbanización Ca S'Hereu en la que, a falta de solares adecuados para la construcción de viviendas de protección pública, se transforma de solar de equipamiento privado, que no resulta necesario en esta zona, en suelo destinado a uso residencial con una tipología adecuada a la finalidad que se pretende.

### **Art. 6.6.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación aislada. La ocupación de la parcela viene definida por un coeficiente máximo de ocupación, mientras que la edificación viene limitada por el coeficiente de aprovechamiento, la altura y las separaciones a linderos.

### **Art. 6.6.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 3

### **Art. 6.6.4.- Condiciones de la edificación**

Superficie mínima del solar	2.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima del solar	15 m
Altura reguladora máxima	7 m
Altura total máxima	9,5 m
Nº de plantas	S+B+P
Ocupación máxima	35%
Separación a linderos	
Frente	5 m
Medianeras	3 m
Entre edificaciones de un mismo solar	6 m
Coeficiente de aprovechamiento	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice de intensidad de uso	1 vivienda/135 m <sup>2</sup> de solar
Porcentaje mínimo de aparcamientos	

privados

1,5 plazas por vivienda más 1 plaza por cada 60 m<sup>2</sup> de local de uso público o de negocio

#### **Art. 6.6.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Las edificaciones deberán manifestar su condición industrial o de servicios en el desarrollo exterior de composición, fachadas y acabados.

Se recomienda una acertada modulación en los elementos repetitivos para conseguir una coherencia expresiva. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición.

En fachada se permiten los colores blanco, beige, siena y ocre, así como también el empleo del ladrillo visto.

En cubierta se permite cualquier color, excepto negro, verde y rojo.

### **CAPÍTULO 6.7.- ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS**

#### **Art. 6.7.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a la zona destinada fundamentalmente al uso industrial y de servicios, con exclusión del uso residencial excepto en viviendas unifamiliares anejas a la explotación.

Su ubicación normal serán las zonas periféricas y, en la medida de lo posible, sin contacto directo con zonas residenciales.

#### **Art. 6.7.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación aislada.

El aprovechamiento se regula por un coeficiente máximo, con las otras limitaciones que imponen estas Normas.

#### **Art. 6.7.3.- Condiciones de uso**

Son los regulados en el adjunto cuadro n° 4.

#### **Art. 6.7.4.- Condiciones de la edificación**

Superficie mínima del solar	1.200 m <sup>2</sup>
Fachada mínima del solar	20 m
Profundidad mínima del solar	40 m
Altura reguladora máxima	10 m
Altura total máxima	12,5 m
N° de plantas	S+B+P
Ocupación máxima	60%
Separación a linderos	

Viales	5 m
Resto linderos	3 m
Coeficiente de aprovechamiento	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice de intensidad de uso	1 vivienda/solar
Porcentaje mínimo de aparcamientos	1 plaza por cada 250 m <sup>2</sup> edificados de uso industrial o detalle
	1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> edificados de uso comercial
	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificados de otros usos

#### **Art. 6.7.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Las edificaciones deberán manifestar su condición industrial o de servicios en el desarrollo exterior de composición, fachadas y acabados.

Se recomienda una acertada modulación en los elementos repetitivos para conseguir una coherencia expresiva. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición.

En fachada se permiten los colores blanco, beige, siena y ocre, así como también el empleo del ladrillo visto.

En cubierta se permite cualquier color, excepto negro, verde y rojo.

### **CAPÍTULO 6.8.- ZONA COMERCIAL**

#### **Art. 6.8.1.- Definición y ámbito**

Son zonas destinadas predominantemente al uso comercial y administrativo, con exclusión del uso residencial excepto en viviendas unifamiliares anejas a la instalación.

Su carácter comercial, que permite la ubicación de almacenes y talleres, facilita su situación en las proximidades tanto del suelo residencial como del industrial.

#### **Art. 6.8.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación aislada.

El aprovechamiento se regula por un coeficiente máximo, con las otras limitaciones que imponen estas Normas.

#### **Art. 6.8.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 5.

#### **Art. 6.8.4.- Condiciones de la edificación**

Superficie mínima del solar	700 m <sup>2</sup>
Fachada mínima del solar	10 m
Profundidad mínima del solar	10 m
Altura reguladora máxima	7 m
Altura total máxima	9,5 m
Nº de plantas	S+B+P
Ocupación máxima	35%
Separación a linderos	
Todos los linderos	6 m
Coeficiente de aprovechamiento	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice de intensidad de uso	1 vivienda/solar
Porcentaje mínimo de aparcamientos	1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> edificados de uso comercial 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificados de otros usos

#### **Art. 6.8.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Se utilizarán, en lo que sea de aplicación, las de la zona intensiva colindante.

### **CAPÍTULO 6.9.- EQUIPAMIENTOS**

#### **Art. 6.9.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a los espacios destinados a la ubicación de equipamientos dotacionales, cualquiera que sea su régimen, necesarios para el adecuado equipamiento de la población.

Los equipamientos, por sus características específicas, pueden estar diseminados por el suelo urbano o concentrados en un polígono específico.

#### **Art. 6.9.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es, en general, de edificación aislada, aunque también pueden estar ubicados en edificios de la zona intensiva construidos entre medianeras.

#### **Art. 6.9.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 6.

#### **Art. 6.9.4.- Condiciones de la edificación**

En general, las condiciones de la edificación son libres, a fin de adaptarse a las especiales características del equipamiento y de la legislación específica que pueda regularlo, con las limitaciones que a continuación se indican.

En el caso de edificios en zona intensiva, adosados a otras edificaciones, se respetarán las normas edificatorias de la zona.

##### Superficie mínima del solar

Norma general	100 m <sup>2</sup>
Uso deportivo	400 m <sup>2</sup>
Uso docente	según legislación específica
Altura reguladora máxima	10 m
Altura total máxima	12,5 m
Nº de plantas	S+B+2P

Los edificios destinados específicamente al culto religioso y las instalaciones deportivas cubiertas tendrán condiciones de altura libre.

Ocupación máxima	60%
Separación a linderos, en el caso de edificios aislados	6 m
Coefficiente de aprovechamiento	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Porcentaje mínimo de aparcamientos	
Norma general	1 plaza por cada 50 m <sup>2</sup> edificables
Equipamiento religioso	1 plaza/100 m <sup>2</sup>
Equipamiento deportivo	1 plaza por cada 50 localidades de espectáculo deportivo más 1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup> de solar restante
Eq. espectáculos públicos	1 plaza/50 localidades
Equipamiento asistencial	1 plaza/15 camas

#### **Art. 6.9.5.- Condiciones de ambiente y estética**

En general, las condiciones son libres excepto para los edificios ubicados en el ámbito de una zona de uso general residencial, cuyas normas de ambiente y estética deberán ser respetadas por el equipamiento.

## **CAPÍTULO 6.10.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

### **Art. 6.10.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a los espacios libres, públicos o privados, destinados a la creación de jardines, parques de recreo y juego de niños y, en general, al esparcimiento de los ciudadanos (de cualquier sexo).

Los espacios libres públicos calificados en los planos parciales son de cesión obligatoria. Los nuevos que se señalen en el suelo urbano actual se obtendrán por cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

### **Art. 6.10.2.- Condiciones de uso**

Aunque el uso principal es el de zona verde, en los espacios libres públicos se admiten otros usos complementarios con las limitaciones que a continuación se expresan:

- Instalaciones y servicios propios: herramientas de jardinería, aseos, almacenillo de repuestos.
- Comercial, en instalaciones desmontables, durante ferias, fiestas, etc.
- Deportivo al aire libre, sin espectadores sentados, de uso público gratuito.
- Juegos de niños, pérgolas, porches, mobiliario urbano, etc.
- Quioscos para bar, de superficie no superior a 40 m<sup>2</sup>, en zonas verdes de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
- Aparcamiento subterráneo y servicios urbanísticos públicos soterrados, compatibles con la jardinería de superficie.

En los espacios libres de dominio y uso privado no se admite edificación alguna, y no son computables a efectos de edificabilidad por parte de las parcelas colindantes.

### **Art. 6.10.3.- Condiciones de la urbanización**

Los parques y jardines se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas, áreas de descanso, etc. propias de este tipo de instalaciones, eliminando especialmente las barreras físicas para cualquier posible usuario:

La ordenación detallada se determinará en el correspondiente proyecto general de urbanización de un polígono o en el detallado de acondicionamiento de una zona concreta. El Ayuntamiento podrá dictar ordenanzas reguladoras del tratamiento de las zonas verdes, tipo de vegetación, distribución de espacios, niveles de iluminación, etc.

#### **Art. 6.10.4.- Condiciones de la edificación**

En los casos en que se admitan edificaciones para usos complementarios, estas estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

Coefficiente de aprovechamiento	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura reguladora máxima	3 m
Altura total máxima	4,5 m
Nº de plantas	S+B

### **CAPÍTULO 6.11.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

#### **Art. 6.11.1.- Definición y ámbito**

Comprende el espacio reservado para la circulación rodada y de peatones, incluidos los espacios de aparcamiento anexos a la calzada.

#### **Art. 6.11.2.- Condiciones de uso y aprovechamiento**

Con carácter general no se admite ninguna edificación.

El esquema en que se estructura el espacio queda definido en los correspondientes planos. En cada momento, el Ayuntamiento, o el Consell Insular de Mallorca en su caso, en función de la demanda del tráfico rodado y del peatonal o de otras consideraciones relevantes, podrá reorganizar la sección funcional de las distintas vías.

Los proyectos para espacios de aparcamientos deberán contemplar la posible utilización alternativa de los mismos. Las dimensiones de cada plaza deberán respetar las exigencias del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Para los espacios libres resultantes del diseño geométrico, no se admite más uso que el de zona verde.

Con carácter general, se admite el uso de aparcamiento subterráneo.

### **CAPÍTULO 6.12.- SERVICIOS TÉCNICOS**

#### **Art. 6.12.1.- Definición**

Corresponde a los espacios destinados a la ubicación de los centros de infraestructuras urbanas y servicios técnicos (producción y suministro de energía eléctrica, abastecimiento de aguas, saneamiento, etc.).

**Art. 6.12.2.- Condiciones de uso y aprovechamiento**

El uso principal será el correspondiente a la infraestructura o servicio de que se trate. Complementariamente, se autorizarán los usos anexos al principal necesarios para su correcta gestión y explotación.

Las condiciones de la edificación serán las adecuadas a la tipología de instalación de que se trate.

