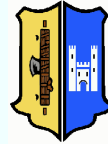


AJUNTAMENT DE CONSELL



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

NORMES URBANÍSTIQUES



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Octubre 2012

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	9
CAPÍTOL 1. NATURALSA I ÀMBIT TERRITORIAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT	9
Article 1. Naturalesa.....	9
Article 2. Àmbit territorial.....	9
CAPÍTOL 2. - GESTIÓ DEL PLANEJAMENT.....	9
Article 3. Competència.....	9
Article 4. Delimitació d'unitats d'execució.....	9
Article 5. Sistemes d'actuació.....	9
CAPÍTOL 3. - EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.....	10
Article 6. Execució de les normes subsidiàries.....	10
Article 7. Execució del planejament del sòl urbà.....	10
CAPÍTOL 4. - DE LES LLICÈNCIES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....	10
Article 8. Obres menors.....	10
Article 9. Actes subjectes a llicència.....	11
Article 10. Competència.....	11
Article 11. Contingut normal de la sol·licitud de llicència.....	11
Article 12. Procediment per a l'atorgament de llicències.....	12
Article 13. Llicències de parcel·lació.....	12
Article 14. Característiques de la documentació.....	13
Article 15. Obres urgents.....	13
Article 16. Esmena de danys.....	13
Article 17. Iniciació, pròrrogues, caducitat i suspensió de llicències d'obres.....	14
Article 18. Acabament d'obres i inspecció final.....	14
CAPÍTOL 5. - RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS.....	14
Article 19. Edificis adequats.....	14
Article 20. Edificis a conservar.....	15
Article 21. Edificis inadequats.....	15
Article 22. Edificis fora d'ordenació.....	15
Article 23. Obres realitzables en edificis adequats.....	16
Article 24. Obres realitzables en edificis a conservar.....	16
Article 25. Obres realitzables en edificis inadequats.....	16
Article 26. Obres realitzables en edificis fora d'ordenació.....	17
Article 27. Edifici en ruïna imminent.....	17
Article 28. Regulació de les edificacions existents al sòl rústic.....	17
Article 29. Edifici amb danys reparables.....	18
Article 30. Demolició d'edifici.....	19
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	20
CAPÍTOL 1. RÈGIM DEL SÒL URBÀ.....	20
Article 31. Concepte de sòl urbà.....	20

Article 32.	Règim urbanístic de la propietat del sòl.....	20
Article 33.	Unitats d'execució.....	20
CAPÍTOL 2.	RÈGIM DEL SÒL APTÉ PER URBANITZAR.....	21
Article 34.	Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.....	21
Article 35.	Desenvolupament del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.....	21
Article 36.	Edificació en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.....	21
Article 37.	Fitxa de característiques de planejament parcial.....	22
Article 38.	Usos globals i detallats en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.....	22
Article 39.	Elaboració dels plans parcials.....	22
Article 40.	Avanç dels plans parcials d'iniciativa particular.....	22
Article 41.	Contingut documental dels plans parcials.....	23
Article 42.	Criteris d'ordenació i disseny dels plans parcials.....	24
Article 43.	Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta.....	25
Article 44.	Ajust de la zonificació.....	25
Article 45.	Sectors.....	25
CAPÍTOL 3.	- RÈGIM DELS USOS A SÒL URBÀ I URBANITZABLE.....	26
Article 46.	Classe dels usos.....	26
Article 47.	Usos permesos.....	26
Article 48.	Usos prohibits.....	27
Article 49.	Definició d'usos per grups.....	27
Article 50.	Ús d'habitatge.....	27
Article 51.	Ús residencial.....	27
Article 52.	Ús comercial.....	28
Article 53.	Ús de serveis.....	28
Article 54.	Ús d'establiment públic.....	28
Article 55.	Ús d'oficines.....	28
Article 56.	Usos industrials.....	28
Article 57.	Ús sanitari.....	29
Article 58.	Ús religiós i cultural.....	29
Article 59.	Ús recreatiu.....	29
Article 60.	Ús d'aparcament.....	29
Article 61.	Usos a sòl urbanitzable o apte per urbanitzar.....	29
CAPÍTOL 4.	- REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS.....	30
Article 62.	Aparcaments.....	30
Article 63.	Regulació de l'ús industrial.....	33
Article 64.	Regulació d'altres usos.....	35
CAPÍTOL 5.	- CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICOARTÍSTIC, CULTURAL I CIENTÍFIC.....	36
Article 65.	Conservació del patrimoni historicoartístic.....	36
TÍTOL III.	DISPOSICIONS COMUNES A TOT TIPUS DE SÒL.....	37
CAPÍTOL 1.	- DISPOSICIONS COMUNES A TOT TIPUS DE SÒL.....	37
Article 66.	Classificació inicial del territori.....	37
Article 67.	Determinacions inicials sobre el territori.....	37
Article 68.	Estructura del territori.....	37
Article 69.	Tipus d'ordenació en sòl urbà o urbanitzable.....	37
Article 70.	Condicions per poder edificar en sòl urbà i sòl apte per urbanitzar o urbanitzable.....	38
Article 71.	Condicions generals de composició i acabats de les edificacions.....	40
Article 72.	Mesures bioclimàtiques en l'edificació.....	40
Article 73.	Tractament de la contaminació lumínica.....	41

Article 74.	Instal·lacions elèctriques i de telecomunicació de les NS.	42
Article 75.	Protecció de línies elèctriques.	42
Article 76.	Protecció de conduccions subterrànies.	42
CAPÍTOL 2. - CONDICIONS DE SEGURETAT		43
Article 77.	Solidesa de la construcció.	43
Article 78.	Tanques de protecció.	43
Article 79.	Bastides.	44
Article 80.	Apuntalaments.	44
Article 81.	Escales d'obres.	44
Article 82.	Funcionament de grues i altres aparells per transportar materials.	45
Article 83.	Ocupació de la via pública.	45
Article 84.	Seguretat i abalisament.	45
Article 85.	Excavacions per sota del rasant.	46
Article 86.	Demolicions.	46
Article 87.	Utilització d'explosius.	46
Article 88.	Seguretat als edificis.	47
Article 89.	Portes i finestres en planta baixa.	47
CAPÍTOL 3. - CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR		47
Article 90.	Criteris.	47
Article 91.	Composició i superfícies mínimes d'un habitatge.	47
Article 92.	Distribució.	47
Article 93.	Altures interiors mínimes.	48
Article 94.	Ventilació de banys i excusats.	48
Article 95.	Sortida de fums.	49
Article 96.	Aïllament acústic.	49
Article 97.	Barreres arquitectòniques.	50
Article 98.	Espais comuns als edificis.	50
TÍTOL IV. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ PEL TIPUS D'ORDENACIÓ		52
CAPÍTOL 1. - NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ		52
Article 99.	Conceptes.	52
Article 100.	Planta Baixa.	52
Article 101.	Planta soterrani.	53
Article 102.	Altura de les plantes pis.	53
Article 103.	Elements tècnics de les instal·lacions.	53
Article 104.	Cossos sortints.	53
Article 105.	Vol màxim dels cossos sortints.	54
Article 106.	Elements sortints.	55
Article 107.	Ventilació i il·luminació.	55
Article 108.	Patis interiors.	56
Article 109.	Patis de ventilació.	56
Article 110.	Estructura externa.	57
Article 111.	Estructura interna.	57
Article 112.	Construccions permeses per sobre de l'altura edificable.	57
Article 113.	Cantonades.	58
Article 114.	Índex d'intensitat d'ús residencial.	58
CAPÍTOL 2. - NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL		58
Article 115.	Paràmetres específics.	58
Article 116.	Alineació de vial.	59
Article 117.	Amplada de vial.	60

Article 118.	Altura.....	60
Article 119.	Regles sobre determinació d'altura.....	61
Article 120.	Regles sobre mitgeres.....	61
Article 121.	Profunditat edificable.....	61
Article 122.	Espai lliure interior.....	62
Article 123.	Reculada de l'edificació.....	62
CAPÍTOL 3. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....		62
Article 124.	Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació.....	62
Article 125.	Desenvolupament del volum edificable.....	62
Article 126.	Ocupació màxima de parcel·la.....	62
Article 127.	Terreny lliure d'edificació.....	63
Article 128.	Altura màxima i numero de plantes.....	63
Article 129.	Separacions mínimes.....	63
Article 130.	Tanques en zona urbana.....	64
TÍTOL V. CONDICIONS GENERALS D'HIGIENE I ESTÈTICA EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE O APTE PER A LA URBANITZACIÓ.....		65
CAPÍTOL 1. – CONDICIONS D'ESTÈTICA.....		65
Article 131.	Composició i disseny.....	65
Article 132.	Tendals.....	65
Article 133.	Marquesines.....	66
Article 134.	Anuncis i cartells.....	66
Article 135.	Cartells publicitaris.....	66
Article 136.	Tancaments de parcel·les i solars.....	67
Article 137.	Tractament dels espais lliures privats.....	67
Article 138.	Protecció de l'arbrat.....	67
Article 139.	Instal·lacions de serveis.....	67
CAPÍTOL 2. - CONDICIONS TÈCNIQUES.....		68
Article 140.	Parets mitgeres.....	68
Article 141.	Construcció de voreres.....	68
Article 142.	Paviment de voreres.....	68
Article 143.	Pas per a l'entrada de vehicles.....	69
CAPÍTOL 3. - DOTACIÓ DE SERVEIS.....		69
Article 144.	Dotació d'aigua potable.....	69
Article 145.	Instal·lació d'aigua calenta.....	70
Article 146.	Subministrament d'energia elèctrica.....	70
Article 147.	Abocament d'aigües pluvials.....	70
Article 148.	Serveis de telecomunicació.....	70
Article 149.	Infraestructura comuna de telecomunicacions.....	71
Article 150.	Evacuació d'aigües residuals.....	71
Article 151.	Pous filtrants o absorbents.....	71
TÍTOL VI. ORDENACIÓ DEL SISTEMES URBANS.....		71
CAPÍTOL 1. - XARXA VIÀRIA.....		71
Article 152.	Definició.....	71
Article 153.	Règim de les vies públiques de servei i el seu entorn.....	72
CAPÍTOL 2. - PARCS I JARDINS URBANS.....		72
Article 154.	Definició.....	72
CAPÍTOL 3. – EQUIPAMENTS.....		73

Article 155. Equipaments i dotacions comunitàries. Destinació del sòl per a equipaments i dotacions comunitàries.	73
Article 156. Destinació i regulació dels equipaments.	73
Article 157. Condicions d'edificació.	73
Article 158. Condicions d'ús.	75
CAPÍTOL 4. – PROTECCIÓ DE SERVITUD	75
Article 159. Protecció per al Torrent Solleric.	75
CAPÍTOL 5. - SISTEMA DE SERVEIS URBANS	76
Article 160. Definició.	76
TÍTOL VII. NORMES DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS A SÒL URBÀ.	77
CAPÍTOL 1. - DISPOSICIONS COMUNES AL SÒL URBÀ	77
Article 161. Zonificació.	77
CAPÍTOL 2. - CASC ANTIC	77
Article 162. Definició.	77
Article 163. Tipus d'ordenació.	77
Article 164. Condicions d'edificació.	77
Article 165. Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir).	78
Article 166. Característiques estètiques i de composició.	78
Article 167. Condicions d'ús.	79
Article 168. Àrea de conservació.	80
CAPÍTOL 3. - INTENSIVA BAIXA	80
Article 169. Definició.	80
Article 170. Edificabilitat.	80
Article 171. Tipus d'ordenació.	80
Article 172. Condicions d'edificació.	80
Article 173. Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir).	81
Article 174. Condicions d'ús.	81
Article 175. Característiques estètiques i de composició.	81
CAPÍTOL 4. - RESIDENCIAL U (R1)	82
Article 176. Definició.	82
Article 177. Edificabilitat.	83
Article 178. Tipus d'ordenació.	83
Article 179. Condicions d'edificació.	83
Article 180. Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir).	83
Article 181. Condicions d'ús.	83
Article 182. Característiques estètiques i de composició.	83
CAPÍTOL 5. - RESIDENCIAL DOS (R2)	84
Article 183. Definició.	84
Article 184. Edificabilitat.	84
Article 185. Tipus d'ordenació.	84
Article 186. Condicions d'edificació.	84
Article 187. Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir).	84
Article 188. Condicions d'ús.	85
Article 189. Característiques estètiques i de composició.	85
CAPÍTOL 6. - INDUSTRIAL I SERVEIS	85
Article 190. Definició.	85
Article 191. Edificabilitat.	85
Article 192. Tipus d'ordenació.	86

Article 193.	Condicions d'edificació.....	86
Article 194.	Condicions d'ús.....	86
Article 195.	Característiques i condicions estètiques.....	86
Article 196.	Composició de l'edificació.....	87
Article 197.	Edificació per fases.....	87
Article 198.	Accessos.....	87
Article 199.	Espais lliures d'edificació en parcel·les.....	88
Article 200.	Tancaments de parcel·les.....	88
Article 201.	Emissió de fums, vapors, gasos, pols i aerosols.....	88
Article 202.	Abocament d'aigües residuals.....	89
Article 203.	Prospeccions i sondeigs.....	89
Article 204.	Sorolls i vibracions.....	89
Article 205.	Protecció contra incendis.....	91
CAPÍTOL 7. - SERVEIS I ARTESANAL.....		91
Article 206.	Definició.....	91
Article 207.	Edificabilitat.....	91
Article 208.	Tipus d'ordenació.....	91
Article 209.	Condicions d'edificació.....	91
Article 210.	Condicions d'ús.....	92
Article 211.	Característiques i condicions estètiques.....	92
Article 212.	Composició de l'edificació.....	92
Article 213.	Edificació per fases.....	93
Article 214.	Accessos.....	93
Article 215.	Espais lliures d'edificació en parcel·les.....	93
Article 216.	Tancament de parcel·les.....	93
Article 217.	Emissió de fums, vapors, gasos, pols i aerosols.....	94
Article 218.	Abocament d'aigües residuals.....	94
Article 219.	Sorolls i vibracions.....	95
Article 220.	Protecció contra incendis.....	96
CAPÍTOL 8. – ESPAI LLIURE PRIVAT.....		96
Article 221.	Definició.....	96
Article 222.	Condicions d'edificació.....	96
Article 223.	Condicions d'ús.....	96
CAPÍTOL 9. - ÀREES D'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....		97
Article 224.	Residència de la tercera edat.....	97
Article 225.	Illeta 109.....	97
TÍTOL VIII. NORMES DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS A SÒL RÚSTIC O ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ.....		98
CAPÍTOL 1. - DISPOSICIONS GENERALS.....		98
Article 226.	Àmbit del sòl rústic.....	98
Article 227.	Categories del sòl rústic.....	98
Article 228.	Règim d'usos al sòl rústic.....	98
Article 229.	Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic.....	99
Article 230.	Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima.....	100
Article 231.	Condicions d'integració paisatgística i ambiental.....	100
Article 232.	Implantació i programa de les edificacions destinades a l'ús de l'habitatge unifamiliar.....	103
Article 233.	Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca.....	104
Article 234.	Camins públics.....	106
Article 235.	Rutes d'Interès cultural.....	106
Article 236.	Instal·lacions energètiques alternatives.....	106

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA CATEGORIA DE LES ÀREES	
SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ	107
Article 237. Zona de Reserva Forestal (SRP-RF)	107
Article 238. Zona d'Àrees de Prevenció de Riscos (APR)	108
Article 239. Zona d'Àrees de Protecció Territorial (APT)	112
Article 240. Zona de Sòl Rústic de Règim General (SRC-RG)	113
Article 241. Zona d'Àrees de Transició (AT)	116
Article 242. Àrea d'Interès Agrari de Vinya (AIA-V)	119
Article 243. Nucli rural (NR)	122
Article 244. Protecció del ferrocarril	122
TÍTOL IX. DISPOSICIONS ADDICIONALS	122
CAPÍTOL I. DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA	122
TÍTOL X. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	123
CAPÍTOL I. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA	123
CAPÍTOL II. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA	124
CAPÍTOL III. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA	125
Sanejament d'aigües residuals	125

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. NATURALESA I ÀMBIT TERRITORIAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT.