## TÍTULO 7.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y APTO PARA LA URBANIZACIÓN DE LA ZONA COSTERA

### CAPÍTULO 7.1.- ZONA INTENSIVA

#### **Art. 7.1.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a áreas de uso residencial situadas en los núcleos de Cala Millor y Cala Bona, cuya tipología de ordenación aparece caracterizada por la edificación continua entre medianeras.

#### **Art. 7.1.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación continua entre medianeras, en general regulada por fondo máximo edificable, salvo en una manzana que se regula por coeficiente de aprovechamiento.

La profundidad máxima edificable se entiende siempre con el resto de limitaciones que imponen estas Normas.

#### **Art. 7.1.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 7 con las siguientes excepciones o precisiones. Se prohíben las siguientes actividades:

- Talleres de reparación de automóviles y motocicletas.
- Carpintería y herrerías.
- Almacenes de materiales de construcción.

#### **Art. 7.1.4.- Condiciones de la edificación**

Condiciones de parcela:

	Sup. Mínima (m <sup>2</sup> )	Fachada mínima (m)
Intensiva 1	300	10
Intensiva 2	300	10
Intensiva 3	200	9
Intensiva 4	1000	20

Condiciones de altura:

	Altura reguladora (m)	Altura total (m)	Nº plantas
Intensiva 1	13	15,50	S+B+2P+A
Intensiva 2	13	15,50	S+B+3P
Intensiva 3	16	18,50	S+B+3P+A
Intensiva 4	13	15.50	S+B+3P

Condiciones de ocupación:

	Prof. edif. planta B	Prof. edif. P
Intensiva 1	100%	15 m
Intensiva 3	100%	15 m

Condiciones de aprovechamiento:

	Ocupación	Coef. aprovechamiento
Intensiva 2	50%	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Intensiva 4	50%	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Separación a linderos:

	Fachada respecto vía pública	Ático respecto fachada	Entre edificios de un mismo solar
Intensiva 1	-	3,00 m	-
Intensiva 2	3,00 m	-	3,00 m
Intensiva 3	-	3,00 m	-
Intensiva 4	-	-	3,00 m

Índice de intensidad de uso:

Intensiva 1	1 viv/40 m <sup>2</sup> de solar edificable
Intensiva 2	1 viv/70 m <sup>2</sup> de solar
Intensiva 3	1 viv/40 m <sup>2</sup> de solar edificable
Intensiva 4	1 viv/140 m <sup>2</sup> de solar

Porcentaje mínimo de aparcamientos privados:

1,5 plazas por vivienda (1 plaza en caso de HPP de promoción pública) más 1 plaza por cada 60 m<sup>2</sup> de local de uso público o de negocio.

Voladizos a la vía pública o espacio libre público o privado:

Solamente se admitirán balcones o terrazas no cerradas, cornisas, aleros y otros elementos decorativos con las siguientes limitaciones:

- Vuelo máximo: 1/10 de anchura de la calle, con un máximo de 1,5 m.
- Altura mínima sobre la rasante de la acera, medida en el punto más desfavorable de la fachada del solar: 3,25 m.
- Separación mínima de medianera: no inferior al vuelo ni a 0,50 m.
- No se permitirán balcones o terrazas a calles con anchura menor a 8 m. en cualquier punto de ella.

No se permiten los voladizos sobre la zona de servidumbre de tránsito (6 m desde la ribera del mar).

Cuando los solares estén afectados por la servidumbre de protección de Costas y estén incluidos en los tramos objeto de un Estudio de Detalle, a tenor de lo dispuesto en la D.T. 3ª de la Ley de Costas, los parámetros y determinaciones antes enumerados dependerán de lo que resulte de la tramitación de los estudios de detalle.

#### **Art. 7.1.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en los capítulos 4.4 y 4.5 de estas Normas.

En las cubiertas superiores de las edificaciones se emplearán materiales de tejado o azotea, indistintamente, pero no se permitirán placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarias y claraboyas.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma, así como las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos, de no utilizar paredes de mampostería, irán revocados y enlucidos.

Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones publicitarias en las medianeras.

### **CAPÍTULO 7.2.- ZONA EXTENSIVA**

#### **Art. 7.2.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a las áreas destinadas, con carácter exclusivo al desarrollo extensivo de viviendas unifamiliares, admitiéndose exclusivamente la edificación de una sola vivienda en cada solar, excepto en las zonas E5 y E7 en que se permiten dos viviendas en un único edificio.

### **Art. 7.2.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación aislada y única, rodeada por amplios espacios libres ajardinados.

La ocupación viene definida por un coeficiente máximo de ocupación, mientras que la edificación viene limitada por un coeficiente de aprovechamiento, un número máximo de plantas y unas separaciones mínimas a linderos.

### **Art. 7.2.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 8

### **Art. 7.2.4.- Condiciones de la edificación**

Condiciones de parcela:

	Sup. Mínima (m <sup>2</sup> )	Fachada mínima (m)
Extensiva 1, 2 y 3	1.200	15
Extensiva 4 y 5	500	15
Extensiva 6 y 7	500	20
Extensiva 8	450	15
Extensiva 9 y 10	300	10
Extensiva 11 y 12	1.000	20
Extensiva 13	500	15
Extensiva 14	140	6
Extensiva 15	240	10

Condiciones de altura:

	Altura reguladora (m)	Altura total (m)	Nº plantas
Extensiva 1	4,00	7,00	S+B
Extensiva 2	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 3, 4, 5, 6 y 7	9,00	12,00	S+B+2P
Extensiva 8	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 9, 10, 11 y 12	9,00	12,00	S+B+2P
Extensiva 13	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 14	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 15	6,00	9,00	S+B+P

Condiciones de ocupación y aprovechamiento:

	Ocupación máxima (%)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Extensiva 1, 2 y 3	20	0,36
Extensiva 4 y 5	30	0,73
Extensiva 6 y 7	30	0,50
Extensiva 8	30	0,64
Extensiva 9 y 10	50	0,73
Extensiva 11	30	0,36
Extensiva 12	40	0,36
Extensiva 13	30	0,50
Extensiva 14	50	0,90
Extensiva 15	40	0,80

Condiciones de retranqueo:

	A vías y áreas públicas (m)	Medianera y fondo (m)
Extensiva 1, 2, 3	4,00	*
Extensiva 4 y 5	3,00	3,00
Extensiva 6	6,00	3,00
Extensiva 7	4,00	4,00
Extensiva 8	6,00	3,00
Extensiva 9	3,00	3,00
Extensiva 10	3,00	**
Extensiva 11	6,00	6,00
Extensiva 12	6,00	5,00
Extensiva 13	6,00	3,00
Extensiva 14	6,00	***
Extensiva 15	6,00	***

En ninguna zona se admiten edificaciones independientes de la de la vivienda para usos anejos o para garajes. Tales usos, de situarse, se realizarán incorporados al edificio de vivienda.

\* La mitad de la altura reguladora de la edificación en el punto más cercano al lindero considerado, con un mínimo de 3,00 m.

\*\* En los solares de superficie y anchura inferior a la mínima escriturados con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, se podrá edificar adosado a una medianera, y en el caso de que exista una de ellas edificada, si se adosa, se hará obligatoriamente en ella.

En cualquier caso, cuando existan medianeras edificadas al menos en 2 plantas, se podrá adosar a estas medianeras.

\* \* \* Se podría edificar adosado a una medianera y en el caso de que exista una de ellas edificada, si se adosa, se hará obligatoriamente a ella. En la otra medianera, la separación será libre, pero no se podrán abrir huecos si no es superior a 3,00 m.

Índice de intensidad de uso:

Extensiva 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15	1 viv/solar
Extensiva 5 y 7	2 viv/ solar
Porcentaje mínimo de aparcamientos privados:	2 plazas/ vivienda
Excepto en 14 y 15	1 plaza/vivienda

#### **Art. 7.2.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en los capítulos 4.4 y 4.5 de estas Normas.

Con el debido respeto al ambiente general de la población y el paisaje, tal como se prescribe en los mencionados capítulos, la edificación aislada permite una mayor libertad creativa.

Las cubiertas de las edificaciones serán con empleo de tejas, azoteas o losas planas, y no se permitirán pacas de fibrocemento o materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarias y claraboyas.

Las fachadas visibles desde vía pública y los patios interiores, de haberlos, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos, y cuando menos, los paramentos, de no utilizar la mampostería, irán revocados y enlucidos.

### **CAPÍTULO 7.3.- ZONA SEMINTENSIVA**

#### **Art. 7.3.1.- Definición y ámbito**

Corresponde, en general, a zonas que en las Normas de 1987 admitían el doble uso, residencial y turístico, y que en las nuevas Normas, por imperativo del POOT en lo que se refiere a la separación de usos, se quedan con el uso residencial, unifamiliar o plurifamiliar.

#### **Art. 7.3.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación aislada. La ocupación de la parcela viene definida por un coeficiente máximo de ocupación, mientras que la edificación viene limitada por el coeficiente de aprovechamiento, la altura y las separaciones a linderos.

### **Art. 7.3.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro n° 9.

### **Art. 7.3.4.- Condiciones de la edificación**

Condiciones de parcela:

	Sup. Mínima (m <sup>2</sup> )	Fachada mínima (m)
Semi intensiva J1	1.200	15
Semi intensiva J2	1.000	15
Semi intensiva J3	1.000	20
Semi intensiva J4 y J6	500	15
Semi intensiva J5 y J9	500	20
Semi intensiva J7	400	15
Semi intensiva J8	300	10
Semi intensiva J10 y J11	500	15

Condiciones de altura:

	Altura reguladora (m)	Altura total (m)	N° plantas
Semi intensiva J1 y J2	16	18,50	S+B+4P
Semi intensiva J3, J4, y J6	10	12,50	S+B+2P
Semi intensiva J5	7	9,5	S+B+P
Semi intensiva J7, J8 y J9	13	15,50	S+B+3P
Semi intensiva J10 y J11	7	9,50	S+B+P

Condiciones de ocupación y aprovechamiento:

	Ocupación máxima (%)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Semi intensiva J1	20	0,36
Semi intensiva J2	30	1,00
Semi intensiva J3	50	1,50
Semi intensiva J4	50	0,73
Semi intensiva J5	40	0,36
Semi intensiva J6	30	0,90
Semi intensiva J7	30	1,00
Semi intensiva J8	50	0,65
Semi intensiva J9	25	0,50
Semi intensiva J10	20	0,73
Semi intensiva J11	30	0,50

Condiciones de retranqueo:

	A vías y áreas públicas (m)	Medianera y fondo (m)	Entre Edif. de un mismo solar (m)
Semi intensiva J1	4,00	*	6,00
Semi intensiva J2 y J3	6,00	6,00	12,00
Semi intensiva J4 y J6	6,00	3,00	8,00
Semi intensiva J5	6,00	3,00	4,00
Semi intensiva J7	3,00	4,00	6,00 * * *
Semi intensiva J8	3,00	* *	3,00
Semi intensiva J9	3,00	4,00	6,00
Semi intensiva J10 y J11	3,00	3,00	3,00

\* La mitad de la altura reguladora de la edificación en el punto más cercano al lindero considerado, con un mínimo de 3,00 m.