Article 1. Naturalesa.

1. Aquestes Normes Subsidiàries del Planejament s'han realitzat d'acord amb les prescripcions de la legislació vigent.

2. Les presents Normes Subsidiàries del Planejament són de rang municipal, tenen per objecte l'ordenació urbanística de la totalitat del terme municipal en el seu àmbit.

Article 2. Àmbit territorial.

Les presents Normes Subsidiàries seran d'aplicació en tot el terme municipal de Consell, delimitat en els plans respectius.

CAPÍTOL 2. - GESTIÓ DEL PLANEJAMENT.

Article 3. Competència.

1. Correspon a l'Ajuntament de Consell la competència per al desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries del Planejament. Igualment, els particulars podran redactar plans amb idèntic objectiu, sense que la col·laboració que faciliti l'Ajuntament, comporti decisió prèvia sobre la idoneïtat del Planejament que es redacti.

2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, facilitarà la major col·laboració i participació dels ciutadans i de les institucions civils en el desenvolupament de l'actuació urbanística segons les presents Normes.

3. Els restants Organismes de l'Administració podran intervenir en el desenvolupament dels elements o sistemes de la seva competència.

Article 4. Delimitació d'unitats d'execució.

1. Per a l'execució de les determinacions establertes al Sòl Urbà no consolidat, les Normes Subsidiàries de Planejament delimiten, unitats d'execució que inclouen en el seu àmbit superfícies de terrenys, que permeten el compliment conjunt dels deures legals de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat del seu àmbit.

2. La delimitació d'unitats d'execució, no previstes en aquest planejament, o la modificació de les ja delimitades, es durà a terme d'acord amb l'establert a la regulació vigent.

Article 5. Sistemes d'actuació.

1. Als sectors de Sòl Apte per a Urbanitzar i en les unitats d'execució de sòl urbà, el sistema d'actuació serà de gestió privada i per compensació.

2. Si en el termini de cinc anys, no s'haguessin desenvolupat les unitats d'execució, l'Ajuntament podrà gestionar aquests mitjançant altres sistemes.

3. La modificació justificada del sistema elegit es tramitarà d'acord amb el dispostat a la legislació vigent.

CAPÍTOL 3. - EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Article 6. Execució de les normes subsidiàries.

1. L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels documents que les desenvolupin corresponen a l'Ajuntament sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per la legislació vigent. En el marc de les seves competències específiques, les determinacions de les Normes Subsidiàries poden ser executades per l'Administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Consell Insular de Mallorca.

2. Les entitats de gestió que constitueixen entre administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada podran executar també el planejament.

Article 7. Execució del planejament del sòl urbà.

1. Excepte de l'execució directa de sistemes generals o del supòsit d'actuacions aïllades per l'execució de les determinacions del planejament de sòl urbà s'hauran de delimitar polígons o unitats d'actuació que almenys permetin una redistribució dels beneficis i carrega derivades de l'ordenació.

2. Aquestes Normes Subsidiàries contenen la delimitació d'unitats d'actuació, necessitant-se les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren. En qualsevol moment, d'acord amb el que està previst a la legislació vigent, es podran delimitar noves unitats d'execució, o variar les delimitacions aprovades conjuntament amb les Normes Subsidiàries.

3. Quan no sigui possible delimitar polígons, o unitats d'actuació, o integrar la realització d'aquests sempre d'acord amb les prescripcions de l'ordenació urbanística, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades a sòl urbà es farà pel procediment d'expropiació forçosa.

4. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis especials per als sectors limítrofs o pròxims, es podran repercutir les despeses, incloses les indemnitzacions expropiatòries en la mesura del beneficiari, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats.

CAPÍTOL 4. - DE LES LLICÈNCIES D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

Article 8. Obres menors.

Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i escassa entitat constructora i econòmica que no suposin alteració del volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes

d'edificis i instal·lacions.

En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del Sòl rústic, els tancaments de mur de fàbrica de qualsevol classe i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i tala en massa d'arbres.

La resta d'obres s'entendran com obres majors.

Article 9. Actes subjectes a llicència.

1. Tot acte d'edificació requerirà la preceptiva llicència municipal.

2. Estaran subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del Sòl i el subsòl, enumerats a l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (d'ara endavant LDU) i els articles 11 i 13 de la Llei de sòl rústic de les Illes Balears (d'ara endavant LSR), o legislació que els substitueixi, i en general qualsevol activitat de realització d'obres i d'ús.

3. La subjecció a prèvia llicència municipal i en certs supòsits d'autorització de l'organisme insular competent en matèria d'urbanisme, abasta totes les operacions indicades en el paràgraf anterior, inclusivament quan per raons de competència: boscos, llit dels torrents, servei de carreteres i camins veïnals, línies d'alta tensió, centres turístics o altres que estiguin subjectes a informe o autorització de l'organisme corresponent.

4. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació i planejament urbanístics.

5. El procediment d'atorgament de les llicències s'ajustarà al previst en la legislació del Règim Local que resulti aplicable.

Article 10. Competència.

1. La competència per atorgar les llicències correspondrà a les Entitats locals, d'acord amb la seva legislació aplicable, excepte en els casos previstos en la legislació urbanística.

2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada.

3. Sense perjudici del caràcter reglat de les llicències urbanístiques, les entitats locals podran denegar, en exercici de la seva potestat de defensa i recuperació dels béns públics, l'atorgament de tals llicències si els terrenys o béns afectats per l'obra, instal·lació o actuació pertanyen al domini públic.

4. I en general al determinat per l'article 3 de la LDU.

Article 11. Contingut normal de la sol·licitud de llicència.

1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys les indicacions següents:

- a) Nom, cognoms i domicili dels interessats i, a més, els de la persona que els representa, quan aquesta existeixi.
- b) Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per la qual se sol·licita la llicència.
- c) Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposin als articles següents.
- d) Lloc, data i firma.
- e) Corporació o autoritat a què es dirigeixen.

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència, haurà de presentar els documents següents: Projecte Bàsic d'acord amb l'article 6 de la LDU.

3. Quan l'actuació es refereixi a una edificació existent, s'indicarà a més:
 - a) Si l'edifici, construcció, o conjunt és dins les construccions o àrees de conservació.
 - b) Destinació de la finca i ús que li pretenguin donar.
 - c) Mapa o mapes representatius de l'estat actual de l'edificació.
 - d) Fotografia o fotografies que ensenyin des de les diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.
4. Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació, no requereixi l'elaboració d'un Projecte tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, s'expressarà en la Memòria les raons del canvi documental i el contingut que es dona al Projecte.

Article 12. Procediment per a l'atorgament de llicències.

1. El procediment per atorgar llicències d'edificació s'ajustarà al que preveu la legislació de règim Local, l'article 7 de la LDU, i els articles 31 a 37 de la Llei de sòl rústic de les Illes Balears.

2. Els actes d'atorgament de llicències, a més de ser notificats al sol·licitant i a les persones que compareguin en el tràmit, es publicaran al tauler d'anuncis amb les següents dades:

- a) Nom i domicili del peticionari de la llicència.
- b) Situació de la finca.
- c) Índole de l'operació, obra o instal·lació autoritzada amb expressió, quan es tracti d'obres d'edificació, de les característiques de la construcció projectada (nombre de plantes, superfície edificada i altres que es cregui convenient).
- d) Recurs procedent, amb expressió de l'òrgan davant del qual s'haurà de presentar i termini per interposar-lo.

Article 13. Llicències de parcel·lació.

1. A més del que es preveu en articulat anterior, a la sol·licitud de llicències de parcel·lació s'expressaran:

- a) Referència a les Normes que segons la zona estableixen les condicions de parcel·lació.
- b) Pla de delimitació de les parcel·les amb expressió de la superfície de cada una i la seva localització.

2. El projecte estarà integrat com a mínim, pels següents documents:

- a) Memòria on es descriu la finca a parcel·lar i es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació.
- b) Informació urbanística de les finques objecte de parcel·lació.
- c) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000.
- d) Plànol d'informació a la mateixa escala, i
- e) Plànol de parcel·lació a escala 1: 500.

3. Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic.

- a) Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, qualsevol que sigui la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.
- b) En sòl rústic no podran realitzar-se parcel·lacions o segregacions que, emparades en la unitat mínima de cultiu, puguin ser ocupades de manera total o parcialment per usos temporals o permanents que impliquin

transformació de la seva destinació o naturalesa rústica.

En sòl rústic quedaran prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió alterna o successiva de terrenys en dos o més lots que comporti la possibilitat de constitució de nucli de població.

Igualment podrà considerar-se, en terreny de sòl rústic no inclosos en una Àrea de Règim Especial, que una parcel·lació té caràcter urbanístic quan presenti, almenys, una de les següents manifestacions:

- 1) Tenir una distribució, forma parcel·lària i tipologia edificatòria impròpia en els fins rurals o en pugna amb les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris a la zona en la qual es troba; en especial, quan els lots resultants sols poden ser d'utilitat per a l'edificació prohibida per aquestes normes.
- 2) Disposar d'accessos diversos comuns exclusius, que no apareguin assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials.
- 3) Afectar finques amb serveis comuns d'abastament d'aigua, d'abastament d'energia elèctrica o de sanejament.

L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic portarà aparellada la denegació de les llicències que poguessin sol·licitar-se i la paralització immediata de les obres.

Article 14. Característiques de la documentació.

1. Tota la documentació es presentarà arxivada, segons la Norma UNE-1.027 que defineix el format i plegat per arxivadors A-4. La mida dels expedients plegats seran de 210x297 mm. Tots els documents es presentaran amb la claredat de dibuix i exactitud indispensable.

2. La documentació prevista es presentarà per triplicat. L'Ajuntament podrà demanar al propietari la presentació d'altres exemplars amb la finalitat de presentar-los a altres organismes que hagin d'informar sobre qualsevol aspecte de la petició de llicència formulada.

Article 15. Obres urgents.

1. Quan s'hagin de realitzar obres d'urgència fonamentades en la necessitat d'evitar danys a persones o coses, i és per això que no puguin acollir-se al procediment normal d'obtenció prèvia de la llicència, podrà obtenir-se l'autorització necessària mitjançant compareixença del sol·licitant al·legant els motius de la urgència i les obres que haurà de realitzar. La petició serà informada amb caràcter urgent pels Serveis Tècnics i serà concedida pel Batle en els termes i condicions que es considerin procedents.

2. Les obres que s'autoritzi a l'empara d'aquesta Normativa, no podran ser de nova planta i la llicència provisional no eximirà la presentació, en el termini que es determini, de la sol·licitud de la documentació reglamentària. Si no s'indica el termini especial, aquest serà de vuit dies hàbils.

Article 16. Esmena de danys.

Abans de finalitzar les obres el promotor haurà d'arreglar els danys que hagués pogut causar a qualsevol bé públic en el transcurs de l'obra.

Article 17. Iniciació, pròrroques, caducitat i suspensió de llicències d'obres.

1. L'autoritat municipal competent fixarà en l'acte d'atorgament de la llicència els terminis següents:

- Inici d'obres: 7 mesos des de la notificació de l'atorgament de la llicència o 1 mes des de l'autorització municipal del projecte d'execució.
- Interrupció màxima: 6 mesos degudament justificats.
- Finalització de les obres: 24 mesos.

2. Es podrà atorgar una única pròrroga per un temps no superior a 12 mesos.

3. Transcorreguts els terminis fixats, les llicències quedaran caducades i extingit el dret a edificar per incompliment d'aquells, per mitjà de la seva declaració formal, prèvia instrucció d'expedient amb audiència a l'interessat.

Una vegada extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, llevat de les obres estrictament necessàries per a garantir la seguretat de persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada, prèvia autorització i ordre de l'Administració.

4. Les llicències quedaran sense efecte si s'incomplissin les condicions a les quals estiguessin subordinades.

5. Les obres que s'executin trobant-se la llicència caducada o sense efecte, llevat dels treballs de seguretat i manteniment permesos per l'Autoritat municipal, es consideraran com a no autoritzades, donant lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executores que procedeixin.

Article 18. Acabament d'obres i inspecció final.

1. El titular de la llicència comunicarà a l'Ajuntament, per escrit, l'acabament de les obres acompanyant certificació de la direcció tècnica i sol·licitant la comprovació final i l'expedició de certificació final d'acabament.

2. Rebuda la comunicació a què es refereix la norma anterior, els funcionaris municipals designats per la inspecció final, emetran els informes, respecte a si l'obra s'ha cenyit als termes de la llicència atorgada i si es compleixen les ordenances. Es comprovarà igualment si han estat reparats els danys i perjudicis causats a la via pública i si la vorera corresponent a la façana de l'edifici està ben construïda.

CAPÍTOL 5. - RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS.**Article 19. Edificis adequats.**

1. Els edificis existents, que no incompleixin cap limitació imposada per les normes per a cada zona per a edificis de nova planta, fins i tot si es consideren edificis singulars.

2. Els habitatges rústics tradicionals existents ubicats a sòl rústic construïts anteriorment a l'entrada en vigor de la Llei 19/1.975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

3. Per tal que una edificació sigui considerada com habitatge rústic tradicional, és indispensable que fos destinada a l'ús d'habitatge anteriorment.

4. Les edificacions agràries tradicionals, les edificacions i instal·lacions per les explotacions agropecuàries i els magatzems agrícoles construïts abans de l'entrada en vigor de la Llei 19/1975 de 2 de maig, de Reforma de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

Article 20. Edificis a conservar.

En els Plànols d'ordenació del sòl urbà es proposa la conservació de les construccions indicades, com significatives de la població.

Article 21. Edificis inadequats.