\* \* En los solares de superficie y anchura inferior a la mínima escriturados con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, se podrá edificar adosado a una medianera, y en el caso de que exista una de ellas edificada, si se adosa, se hará obligatoriamente en ella.

En cualquier caso, cuando existan medianeras edificadas al menos en 2 plantas, se podrá adosar a estas medianeras.

\* \* \* Opcionalmente, los edificios de un mismo solar podrán adosarse entre si lateralmente. De no hacerlo, la separación mínima será de 6,00 m.

Índice de intensidad de uso

J1	1 viv/275 m <sup>2</sup> de solar
J2	1 viv/100 m <sup>2</sup> de solar
J3	1 viv/200 m <sup>2</sup> de solar
J4	1 viv/135 m <sup>2</sup> de solar
J5	1 viv/340 m <sup>2</sup> de solar
J6	1 viv/340 m <sup>2</sup> de solar
J7	1 viv/90 m <sup>2</sup> de solar
J8	1 viv/230 m <sup>2</sup> de solar
J9	1 viv/200 m <sup>2</sup> de solar
J10	1 viv/135 m <sup>2</sup> de solar
J11	1 viv/200 m <sup>2</sup> de solar

Porcentaje mínimo de aparcamiento: 1,5 plazas por vivienda más 1 plaza por cada 60 m<sup>2</sup> de local de uso público o de negocio.

### **Art. 7.3.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en los capítulos 4.4 y 4.5 de estas Normas.

En las cubiertas superiores de las edificaciones se emplearán materiales de tejado o azotea, indistintamente, pero no se permitirán placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarias y claraboyas.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma, así como las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos, de no utilizar paredes de mampostería, irán revocados y enlucidos.

Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones publicitarias en las medianeras.

## **CAPÍTULO 7.4.- ZONA HOTELERA**

### **Art. 7.4.1.- Definición y ámbito**

Corresponde a áreas destinadas, exclusivamente, al uso turístico, definido en el Art. 5.2.4.4.3 de estas Normas.

### **Art. 7.4.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificación aislada. La ocupación de la parcela viene definida por un coeficiente máximo de ocupación, mientras que la edificación viene limitada por el coeficiente de aprovechamiento, la altura y las separaciones o linderos.

### **Art. 7.4.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro nº 10.

### **Art. 7.4.4.- Condiciones de la edificación**

Condiciones de parcela:

	Sup. Mínima (m <sup>2</sup> )	Fachada mínima (m)
H1	1.200	15
H2	1.000	15
H3	1.000	20
H4 y H5	500	20
H6 y H7	500	15
H8, H9 y H10	400	15

H11	300	15
H12	300	10
H13	5.000	40
H14	1.000	20
H15	15.000	50

Condiciones de altura:

	Altura reguladora (m)	Altura total (m)	Nº plantas
H1 y H2	16	18,50	S+B+4P
H3	10	12,50	S+B+2P
H4	16	18,50	S+B+4P
H5	13	15,50	S+B+3P
H6 y H7	10	12,50	S+B+2P
H8	19	21,50	S+B+5P
H9	16	18,50	S+B+4P
H10	13	15,50	S+B+3P
H11	16	18,50	S+B+4P
H12 y H13	13	15,50	S+B+3P
H14	10	12,50	S+B+2P
H15	13	15,50	S+B+3P

Condiciones de ocupación y aprovechamiento:

	Ocupación máxima (%)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
H1	20	0,36
H2	30	1,00
H3	50	0,50
H4 y H5	25	0,90
H6	50	0,73
H7	30	0,73
H8, H9 y H10	30	1,00
H11 y H12	50	1,67
H13	20	0,66
H14	40	0,90
H15	25	0,65

Condiciones de retranqueo:

	A vías y áreas públicas (m)	Medianera y fondo (m)	Entre Edif. de un mismo solar (m)
H1	4,00	*	6,00
H2 y H 3	6,00	6,00	12,00
H4 y H5	3,00	4,00	8,00
H6	6,00	3,00	6,00
H7	3,00	3,00	6,00
H8	6,00	3,00	4,00
H9	3,00	4,00	4,00
H10 y H11	3,00	2,00	4,00
H12	3,00	**	6,00***
H13	10,00	10,00	12,00
H14	6,00	6,00	12,00
H15	6,00	6,00	6,00

\* La mitad de la altura reguladora de la edificación en el punto más cercano al lindero considerado, con un mínimo de 3,00 m.

\*\* En los solares de superficie y anchura inferior a la mínima en 3,00 ó más metros escriturados con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, se podrá edificar adosado a una medianera, y en el caso de que exista una de ellas edificada, si se adosa, se hará obligatoriamente en ella.  
En cualquier caso, cuando existan medianeras edificadas al menos en 2 plantas, se podrá adosar a estas medianeras.

\*\*\* Opcionalmente, los edificios de un mismo solar podrán adosarse entre si lateralmente. De no hacerlo, la separación mínima será de 6,00 m.

Índice de intensidad de uso

H1	1 plaza/92 m <sup>2</sup> de solar
H2	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar
JH3	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar
H4 y H5	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar
H6 y H7	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar
H8, H9 y H10	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar
H11 y H12	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar
H13	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar
H14	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar
H15	1 plaza/75 m <sup>2</sup> de solar

Porcentaje mínimo de aparcamientos privados: 1 plazas por cada 8 camas, más 1 plaza por cada 5 empleados más 1 plaza por cada 60 m<sup>2</sup> de local de uso público.

Cuando los solares estén afectados por la servidumbre de protección de Costas y estén incluidos en los tramos objeto de un Estudio de Detalle, a tenor de lo dispuesto en la D.T. 3ª de la Ley de Costas, los parámetros y determinaciones antes enumerados dependerán de lo que resulte de la tramitación de los estudios de detalle.

Todas las instalaciones turísticas de nueva construcción reunirán los requisitos exigidos en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística (POOT), o Norma que lo sustituya o modifique, para esta zona.

Cualquier modificación de la Normativa turística antes mencionada, será de aplicación inmediata sin necesidad de modificación de las NNSS.

#### **Art. 7.4.5.- Condiciones de ambiente y estética**

Con carácter general se estará a lo dispuesto en los capítulos 4.4 y 4.5 de estas Normas.

En las cubiertas superiores de las edificaciones se emplearán materiales de tejado o azotea, indistintamente, pero no se permitirán placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarias y claraboyas.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma, así como las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos, de no utilizar paredes de mampostería, irán revocados y enlucidos.

Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones publicitarias en las medianeras.

### **CAPÍTULO 7.5.- ZONA COMERCIAL**

#### **Art. 7.5.1.- Definición y ámbito**

Son zonas destinadas predominantemente al uso comercial y administrativo, con exclusión del uso residencial excepto en viviendas unifamiliares anejas al comercio.

#### **Art. 7.5.2.- Tipología de la edificación**

La tipología es de edificaciones aisladas.

El aprovechamiento se regula por un coeficiente máximo, con las otras limitaciones que imponen estas Normas.

### **Art. 7.5.3.- Condiciones de uso**

Son las reguladas en el adjunto cuadro n° 5 con la siguiente limitación:

No se admiten talleres industriales

### **Art. 7.5.4.- Condiciones de la edificación**

Condiciones de parcela:

	Sup. Mínima (m <sup>2</sup> )	Fachada mínima (m)
CO1	1.200	15
CO2	1.000	25
CO3, CO4 Y CO5	800	15
CO6	500	15
CO7	500	15

Condiciones de altura:

	Altura reguladora (m)	Altura total (m)	N° plantas
CO1	16	18,50	S+B+4P
CO2	4	6,50	S+B
CO3	16	18,50	S+B+4P
CO4	13	15,50	S+B+3P
CO5	4	6,50	S+B
CO6	16	18,50	S+B+4P
CO7	6	9,00	S+B+P

Condiciones de ocupación y aprovechamiento:

	Ocupación máxima (%)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
CO1	30	0,73
CO2	30	0,36
CO3, CO4 Y CO5	20	0,36
CO6	30	0,73
CO7	30	0,50

Condiciones de retranqueo:

	A vías y áreas públicas (m)	Medianera y fondo (m)	Entre Edif. de un mismo solar (m)
CO1	3,00	3,00	6,00
CO2	3,00	3,00	--
CO3, CO4 Y CO5	4,00	*	6,00
CO6	3,00	3,00	6,00
CO7	6,00	3,00	--

\* La mitad de la altura reguladora en el punto más cercano al lindero considerado, con un mínimo de 3,00 m.

Porcentaje mínimo de aparcamientos: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> edificados de uso comercial.  
1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificados de otros usos

## **CAPÍTULO 7.6.- ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS**

### **Art. 7.6.1.- Regulación general**

Las zonas de uso industrial y de servicios se regirán por la misma normativa desarrollada en el capítulo 6.7 referido al núcleo de Son Servera.

## **CAPÍTULO 7.7.- EQUIPAMIENTOS**

### **Art. 7.7.1.- Regulación general**

Las zonas de equipamientos se regirán por la misma normativa desarrollada en el capítulo 6.9 referido al núcleo de Son Servera.

## **CAPÍTULO 7.8.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

### **Art. 7.8.1.- Regulación general**

Los espacios libres y zonas verdes se regirán por la misma normativa desarrollada en el capítulo 6.10 referido al núcleo de Son Servera.

## **CAPÍTULO 7.9.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

### **Art. 7.9.1.- Regulación general**

Los espacios destinados a red viaria y aparcamientos se regirán por la misma normativa desarrollada en el capítulo 6.11 referido al núcleo de Son Servera.