1. Es qualificaran com edificis inadequats, els construïts sobre la base de llicència municipal segons la normativa vigent en el moment de la seva concessió, els paràmetres dels quals de volum, sostre construït o ocupació resultin disconformes amb les condicions d'edificació que aquestes normes estableixen per la zona on estiguin ubicades, i s'entendran incorporades en l'ordenació de les Normes Subsidiàries mentre subsisteixin i en conseqüència no siguin fora d'ordenació en els termes i aspectes regulats en la Llei 8/1988 d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

2. Aquells en els quals es desenvolupa una activitat permesa però la seva mida i nivell no queda dins del rang permès per aquestes normes. Existeixen unes activitats que donada la seva importància per a l'activitat econòmica del municipi es consideren incorporades en l'ordenació de les Normes Subsidiàries. Mentre subsisteixin i en conseqüència no siguin fora d'ordenació en els termes i aspectes regulats la Llei 8/1988 d'edificis i instal·lacions fora d'Ordenació, aquestes activitats indicades en els plànols d'ordenació del sòl urbà queden catalogades de la manera següent:

- a) Magatzem de fustes, situat entre el carrer Costa i Llobera i el carrer Fillol, a la parcel·la 79.
- b) Fàbrica de productes farmacèutics i d'extractes vegetals situada entre el carrer Ramon Llull i el carrer Bartomeu Ordinas, parcel·la 25.
- c) Fabricació de vi situada en carrer Rector Munar cantonada carrer Sant Bartomeu, parcel·la 93.
- d) Magatzem de fustes, afrontant amb els carrers, M. A. Salvà, Costa i Llobera i Sant Bartomeu, a la parcel·la 82.
- e) Fabricació de productes ceràmics situada a la parcel·la 147 del polígon 4.
- f) Fabricació d'embotits al carrer Ramon Llull, situat en el Carreró de Son Munar, parcel·la 24.
- g) Fusteria i magatzem de fustes entre els carrers Fillol, Sant Bartomeu i Costa i Llobera, situat a la parcel·la 78.

Article 22. Edificis fora d'ordenació.

Es consideraran edificis fora d'ordenació, els següents:

- a) Les edificacions que per les determinacions del planejament, estiguin afectades per operacions de remodelació urbana a executar per qualsevol dels sistemes d'actuació continguts en la legislació urbanística vigent, o bé, per determinacions de vialitat, jardins i places públiques, dotacions i equipaments comunitaris o qualsevol classe de sistemes - generals o locals, que hagin de comportar la titularitat pública del sòl ocupat per l'edificació.
- b) Les que acullin activitats no permeses, la perillositat o molèstia de les quals les faci incompatibles amb els usos propis de la zona.
- c) Aquells que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes en els plans o a les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament, així com els construïts en contradicció amb la

legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de vuit anys fixat en la LDU.

Article 23. Obres realitzables en edificis adequats.

1. Les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'esmentada ordenança havent, en la seva realització, d'adequar-se a la tipologia original de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn.

2. Els habitatges rústics tradicionals, podran ser objecte d'obres de reforma i, ampliació sempre que s'utilitzin els elements constructius emprats a l'edifici original. Els paràmetres a aplicar seran els propis de la seva classificació, amb l'excepció del volum màxim que podrà ser 1,25 el fixat en les presents Normes Subsidiàries.

3. Les edificacions agràries tradicionals, les edificacions i instal·lacions per les explotacions agropecuàries i els magatzems agrícoles construïts abans de l'entrada en vigor de la Llei 19/1975 de 2 de maig, de Reforma de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, podran ser objecte de reforma i ampliació sempre que s'utilitzin els elements constructius emprats en l'edifici originari. Els paràmetres a aplicar seran els propis de la seva classificació excepció del volum màxim que podrà ser en tot cas 1,25 el fixat en les presents Normes Subsidiàries.

Article 24. Obres realitzables en edificis a conservar.

1. Es conservarà l'estructura externa i la interna de l'edifici, que es defineixen en aquestes Normes.

2. En les construccions objecte de conservació es permet el canvi d'ús, sempre que el nou sigui dins dels permesos a la zona.

3. Si se sol·liciten modificacions de l'estructura externa o interna per causa justificada, es permetran, sempre que mantinguin i/o reforcin el caràcter i estil de l'edificació, prèvia justificació gràfica i escrita i respectant l'apartat següent.

4. Seran d'obligat compliment les característiques d'estètica i composició de Casc Antic d'aquestes Normes.

5. Les edificacions que tinguin "golfes" els podran fer habitables si tenen una altura mínima de 2,20 metres. Si per aconseguir-ho cal, procedir a l'aixecament de la coberta, es permetrà, sempre que es compleixi l'apartat anterior i no sobrepassi l'altura reguladora màxima de la zona.

Article 25. Obres realitzables en edificis inadequats.

1. En les edificacions inadequades es permetran les obres de consolidació, reparació o millora de les seves condicions estètiques i higièniques, així com els canvis d'ús dins dels permesos a la zona de la qual es tracti.

2. Les ampliacions d'edificis inadequats podran permetre's únicament en els següents casos:

- a) Les edificacions en zones on el tipus d'ordenació sigui segons "alineació a vial" que s'ajustin a les alineacions de la vialitat, el volum de les quals resulti disconforme en relació amb les condicions d'edificació d'aquestes Normes, podran ser autoritzades a augmentar el seu nombre de plantes construïdes, sempre que aquestes estiguin d'acord amb les condicions d'edificació d'aquestes Normes i que el sostre total edificat damunt el solar, inclòs l'augment, sigui menor o igual al que resultaria de l'edificació del solar

d'acord amb les Normes.

- b) Les edificacions en zones on el tipus d'ordenació és segons "edificació aïllada", el volum de les quals resulti disconforme en relació amb les condicions d'edificació d'aquestes Normes, podran ser autoritzades a augmentar el sostre edificat, sempre que, les noves edificacions estiguin d'acord amb els màxims d'altura que estableixen aquestes Normes i que l'edificació total, inclòs l'augment, no superi el percentatge d'ocupació i el sostre edificable que les normes estableixen com màxims a la zona on es trobi la parcel·la.

3. Les activitats i usos inadequats, podran efectuar obres de manteniment, renovació i millora, sense excedir els següents paràmetres, nivell sonor transmès 65 dB(A), pressió sonora, 105 dB(A) i densitat de potència de 150 W/M², tot això sense perjudici del compliment del Reglament d'Activitats Molestes, Nocives, Insalubres i Perilloses i l'adopció de totes les mesures d'higiene i seguretat que els siguin d'aplicació.

Article 26. Obres realitzables en edificis fora d'ordenació.

1. A totes aquestes edificacions s'aplicarà el disposat en la legislació vigent d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

Article 27. Edifici en ruïna imminent.

En el cas d'imminent perill d'enderrocament total o parcial d'un immoble, encara prosseguint la instrucció del corresponent expedient, s'adoptarà, amb tota urgència, les mesures i precaucions proposades pels Serveis Tècnics Municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i, en especial, la dels ocupants de l'immoble, tot això a càrrec del propietari o propietaris de l'edifici ruïnós.

Article 28. Regulació de les edificacions existents al sòl rústic.

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

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

La condició de parcel·la mínima es permetrà que no es compleixi en les parcel·les on l'ús unifamiliar estigui permès, sempre que no s'hagin esgotat la resta de paràmetres edificatoris, fins un màxim de 450 m² d'edificabilitat total per edifici. Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

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

b) En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides per aplicació dels

paràmetres urbanístics de la zona, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

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

i. Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.

ii. Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

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

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

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

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

Article 29. Edifici amb danys reparables.

Analitzat l'expedient instruït de declaració de ruïna, i no resultant procedent la declaració de l'estat ruïnós, l'Ajuntament ordenarà a la Propietat, en el termini que es determini, reparar les deficiències existents sota la direcció de tècnics facultatius designats per ell, prèvia comunicació a aquest.

Article 30. Demolició d'edifici.

1. Quan es procedeixi a la demolició de qualsevol edificació anterior a les Normes Subsidiàries, perquè aquesta tingui els pressuposts per a la qualificació com a edificació ruïnosa a causa del seu envelliment, l'aprofitament de sòl s'haurà de fer subjectant-se a les condicions d'edificació establertes en aquestes Normes, llevat dels casos en què exteriorment la nova edificació s'ajusti en tot a les característiques i estructura externa, de la primitiva edificació.

2. Quan la disconformitat amb el planejament no impedeixi l'edificació al mateix solar que ocupa l'edifici, el propietari podrà demolir-lo, i reconstruir-lo amb subjecció a l'esmentat planejament.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL 1. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 31. Concepte de sòl urbà.

El sòl urbà és aquell que, complint els requisits exigits de la legislació vigent, les Normes Subsidiàries assenyalen com a apte per a ser destinat a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. Les Normes determinen en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma acurada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions de l'edificació i la utilització de sòls i locals.

El sòl urbà es diferencia d'acord al següent:

- a. Sòl urbà consolidat. Es tracta de terrenys:
 - Que tenen la condició de solar, d'acord als requisits de la legislació vigent.
 - Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalat les alineacions o les rasants.
- b. Sòl urbà no consolidat: Es tracta dels terrenys que no reuneixen els requisits de l'apartat anterior.

Article 32. Règim urbanístic de la propietat del sòl.

1. Les facultats del dret de propietat a sòl urbà s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels drets i deures bàsics establerts en la legislació urbanística aplicable i, en virtut de la mateixa, pel present planejament.

2. En cada Unitat d'Execució, els titulars dels terrenys, quan es desenvolupi el planejament, podran apropiat-se del màxim aprofitament tipus que permeti el vigent reglament de planejament.

Article 33. Unitats d'execució.

1. En el sòl urbà, quan és possible l'equilibri de càrregues i beneficis, el planejament delimita Unitats d'Execució, que permeten el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície de les mateixes, determinant el sistema d'actuació mitjançant el qual han d'executar-se.

2. El termini d'execució s'estableix en 5 anys, computats des de la data de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament, per donar compliment als deures de cessió, equidistribució, urbanització i de sol·licitud de llicència en les Unitats d'Execució delimitades.

3. Quan s'hagués fixat un sistema de gestió privada i transcorri el termini establert en el paràgraf anterior sense haver donat compliment efectiu al preceptuat, l'Administració actuant procedirà al sistema que estimi convenient.

CAPÍTOL 2. RÈGIM DEL SÒL APTA PER URBANITZAR

Article 34. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització

1. Els propietaris de sòl classificat com urbanitzable tendran dret a usar, gaudir i disposar dels terrenys de la seva propietat conforme a la seva naturalesa rústica.
2. Els propietaris de sòl classificat com urbanitzable tendran dret a promoure la seva transformació instant de l'administració l'aprovació del corresponent planejament de desenvolupament de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística. En aquest efecte hauran de complir amb els deures establerts en legislació del sòl.

Article 35. Desenvolupament del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització

1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà mitjançant Plans Parcials que abastaran cadascun dels sectors delimitats en els plànols d'ordenació.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable inclòs en un sector delimitat per les NS hauran de presentar el corresponent Pla Parcial abans del termini de quatre anys a comptar des de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries.
3. L'Ajuntament podrà redactar d'ofici els instruments de planejament parcial i procedir a la seva execució subsidiària per si o mitjançant concessió a tercers a través del corresponent concurs públic.
4. Els Plans Parcials compliran en els diferents sectors les determinacions i condicions que per al seu desenvolupament particular es fixen en les fitxes de característiques corresponents a cadascun d'ells, que s'inclouen a l'Annex II de les Normes Subsidiàries.
5. Les ordenances particulars dels Plans Parcials s'ajustaran, en principi, a les establertes en aquestes Normes per a les zones de sòl urbà, podent excepcionalment complementar-les. Els Plans Parcials hauran incorporar en les seves determinacions les normes de protecció dels edificis, jaciments i béns en general que estiguin inclosos en els corresponents àmbits.
6. Els Plans Parcials assenyalaran, si escau, les zones de policia dels llits grafiats en els plànols d'àrees de prevenció de riscos, establint-ne les determinacions necessàries sobre la canalització precisa per a prevenir inundacions, especificant els usos permesos en les esmentades zones.

Article 36. Edificació en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització

1. Les facultats d'edificació contemplades en els sectors de Sòl Urbanitzable no podran ser exercides mentre no siguin aprovats els Plans Parcials corresponents a cada sector, s'hagin complimentat els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'hagin executat les obres d'urbanització previstes en els mateixos d'acord als *"Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbà urbanitzable o apte per a la urbanització"* d'aquestes Normes Urbanístiques, prèvia la formalització de les cessions obligatòries del planejament.
2. Fins que no es donin aquestes circumstàncies, no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com sistemes generals o aquelles

altres de caràcter provisional previstes en la legislació urbanística.

Article 37. Fitxa de característiques de planejament parcial

Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial es recullen sintèticament en la corresponent fitxa de característiques de cada sector de sòl urbanitzable delimitat pel planejament general, les determinacions de la qual són d'obligada observança per a cada pla parcial, juntament amb les restants condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plànols d'ordenació completen aquestes determinacions.

Article 38. Usos globals i detallats en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització

1. El planejament general assigna a aquesta classe de sòl els usos globals definits en aquestes Normes, que han d'incloure els diferents sectors de sòl urbanitzable.
2. L'assignació d'usos detallats corresponents a cada ús global es realitzarà pel corresponent Pla Parcial per aplicació dels quadres de compatibilització d'usos definits segons les ordenances particulars de cada zona de sòl urbà.
3. A efectes d'aplicació del càlcul de l'aprofitament mitjà, només computaran els usos lucratius. Els usos no lucratius no consumeixen aprofitament.
4. Les dades d'aprofitament i superfícies per als usos lucratius s'entendran com màxims. Per contra, la superfície dels usos no lucratius s'entendrà mínima, sense perjudici del compliment dels estàndards definits en l'annex del Reglament de Planejament.

Article 39. Elaboració dels plans parcials

1. L'Ajuntament o si escau, els particulars, redactaran els Plans Parcial d'acord amb el disposat en l'article 136.1 del Reglament de Planejament.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels Plans Parcial es adeqüi a les determinacions i criteris de les Normes Subsidiàries, i a les fitxes de característiques de cada sector.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels Plans Parcial redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiaris per la nova ordenació, que hauran d'abonar-lo en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a aquest cost.
4. La modificació dels Plans Parcial no eximirà del compliment dels terminis temporals.

Article 40. Avanç dels plans parcials d'iniciativa particular

1. En els Plans Parcial d'iniciativa particular es podrà presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa, a l'empara de l'article 28 de la LS/76. En aquest avanç es recolliran els esquemes de les determinacions fonamentals del planejament parcial prenent com a base el replanteig i mesuraments efectuats sobre el terreny i entre ells:

- a) Plànol d'ordenació sobre el de replanteig i disseny de l'espai urbà.
 - b) Desagregació de l'aprofitament global, amb assignació d'usos detallats i quadre numèric de característiques.
 - c) Inclusió si escau dels Sistemes Generals establerts o assignats pel planejament general.
 - d) Programació i sistema d'actuació.
 - e) Compromisos entre el Promotor i l'Ajuntament i qualsevol altres temes que convinguin precisar a l'efecte d'agilitar la tramitació del planejament i de l'eficàcia de les seves determinacions.
 - f) Quantes altres determinacions que es consideri poguessin tenir rellevància.
2. A la vista de l'Avanç proposat, l'Ajuntament introduirà, si escau, les modificacions oportunes sobre la base de les determinacions, criteris i objectius del planejament general.