## **CAPÍTULO 7.10.- SERVICIOS TÉCNICOS**

### **Art. 7.10.1.- Regulación general**

Los espacios destinados a la ubicación de infraestructuras urbanas y servicios técnicos se regirán por la misma normativa expuesta en el capítulo 6.12 referido al núcleo de Son Servera.

## TÍTULO 8.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 8.1.- GENERALIDADES

#### **Art. 8.1.1.- Definición**

Todo el suelo ordenado por las presentes Normas que no corresponde a las áreas de desarrollo urbano se clasifica como suelo rústico. Este suelo está regulado y protegido por la Ley 6/1997 de 8 de julio de Suelo Rústico de las Islas Baleares.

#### **Art. 8.1.2.- Infraestructuras y sistemas generales**

En el correspondiente plano se grafían las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del Suelo Rústico.

#### **Art. 8.1.3.- Normas concurrentes**

Es de aplicación en esta clase de suelo, por razón de materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a:

- Las vías de comunicación
- Las infraestructuras básicas del territorio
- Uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero
- Las aguas superficiales

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir sus efectos, ni reparar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

### CAPÍTULO 8.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN

#### **Art. 8.2.1.- Condiciones de integración paisajística y ambiental**

##### *8.2.1.1.- Condiciones de las edificaciones e instalaciones*

Todas las edificaciones y obras tenderán a integrarse en el paisaje y a adaptarse al medio ambiente donde se sitúen y con este concepto fundamental deberán ser proyectadas y construidas.

La composición de las edificaciones, cubiertas, fachadas, material y color serán los tradicionales de la zona o en concordancia, y se prohíben aquellas innovaciones que puedan comprometer o perturbar el carácter del medio rural en que se insertan.

La altura máxima será la menor entre a) dos plantas o b) ocho metros, contando desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta.

La superficie total de porches no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie ocupada por el resto de la edificación.

La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.

El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marés o de los ocres tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como el ladrillo, el bloque de hormigón o similares.

La cubierta será inclinada de teja árabe color ocre, a una o dos aguas y con alero en la fachada principal y posterior, salvo que, por causas debidas a la función específica de la edificación, sea justificable otro tipo de solución o que la integración paisajística así lo aconseje, a juicio del Ayuntamiento, en obras de carácter singular; así mismo, se permitirá otros tipos de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios, siempre que estos no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal. En la cubierta plana, sólo se admitirá el terrado cerámico o de hormigón, estará prohibido dejar vistas láminas impermeabilizantes de asfalto o fibrocemento, aluminio u otros materiales. En la cubierta, deberán quedar integrados todos los elementos que se hayan de instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia.

Las aguas residuales generadas no se podrán verter en pozos negros o zanjas filtrantes negras. Los proyectos técnicos a partir de los cuales se solicite la licencia de construcción contendrán el sistema de evacuación, que deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 3.1.7.6 de esta Normas.

#### *8.2.1.2.- Condiciones de posición e implantación*

Los edificios, en su ubicación dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje, el máximo respeto posible a la masa arbórea existente y la reducción del impacto visual. Para lograr esto último, la edificación en las parcelas con una pendiente media superior al 10% se deberá situar en las áreas de menos desnivel de manera que se eviten grandes desmontes y terraplenes. Se procurará que las edificaciones se ubiquen en la parte de parcela con menos vegetación natural.

En el ámbito de la Unidad Paisajística 5 y en las zonas ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F y AIA no se podrán situar las nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%.

#### *8.2.1.3.- Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación*

La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

En la Unidad Paisajística 5 y en las zonas ANEI, ARIP y SRG-F en la parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, no se harán movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de los bancales y los muros de cierre será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidas por la edificación y demás elementos constructivos no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima y de 2,20 metros por debajo del terreno natural.

Los cerramientos de las propiedades, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha, eléctricos o de seto; cuando sean de obra serán de sillares de marés sin labrar o de pared de piedra en seco con una altura máxima de un metro en ambos casos, y se admitirá sobre su coronación y hasta la altura máxima de dos metros y veinte centímetros la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona. Excepto en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, se deberán dejar separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre. En la Unidad Paisajística 5, y en las zonas ANEI, ARIP y SRG-F los cerramientos, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha sobre palos de madera, eléctricas o de seto.

#### *8.2.1.4.- Exoneración*

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

No estarán sujetos a las condiciones establecidas en este artículo los sistemas generales que el planeamiento urbanístico ubique en suelo rústico.

### **Art. 8.2.2.- Elementos tradicionales**

Son aquellas características de las zonas rurales como: casas de posesión, casetas, caminos, márgenes, barracas de roter, hornos de cal, paredes secas, etc.

Toda actuación dentro del ámbito de las presentes Normas deberán respetar estos elementos. La modificación se deberá justificar y no se admitirá si no respecta el carácter tradicional de estos elementos, esto es, el tamaño, la forma, el color, los materiales y el emplazamiento.

Se preservará la panorámica y silueta actual de estos elementos y se evitará la construcción de obras que las anulen o escondan.

### **Art. 8.2.3.- Apertura de caminos**

Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de ésta, o transcurran íntegramente por dentro de diversas fincas a título de servidumbre de paso para uno o diversos predios dominantes.

No podrán tener características urbanas tales como aceras, etc., y tendrán la anchura adecuada a la finalidad agrícola a que se destinen.

Se construirán de manera que los movimientos de tierra sean mínimos, los terraplenes, rebajes y muros de contención recibirán el tratamiento adecuado al ambiente circundante.

### **Art. 8.2.4.- Accesos a fincas y vallados**

Cuando se pretenda cercar de nuevo o modificar el cercado de una finca rústica en la parte lindante con un camino vecinal, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal de obras, así como la alineación oficial del cercado previsto, y dicho cercado deberá situarse a una distancia mínima de tres metros del eje de la calzada, con sujeción a lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de los caminos vecinales o Normativa superior que pudiera ser aplicable.

Los cercados de las fincas rústicas, lindantes con la vía pública serán, en su totalidad, de pared seca o marés no enlucido, de una altura máxima de 1,00 metros, con posibilidad de colocar sobre ella una rejilla con soportes totalmente verticales, de forma que la altura total no supere los 2,20 metros.

En cuanto a las paredes medianeras podrán ser indistintamente de piedra o de marés, de la misma altura establecida en el apartado anterior, pero queda totalmente prohibida la construcción de paredes de bloque de hormigón.

Excepto en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, se deberán dejar separaciones o aberturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.

En cuanto a los accesos de entrada a las fincas rústicas, queda totalmente prohibido el utilizar los somieres y cualquier otro tipo de objeto de desecho en lugar de las puertas o barreras propias del campo mallorquín.

Las paredes laterales de las entradas de las fincas rústicas deberán tener una forma sensiblemente semicircular y las puertas o barreras de entrada deberán estar retranqueadas como mínimo 7,00 metros con respecto al eje del camino.

#### **Art. 8.2.5.- Protección del arbolado**

Quedan protegidas las especies arbóreas forestales. No se podrán hacer más extracciones que las autorizadas por la Consellería de Agricultura y Pesca.

#### **Art. 8.2.6.- Instalación de servicios**

Los palos, casetas para infraestructuras, etc., se instalarán en lugares y de manera que afecten al entorno cuanto menos mejor; así, se adoptarán las medidas oportunas en la ejecución, colocación y acabado.

#### **Art. 8.2.7.- Publicidad**

No se permitirá la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos; no se considerará publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle que no superen los 0,2 m<sup>2</sup> de dimensión y que estén integrados en el entorno.

#### **Art. 8.2.8.- Protección de acantilados**

Se prohíbe la edificación en acantilados, peñascos y roquedales. En cuanto a los bordes superiores e inferiores, la edificación se deberá separar una distancia igual a la altura de estos elementos, de manera que no queden escondidos por ninguna construcción.

#### **Art. 8.2.9.- Condiciones estéticas**

En particular, se prescriben las siguientes condiciones:

El estilo será el tradicional.

Las fachadas presentarán un acabado de carácter unitario, realizado con un solo tipo de material, quedando expresamente prohibidos los muros de bloque de hormigón visto. Se permitirá la combinación de dos acabados distintos cuando uno de ellos se utilice para los zócalos o enmarcados de puertas y ventanas, o cuando se construyan paños de pared enteras con piedra calcárea natural del lugar, colocada según el aparejo tradicional. Se recomienda los elementos pétreos propios de la zona.

Los volúmenes presentarán una estructura simple, de acuerdo con los tipos tradicionales.

Se prohíben las edificaciones y elementos extraños tales como casas de madera prefabricadas de estilo extranjero, almenas, baluartes, etc., así como los cerramientos metálicos o de PVC.

El tono y los colores dominantes en el acabado exterior estará comprendido dentro de la gama de terrosos naturales propios de la zona. Los acabados no pétreos y de carpintería se cuidarán en lo que respecta al color, recomendándose los ocres, tierra, en concordancia con los del entorno.

Las condiciones estéticas estarán dentro de la veracidad en la expresión funcional y en el uso de los materiales más adecuados, exigiendo una dignidad de acabados que aleje toda idea de provisionalidad.

Las casetas de aperos deberán construirse según el procedimiento tradicional, con muros de piedra de marés o natural de la zona y cubierta inclinada de teja árabe color ocre; las puertas y ventanas se corresponderán con el uso que tiene la edificación.

#### **Art. 8.2.10.- Zona de policía de los torrentes**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 del RDPH, la realización de cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauce, está exento de autorización previa del Organismo de Cuenca (DGRH), cuando el correspondiente Plan de Ordenación Urbana haya sido informado de manera favorable por dicha Dirección General.

#### **Art. 8.2.11.- Utilización de cauces públicos**

##### *8.2.11.1.- Vertidos*

El vertido de aguas y de productos potencialmente contaminantes a cualquier cauce público requiere autorización administrativa, que se regulará por lo dispuesto en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio) y concordantes del Reglamento.

##### *8.2.11.2.- Utilización de los cauces*

La utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requerirá la previa concesión o autorización administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

## **CAPÍTULO 8.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Art. 8.3.1.- Disposiciones comunes**

#### *8.3.1.1.- Régimen de uso*

El régimen de usos que se establece para el Suelo Rústico sigue la matriz de ordenación del suelo rústico, que se recoge como Anexo a estas Ordenanzas.

#### *8.3.1.2.- Edificaciones propias de la explotación agraria*

En lo que se refiere a los usos relacionados con el destino o con la naturaleza de las fincas, con carácter general se estará al cumplimiento del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997 de Suelo Rústico de la CAIB.

En concreto, y con las limitaciones impuestas por dicho Decreto, se permite, condicionada al informe favorable de la Administración competente en materia agraria, la construcción de las necesarias edificaciones agrícolas propias de la explotación de la finca, con total exclusión de su uso como vivienda. Salvo justificación informada favorablemente por la Administración competente en materia agraria, la altura máxima será de 3,50 m.

#### *8.3.1.3.- Obras en edificaciones existentes*

Con carácter general se permite la reparación y mantenimiento de los edificios e instalaciones existentes, en los términos admitidos, en su caso, por la Ley de Disciplina Urbanística, con las limitaciones siguientes en el caso de viviendas:

1. Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m<sup>2</sup> útiles y la suficiente capacidad de poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
2. Que se haya construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.

3. Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en el Plan.
4. Que la ampliación proyectada, si procede, se integre en la vivienda existente y no se superen los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en el planeamiento general municipal o en este plan en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. En ningún caso no podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

En el caso de edificaciones existentes de tipología tradicional que incumplan alguno de los parámetros de posición de los edificios en relación a la parcela o de altura máxima establecida para edificaciones de nueva planta para su mismo uso, se permitirán obras de reforma y ampliación, con la intención de respetar y proteger dichos edificios y evitar su degradación, manteniendo la tipología si con la ampliación se cumple con la normativa actual para edificaciones de nueva construcción.

Las obras en las edificaciones existentes en suelo regulado por la LEN estarán sometidas a las determinaciones de los artículos 17 y 18 de dicha ley hasta que se elabore el Catálogo de las edificaciones.

#### *8.3.1.4.- Cómputo de la parcela mínima*

Si una parcela está afectada por varias calificaciones, para determinar si cumplen con la exigencia de parcela mínima, ésta se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto de la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a 100. No se podrá contabilizar para conseguir la superficie mínima las áreas incluidas en zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende.

#### *8.3.1.5.- Superficie mínima de finca para obras declaradas de interés general*

La superficie mínima para construir obras o instalaciones declaradas de interés general, será la preceptiva para construir viviendas en cada zona de protección, salvo que el acta de otorgamiento de la declaración de interés general exonere, previa justificación, y motivación, del cumplimiento del parámetro de parcela mínima en los términos previstos en la Ley del Suelo Rústico.

En caso de que sea necesaria la declaración de interés general, las actuaciones propuestas se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico existentes. Las nuevas construcciones deberán cumplir con los parámetros y las condiciones estéticas que este plan regula para viviendas unifamiliares, salvo los casos en los que, por las características específicas de la actividad se justifique que no resulten aplicables, y así se acepte o se exonere de forma expresa en la declaración de interés general.

De acuerdo con la previsión del Art. 37.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, para autorizar a actividades y uso del sector primario e industrias de transformación agraria del sector secundario, será preceptivo el informe de la consejería competente en materia de agricultura. En ningún caso se podrá otorgar la declaración de interés general si el informe emitido por la referida consejería es desfavorable.

#### *8.3.1.6.- Condiciones y parámetros para el uso de vivienda unifamiliar aislada*

Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Norma 20 del PTM, sin perjuicio de otras disposiciones más restrictivas en los artículos siguientes. En concreto:

Sólo se podrá autorizar una vivienda por parcela.

Para la autorización de una vivienda unifamiliar aislada con respecto a una división, segregación o fragmentación de una parcela, se debe encontrar en alguno de los siguientes supuestos, acreditado mediante su constancia en documento público :

a. Que la parcela donde se pretenda implantar el uso de vivienda unifamiliar proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del día 16 de julio de 1997.

b. En caso de parcelas segregadas desde el día 16 de julio de 1997 y antes del 13 de octubre de 1999, sólo se podrá autorizar el uso de vivienda unifamiliar cuando esta división, segregación o fragmentación no haya dado lugar, simultáneamente o sucesiva, además de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, salvo que con posterioridad se hayan vuelto a agrupar por debajo de este límite o que se trate de actuaciones amparadas en el punto c. siguiente y se cumpla con el requisito de parcela mínima de la categoría de suelo.

c. En las parcelas segregadas desde el día 13 de octubre de 1999, queda prohibido el uso vivienda unifamiliar excepto en aquellas que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos - o hijos de hijos premuertos - o debido a herencia entre padres e hijos - incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación -, limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez, por lo que esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

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

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

a. El programa y distribución del conjunto de las dependencias incluidas serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

b. Las dependencias que conformen la vivienda, destinada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.

c. Exclusivamente las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y que tengan usos de servicio o complementarios a éste se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal, siempre que su superficie edificada resulte coherente con el programa planteado para la vivienda y que su volumen, altura y apariencia no enmascaren los del edificio principal.

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

### **Art. 8.3.2.- Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP)**

Son las definidas así en la Ley 1/1991 (LEN), grafiado que se recoge, exactamente, en estas Normas.

No se admiten nuevas edificaciones ni ampliación de las existentes

El régimen de usos será el previsto en la Matriz de ordenación del Anexo de estas Normas, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

#### a) Sector primario:

- Actividades extensivas: cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones solo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

- Actividades intensivas: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las situadas en áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4 / 1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, no incluidas en la Ley 1/1991 de Espacios Naturales.

- Actividades complementarias: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que no se encuentren en: los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. Se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a dicha actividad. Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

#### b) Sector secundario:

- Industria de transformación agraria: Prohibida, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación. En áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, no incluidas en la Ley 1/1991 de Espacios Naturales, los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido.

c) Otros:

- Infraestructuras: Prohibidas, excepto las siguientes:

1. Las pequeñas infraestructuras (E-1) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general. En el ámbito del PORN de la Serra de Tramuntana sólo se permitirán pequeñas instalaciones que puedan crearse para hacer compost, las cuales deberán estar asociadas a una explotación agraria y deberán ser informadas por el organismo gestor de los espacios naturales protegidos, y que deberán ubicarse en las zonas de uso compatible o de uso general, quedando prohibida su ubicación en zonas de uso limitado.
2. Las vías de transporte, definidas en el apartado E-2 del anexo de estas normas, recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras.
3. Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones definidas en el apartado E-3 del anexo de estas normas, siempre que se justifique la necesidad de que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.
4. Las grandes instalaciones técnicas (E-5) destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelos de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.

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

#### **Art. 8.3.2.bis.- Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI)**

Son las definidas así en la Ley 1/1991 (LEN), grafiado que se recoge, exactamente, en estas Normas.

Mientras no esté aprobada la figura de planeamiento legalmente prevista, no podrán autorizarse más obras que las de conservación de las edificaciones existentes.

El régimen de usos será el previsto en la Matriz de ordenación del Anexo de estas Normas, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

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

por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. No se podrán ubicar invernaderos.

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

b) Sector secundario:

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

c) Otros:

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

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

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

La superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados de techo, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.

El porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupado por la edificación y demás elementos constructivos no podrá superar el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela.

### **Art. 8.3.3.- Áreas de Prevención de Riesgos (APR)**

Los usos ubicados dentro de las áreas de prevención de riesgos solo podrán autorizarse con el informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente, que en caso de viviendas deberá ser favorable.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, en las áreas de prevención de riesgo de incendios, cuando se destinen a usos o actividades que supongan viviendas e incorporen medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia así como también actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, se les aplicará el régimen de usos previsto en la categoría de suelo que se correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.

A efectos de la autorización de nuevas viviendas en suelo rústico dentro de APR, la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no se conociera, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fuesen varias las calificaciones de suelo rústico colindantes, se aplicará la más restrictiva.

En cualquier caso, la superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados de techo, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.

El porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupada por la edificación y el resto de elementos constructivos no podrá superar el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela.

El régimen de usos será el previsto en la Matriz de ordenación del Anexo de estas Normas, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

#### a) Sector primario:

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

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

b) Sector secundario:

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

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

- Ser oferta turística limitada hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se tenga que situar en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

a. Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.

b. La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismo u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

c. Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.

d. No sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

e. Estos establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones

complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad, excepto en las zonas ARIP-B.

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

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

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

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

- Ser campo de golf que, además de la normativa específica, cumpla las siguientes condiciones:

a. Que el conjunto de los movimientos de tierras y la ubicación temporal, tanto de éstas como de estructuras, se hagan sólo en el ámbito deportivo del campo de golf, con la salvedad de que se trate de aportaciones de tierras para recuperar el nivel del terreno original y que provengan de extracciones autorizadas exteriores a la actuación.

b. En todo caso, las construcciones, vinculadas o no al deporte del golf, sólo podrán ser las que sean autorizables por la normativa específica de campos de golf.

c. Que ni el campo de golf ni su oferta complementaria asociada ocupe AIA.

d. El agua para riego procederá de la depuración de aguas residuales o de otros medios expresamente admitidos por la normativa específica de los campos de golf y contará con sistemas automatizados de optimización del consumo de agua mediante una estación meteorológica propia. Las zonas de embalse de agua tendrán cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales. Las canalizaciones que drenan el agua de la masa embalsada dispondrán de arquetas de recogida de residuos hasta.

e. Que se haga un estudio de impacto ambiental tanto del campo mismo de las obras de construcción.

f. Justificación de la implantación del nuevo campo de golf, de acuerdo a los criterios regulados en el Plan Territorial de Mallorca.

- Ser de uso científico, cultural o deportivo.

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

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

d) Otros:

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

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

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

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

#### 8.3.3.1.- APR de inundaciones

Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el art. 78 del PHIB.

Se prohíbe la realización de cualquier obra que pueda interrumpir el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, excluyendo, naturalmente, las actuaciones destinadas a controlar los posibles procesos de inundación.

Las infraestructuras lineales deberán incorporar en su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate.

Toda obra a realizar en suelo rústico tanto en APR como en la franja de 100 metros a partir del margen superior del cauce de los torrentes, y así señalizada en el plano correspondiente, aunque no esté incluida en APR, requerirá la autorización administrativa previa de la Administración Hidráulica.

Dicha autorización estará sometida a lo que dispone el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en relación con las zonas de uso público, policía y servidumbre.

Los planificadores o promotores que quieran llevar a cabo actuaciones en estas zonas, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos que prevé el artículo 78 del PHIB.