Article 41. Contingut documental dels plans parcials

1. Els Plans Parcialment contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius del planejament general i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats en el Reglament de Planejament, al seu article 45 i següents, i a més en els documents següents:
 - a) S'aportarà un quadre sintètic en el qual hauran de figurar els extrems següents:
 - Superfície total del sector.
 - Superfície de Sistemes Generals que assenyalen el planejament general, si escau.
 - Superfície de vials del Pla Parcial.
 - Superfície de les parcel·les per a dotacions, serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria.
 - Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
 - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials, i
 - Edificabilitat neta sobre superfície edificable.
 - b) S'adjuntarà una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, sobre àrees d'interès natural, cultural o edificis o espais catalogats.
 - c) Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental, d'acord a la legislació vigent.
 - d) Hauran d'establir-se els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb la normativa vigent.
 - e) L'organització de la documentació serà anàloga a la del planejament general, havent-ne de reproduir el mateix sistema de documents del planejament (fitxes d'usos compatibles, fitxes d'Unitats d'Actuació, etc.).

- f) Al final de la tramitació dels Plans Parcial s'haurà de presentar un Text Refós amb la documentació completa i actualitzada, amb el nombre d'exemplars que determinin els Serveis Tècnics.
- g) Qualsevol modificació de les determinacions dels Plans Parcial obligarà així mateix a la presentació d'un Text Refós que inclogui la documentació completa del Pla modificat, així com la data de refundició, amb el nombre d'exemplars que determinin els Serveis Tècnics.
- h) Quanta documentació addicional fos precisa, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dintre de l'ordenació del planejament general i el compliment de les condicions específiques que estableix el planejament general.

Article 42. Criteris d'ordenació i disseny dels plans parciais

1. La urbanització del sòl urbanitzable respectarà els criteris mínims prevists per aquestes Normes, tant en disseny, dimensions com en continguts de xarxa de serveis.
2. En el disseny dels Plans Parcial, a més dels criteris generals del planejament general i els particulars de cada sector continguts en la fitxa de característiques corresponent, es tendran en compte els següents:
 - a) Es tendirà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, puguin integrar-se activament -des del punt de vista de la forma i funcions urbanes- en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, patrimoni etnològic i arqueològic, etc.).
 - b) La disposició dels equipaments i zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i per als vianants atindrà a un criteri de servei mixt, al propi sector i a la ciutat confrontant, especialment quant a accessibilitat i estratègia d'ubicació. S'evitaran, en tant que sigui possible, els vials en cul-de-sac, la necessitat dels qual haurà justificar-se.
 - c) A l'efecte d'integrar el nou espai urbà amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans de vorera de cada Pla Parcial, a fi que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització negativa.
 - d) Independentment de las àrees e itineraris per a vianants regulats en el Reglament de Planejament, el quaranta per cent (40%) de l'amplària dels carrers, com a mínim, es destinarà a voravies, que en qualsevol cas tendran un ample igual o superior a dos metres (2 m), a l'objecte de garantir el compliment del Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.
 - e) Els aparcaments públics annexos a la vialitat tendran una capacitat mínima de d'una (1) plaça per a cada habitatge o cada cent metres quadrats (100 m²) construïts o fracció i se situaran majoritàriament en la proximitat de les zones que és previsible la concentració de persones (comerços, col·legis, zones de reunió o espectacles, etc.). Els aparcaments en cordó tendran un ample igual o superior a dos coma vint metres (2'20 m).
 - f) Els vials d'ample menor a deu metres (10 m) hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions

existents.

- g) Es dissenyaran apartats de càrrega i descàrrega de vehicles en llocs que sigui previsible la seva necessitat.
- h) Referent a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes de proveïment d'aigua, aigües regenerades, rec i hidrants contra incendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, canalitzacions i galeries necessàries per a dur a terme la prestació de tots els serveis de telecomunicacions, i, si és procedent, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Totes les xarxes de serveis i les seves escomeses seran subterrànies.
- i) Haurà d'ordenar-se el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat, quan aquesta parcel·la tingui una longitud de façana igual o superior a la meitat de la mínima que doni front a un vial públic rodat.
- j) Els traçats que apareixen dibuixats en els plànols tenen un caràcter indicatiu, que podrà ser considerat vinculant si no es presenta alguna alternativa més avantatjosa des del punt de vista de l'interès públic o l'ordenació urbana.

Article 43. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta

1. Tot Pla Parcial preveurà les reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament que determina la legislació del sòl i el Pla Territorial Insular de l'illa de Mallorca, tot considerant que aquestes cessions corresponen com a mínim al sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents, les zones esportives i els terrenys necessaris per a la instal·lació i funcionament de les restants dotacions públiques que el Pla Parcial assenyali.
2. Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert en la fitxa de característiques corresponent, regirà aquest.

Article 44. Ajust de la zonificació

A fi de fer més flexible el replanteig de l'ordenació establerta "ab initio" pel planejament, es permet, dintre de cada respectiu conjunt d'usos lucratiu, la reconversió d'unes zones en unes altres, amb el límit que cap d'elles guanyi o perdi més del deu per cent (10 %) del seu aprofitament inicial, ni es modifiqui l'ús característic de l'ordenació. Aquesta reconversió no podrà implicar variació de l'aprofitament mitjà.

Article 45. Sectors.

En aquestes NS, es defineixen dos sectors de sòl urbanitzable o apte per a urbanitzar, denominats SUP1 i SUP2, on es determina l'estructura general de l'ordenació, com a proposta d'ordenació i esquema de la futura ordenació, amb la precisió suficient per permetre la redacció de plans parcials, assignant intensitats i usos globals, aprofitaments, i reserva de sòl per a equipaments i altres necessàries.

CAPITOL 3. - RÈGIM DELS USOS A SÒL URBÀ I URBANITZABLE.

Article 46. Classe dels usos.

A efectes d'aquestes Normes els usos es classifiquen com segueix:

a). Segons la seva permissivitat:

1. - Usos permesos.
2. - Usos prohibits.

b). Segons el seu grup:

1. - Usos públics.
2. - Usos privats.
3. - Usos col·lectius.

c). Segons la seva classe:

1. - Usos d'habitatge.
2. - Ús residencial.
3. - Ús comercial.
4. - Ús serveis.
5. - Ús d'establiment públic.
6. - Ús d'oficines.
7. - Ús industrial.
8. - Ús sanitari.
9. - Ús religiós i cultural.
10. - Ús esportiu.
11. - Ús recreatiu.
12. - Ús de garatge - aparcament.

d). L'ús corresponent a cases - casernes, comissaries de policia i altres utilitzacions anàlogues se suposa compatible amb qualsevol dels usos anteriorment relacionats.

Article 47. Usos permesos.

1. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones i els que, segons el cas, no estiguin compresos en alguns dels supòsits dels usos prohibits.

2. Per ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn. Aquests usos són els següents:

- a) Usos compatibles.
- b) Usos condicionants
- c) Usos condicionats.
- d) Usos temporals, i
- e) Usos provisionals.

3. Usos compatibles són els que poden alternar-se o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè es puguin presentar en un mateix sòl, edifici o lloc.

4. Usos condicionants són aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques a l'entorn.

5. Usos condicionats són els que necessiten certes limitacions per ser admesos.

6. Usos temporals són els establerts per terme limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, en funció dels objectius de l'ordenació

urbanística.

7. Usos provisionals són aquells necessaris per realitzar obres o instal·lacions permanents, o que no dificulten l'execució dels Plans. Prèvia justificació, poden autoritzar-se amb caràcter provisional, amb la condició de què s'hauran de demolir quan ho acordés l'Ajuntament, sense dret a indemnització, i de què l'autorització acceptada pel propietari haurà d'inscriure's sota les indicades condicions en el Registre de la Propietat.

Article 48. Usos prohibits.

1. Els usos prohibits són aquells que impedeixen les Normes, les Ordenances Municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat o tranquil·litat.

2. També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos, encara que siguin sotmesos a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

3. També són usos prohibits, totes les activitats incloses en el Grup A i en el grup B del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, Decret 833/1975 que desplega la Llei 38/1972 de protecció de l'Ambient Atmosfèric, amb l'excepció de plantes de depuració d'aigües.

Article 49. Definició d'usos per grups.

1. Són usos públics, als efectes d'aquestes normes, els referents a usos i serveis públics realitzats o deixats per l'administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.

2. En els usos públics s'inclouen, els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

3. Usos col·lectius, són els privats destinats al públic, s'accedeix a ells per pertànyer a una associació, a agrupació, a societat, a club o a organització similar, o per l'abonament d'una quota, d'un preu, o alguna altra contraprestació.

4. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i no estan compresos en els apartats anteriors.

Article 50. Ús d'habitatge.

1. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge.

a) Habitatge unifamiliar. És el situat en parcel·les independents, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu.

b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.

2. S'inclou dins de l'ús d'habitatge, les piscines per a ús particular o de comunitats de propietaris.

Article 51. Ús residencial.

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments públics, com poden ser residències, llars d'ancians, de matrimonis o de joventut, i a allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apartahotels, motels i, en general els del ram d'hoteleria.

Article 52. Ús comercial.

1. L'ús comercial és el que ve definit per la regulació sectorial vigent.
2. Els usos comercials que, per les seves característiques materials manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o la seguretat de les persones es regiran pel que s'estableixi per a ús industrial.

Article 53. Ús de serveis.

Pertanyen a aquest ús les activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a serveis personals, tècnics o del sector hotelier. Les esmentades activitats s'exposen a continuació:

1. Serveis personals. S'inclouen en aquest grup de serveis personals les activitats següents: modista, perruqueria, funerària, esteticistes, consultes de professionals i similars.
2. Serveis tècnics. Aquest grup comprèn les activitats encarregades de reparació externa, manteniment i assessorament tècnic.
3. Serveis del sector hotelier. S'inclouen en aquest grup: hotels, hostals, pensions i apartaments turístics.

Article 54. Ús d'establiment públic.

Dins d'aquest ús s'engloben les activitats d'oferta complementària; que inclou totes aquelles activitats integrades a les disposicions que regula la Conselleria de Turisme segons el Decret 2/1992 de 16 de gener, pel qual s'ordena i regula l'oferta turística complementària en la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. Les esmentades activitats es classifiquen en tres grups:

1. Grup Restaurants.
2. Grup Bar o Cafè.
3. Grup Cafeteries.

Article 55. Ús d'oficines.

En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de Banca, Borsa i els que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses privades o públiques, i als despatxos professionals.

Article 56. Usos industrials.

Comprenen els següents:

1. Les indústries convencionals, això és, les d'obtenció, transformació i transports, i no artesanes.
2. Les indústries artesanes, que són aquelles relacionades amb la petita indústria manufacturera amb mètodes artesanals, o aquelles que utilitzin maquinària lleugera, i la seva categoria sigui de 1^a o 2^a i que no produeixin molèsties per sorolls olors o fums. Com a exemple d'això es troben: les fusteries, les ferreries, les fleques i pastisseries o manufactures com la de la sabata. S'inclouen en aquest concepte els mestres artesans.
3. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes, a l'engròs, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o

sense servei de venda directa.

4. Els tallers de reparació.

5. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

6. Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.

7. Distints dels usos industrials mencionats en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuniaris, forestals, que es regularan segons el disposat en la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

Article 57. Ús sanitari.

1. Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i de similars.

2. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

Article 58. Ús religió i cultural.

Aquest ús comprèn l'educatiu, el d'ensenyament en tots els graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i els d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religió, com esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anèlegs.

Article 59. Ús recreatiu.

En aquesta classe s'inclouen les activitats a les que fa referència el Reial Decret 2816/1982, de 27 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives. S'exclouen d'aquest apartat els establiments públics definits en aquestes Normes, sempre que no disposin de cap tipus d'amenització musical.

Article 60. Ús d'aparcament.

1. S'entén per aparcament, l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designen amb el nom de "garatge" els espais situats al subsòl, al sòl o edificacions i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

3. Es distingeix també entre "garatges d'ús públic" i "garatge d'ús particular" que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

Article 61. Usos a sòl urbanitzable o apte per urbanitzar.

L'assignació d'usos detallats corresponents a cada ús global es realitzarà a través dels quadres de compatibilitat d'usos definits segons les ordenances particulars de cada zona de sòl urbà permeses en el Normes Subsidiàries de Planejament.

CAPÍTOL 4. - REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS.

Article 62. Aparcaments.

1. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respectaran les següents regles:

- a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un nombre fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà d'explicar com un espai més per a aparcament.
- b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i a instal·lacions.
- c) Qualsevol espai d'aparcament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida de vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic.
- d) Els espais oberts per a aparcament s'hauran d'integrar al paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris d'arboris, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- e) En les àrees d'aparcament no estarà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació.

2. Reserva de garatge als edificis.

- a) Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb plaça de garatge en l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a excepció d'edificacions aïllades, on es podrà utilitzar per a això l'espai de reculada de la façana respecte a l'alineació, tot això a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20m²) per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, trasters, illetes i voreres, i excloses les instal·lacions de serveis comunitaris.
- b) Les places mínimes de garatge que s'hauran de reservar són les següents, amb l'excepció d'edificis d'habitatges unifamiliars en els quals únicament s'haurà de reservar una plaça per edifici d'aquest tipus:

TIPUS D'EDIFICI O ÚS	PARÀMETRE DE RESERVA DE PLACES D'APARCAMENT
Edificis d'habitatges Plurifamiliar	1,5 places / habitatge.
Edificis públics o privats Per a oficines, bancs, etc.	2 places / 200 m ² , de superfície útil o fracció.
Locals comercials	2 places / 200m ² de superfície útil o fracció, si té més de 400m ² .
Indústries	2 places / 200 m ² de superfície útil o fracció.
Sales d'espectacle	2 places / 30 localitats o fracció.
Hotels	2 places / 20 places o fracció.
Sanitari	2 places / 20 llits o fracció.

Biblioteques

2 places / 400 m² de superfície útil o fracció.

- c) S'exceptuen de la reserva de places d'aparcament aquells usos situats en edificis el front de parcel·la dels quals sigui de 6'50 metres o inferior, i el seu carrer d'accés sigui igual o menor a cinc metres.

3. Condicions dels garatges d'ús públic.

- a) Els garatges d'ús públic es regiran per les determinacions sobre la construcció de garatges i requisits per a les plantes de garatge.
- b) Segons la situació s'estableixen les superfícies màximes següents:
1. - Les plantes baixes d'edificis adscrits a altres usos: 500 m² (24 cotxes).
 2. - En planta anterior o al pati d'illeta: 1000 m² (50 cotxes).