#### 8.3.3.2.- APR de incendios

En las APR de incendios, sin perjuicio de la regulación que merezcan en virtud de la calificación del suelo, se establecen las limitaciones siguientes:

a) En zonas de riesgo alto, muy alto y extremadamente alto:

Prohibición de los usos residencial y turístico.

Las construcciones existentes y las nuevas deberán disponer de una franja perimetral de protección de anchura no inferior a 30 m.

b) En zonas con cualquier otro nivel de riesgo:

Todas las nuevas edificaciones deberán cumplir las prescripciones del Real Decreto 314/2006 en lo que se refiere a la intervención de los bomberos en el entorno de los edificios.

En las urbanizaciones recibidas con posterioridad a la fecha de la aprobación del Decreto 101/1993, 11.09.93, se aplicarán las medidas preventivas en la lucha contra incendios en nuevas urbanizaciones previstas en dicho Decreto.

En cualquier suelo forestal, se evitará la ubicación de viviendas en los siguientes lugares:

Dentro de chimeneas naturales, valles estrechos y depresiones entre cerros.

Sobre carenas estrechas donde la convección provocada por el incendio pueda incidir directamente sobre la construcción.

En vertientes inclinadas por encima del 25%.

Lugares cerrados donde pueda producirse gran acumulación de humos.

En áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.

Los proyectos de viviendas deberán incorporar medidas de seguridad para garantizar el acceso de personas y vehículos, (franja de protección de anchura mínima de 20 metros a los dos lados del vial con las características adecuadas), depósitos de agua para una primera situación

de emergencia así como la reducción de la vegetación en un radio de 30 metros. Todas las chimeneas de la construcción contarán con mataespiros y preferentemente estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm.

### 8.3.3.3.- Contaminación de acuíferos

1.- En las zonas delimitadas como de vulnerabilidad alta se prohíben en suelo rústico las instalaciones para las actividades siguientes:

- a) Vertederos de residuos sólidos de cualquier tipo (urbanos, industriales, chatarra, escombros...)
- b) Instalaciones de depuración de aguas residuales y de tratamiento de fangos procedentes de éstas que no utilicen depósitos estancos.
- c) Urbanizaciones que no dispongan de red de alcantarillado.
- d) Granjas bovinas o porcinas de más de 10 o 20 cabezas respectivamente que no dispongan de recogida y tratamiento de los purines.
- e) Mataderos.
- f) Industrias que generen vertidos.
- g) Regadío con aguas residuales depuradas con tratamiento secundario.

Para la ubicación, en esta zona, de cementerios, hoteles o apartahoteles y fincas de agroturismo, será imprescindible la realización de estudios hidrológicos de detalle que definan las posibilidades de contaminación del acuífero y, si procede, las medidas correctoras necesarias para preservarla. Se requerirá con carácter vinculante el informe favorable de la DGRH, que impondrá las medidas preventivas o correctoras necesarias y/o autorizará o no dichas actividades.

En el caso de viviendas unifamiliares se podría autorizar su ubicación, previo informe favorable de la DGRH, siempre que las aguas residuales de éstas se eliminen mediante fosas sépticas que cumplan las siguientes exigencias de calidad del efluente:

DBO5	De 20 a 30 ppm
Sólidos en suspensión	De 30 a 40 ppm
Ph	Neutro
Rendimiento	Igual o mayor de 90
Producción de olores	Exento

Se recomienda la instalación de fosas sépticas de oxidación total y drenaje superficial.

Para la eliminación de los fangos y el vertido del efluente, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.1.7.6

2.- En las zonas delimitadas como de vulnerabilidad moderada, las actividades susceptibles de generar vertidos, arriba relacionadas, requerirán estudios justificativos de la inocuidad de dichos vertidos basándose en sus características y en el uso que se le da al acuífero.

Se podrían autorizar las instalaciones relacionadas con cementerios, hoteles o apartahoteles, fincas de agroturismo y viviendas unifamiliares.

Para las fosas sépticas de las viviendas unifamiliares regirá lo dispuesto en el apartado anterior en relación con el artículo 3.1.7.6.

#### *8.3.3.4.- APR de deslizamientos*

En las zonas delimitadas, se prohíbe cualquier tipo de urbanización. Si en algún punto fuese posible urbanísticamente algún tipo de construcción, deberá realizarse un estudio de detalle del riesgo real de ocurrencia de desprendimientos rocosos.

#### *8.3.3.5.- APR de erosión*

Los cursos de los torrentes en las zonas de interés agrario, muy susceptibles a los problemas de erosión, deberán ser gradualmente protegidos, especialmente en los márgenes cóncavos de su trazado.

En el resto de zonas delimitadas, para cualquier actuación sobre estas, deberá realizarse un estudio de detalle que evalúe el riesgo real para este tipo de procesos.

### **Art. 8.3.4.- Perímetro de protección de pozos**

En las zonas de protección de pozos de abastecimiento, dibujadas en el plano nº 9, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 67 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, serán aplicables las siguientes restricciones al uso:

#### *Zonas de restricción moderada (radio de 1000 m)*

Los usos y actividades que a continuación se enumeran, requerirán para poder ser autorizados por el organismo competente el informe favorable de la AH:

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

*Zonas de restricción máxima (radio de 250 m)*

No pueden autorizarse los usos y actividades siguientes:

- a) canteras, minas y extracciones de áridos
- b) fosas sépticas y nuevos cementerios
- c) almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos
- d) depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas
- e) riego con aguas residuales
- f) almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radioactivos
- g) industrias alimentarias y mataderos
- h) inyección de residuos y sustancias contaminantes
- i) sondeos petrolíferos
- j) enterramiento de cadáveres de animales
- k) estaciones de servicio

Los usos y actividades siguientes se pueden autorizar siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales negativos sobre el dominio público hidráulico:

- l) Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales
- m) Granjas
- n) Pozos y sondeos
- o) Excavaciones
- p) Sondeos geotécnicos
- q) Industrias potencialmente contaminantes (curtidurías, cerámicas, lavanderías, etc.)

*Zona de prescripción absoluta (radio de 10 m)*

Aislada mediante un recinto cerrado, se prohíbe en ella cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y la operación de la captación.

**Art. 8.3.5.- Áreas de protección territorial (APT)**

Definidas en el artículo 19 de la Ley de las Directrices de Ordenación Territorial.

El régimen de usos será el previsto en la Matriz de ordenación del Anexo de estas Normas, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

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

de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

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

b) Sector secundario:

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

c) Otros:

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

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

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Territorial de Mallorca o en el Plan Director Sectorial correspondiente y de caminos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, según la definición de estas Normas.

Cualquier autorización para los usos o edificaciones que se solicite en estas áreas de protección territorial deberá tener el informe favorable de la Administración competente en su materia.

En cualquier caso, la superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados de techo, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.

El porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupada por la edificación y el resto de elementos constructivos no podrá superar el tres por ciento (3%) de la superficie de la parcela.

Estarán sometidas a la siguiente regulación:

#### *8.3.5.1.- APT costera*

La misma regulación establecida por la Ley 22/1988, de Costas y su Reglamento, para la zona de servidumbre de protección.

#### *8.3.5.2.- APT de carreteras*

La misma regulación establecida por la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, para la zona de protección:

- a) 25 metros de distancia a la arista de la explanada, en carreteras de cuatro carriles.
- b) 18 metros, en carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- c) 8 metros, en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

### **Art. 8.3.6.- Suelo Rústico de Régimen General Forestal**

#### *8.3.6.1.- Condiciones de uso*

El régimen de usos será el previsto en la Matriz de ordenación del Anexo de estas Normas, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

#### a) Sector primario:

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

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

b) Sector secundario:

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

c) Equipamientos: Resto de equipamientos. Condicionados a la obtención de la declaración de interés general con los requisitos adicionales siguientes:

- Ser oferta turística limitada hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se tenga que situar en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

a. Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.

b. La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismo u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

c. Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.

d. No sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

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

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

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

- Ser campo de golf que, además de la normativa específica, cumpla las siguientes condiciones:

a. Que el conjunto de los movimientos de tierras y la ubicación temporal, tanto de éstas como de estructuras, se hagan sólo en el ámbito deportivo del campo de golf, con la salvedad de que se trate de aportaciones de tierras para recuperar el nivel del terreno original y que provengan de extracciones autorizadas exteriores a la actuación.

b. En todo caso, las construcciones, vinculadas o no al deporte del golf, sólo podrán ser las que sean autorizables por la normativa específica de campos de golf.

c. El agua para riego procederá de la depuración de aguas residuales o de otros medios expresamente admitidos por la normativa específica de los campos de golf y contará con sistemas automatizados de optimización del consumo de agua mediante una estación meteorológica propia. Las zonas de embalse de agua tendrán cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales. Las canalizaciones que drenan el agua de la masa embalsada dispondrán de arquetas de recogida de residuos hasta.

d. Que se haga un estudio de impacto ambiental tanto del campo mismo de las obras de construcción.

e. Justificación de la implantación del nuevo campo de golf, de acuerdo a los criterios regulados en el Plan Territorial de Mallorca.

- Ser de uso científico, cultural o deportivo.

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

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

d) Otros:

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

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

1. Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
2. Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
3. Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
4. Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

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

#### 8.3.6.2.- Condiciones de parcelación

Parcela mínima para uso de vivienda	50.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima de parcela	75 m

#### 8.3.6.3.- Condiciones de edificación

Superficie máxima construible	1%
Porcentaje máximo de ocupación	2%
Volumen máximo por edificio	1.500 m <sup>3</sup>
Retranqueos a linderos	10 m
Altura reguladora	7 m
Altura total	8 m
Número de plantas	B+P

Todas las nuevas edificaciones deberán cumplir las prescripciones del Real Decreto 314/2006 en el que hace referencia a la intervención de los bomberos en el entorno de los edificios.

### **Art. 8.3.7.- Áreas de interés agrario extensivo (AIA-E)**

#### 8.3.7.1.- Condiciones de uso

El régimen de usos será el previsto en la Matriz de ordenación del Anexo de estas Normas, con las siguientes especificaciones y / o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

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

b) Sector secundario:

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

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

- Ser oferta turística limitada hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se tenga que situar en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

a. Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.

b. La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismo u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

c. Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.

d. No sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

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

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

1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de

conversión de agroturismo u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

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

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

- Ser de uso científico, cultural o deportivo.

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

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

d) Otros:

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

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

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

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

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

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

#### 8.3.7.2.- Condiciones de parcelación

Parcela mínima para uso de vivienda	28.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima de parcela	50 m

#### 8.3.7.3.- Condiciones de edificación

Superficie máxima construible	2% en UP5 (APC3) 3% en UP6 (APC4)
Porcentaje máximo de ocupación	3% en UP5 (APC3) 4% en UP6 (APC4)
Volumen máximo por edificio	1.500 m <sup>3</sup>

Retranqueos a linderos	10 m
Altura reguladora	7 m
Altura total	8 m
Número de plantas	S+B+P

### **Art. 8.3.8.- Suelo Rústico de Régimen General**

#### *8.3.8.1.- Condiciones de uso*

El régimen de usos será el previsto en la Matriz de ordenación del Anexo de estas Normas, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

#### a) Sector primario:

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

#### b) Sector secundario:

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

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

- Ser oferta turística limitada hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se tenga que situar en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

a. Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.

b. La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismo u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

c. Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.

d. No sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

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

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

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

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

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

- Ser campo de golf que, además de la normativa específica, cumpla las siguientes condiciones:

a. Que el conjunto de los movimientos de tierras y la ubicación temporal, tanto de éstas como de estructuras, se hagan sólo en el ámbito deportivo del campo de golf, con la salvedad de que se trate de aportaciones de tierras para recuperar el nivel del terreno original y que provengan de extracciones autorizadas exteriores a la actuación.

b. En todo caso, las construcciones, vinculadas o no al deporte del golf, sólo podrán ser las que sean autorizables por la normativa específica de campos de golf.

c. El agua para riego procederá de la depuración de aguas residuales o de otros medios expresamente admitidos por la normativa específica de los campos de golf y contará con sistemas automatizados de optimización del consumo de agua mediante una estación meteorológica propia. Las zonas de embalse de agua tendrán cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales. Las canalizaciones que drenan el agua de la masa embalsada dispondrán de arquetas de recogida de residuos hasta.

d. Que se haga un estudio de impacto ambiental tanto del campo mismo de las obras de construcción.

e. Justificación de la implantación del nuevo campo de golf, de acuerdo a los criterios regulados en el Plan Territorial de Mallorca.

- Ser de uso científico, cultural y deportivo.

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

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

d) Otros:

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

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

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

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

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

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

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

#### 8.3.8.2.- Condiciones de parcelación

Parcela mínima para uso de vivienda	14.000 m <sup>2</sup> ó 28.000 m <sup>2</sup> según grafiado en el plano nº 2
Fachada mínima de parcela > 2.000 m <sup>2</sup>	25 m

#### 8.3.8.3.- Condiciones de edificación

Superficie máxima construible	3%
Porcentaje máximo de ocupación	4%
Volumen máximo por edificio	1.500 m <sup>3</sup>
Retranqueos a linderos	10 m
Altura reguladora	7 m
Altura total	8 m
Número de plantas	S+B+P

### **Art. 8.3.9.- Área de transición (AT)**

#### 8.3.9.1.- Condiciones de uso

El régimen de usos será el previsto en la Matriz de ordenación del Anexo de estas Normas, con las siguientes especificaciones y/o requisitos adicionales:

a) Sector primario:

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

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

- Ser oferta turística limitada hotel de cinco estrellas que, por sus características, necesariamente se tenga que situar en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

a. Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.

b. La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1% de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismo u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

c. Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.

d. No sobrepase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.

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

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

1. La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1% de la parcela, excepto que se trate de

conversión de agroturismo u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor de este Plan.

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

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

- Ser de uso docente, educativo, socio-asistencial, sanitario, científico, cultural y deportivo.

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

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

c) Otros:

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

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

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

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

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

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

#### 8.3.9.2.- Condiciones de parcelación

Parcela mínima para uso de vivienda	28.000 m <sup>2</sup>
Parcela mínima para uso de vivienda en caso de estar constituido como entidad independiente con anterioridad al 11 de julio de 1985	14.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima de parcela	50 m/25 m

#### 8.3.9.3.- Condiciones de edificación

Superficie máxima construible	3%
-------------------------------	----

Porcentaje máximo de ocupación	4%
Volumen máximo por edificio	1.500 m <sup>3</sup>
Retranqueos a linderos	10 m
Altura reguladora	7 m
Altura total	8 m
Número de plantas	S+B+P

## **TÍTULO 9.- AMBITO DE INTERVENCIÓN PAISAJISTICA (AIP)**

### **CAPÍTULO 9.1.- GENERALIDADES**

#### **Art. 9.1.1.- Definición**

El PTM delimita como *Ámbito de Intersección Paisajística, API*, aquellas zonas de características singulares que justifican una operación de transformación del territorio con alguno de los siguientes objetivos:

Mejora de las condiciones generales del paisaje en determinados entornos de características singulares que justifican la intervención del Plan Territorial Insular de Mallorca.

La necesidad de una correcta integración en su entorno inmediato de diferentes equipamientos y/o infraestructuras de escala supramunicipal.

Dar solución a zonas degradadas situadas en los límites entre los términos municipales, sin ordenación adecuada y con deficiente conexión viaria.

#### **Art. 9.1.2.- Enumeración**

Estas Normas marcan como AIP la única área así definida por el Plan Territorial de Mallorca en el término municipal.

AIP-IV      Conexión Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor)

#### **Art. 9.1.3.- Delimitación**

Siguiendo las indicaciones de la Norma 39 del PTM, se recoge la delimitación de AIP-IV prescrita en la ficha del Plan.

#### **Art. 9.1.4.- Instrumento de desarrollo**

De acuerdo con el contenido de la Norma 39, apartado 4, del PTM, las AIP se desarrollarán mediante Planes Especiales elaborados, tramitados y aprobados por el Consell Insular de Mallorca, que prevalecían sobre el planeamiento urbanístico municipal.

## **CAPÍTULO 9.2.- AIP CONEXIÓN SON SERVERA – SANT LLORENÇ**

### **Art. 9.2.1.- Ámbito**

El ámbito grafiado en los planos de ordenación de la zona costera coincide exactamente con la delimitación señalada en el PTM, e incluye tanto suelo urbano como suelo rústico.

### **Art. 9.2.2.- Objetivos**

La delimitación de esta zona responde genéricamente al objetivo de dar solución a los problemas de las zonas degradadas en el límite entre dos municipios, concretamente la zona costera de Son Servera y Sant Lloreç.

Se caracteriza por ser una zona fronteriza entre un espacio turístico-residencial y un espacio rural fragmentados, que por su carácter periurbano tienen una escasa integración territorial.

Esta circunstancia hace necesaria una ordenación adecuada, atendiendo a los principios de compacidad, coherencia y cohesión, que sea capaz de coordinar y gestionar acciones de mejora y recalificación paisajística y ambiental para responder a las demandas del ámbito en relación con el entorno y el paisaje.

Por ello, los objetivos concretos, enumerados en la ficha del PTM, son:

- Mejora de las comunicaciones entre los diferentes núcleos.
- Articulación de los sistemas de espacios libres y de equipamiento creando nuevos cuando sea necesario.
- Reordenación y mejora paisajística de las franjas de suelo rústico entre núcleos.
- Cohesión urbana entre los tejidos turísticos-residenciales de los dos municipios.
- Dotación de estructura urbana a los de usos turísticos y residenciales.
- Limitación de actividades incompatibles con usos residenciales y turísticos.

Pero además, también se aprovechará para integrar el equipamiento polideportivo supramunicipal previsto en la Norma 57, apartado 3.C.1 del PTM.

### **Art. 9.2.3.- Principios rectores**

- Potenciar los valores de los elementos singulares del paisaje natural y cultural como recurso.
- Restituir la continuidad territorial mediante conectores ambientales y corredores paisajísticos.
- Reconocer los elementos naturales y patrimoniales de interés paisajístico.

- Aplicar los principios de movilidad segura y sostenible, incorporando medidas de interacción positiva con opciones de movilidad no motorizada o de transporte público incluida la intermodalidad, restableciendo una nueva movilidad turístico - territorial.
- Actuar contra la dispersión banal de la ocupación del suelo.
- Recalificar sectores urbanos deteriorados y recuperar los tejidos turísticos obsoletos.
- Recuperación, mejora y fomento de las actividades agrarias tradicionales.
- Incorporar políticas de sostenibilidad territorial y fomento de su difusión en el lugar.
- Incorporar la custodia del territorio como herramienta de gestión del paisaje.
- Promover la organización conjunta y coordinada de los municipios y otras instituciones.
- Ordenación paisajística: Se establecerá de acuerdo con las directrices de ordenación incluidas en esta ficha.

#### **Art. 9.2.4.- Directrices de ordenación**

- Instrumentar una nueva ordenación de los ámbitos rurales en correlación con los espacios libres urbanos.
- Tratamiento paisajístico de renaturalización del frente litoral.
- Creación de un nudo intermodal y establecimiento de una jerarquía vial.
- Generar un sistema de espacios de aparcamiento disuasorio y de servicio.
- Consolidar una red de caminos rurales históricos priorizando ámbitos para peatones en el sector.
- Dar una respuesta adecuada a los nuevos comportamientos del turismo.
- Intervenir específicamente sobre cada tipo de tejido urbano para potenciar los valores y corregir las deficiencias.

#### **Art. 9.2.5.- Régimen transitorio**

De acuerdo con lo, prescrito en la Disposición Transitoria 10ª del Plan Territorial de Mallorca:

Los Planes Especiales de los AIP -previstos en el apartado 4 de la norma 39 del Plan Territorial Insular de Mallorca- se deberán aprobar inicialmente antes de que transcurran dos años contados a partir del día siguiente de la publicación en el BOIP del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación nº 2 del PTIM. Durante este período de dos años se suspende la tramitación y aprobación de los instrumentos y proyectos que impliquen transformación urbanística del suelo dentro de la delimitación del AIP, como también los de edificación o de implantación de usos en el suelo rústico. La suspensión mencionada no será de aplicación a los casos que afecten en exclusiva a los usos admitidos en el suelo rústico y a los condicionados relacionados con la protección y educación ambiental, con el sector primario o el secundario de transformación agraria, a las infraestructuras y equipamientos de uso público previstos en sus respectivos instrumentos sectoriales o municipales de ordenación, y a los suelos urbanos

consolidados. En los casos mencionados se podrán tramitar y aprobar –dichos proyectos o instrumentos- previo informe preceptivo favorable del Departamento del *Consell* de Mallorca competente en ordenación del territorio, que deberá analizar su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP. Este informe se tendrá que emitir en el plazo máximo de cuarenta y cinco días.