4. Determinacions de disseny de les places de garatge.

- a) Cada plaça de garatge disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2'20 per 4'20 metres. S'admetrà un 25% de places de 2x4 metres, que es grafiaran en el projecte d'edificació. El vehicle a situar a cada plaça no podrà sobresortir dels límits del rectangle citat. A més si les places són en cordó s'haurà de deixar una distància entre elles de 50 cm.
- b) Els locals tendran una altura lliure mínima en tots els seus punts de 2'25 m, que no es podrà reduir a menys de dos metres en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altre element fix, excepte en el fons de les places en què podrà reduir-se a 1'75 metres d'altura en una amplada màxima de 60 centímetres. A les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de 2'20 metres en tots els seus punts.
La porta d'entrada haurà de tenir una altura mínima de 3 metres.
En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin entrar, que serà 30 cm més petita que l'altura lliure més petita del local.
- c) L'accés, quan sigui únic, tindrà l'amplada suficient per permetre l'entrada i sortida de vehicles, sense maniobres i sense produir conflicte amb els sentits de circulació establerts, no podent, en cap cas, tenir una amplada inferior a 3 m. Els locals, la superfície dels quals excedeixi de 1.500m², o de 50 vehicles de capacitat, o que el tram de carril des de l'accés fins a la zona d'estacionament sigui major de 40 metres de longitud, hauran de tenir, com a mínim, dos accessos d'una amplada mínima de 2.8 m cadascun, que estaran, en tal cas, abalisats de manera que s'estableixi un sentit únic de circulació, o un sol accés d'un ample no inferior a cinc metres per a la circulació en doble sentit.
L'amplada dels accessos es referirà no sols a la llinda, sinó també als quatre primers metres de profunditat a partir d'aquesta.
- d) Senyalització de la rampa: Quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre i la rampa no permeti la doble circulació, s'haurà de disposar d'un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
- e) Els accessos de vianants seran independents en els casos i en les condicions, previstos en el Codi Tècnic de l'edificació, DB SI, Seguretat en cas d'Incendi.
- f) Rampes. - El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de diferent pendent s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de

longitud igual o superior a quatre metres (4m).

En l'accés de vehicles, els tres metres (3m) contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'ells es podrà iniciar la corba de manera que enllaci amb la rampa.

- g) Carrils de circulació. - Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de dos coma cinquanta metres (2,50m) per a sentit únic i quatre cinquanta metres (4,50m) per a doble sentit. Es permeten carrils de circulació per a doble sentit amb ample mínim corresponent a un únic sentit si aquests estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta metres (40m).
- h) Carrils de maniobra. - Són aquells espais que a més de permetre la circulació donen accés a una o diverses places d'aparcaments i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació.
Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac, i tenguin una longitud major de 50 metres serà obligatori deixar en l'esmentat fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit. Per a menys de 5m, s'haurà de garantir la maniobrabilitat total de les últimes places d'aparcament.
- i) Amplada mínima en centímetres dels carrils de maniobra en relació amb les places:
- Quan donin accés a places en bateria de longitud no superior a 4,20m:

- Amplada del carril (cm)	500	480	460	440	420	400
- Amplada de la plaça (cm)	200	210	220	230	240	250
 - Quan donin accés a una o diverses places de longitud superior a 4,20m:

- Amplada del carril (cm)	550	525	500	475	450	425
- Amplada de la plaça (cm)	230	240	250	260	270	280
- j) Quan donin accés a places en diagonal o en cordó. El carril de maniobra tindrà una amplada mínima de 2'5 m.
- k) Corbes. - Tant els carrils de circulació com els de maniobres tendran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma nou metres (3'9m), i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc metres (2'75m), als carrils d'un sol sentit, i quatre coma nou metres (4'9m) en els de doble sentit.
- l) Compatibilitat entre espai i elements constructius. Els espais destinats a places d'aparcament no podran superposar-se amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, baixants, murs, etc. als carrils de circulació. En els de maniobra, s'hauran de garantir els radis de gir referits.

5. Característiques de la construcció: Els locals i establiments per a l'ús de garatge s'han d'ajustar a les següents condicions:

- a) El compliment del Codi Tècnic de l'edificació, DB SI, Seguretat en cas d'Incendi.
- b) El paviment serà impermeable, antilliscant i continu o en el seu cas amb les juntes perfectament unides.
- c) No podrà tenir comunicació amb altres destinats a ús diferent, excepte el relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.

- d) No podrà tenir obertures a patis de parcel·la que estiguin oberts a caixes d'escaleres.
- e) Quan es comuniquin amb caixes d'escala o recintes d'ascensor, ho hauran de fer mitjançant vestíbuls, la porta d'accés del qual serà resistent al foc i serà prevista de dispositiu per a tancament automàtic.
- f) La il·luminació artificial es realitzarà únicament amb làmpades elèctriques i la seva instal·lació complirà el reglament electrotècnic de baixa tensió. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la planta de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) a l'entrada.
- g) El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents, segons el Codi Tècnic de l'Edificació.
- h) No es permetrà l'aparcament de vehicles el combustible del qual sigui qualsevol tipus de gas líquid, quan el local de garatge estigui en planta soterrani o semisoterrani. Per aparcar-los quan el local es trobi en planta baixa, es disposaran les mesures de seguretat pertinents degudament justificades.
- i) Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar al paviment.
- j) Evacuació de fums. Els garatges així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de 0'50m² per cada 200m² de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i major exigència.
- k) Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir cada planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas hauran de projectar-se els mecanismes adequats perquè el sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i de gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un (1) metre per sobre de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat en una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del propi edifici com d'un veí.

6. Prohibicions

- a) Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials combustibles.
- b) Es prohibeix encendre foc en l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcament i a aquest efecte es fixaran els avisos oportuns en llocs molt visibles i amb caràcters perfectament llegibles.

- 7. Ordenança de desenvolupament. En qualsevol cas, per a la regulació específica d'aparcaments, tant públics com privats, l'Ajuntament podrà aprovar una ordenança municipal que reguli, desenvolupi i actualitzi les determinacions d'aquestes normes.

Article 63. Regulació de l'ús industrial.

1. L'ús industrial es regirà pels següents graus i categories.

a) Graus de relació respecte a altres usos:

1. - En Plantes Pis d'Edificació no industrial.
2. - A Planta Baixa d'Edificació no industrial.
3. - En Edifici Industrial exclusiu adossat a altres no industrials.
4. - En Edifici Industrial exclusiu adossat a altres industrials.
5. - En edifici industrial totalment aïllat.

b) Categoria de la indústria:

- 1.-. Sense molèstia per a altres usos.
- 2.-. Compatible amb altres usos.
- 3.-. Incòmoda contigua a altres usos.
- 4.-. Incompatible amb altres usos.

2. Nivells sonors. Es farà complir DB de Renous del Codi Tècnic de l'edificació i Normativa vigent complementària i totes aquelles concordants que regulin aquesta matèria.

3. Quadre de valors màxims de superfície i sonoritat de les indústries en funció del seu grau de relació i la categoria permesa.

GRAU DE RELACIÓ DE LA INDÚSTRIA	CATEGORIA DE LA INDÚSTRIA PERMESA	SUPERFÍCIE MÀXIMA EN M2	PRESSIÓ SONORA INTERIOR DB(A)	NIVELL SONOR TRANSMÈS DB(A)	
				E	I
A	1 ^a	50	75	50	35
B	1 ^a	400	80	55	40
	2 ^a	150	95	55	40
C	1 ^a i 2 ^a	1000	95	60	40
	3 ^a	600	105	65	45
D	1 ^a i 2 ^a	2000	105	65	45
	3 ^a	1500	105	75	50
E	1 ^a , 2 ^a i 3 ^a	Més de 1500	---	75	---

S'entén per pressió sonora la produïda per l'activitat en l'interior del local i amb totes les màquines en marxa i efectuant l'activitat mes sonora.

S'entén pel nivell sonor transmès (E) a l'exterior del local i (I) a l'interior dels locals limítrofs, en ambdós casos s'estarà al dispostat a la normativa vigent per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de sorolls i vibracions, així com per a tot l'àmbit i objecte del mateix.

4. S'exceptuen dels apartats anteriors els Mestres artesans.

Article 64. Regulació d'altres usos.

1. Ús Residencial en el seu vessant turístic.

Els establiments d'ús residencial turístic estaran al dispostat en el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i la legislació turística vigent.

Els paràmetres que regulen aquest ús són els següents:

Superfície mínima del solar per plaça 60 m².

Altura màxima de l'edificació: PB+3.

Longitud màxima de façana: 60 ml.

Superfície d'aparcament per plaça: 3m².

Piscina: 1 m²/plaça i 1'2 m³/m².

Solàrium: 3 m²/plaça.

Incompatibilitat amb l'ús residencial privat en una mateixa parcel·la.

No són d'aplicació aquests paràmetres als següents establiments:

- a) Els que s'ubiquin en zones qualificades en el planejament com a Casc Antic.
- b) Els que es plantegin en edificis emparats per la Llei del Patrimoni Històric Artístic o que estiguin catalogats pels instruments de planejament.
- c) Quan es tracti d'hotel de ciutat.
- d) Els que es projectin d'acord a la legislació turística vigent en el medi rural.

2. Ús comercial.

a) Aquest ús ve regulat per la legislació sectorial vigent.

b) L'ús comercial es permet en tot el sòl urbà amb condicionants a les zones industrials i de serveis i la zona Residencial 2, el que, donat la mida del municipi es considera suficient per a les necessitats presents i futures d'equipament del municipi, i es considera com una única zona.

c) Les grans superfícies requeriran autorització prèvia de l'organisme competent per a la seva implantació.

d) No es determina una àrea de preferent localització dels comerços, donada la reduïda mida del nucli urbà, que ho fa innecessari.

3. Ús particular i/o comunitari de piscines en habitatges.

Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions de les mateixes hauran de respectar les reculades obligatòries per motius de seguretat. Les reculades seran d'un mínim d'H metres, (sent H la profunditat màxima de la piscina), i en qualsevol cas igual o superior a dos metres, o en el seu cas en la distància mínima de reculada entre edificacions.

Es considera com a ocupació de piscina a la làmina d'aigua, així com a l'espai comprès per una banda perimetral a la mateixa d'una amplada mínima d'un (1 m) metre. Però si la piscina sobresurt més d'un metre i mig (1'5 m) per sobre del terreny natural o acabat, o si el pendent del solar és major d'un 20%, en el cas que la superfície del paviment al voltant d'aquesta sigui major que l'equivalent a una banda perimetral d'un metre (1 m) d'amplada, computarà com a superfície ocupada la totalitat del mateix juntament amb el mirall d'aigua, amb independència de quina sigui la seva disposició al terreny.

L'ocupació de la piscina no podrà superar en un 30% l'espai lliure de l'edificació.

CAPÍTOL 5. - CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICOARTÍSTIC, CULTURAL I CIENTÍFIC.

Article 65. Conservació del patrimoni historicoartístic.

Paral·lelament o anteriorment en aquestes Normes, s'està redactant un catàleg d'elements que, pels seus valors singulars o característiques urbanístiques o arquitectòniques, hagin de ser objecte d'una especial protecció i que tindrà en compte les normes d'aquest títol, les Normes 46 a 50 del Pla Territorial de Mallorca, i la ubicació dels elements catalogats definitius serà indicada en els plànols generals d'informació d'aquest planejament municipal, als efectes del seu obligat compliment.

TÍTOL III. DISPOSICIONS COMUNES A TOT TIPUS DE SÒL.

CAPÍTOL 1. - DISPOSICIONS COMUNES A TOT TIPUS DE SÒL.

Article 66. Classificació inicial del territori.

El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries, es classifica en sòl urbà, sòl urbanitzable o apte per a urbanitzar i sòl rústic.

Article 67. Determinacions inicials sobre el territori.

1. El sòl rústic únicament es podrà transformar en urbà o urbanitzable o apte per a urbanitzar, mitjançant una revisió o modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament.

2. En sòl urbà, les Normes Subsidiàries necessiten l'ordenació física mitjançant la delimitació del sòl segons la seva destinació per:

- a) Vials i estacionaments.
- b) Sòls públics per a parcs i jardins.
- c) Sòls i edificis de caràcter públic o col·lectiu, destinats o susceptibles de ser destinats a dotacions.
- d) Sòls i edificis privats edificables.

3. El sòl urbanitzable o apte per a Urbanitzar es defineix com aquella porció de terrenys en els quals les Normes Subsidiàries de Planejament determinen l'estructura general de la ordenació amb la precisió suficient per permetre la redacció de plans parcials, assignant intensitats i usos globals a les diferents zones que s'estableixen.

Article 68. Estructura del territori.

1. Les presents Normes Subsidiàries del Planejament, a efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori preveuen: xarxa viària; equipaments; lliure vinculació a protecció i serveis; serveis urbans i sistemes generals territorials.

2. Els terrenys ordenats en Sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinats pel desenvolupament, funcionament i capacitat de canvis urbans.

3. La consideració de sistema, amb les excepcions indicades en aquestes Normes, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes, als efectes del dispostat a la legislació del sòl.

4. Al sòl urbà, els terrenys inclosos en unitats d'execució, destinats a vials, parcs, jardins públics i centre escolars, seran de cessió gratuïta i obligatòria. No obstant això, els terrenys destinats a equipament i dotacions que en el moment de l'aprovació d'aquestes Normes fossin de domini privat i no es destinessin a l'ús previst per aquestes Normes, podran continuar en règim de propietat privada sempre que no variï l'actual funció.

Article 69. Tipus d'ordenació en sòl urbà o urbanitzable.

L'ordenació física de les zones, en ordre a la tipificació amb què s'estableix els espais

lliures i les dotacions públiques en relació amb l'edificació privada i l'espai viari, es regula mitjançant els següents tipus d'ordenació:

- a) Edificació segons alineació de vial: Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, al llarg del front continuat d'un vial. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'altura reguladora màxima.
- b) Edificació aïllada: Correspon al tipus d'edificació fixada partint de la forma i la mida de les parcel·les. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament mitjançant una altura màxima, un índex d'intensitat d'edificació, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies en els límits de parcel·la.
- c) Edificació per volumetria específica: Correspon al tipus d'edificació, que encara que s'edifiqui entre mitgeres, l'ocupació i dimensions de cada una de les seves plantes s'especifica i quan es construeix s'ha d'edificar exactament el volum permès en tota la projecció vertical, encara que horitzontalment es pot dur a terme parcialment, per fases o parcel·les.

Article 70. Condicions per poder edificar en sòl urbà i sòl apte per urbanitzar o urbanitzable.

En les normes que desenvolupen cada zona es determina el tipus o els tipus d'ordenació que han o poden aplicar-se en cada zona i els valors màxims o mínims que tenen, en cada cas, els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada:

1. Els terrenys classificats com a sòl urbà per aquest planejament, i als estrictes efectes previstos en aquest article, s'entendrà que disposen d'urbanització consolidada els que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, incloent les àrees autoritzades particularment amb sistema individual d'evacuació d'aigües residuals, i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.
2. Al sòl urbà només s'hi podrà edificar, prèvia obtenció de llicència, a les superfícies que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estiguin així classificades pel planejament, per l'aplicació dels criteris establerts en la legislació estatal i autonòmica vigent, tinguin la condició legal de solar, per complir els requisits de disposar d'urbanització consolidada i per comptar de manera efectiva amb els elements d'urbanització següents:
 - a) Accés rodat o per a vianants públic, i que la via o vies amb les quals la parcel·la confronti tinguin la calçada pavimentada, com també construïda la vorera per tots els seus fronts, si així és previst per l'Ajuntament. Haurà d'afegir-s'hi, a més:
 - La parcel·la, si escau ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. S'exceptuen d'aquesta obligació les parcel·les de sòl urbà només accessibles a través d'accés de vianants i que s'assenyalen com a edificables als plànols d'ordenació.
 - Si dona front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà

ésser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament, com a propietari del vial.

- Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment portland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas.
- Tant el ferm com la base d'explanació tendran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas dels vehicles.

b) Xarxa d'abastament d'aigua. Com a mínim:

- Canalització de la xarxa general en el vial o espai lliure públic al qual doni front la parcel·la.
- Garantia de subministrament a raó de tres-cents litres (300 l.) per habitant i dia tant per a la població existent com per a la previsible.

c) Evacuació d'aigües per clavegueram. A excepció de les àrees amb sistema individual d'evacuació d'aigües residuals, autoritzades expressament en aquestes Normes, haurà de dotar-se de:

- Canalització amb capacitat d'abocament suficient en tot el seu recorregut a raó de tres-cents litres (300 l.) per habitant i dia, tant per a l'edificació existent com per a la que es pugués haver arribat a construir.

d) Subministrament d'energia elèctrica. Com a mínim:

- Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries.

3. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tinguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat. Per autoritzar aquesta simultaneïtat en Sòl Urbà, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tal com abastament d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades a l'apartat anterior segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis. Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes prevists en el present article, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.

Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització:

1. Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentària,

per poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbà o urbanitzable que no tengui encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o en una unitat d'actuació, serà necessari que l'interessat acrediti que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodolament; viabilitat per als vianants amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació excepte, per al sanejament, en els supòsits excepcionals en què es pugui haver autoritzat el sistema individual d'evacuació d'aigües residuals; i zones verdes, a excepció de la seva plantació. Així mateix, en el cas de que es tracti de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, de conformitat al regulat a la legislació vigent del sòl, també l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació, requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i les condicions que estableix aquest planejament.

2. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en l'apartat anterior i en el punt 3 de les "Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada", serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

Article 71. Condicions generals de composició i acabats de les edificacions

La integració harmònica a l'entorn serà un criteri bàsic en el disseny de totes les noves edificacions. S'haurà de procurar a través de l'adopció d'una arquitectura no estrident, senzilla i racional. S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país, encara que no s'autoritzarà la utilització pintoresquista d'elements de l'arquitectura tradicional fora del context constructiu que els legitimava.

Article 72. Mesures bioclimàtiques en l'edificació.

A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, s'hauran de preveure les següents mesures:

1.- En el disseny dels edificis:

a. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe: un envidrament doble amb cambra d'aire interior, així com uns tancaments que en conjunt garanteixin un coeficient de transmissió tèrmica inferior a 2,8 kcal/h m² °C, i persianes o para-sols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.

b. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.

c. Execució del full d'instruccions mediambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici que es lliurarà a cada resident o usuari habitual.

2.- En les instal·lacions energètiques:

- a. Instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada d'acord a la legislació vigent.
- b. Instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració quan la potència sigui superior a 400.000 kcal./h.
- c. Els equipaments municipals hauran de comptar amb captadors d'energies renovables per al seu abastament, que es valoraran en funció de cada cas.

3.- En les instal·lacions de lampisteria i sanejament:

- a. Instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a cisternes de vàters i de limitadors de cabal a aixetes.
- b. Instal·lació de circuit per a la reutilització d'aigües pluvials per als vàters i per a les instal·lacions de reg.
- c. Instal·lació d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als vàters i per a les instal·lacions de reg. S'exceptuen d'aquesta instal·lació els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin de menys de 300 unitats de descàrrega. Això no obstant, en aquestes excepcions s'haurà de fer una preinstal·lació de dues xarxes separades, per al circuit d'aigües grises i per al d'aigües negres, que pugui permetre el reciclatge de les aigües grises per als vàters i per a les instal·lacions de reg.
- d. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

Article 73. Tractament de la contaminació lumínica.

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

- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50%.
- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons les zones de contaminació lumínica:

ZONA	Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst (%)
E-1	0%
E-3	Igual o menor al 15 %

Zona E1: correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit SRP-RF del municipi.

Zona E3: correspon a les zones classificades com a sòl urbà d'aquest municipi.

- Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d' abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.
- El paviment de les calçades de les vies de trànsit seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

Article 74. Instal·lacions elèctriques i de telecomunicació de les NS.

1. Tots els edificis de nova construcció i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors a aquell, amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.

2. La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà o rústic), s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte que es justifiqui adequadament, per mitjà de la corresponent avaluació mediambiental, que l'impacte de la instal·lació aèria és menor que la realització en el subsòl. Queden prohibides en qualsevol cas les esteses aèries a les àrees d'alt nivell de protecció del sòl rústic.

3. Les instal·lacions de telecomunicacions hauran d'evitar produir qualsevol tipus de pertorbació elèctrica, quedant prohibides totes aquelles que produeixin aquest tipus de pertorbacions elèctriques.

Article 75. Protecció de línies elèctriques.

Les edificacions respectaran les limitacions previstes al Reglament de Línies Aèries d'Alta Tensió, per guardar les distàncies de seguretat.

Article 76. Protecció de conduccions subterrànies.

Per a les conduccions subterrànies actuals, i per a aquelles que al seu dia estableixi l'Ajuntament, corresponents a aqüeductes, gasoductes, col·lectors, línies de Tensió Alta i

Mitja i qualsevol semblança, s'estableix una zona de protecció de quatre metres (4m) d'amplada en ambdós costats de l'aresta exterior de la conducció. En aquesta zona no és permès cap tipus de construcció.

CAPÍTOL 2. - CONDICIONS DE SEGURETAT.

Article 77. Solidesa de la construcció.

1. Qualsevol edifici en construcció i tot aquell en el que es realitzin obres d'ampliació o reforma, haurà de reunir, a tota hora, les disposicions legals i les condicions de solidesa adequades, corresponent la responsabilitat a les persones que tinguin la direcció tècnica dels treballs i obres que en ells es realitzin, així, del constructor o empresa que tingui a càrrec la seva realització.

2. A les obres menors que no necessitin direcció tècnica, la responsabilitat serà del constructor o empresa que les executi.

3. L'Ajuntament podrà comprovar, a qualsevol hora, les condicions de solidesa indicades i ordenar les mesures que estimi convenientes per a la seva execució.

4. Tots els materials emprats a les obres seran de bona qualitat i exempts de defectes visibles i tendran una resistència adequada als esforços a què estaran sotmesos, s'hauran de mantenir en bon estat de conservació.

Article 78. Tanques de protecció.

1. El front de l'edifici o solar objecte d'obres de reforma, ampliació o nova construcció, haurà de protegir-se de manera que s'eviti el perill dels vianants i el deteriorament de la via pública.

2. Si les obres es realitzen a planta baixa o soterrani, no afectant la façana, no serà preceptiva la col·locació de la tanca. És suficient que els forats de façana estiguin dotats de tancaments sòlids o tapiats.

3. Si les obres es realitzen afectant a la façana de la propietat o excavacions contigües a la via pública o subsòl de la mateixa i a una altura inferior a tres metres per sobre del rasant del vial, es protegiran amb una tanca de dos metres (2m) d'altura com a mínim, realitzada amb materials segurs i que garanteixin una correcta conservació, com blocs de morter de ciment, plafons prefabricats, etc.

4. L'espai màxim que es podrà ocupar amb la tanca serà de dos coma cinc metres (2,5m). Si existeix vorera, es deixarà pas de vuitanta centímetres (80cm) com a mínim, comptats des de l'exterior de l'encintat de la vorera final de la tanca.

5. En el cas de no existir vorera o ser aquesta d'una amplada inferior a un coma quatre metres (1,4 m) es construirà una tanca que deixi una amplada de calçada superior a quatre metres (4 m), fins a la realització del forjat de coberta de la planta situada en el nivell del rasant de vorera o durant la realització de treballs de reforma que afectin la

planta citada. L'amplada màxima de l'espai ocupat per la tanca serà d'u coma vuit metres (1,80m). En aquest cas serà obligatòria la instal·lació de llums de senyalització d'intensitat suficient a cada extrem o angle sortint de les tanques. Durant l'execució de la resta de les obres de nova planta o quan les obres de reforma no afectin a la paret indicada, la tanca serà substituïda per una protecció volada de la forma que s'indica en l'apartat nou (9).

6. En casos excepcionals, per un temps limitat i previ informe favorable dels serveis tècnics municipals, es podrà autoritzar una major ocupació de la via pública que l'admesa en els apartats quatre i cinc.

7. La instal·lació de tanques s'entén sempre amb caràcter provisional mentre duri l'obra. Per això des del moment que transcorri un mes sense començar les obres o si s'interrompessin durant un termini igual, s'haurà de suprimir la tanca i deixar lliure la vorera per al trànsit públic, sense perjudici d'adoptar les pertinents mesures de precaució.

8. La llicència per a la col·locació de tanques i elements de protecció, amb les limitacions que s'estableixen al present article, s'entendrà concedida en autoritzar-se la llicència d'obres corresponent.

9. Si les obres es realitzen en plantes pis o cobertes afectant a la façana de l'edifici, la protecció haurà de sortir en voladís a partir de tres metres (3m) d'altura sobre el punt més alt del rasant de la vorera, amb un vol que en cap cas no estigui a menys de quatre metres (4m) d'altura del rasant de la calçada. La protecció citada s'executarà amb taulers o elements metàl·lics, de manera que resisteixi l'impacte dels materials que puguin caure-li a sobre, amb pendent cap a l'interior de l'edifici i rematat amb un sòcol vertical de quaranta centímetres (40cm) d'altura, al qual se subjectarà una xarxa consistent fins al punt més alt on es realitzin les obres.

Article 79. Bastides.

1. En relació amb les bastides es fa especial remissió a les normes vigents i obligatòries de seguretat i higiene en el treball.

2. Les bastides i passarel·les situades a més de dos metres (2m) d'altura sobre el terra, tendran una amplada mínima de seixanta centímetres (60cm), tendran les taules de pis unides, baranes a una altura no inferior a noranta centímetres (90cm) i sòcols de vint centímetres (20cm) d'altura de tal manera que s'eviti tot perill als operaris, així com la caiguda de materials i estris.

3. Es disposaran així mateix baranes i sòcols de la mateixa manera que a les bastides en els extrems i forats dels pisos en construcció així com en el perímetre de les escales.

Article 80. Apuntaments.

Els apuntaments d'edificis s'efectuaran sempre dirigits per tècnic competent.

Article 81. Escales d'obres.

Les escales portàtils que posin en comunicació als diferents pisos podran salvar únicament l'altura d'una planta, seran d'una única peça d'amplada no inferior a seixanta

centímetres (60cm) i de longitud tal que sobresurtin cinquanta centímetres (50cm) per sobre del nivell del pis superior al qual donen accés. La seva inclinació serà tal que la separació del suport inferior respecte del pla vertical que passa pel suport superior, sigui superior a vint-i-cinc centímetres (25cm) per cada metre d'altura salvada.

Article 82. Funcionament de grues i altres aparells per transportar materials.

1. El carro que penja del ganxo de la grua no excedirà l'àrea del solar i l'àrea tancada permesa o la via pública.

2. La facultat d'atorgament o denegació de la llicència per part de l'Ajuntament serà discrecional si hi pugués haver perill en la via pública o en línies de conducció d'electricitat pròximes.

3. Els materials o elements que transporti la grua seran col·locats de manera que presentin la necessària garantia de seguretat a criteri del tècnic que dirigeixi, a les obres, els treballs citats.

4. La utilització de la grua es farà dins de les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades en els diferents supòsits d'ús.

5. Es complirà exactament el disposat sobre grues en l'Ordenació General de Seguretat i Higiene en el treball aprovada per ordre de 9 de març de 1971 i disposicions concordants.

6. No es podran utilitzar per transportar persones.

Article 83. Ocupació de la via pública.

1. A la zona no ocupada per la tanca permesa, el constructor d'una obra deixarà lliure el pas als vianants i el carrer sense materials i runes després d'haver verificat la càrrega i descàrrega dels mateixos, els quals seran retirats immediatament de la via pública.

2. Si determinades operacions d'una obra poden oferir perill als vianants o dificultar el tràfic, el constructor ho comunicarà a l'Ajuntament per a que l'autoritat municipal de les ordres oportunes.

3. Els materials es guardaran i prepararan dins de l'obra i quan no sigui possible se sol·licitarà un permís especial de l'Ajuntament o dels diferents organismes competents.

Article 84. Seguretat i abalisament.

1. Qualsevol obra realitzada en terrenys de domini públic s'efectuarà de manera que no produeixi perjudici a la circulació rodada, els vianants o els veïns.

2. El contractista de l'obra serà responsable de la senyalització i abalisament de la mateixa tant de dia com en la nit, aportant, en número suficient, a criteri del tècnic municipal, els elements necessaris tanques, fanals vermells, senyals de tràfic, etc.

Article 85. Excavacions per sota del rasant.

1. Quan es procedeixi a l'excavació d'un solar per sota del rasant del carrer, o espai lliure públic o per sota del pla d'assentament de fonamentacions d'edificis veïns i aquesta excavació es realitzi llevat de tres metres (3m) del carrer o espai lliure públic o mitgeria, serà obligatòria construir el mur de contenció perimetral per trams d'amplada inferior a cinc metres (5m) abans de començar l'excavació de les terres veïnals.

2. A més de la limitació anterior, l'altura d'excavació per sota del vial, espai lliure públic, pla d'assentament de fonamentacions d'edificis veïnals o murs de contenció, no serà superior tres metres (3m).

3. Quan se sol·liciti efectuar murs ancorats al vial o espai lliure públic, s'hauran de presentar mapes detallats i memòria descriptiva per l'obtenció de la llicència corresponent, la qual podrà ser denegada si així ho aconsella l'existència de serveis públics al carrer.

Article 86. Demolicions.

1. Per a la realització de qualsevol demolició serà obligatòria l'obtenció prèvia de llicència. Abans del començament dels treballs de demolició es donarà coneixement a l'autoritat municipal.

2. Si les finques veïnes no tenen un perfecte estat de solidesa, es col·locarà prèviament, a les mateixes, apuntalaments i colzeres per evitar desperfectes. Les despeses corresponents correran a càrrec del propietari de la casa a enderrocar. Per a la col·locació dels esmentats apuntalaments i colzeres es posaran d'acord el facultatiu escollit pel promotor de demolició amb el nomenat pels veïns. En cas de discrepància conjuntament es nomenarà un tercer. Si els veïns no escollissin el seu pèrit en el termini concedit per l'Ajuntament, dictaminarà l'arquitecte municipal.

3. No es permetrà tirar runes des de la part alta si no que s'usaran tubs o altres aparells. Sigui com sigui, s'adoptaran precaucions com el reg de les runes amb la finalitat que la pols no molesti les zones habitables pròximes.

4. Quan la ruïna o perill sigui imminent la direcció facultativa de les obres o els serveis tècnics municipals, podran ordenar el tancament del tràfic dels carrers immediats i prendre les precaucions convenients.

Article 87. Utilització d'explosius.

1. Per a la utilització d'explosius a les obres referides a l'article anterior o en els desmunts o excavacions de terres, serà necessària l'obtenció de llicència municipal.

2. La sol·licitud de l'esmentada llicència es formularà aportant fotocòpia de la guia i el permís d'utilització d'explosius expedits pel Ministeri d'Indústria.

3. L'Ajuntament, en funció dels informes dels serveis tècnics municipals, podrà denegar la llicència o subjectar-la a les condicions que consideri pertinents, per garantir a tota hora, la seguretat pública.

Article 88. Seguretat als edificis.

Els propietaris d'edificacions, tanques i cartells estan obligats a conservar totes les parts dels mateixos, en perfecte estat de solidesa per a què no comprometin la seguretat pública.

Article 89. Portes i finestres en planta baixa.

Totes les portes i finestres situades en planta baixa i a les façanes a la via pública, no podran sobresortir de la línia de façana o alineació oficial, per tal que no envaeixin en cap cas la via pública.

CAPÍTOL 3. - CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR.**Article 90. Criteris.**

A més d'obeir les condicions mínimes que s'estableix per a les diferents Administracions i Organismes superiors així com la legislació i reglamentació de la Supressió de les Barreres Arquitectòniques, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i en tant no s'hi contradigui, seran de compliment les del present capítol.

Article 91. Composició i superfícies mínimes d'un habitatge.

1. La composició mínima compren una cuina menjador de 14m² mínim, un dormitori doble de 10m² mínim, una peça amb excusat i dutxa, vàter i lavabo de 3m² mínims i un safareig de 2m² mínims.
2. Si la sala menjador és independent de la cuina tindrà una superfície mínima de 10m² i en aquest cas la cuina tindrà una superfície de 5m².
3. La superfície mínima per a dormitoris serà de 6m² i hi haurà com a mínim a cada habitatge un dormitori de 10m².
4. Els passadissos tendran una amplada mínima de 85cm.

Article 92. Distribució.

1. La distribució interior de l'edifici serà tal que totes les dependències habitables, de dia i de nit, tinguin llum i ventilació directa i capacitat indispensable per a la salut dels ocupants.
2. Les habitacions seran independents entre sí, de tal manera que cap no podrà utilitzar-se com a únic pas possible un dormitori.
3. L'accés a l'excusat quedarà independitzat per mitjà d'un distribuïdor d'1m² com a

mínim.

4. En dormitoris, cuines, i com a mínim un excusat, no es permetrà que l'única comunicació possible amb la resta de l'habitatge sigui exterior o a través de terrasses, tant si són cobertes com si no.

5. S'exclouran d'aquesta prohibició els dormitoris independents dotats del corresponent bany.

Article 93. Altures interiors mínimes.

1. Les altures mínimes exigibles seran:

- a) Habitatge: 2,50m.
- b) Residencial: 2,50m.
- c) Comercial en planta baixa: 2'50m en locals de nova planta i 2'40 m en locals ja existents.
- d) Comercial en altres plantes: 2'50m en locals de nova planta i 2'40 m en locals ja existents.
- e) Oficines: 2'50m en locals de nova planta i 2'40 m en locals ja existents.
- f) Vestíbuls, espais d'accés i passos comunitaris de l'edificació: 2'50m.
- g) En els casos c, d i e, d'aquest apartat, s'admetran entresolats amb una altura mínima no inferior a 2'20m (Decret 145/1997 o normativa que el substitueixi).

2. Aquestes altures es mesuraran verticalment entre el paviment i el sostre o fals sostre acabats.

Article 94. Ventilació de banys i excusats.

1. Els banys i excusats tendran ventilació directa, o podran ventilar-se per mitjà de patis o conductes de ventilació, oberts per la part superior. La superfície i forma serà tal que es podrà inscriure un cercle de 0,60m de diàmetre i la superfície en planta no serà inferior a 0,75m². Aquests seran registrables.

2. S'admetran els conductes de ventilació per col·lector general o unitari i conductes independents, sempre que compleixin les condicions següents:

- a) Tots els conductes (col·lectius i individuals) hauran de ser totalment verticals (no existirà desviació) i ser de materials incombustibles.
- b) La secció mínima del col·lector serà de 400cm² i la dels conductes individuals de 150cm².
- c) La longitud mínima del conducte individual des de la presa fins a la seva desembocadura al col·lector general serà de dos metres (2m).
- d) L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general es farà amb un angle menor de 45 graus. Es prohibeix la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.
- e) El conducte individual servirà només per a la ventilació d'un únic local. Quan

sigui precís ventilar per un mateix col·lector dos locals d'una planta es farà per mitjà de dos conductes individuals independents.

f) L'orifici de ventilació del local es col·locarà a una altura sobre el paviment de 2,20m com a mínim.

g) Cada local ventilat estarà dotat d'una entrada inferior d'aire de 200cm² de secció com a mínim, situada a la menor altura possible.

h) La sortida exterior del col·lector sobrepassarà com a mínim un metre (1 m) la coberta. A les cobertes planes amb pendent suau serà 1,20 m a partir de la sortida a l'exterior.

i) La part superior del col·lector de ventilació es coronarà amb un aspirador estàtic.

j) Tots els conductes estaran protegits tèrmicament de l'ambient a fi de tenir un tir correcte.

k) A un mateix col·lector no hi han de tenir accés conductes individuals de ventilació i de sortida de fums de combustió.

Article 95. Sortida de fums.

1. Es prohibeix la sortida lliure de fums per la façana, patis comuns, balcons i finestres, encara que tenguin caràcter provisional.

2. Tot tub o conducte de xemeneia estarà proveït d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de la calor envaeixi les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

3. Els conductes sobrepassaran, com a mínim, un metre per sobre de la coberta.

4. És preceptiva la utilització de purificacions a les sortides de fum de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteria.

5. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi convenients quan una sortida de fums, segons el seu criteri, pugui causar molèsties o perjudicis.

Article 96. Aïllament acústic.

1. Els envans de separació en dos habitatges confrontats tendran una amplada de 15 cm amb un material adequat que garanteixi un correcte aïllament acústic.

2. Els locals destinats a usos públics vendran obligats a adoptar les mesures d'insonorització suficient, per a la no transmissió de sorolls molestos de tal manera que no sobrepassin els 25 decibels mesurats en l'exterior del local a un metre de les seves parets i cobertes perimetrals i a la justificació i el compliment del Decret 20/1987 per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de sorolls i vibracions.

3. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que consideri pertinents quan, segons el seu criteri, es puguin causar molèsties o perjudicis.

Article 97. Barreres arquitectòniques

En totes les actuacions públiques o privades en matèria de transport, urbanisme o edificació que suposin una nova construcció, una ampliació o una reforma que permeti simultàniament l'eliminació dels elements que impedeixen la seva accessibilitat serà d'aplicació la Llei 3/1993 de 4 de maig i el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques o norma que els substitueixi.

Article 98. Espais comuns als edificis.

1. Supressió de Barreres Arquitectòniques. Els edificis en general i, en particular els seus vestíbuls, la seva circulació, i les seves escales, a més de complir amb l'indicat a continuació, se subjectaran a l'estipulat al capítol II de barreres arquitectòniques en l'edificació del Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques o norma que el substitueixi.

2. Vestíbuls.

a) Als edificis d'habitatges plurifamiliars, l'espai destinat a vestíbuls d'entrada haurà de comptar amb una amplada mínima de dos (2) metres i una longitud mínima de dos (2) metres, mesurats perpendicularment al pla format per la porta d'accés, no podent ser envaïda aquesta superfície per cap element constructiu com columnes i envans ni tampoc per cap instal·lació com recintes de comptadors, havent de disposar d'una altura lliure mínima de dos amb cinquanta (2'50) metres. L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un (1) metre. Quan serveixi d'accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) metres quadrats, i de vuit (8) m² quan siguin més de deu (10).

b) Als vestíbuls d'entrada no s'instal·laran locals comercials ni industrials, ni es permetrà a través d'ells l'accés del públic ni de mercaderies, als que poguessin estar instal·lats en la planta baixa de l'edifici.

3. Circulació.

a) A tot el recorregut d'accés a l'habitatge des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per paraments i altres elements tendran una amplada mínima d'un coma vint (1'20) metres i permetran el pas sense retrocés fins i tot sobre les baranes d'un rectangle horitzontal de dos per zero coma setanta (2 x 0'70) metres.

b) En el cas que s'instal·li un ascensor, l'espai situat davant la porta del mateix, tant al vestíbul com a la resta de les plantes, haurà de poder inscriure's un cercle el diàmetre del qual no sigui inferior a un coma cinquanta (1'50) metres. Les aturades dels ascensors en cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges i locals. Tot això encara que la previsió de la instal·lació de l'ascensor sigui voluntària.

c) A les obres d'instal·lació d'ascensor en edificis existents per tal de millorar les condicions d'habitabilitat de l'immoble no serà d'aplicació l'establert en els dos apartats anteriors.

4. Escala.

- a) L'amplada mínima de l'escala es fixa en un (1) metre. L'altura de l'escala, mesurada verticalment en cada punt, no serà inferior a dos coma vint (2'20) metres.
- b) Els replans que donin accés a locals i habitatges tendran una amplada mínima d'un coma vint (1'20) metres, i en cas contrari, l'esmentada amplada no serà inferior a la de l'escala. No s'admetran replans partits. La longitud mínima dels replans serà d'un (1) metre.
- c) Entre replans existiran, almenys tres (3) altures d'esglaó, però mai més de setze (16).
- d) Els esglaons de qualsevol escala l'ús de la qual no sigui estrictament privat compliran les condicions del CTE o qualsevol altra de rang superior o que la pugui substituir.
- e) La distància mínima dels buits d'accés a locals, habitatges o ascensors a lliurament o arrencada dels trams d'escala seran com a mínim de zero coma vint-i-cinc (0'25) centímetres.
- f) L'altura mínima de la barana en trams i replans serà d'un (1'00) metres.

5. Il·luminació i ventilació d'escales.

- a) Les escales tendran necessàriament il·luminació i ventilació directa, que es podrà realitzar des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'illeta o pati interior en el qual es pugui inscriure un cercle d'almenys 2,00 metres de diàmetre, directament o a través d'un porxo.
- b) A cada planta hi haurà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m². En planta baixa aquesta condició no serà obligatòria, encara que si aconsellable. En cas de ventilar-se a través d'un porxo i que es destini el mateix a bugaderia-estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'un coma cinquanta (1,50) metres sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.
- c) Es permetrà també la il·luminació i ventilació de l'escala mitjançant claraboia. La superfície en planta de les claraboies no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, havent de tenir l'ull de l'escala una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres. En els casos en els que la il·luminació i ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escales situat al terrat s'admetran claraboies laterals de manera que la seva superfície s'inclouï a la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure una claraboia zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal del mateix.

TÍTOL IV. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ PEL TIPUS D'ORDENACIÓ.

CAPÍTOL 1. - NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Article 99. Conceptes.

1. Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.

2. Sempre que s'utilitzin en aquestes Normes, els conceptes que s'indiquen a continuació tendran el següent significat:

- a) *Parcel·la*: porció de sòl urbà edificable.
- b) *Solar*: parcel·la que per complir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per ser edificada immediatament.
- c) *Planta baixa*: Pis baix de l'edifici en l'àmbit de sòl o dins dels limitis que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
- d) *Planta subterrani*: La situada sota de la planta baixa.
- e) *Planta pis*: Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) *Elements tècnics de les instal·lacions*: Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració a acumuladors; conductes de ventilació o de fum; claraboies, antenes de telecomunicació, radi i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i també, per a accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per atendre i assecar la roba; i d'altres.
- g) *Cossos sortints*: són els que sobresurten de l'alineació o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure en l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- h) *Elements sortints*: Són part integrant de l'edificació o elements constructius habitables no ocupables, de caràcter fix, que sobresurt de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- i) *Pati interior*: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- j) *Patis de ventilació*: amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els patis interiors, però destinats a il·luminar o que ventilin escales o dependències que no siguin dormitoris o estances. S'entén per estança, sala o habitació on s'habita normalment i que no és destinada a dormitori.

Article 100. Planta Baixa.

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible. Però en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60m per sobre del rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos en els quals, en el tipus d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels limitis

establerts en el paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa cada tram frontal de parcel·la de posició inferior. Per a aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals estigui en el punt mig d'illa.

2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

Article 101. Planta soterrani.

1. Les plantes subterrànies en el tipus d'ordenació segons el vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. Les plantes subterrànies, en els altres tipus d'ordenació, són tota planta enterrada o semisoterrada sempre que el seu sostre estigui a menys de 0,60 m per sobre del nivell del sòl exterior definitiu, mesurats en la part superior del forjat. La part de la planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 0,60 m per sobre d'aquest nivell tendrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. En els soterranis no està permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari. Els soterranis podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Així mateix podran autoritzar-se en ells, altres usos que no siguin d'habitatge i de residència si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc. i el desallotjament de les persones amb seguretat en aquests casos.

4. L'altura lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

Article 102. Altura de les plantes pis.

L'altura lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.

Article 103. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 104. Cossos sortints.

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas el que s'ha disposat en aquest article.

2. Són cossos sortints tancats: els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments no desmontables. Són cossos els costats amb tancaments no desmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments no desmontables i opacs, com són les galeries i de similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i altres similars.

3. Superfície en planta dels cossos sortints.

a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

b) Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que està oberta per tots els costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a l'alineació de façana.

c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

4. En qualsevol tipus d'ordenació estan prohibits els cossos sortints en planta baixa.

5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes en les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

6. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situarà a un metre de la paret mitgera.

Article 105. Vol màxim dels cossos sortints.

El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents tipus d'ordenació:

1. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial.

a) El vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la desena part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla resultés un vol superior a 1,00m s'aplicaria aquesta mitjana com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via que recau, amb el límit màxim d'1,00m, i en tot cas sempre hauran de deixar lliure una altura mínima inferior de 3,50m, podent reduir-se 2,50 metres en el cas que el vol sigui inferior en 30 cm a l'amplada de la vorera sobre la qual vola.

b). El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illeta no podrà excedir d'una vintena del diàmetre de la circumferència inscriptible en l'espai lliure interior de l'illeta; amb un vol màxim en tot cas d'1,00m. En l'espai lliure interior d'illeta no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable, i en tot cas sempre hauran de deixar lliure una altura mínima inferior de 2,50m.

2. Tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

En aquest tipus d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, es veu

limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tendran en compte els tancats, els semitancats i els oberts, i en tot cas sempre hauran de deixar lliure una altura mínima inferior de 2,50m.

Article 106. Elements sortints.

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació:

- a) S'admeten els elements sortints en la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6,00m d'ample, i sempre que no sobresurti més d'una cinquantesena part de l'eix de l'amplada de vial, d'una desena part de la vorera, i d'uns 0,40m, quan afectin a menys de la cinquantesena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
- b) S'admeten els elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts no es trobi a una altura inferior als 2,50m per sobre del rasant de la vorera i que el seu vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys de 0,60 m amb un màxim d'1,50m quan siguin opacs i de 3,00m quan siguin translúcids.
- c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45m.