No obstante lo anterior, el mencionado desarrollo de instrumentos urbanísticos – de ordenación y de gestión-, de proyectos de obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades, se podrá realizar aunque nos e haya aprobado inicialmente el Plan Especial correspondiente, cuando las correlativas fichas del Anexo III establezcan las determinaciones particulares específicas; en este caso hará falta que los mencionados instrumentos urbanísticos y proyectos de obras de urbanización se ajusten e las previsiones establecidas en las fichas de los AIP y que la propuesta se someta a previo informe favorable del *Consell* Insular de Mallorca que tendrá que emitirse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días.

En caso de que transcurran los dos años señalados sin que el Plan Especial se haya aprobado inicialmente, se levantará automáticamente la suspensión mencionada en el apartado anterior y podrán tramitarse y aprobarse todos los instrumentos y proyectos que legitimen la transformación urbanística del suelo, la edificación o la implantación de usos en suelo rústico previo informe preceptivo favorable del Departamento del *Consell* de Mallorca competente en ordenación el territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días.

## **TÍTULO 10.- PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y BIENES CATALOGADOS**

### **CAPÍTULO 10.1.- CATALOGACIÓN**

#### **Art. 10.1.1.- Catálogo**

El Ayuntamiento de Son Servera tiene en tramitación, en paralelo a la de estas Normas, el “Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Arquitectònic i Paisatgístic de Son Servera”, en el que no solo se inventaría el patrimonio, sino que se establecen pautas para su protección.

#### **Art. 10.1.2.- Estructura del catálogo**

El Catálogo se estructura en dos grandes grupos en función de su ubicación: Patrimonio Urbano (núcleo interior y núcleos costeros) y Patrimonio Rural, con

independencia de la naturaleza y la tipología de los bienes catalogados. Únicamente figura como capítulo independiente el Patrimonio Arqueológico. Esta estructuración viene debidamente justificada en la Memoria del propio Catálogo.

## **CAPÍTULO 10.2.- NORMAS DE PROTECCIÓN**

### **Art. 10.2.1.- Disposición general**

A todos los edificios catalogados les corresponde, en estas Normas, una cierta calificación urbanística, a cuya normativa edificatoria están sometidas con carácter general. Por encima de ella, se imponen las condiciones más restrictivas del Catálogo, que regula los criterios para autorizar las intervenciones sobre ellos.

### **Art. 10.2.2.- Niveles de protección**

De conformidad con lo prescrito en el PTM, se establecen tres niveles de protección:

- Nivel de protección integral A (A<sub>1</sub> y A<sub>2</sub>)
- Nivel de protección parcial B
- Nivel de protección ambiental C

### **Art. 10.2.3.- Obras de demolición o excavación**

En el ámbito de cualquier elemento catalogado no se concederán licencias para realizar exclusivamente obras de demolición, de acuerdo con lo que se establece en la Norma 2 del catálogo aprobado el 28 de julio de 2010.

Las actuaciones que afecten al subsuelo de la zona arqueológica o del edificio catalogado deberán contar con informe previo favorable de la Comisión Insular de Patrimonio y adaptarse a las condiciones de éste.

### **Art. 10.2.4.- Documentos complementarios para la solicitud de licencias en elementos catalogados**

Se estará a lo dispuesto en la Norma 3 del catálogo

### **Art. 10.2.5.- Edificios catalogados en suelo rústico**

En la Norma 4 del Catálogo se definen los perímetros mínimos de protección alrededor del elemento catalogado: 100 m en los edificios y 50 m en los

elementos de importancia etnológica, fijándose las limitaciones a las actuaciones en dichas áreas.

**Art. 10.2.6.- Deberes de conservación del patrimonio catalogado**

Las Normas 6 y 7 del Catálogo regulan los deberes de conservación, protección y custodia de los Bienes Catalogados.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Disposición transitoria 1.- Capacidad de la estación depuradora**

Cuando las aguas residuales que se viertan a la estación depuradora superen los 9.000 m<sup>3</sup>/día, no se podrán autorizar ni aprobar nuevas actuaciones que supongan incrementar el volumen de aguas residuales a verter a la EDAR hasta que esté en funcionamiento la ampliación de la misma.

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Disposición Adicional Única.- Ordenanzas para la Reserva Estratégica de Suelo sita en la Av. Joan Servera Camps y C/ de devant S'Hort, en Cala Millor**

Las Ordenanzas reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de la edificación y urbanización son las contenidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento aprobadas por el Consell de Govern de 26 de marzo de 2010 (BOIB nº 50 de 30-03-2010) y que a continuación se transcriben:

## A) Régimen urbanístico del suelo

### 1.- Usos específicos y topologías

Las normas que desarrollan plantean las siguientes zonas de ordenación, según su uso y tipología:

ZONA 1	Residencial plurifamiliar	I-4
ZONA 2	Equipamiento social y cultural	EQ-2/SC
ZONA 3	Equipamiento docente	EQ-2/DC
ZONA 4	Espacio libre público	EL-PU

### 2.- Definición de alineaciones

Las alineaciones que limitan el espacio público del privado se encuentran definidas en las fichas urbanísticas y en los planos de ordenación de las NNSS y CC de referencia.

Las fichas urbanísticas de cada tipo de ordenación definen la edificabilidad por el grafismo indicado en los planos o por las condiciones que se establecen: altura, alineaciones, índice de edificabilidad, etc.

## B) Normas de edificación y urbanización

### 1.- Fichas urbanísticas

Se incluyen a continuación las fichas de los parámetros que regulan las condiciones de edificación de cada zona de ordenanzas, según la categoría que les corresponden.

### 2.- Zona residencial intensiva. Calificación I-4

- Zona de ordenación urbanística: Residencial intensiva (Art. 7.1 de las NNSS)
- Calificación I-4
- Sistema de ordenación: Volumetría específica
- Tipología edificatoria: Continua entre medianeras
- Uso global: Residencial plurifamiliar
- Usos detallados:
  - Uso dominante: Residencial
  - Usos compatibles: Comercial, residencial especial, administrativo, establecimientos públicos
  - Usos incompatibles: Equipamiento público, industrial, almacenes
- Parámetros urbanísticos
  - Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
  - Frente mínimo de parcela: 9,00 m
  - Posición de la edificación: Distancia mínima de fachada: 3,00 m.

- IEN sobre parcela neta: 2,30 m/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 70%
- Índice de intensidad de uso: 1 viv/40 m<sup>2</sup> de solar
- Número total de viviendas: 65
- Número máximo de plantas: S+B+3P
- Altura máxima reguladora: 13,00 m.
- Altura máxima: 15,50 m.
- Subterráneos: 100% de la parcela para uso aparcamiento - trastero
- Otras condiciones
  - Dotación de aparcamientos: En la parcela deberá reservarse espacio suficiente para albergar 1 plaza de aparcamiento por cada 60 m<sup>2</sup> de local, 1,5 plazas por vivienda libre y 1 plaza por vivienda HPP o de precio tasado.
  - Se permiten viviendas en planta baja.
  - En todo lo no establecido en esta ficha se estará a lo dispuesto en las condiciones generales del planeamiento municipal.
- Cuadro de usos: Cuadro nº 9 de estas NNUU

### 3.- Zona de equipamientos. Calificación EQ-2

- Zona de ordenación urbanística: Equipamientos (Art. 6.9 de las NNSS)
- Calificación EQ-2
- Sistema de ordenación: Volumetría específica
- Tipología edificatoria: Edificación aislada
- Uso global: Equipamientos
- Usos detallados:
  - Uso dominante: Social y cultural, docente, asistencial, deportivo, seguridad, sanitario, aparcamiento
  - Usos compatibles: Administrativo, establecimientos públicos
  - Usos incompatibles: Residencial, industrial, almacén, turístico
- Parámetros urbanísticos
  - Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> para EQ-DC)
  - Posición de la edificación:
    - Distancia mínima de fachada: 3,00 m.
    - Distancia mínima a lindero lateral: 3,00 m
    - Separación mínima entre edificios: 3,00 m
  - IEN sobre parcela neta: 0,75 m/m<sup>2</sup>
  - Ocupación máxima: 75%
  - Número máximo de plantas: S+B+1P
  - Altura máxima reguladora: 7,00 m.
  - Altura máxima: 9,00 m.
  - Subterráneos: En la parte de parcela edificable, hasta un 60% de la parcela total
- Otras condiciones
  - Las condiciones de la edificación se han de adaptar a las especiales características del equipamiento y de la legislación específica reguladora.

Equipamiento docente: Según la legislación específica de la Conselleria de Educación, de acuerdo con las necesidades del equipamiento.

Dotación de aparcamientos: En la parcela deberá reservarse espacio para 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificables.

En todo lo no establecido en esta ficha se estará a lo dispuesto en las condiciones generales del planeamiento municipal.

#### 4.- Zona espacio libre público. Calificación EL-PU

- Zona de ordenación urbanística: Espacio libre público (Art. 6.10 de las NNSS)
- Calificación EL-PU
- Sistema de ordenación: Volumetría específica
- Tipología edificatoria: Edificación aislada
- Uso global: Espacio libre - zona verde
- Usos detallados:
  - Uso dominante: Zona verde
  - Usos compatibles: Todos los que no sean manifiestamente incompatibles con el disfrute general y público de la zona verde.  
Es admisible la instalación puntual de CT, bombeos, centros de mando, etc, integrados adecuadamente.
  - Usos incompatibles: Residencial, industrial, almacén, turístico
- Parámetros urbanísticos  
En el caso en que se admitan edificaciones para usos complementarios, deberán estar sometidas a las limitaciones siguientes:  
IEN sobre parcela neta: 0,05 m/m<sup>2</sup>  
Número máximo de plantas: S+B  
Altura máxima reguladora: 3,00 m.  
Altura máxima: 4,50 m.
- Otras condiciones  
A pesar que el uso principal es de zona verde, en los espacios libres públicos se admiten otros usos complementarios con las limitaciones siguientes:
  - Instalaciones y servicios propios
  - Comercial en instalaciones desmontables
  - Deportivo al aire libre
  - Juegos infantiles, pérgolas, porches, mobiliario urbano
  - Quioscos para bar: superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> en zonas verdes superiores a 2.000 m<sup>2</sup>
  - Aparcamiento subterráneo compatible con la jardinería de superficie

En todo lo no establecido en esta ficha se estará a lo dispuesto en las condiciones generales del planeamiento municipal.

Son Servera, marzo 2014

Planeamiento y Tecnología, S.L.