Article 107. Ventilació i il·luminació.

1. General.

- a) Als edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de pati interior. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.
- b) La ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de pati interior o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan s'assegurin les seves condicions higièniques i hi hagi autorització per a les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higiènica dels habitatges.
- c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treballs i estances destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant patis interiors o patis de ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics d'eficàcia provada, que assegurin condicions adequades d'higiene.

2. Obres d'Ampliació. El disposat en aquest article sobre patis i el que s'estableix en articles següents sobre patis interiors i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació, per addició de noves plantes. Per autoritzar aquesta ampliació, en els casos en els quals siguin admesos, es requerirà, a més, l'adequació de les característiques i dimensions dels patis, fins i tot dels corresponents a les plantes edificades, a les condicions de mesura i forma exigides en aquestes Normes.

Article 108. Patis interiors.

1. Els patis interiors poden ser interiors o mixtos. Són interiors els que no s'obren a altres espais lliures o viaris, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis interiors depèn de la seva altura. La dimensió del pati interior serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva altura, amb un mínim de tres metres (3m) que no produeixin en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Altura del pati anterior (núm. de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	10
2	10
3	12

3. Els patis interiors mixtos, que són oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o viaris, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests patis interiors. Les parets dels patis interiors mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes.

4. El pati interior serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, quant a la seva forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtos.

5. A efectes dels disposat en aquest article sobre patis interiors es tendran en compte, a més, les següents regles:

- Les llums mínimes entre murs del pati interior no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
- L'altura del pati interior a efectes de determinació de superfície es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que ho necessiti servida pel pati interior fins a la més elevada.
- El paviment del pati interior estarà com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl, de la dependència a ventilar i a il·luminar.
- Els patis interiors es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del pati interior i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati interior.

Article 109. Patis de ventilació.

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos com els patis interiors.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de la seva altura. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'altura total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb superfície mínima segons la taula següent:

Altura del pati (núm. de plantes pis incloent àtic)	Superfície mínima (m ²)
---	-------------------------------------

1	5
2	5
3	7

3. Quant als patis de ventilació regiran les següents regles:

- a) No està permès reduir les llums mínimes interiors amb volades sortints de cap tipus.
- b) L'altura del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes, des de la més baixa que ho necessiti, fins a la més alta servida del pati.
- c) El paviment del pati estarà, com a màxim a un metre per sobre el nivell del sòl de la dependència per ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als patis interiors mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap tipus de tancament, entre la paret superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

Article 110. Estructura externa.

1. Integren l'estructura externa la façana i la coberta, com elements principals i les caixes d'escala d'accés a coberta i els dispositius tècnics com a secundaris.

2. La façana es caracteritza per la disposició de les obertures, les proporcions d'aquestes i l'acabat.

Article 111. Estructura interna.

L'estructura interna d'una construcció està formada pels elements que no sent perceptibles des de l'exterior incideixen en les possibilitats de la seva utilització. Aquests elements són: el nucli d'escalas, els forjats, les parets de càrrega i els patis o patis interiors.

Article 112. Construccions permeses per sobre de l'altura edificable.

1. Les edificacions es podran cobrir amb coberta inclinada o plana i tant en un cas com en l'altre només es permetran per sobre de l'altura màxima: Elements tècnics de les instal·lacions i la caixa d'escalas d'accés a la coberta (la zona d'espera de la qual no superarà els 4,00m²).

2. Tant els elements tècnics de les instal·lacions com la caixa d'escalas, estaran inscrites dins del pla de 45 graus mesurat des de l'altura màxima de les façanes. En qualsevol cas l'altura no excedirà 4,00 metres sobre l'altura màxima, excepte en la zona d'industrial, on les instal·lacions tècniques i les construccions auxiliars tal com xemeneies, ranures, sitges torres de refrigeració o grues, necessàries, per al desenvolupament de l'activitat industrial podran instal·lar-se dins de tot el pla vertical de les façanes i sense límit d'altura. També s'exceptuaran les antenes, que no podran tenir més altura que la

que es justifiqui com a necessària per a les seves funcions.

Article 113. Cantonades.

1. En el plànol d'ordenació de sòl urbà es delimiten diferents cantonades que tendran una longitud de 4,00 metres i seran perpendiculars a la bisectriu de l'angle que formen la confluència de les dues alineacions dels carrers.

2. Quan la longitud de la cantonada figurei delimitada en els plans d'ordenació serà la d'aplicació.

Article 114. Índex d'intensitat d'ús residencial.

1. L'Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r) determina per a cada unitat d'habitatge (hab), la superfície mínima de parcel·la neta (m^2) necessària per a la seva construcció i les seves unitats seran, per tant, habitatges/ m^2 (hab/ m^2).

2. Aquesta xifra s'obté per aplicació del índex de cada zona o qualificació urbanística i establirà per cada parcel·la el número màxim d'habitatges edificables en la mateixa. Aquesta xifra serà el nombre sencer que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la, el qual s'arrodonirà a l'alça quan se superi en mig punt.

Exemple: (I_r) < 1,5..... núm. d'habitatges: 1.

(I_r) = 1,5 o superior..... núm. d'habitatges: 2.

3. S'entén per parcel·la neta el sòl edificable o ocupable de la mateixa, en funció dels paràmetres exigibles a cada zona, és a dir:

- a) El sòl de parcel·la comprès dins la profunditat edificable, en el cas de la tipologia d'alineació de façana, sense reculada.
- b) El sòl de parcel·la comprès dins la profunditat edificable, en el cas de la tipologia d'alineació de façana reculada, restant el corresponent a la reculada anterior.
- c) L'ocupació en el cas d'edificació aïllada i adossada.

4. S'estableixen els índexs (I_r) corresponents als paràmetres urbanístics de cada zona o qualificació urbanística.

CAPÍTOL 2. - NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIONS DE VIAL

Article 115. Paràmetres específics.

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són de caràcter principal i de caràcter

secundari.

2. Són principals:

- a) Alineació de vial.
- b) Línia de façana.
- c) Altura del carrer o vial.
- d) Altura reguladora màxima.
- e) Nombre màxim de plantes.
- f) Parets mitgeres.
- g) Illeta.
- h) Profunditat edificable.
- i) Espai lliure interior d'illeta.

3. Són secundàries:

- a) Reculada de l'edificació.

4. Sempre que s'usin en aquestes Normes els conceptes citats tenen el significat següent:

- a) Alineació de vial: És la línia que estableix al llarg dels vials els límits de l'edificació.
- b) Línia de façana: És el tram d'alineació que pertany a cada parcel·la.
- c) Ample de vial: És la mesura lineal, que, com a distància entre dos costats del carrer, serveix per determinar certes característiques de l'edificació (elements sortints, etc.).
- d) Altura reguladora màxima: La que pugui assolir les edificacions.
- e) Nombre màxim de plantes: nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes.
- f) Mitgera: és la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels embasaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per patis interiors o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.
- g) Illeta: Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Profunditat edificable: És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior.
- i) Espai lliure interior d'illeta: És l'espai lliure d'edificació o sòl edificable en planta baixa i subterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- j) Reculada de l'edificació: És el retrocés de l'edifici respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Poden ser d'illeta, d'edificació o de plantes.

Article 116. Alineació de vial.

1. En el tipus d'ordenació regulada en aquesta secció l'alineació de l'edificació coincideix amb la de carrer o viària, excepte en els casos de reculada permesa.

2. Les reculades permeses són la que disposen les Normes Subsidiàries en regular el règim de les diferents zones. Quan les Normes permeten reculades s'hauran de subjectar als disposat al corresponent article.

Article 117. Amplada de vial.

1. Conceptes.

a) Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos de transversals es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o es presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com amplada de via per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos de transversals la mínima amplada puntual en el costat i tram que es tracti.

c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i a sòl d'igual zonificació prendrà com a amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.

2. L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura l'amplada viària serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, en aquest efecte es cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les normes sobre execució. Únicament els vials efectivament urbanitzables, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització alterna a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les altures dels edificis o dels vols permesos.

Article 118. Altura.

1. L'altura reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert per a cada tipus d'ordenació física del sòl urbà.

2. L'altura es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins i tot la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

3. Per sobre de l'altura reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta darrera de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a una altura no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran habitables.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos en els quals hi hagi terrat o coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i la dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'altura reguladora màxima. L'altura d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80m.

d) Els elements de separació ens terrats, situats directament sobre l'altura màxima reguladora. L'altura màxima d'aquests elements no podrà passar d'1,80m si són opacs i 2,50 m si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 119. Regles sobre determinació d'altura.

1. L'altura es mesura d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per al mesurament de l'altura, és diferent per a cada un dels supòsits següents:

2. Edificis en façana a una sola via:

a) Si el rasant del carrer, pres en la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60m, l'altura reguladora màxima es mesurarà en el centre de la façana, a partir del rasant de la vorera en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 m, l'altura reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla de lloc que, en determinats punts de la façana, el rasant de la vorera se situï a més de 3m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els rams necessaris perquè això no passi. En cada un dels trams l'altura reguladora s'haurà de mesurar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

3. Edificis amb façana a dos o més vies que facin cantonada o xamfrà: com que l'altura és la mateixa a cada cara de vial s'aplicaran les condicions del número 1 anterior però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos un tota sola.

4. Edificació amb façana enfrontada a dos o més vies que no facin cantonada o xamfrà. Els edificis en solars amb façana a dos o més vies que no facin cantonada o xamfrà si la seva edificació a cada cara està separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illeta es regularan, quant a l'altura, com si es tractés d'edificis independents.

Article 120. Regles sobre mitgeres.

1. Quan a conseqüència de diferents altures, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres en descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, s'haurà de retirar el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és norma a la línia de façana, només es podran edificar els solars quan l'angle format per la mitgera amb la norma de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25 graus. En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a particions de parcel·les corbades o trencades o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 121. Profunditat edificable.

La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

Article 122. Espai lliure interior.

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa, quan sigui el cas, i en soterrani si es destina exclusivament a garatge-aparcament, traster amb una superfície màxima d'un 5% de o de les plantes subterrànies, i instal·lacions comunitàries, que resulta d'aplicar les profunditats edificables i que a més, encara que quedi dins de l'esmentada profunditat edificable si és necessari, ha de disposar d'una superfície mínima equivalent al resultat de multiplicar per tres (3) metres l'amplada de la façana, en el cas de solars amb façana a un únic carrer, o l'amplada de la façana de major longitud per al cas de solars amb façana a més d'un carrer.

Article 123. Reculada de l'edificació.

És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'il·leta, d'edificació o de plantes.

CAPÍTOL 3. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.**Article 124. Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació.**

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

1. Ocupació màxima de parcel·la.
2. Altura reguladora màxima.
3. Separacions mínimes.

Article 125. Desenvolupament del volum edificable.

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

2. Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mesura de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'haurà de respectar, encara que això comporti que no es puguin aprofitar el sostre màxim possible, segons l'índex d'edificabilitat.

Article 126. Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les normes aplicables a la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes subterrànies resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la, i sols es permetrà el seu ús per a garatge-aparcament, traster amb una superfície màxima d'un 5% de o de les plantes subterrànies, i instal·lacions comunitàries, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

Article 127. Terreny lliure d'edificació.

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·les no podran ser objecte, en superfície de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades a la parcel·la o parcel·les.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.

3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi el deure de la seva conservació amb subjecció a les normes sobre jardins públics sempre que el municipi consideri que es presenten raons d'interès públic, social o comunitari.

Article 128. Altura màxima i numero de plantes.

1. Les diferències d'aquestes mides, verticalment entre qualsevol punt de la vora exterior de la planta baixa, mesurada des del nivell del paviment de la mateixa, ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos, i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1m) en terrenys plans i d'u noranta metres (1,90 m) als terrenys sensiblement inclinats.

2. Es considerarà que un terreny és pla quan la diferència de cotes expressada en centímetres entre dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici sigui igual o inferior al resultat de multiplicar deu (10) amb la distància entre ambdós punts expressada en metres cas contrari es considerarà el terreny sensiblement inclinat.

3. Els valors de les altures màximes i el número límit de plantes es determinen en les Normes de cada zona.

4. Per sobre de l'altura màxima només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30% i l'arrencada de la qual se situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima i el vol del qual no superi el màxim admès per a les volades. Les golfes resultants no seran habitables.
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb altura total de seixanta centímetres (60cm).
- c) Les baranes dins d'una altura màxima d'un coma vuitanta metres (1,80m).
- d) Els elements tècnics de l'edificació i les instal·lacions.

Article 129. Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la en les seves particions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes.

2. Aquestes separacions són distàncies mínimes en les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu dels quals és la partició de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. A certes zones es determinen valors mínims absoluts.

3. La separació entre dos cossos d'edificació independents situats en una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació pròxims que estan construïts i que siguin els més alts. També s'establiran valors mínims a aquestes separacions en algunes zones.

4. Les plantes soterrani resultants de rebaixes, anivellaments de terrenys o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les particions de parcel·la.

Article 130. Tanques en zona urbana.

1. Les tanques que donin davant vials públics, dotacions i espais verds, no ultrapassaran una altura d'1,80m.

2. Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests.

3. L'altura màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'altura d'1,50m mesurats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

TÍTOL V. CONDICIONS GENERALS D'HIGIENE I ESTÈTICA EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE O APTE PER A LA URBANITZACIÓ.

CAPÍTOL 1. – CONDICIONS D'ESTÈTICA.

Article 131. Composició i disseny.

1. Als Sectors ja edificats, les noves construccions hauran de respondre en la seva composició i disseny a les característiques dominants de l'ambient urbà del seu emplaçament, segons disposa la legislació urbanística vigent. Amb la finalitat de garantir la corresponent adaptació de les noves edificacions a les ja existents i al seu entorn, podrà exigir-se l'aportació de fotografies de carrers o cases pròximes. Es procurarà harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de forats composició, materials, color i detalls constructius.

2. Als sectors de nova ordenació i per mitjà dels oportuns estudis de detall, o unitats d'actuació es procurarà la consecució d'unitats coherents en l'aspecte formal.

3. És obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o privats, el conservar, en estat decorós les façanes dels edificis, la via pública i espais lliures públics i privats. En cas que fossin requerits per l'Ajuntament a realitzar obres de conservació i ornament i no ho fessin en el termini indicat, l'Ajuntament podrà realitzar-les pels seus mitjans i a càrrec de la propietat, sense perjudici de les sancions possibles.

4. Les façanes laterals i posteriors, així com les parets mitgeres de patis, es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

5. Les caixes d'escapes i recintes d'instal·lacions permesos seran tractats harmònicament amb la façana amb materials i colors semblants.

6. No podran ser visibles des de la via pública i espais lliures i privats (excepte des dels patis d'illeta), els estenedors de roba, dipòsits, canonades, connexions d'antenes de televisió o ràdio, conduccions elèctriques i telefòniques.

7. Les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums extractors, no podran sobresortir del pla exterior de les façanes. La seva instal·lació no perjudicarà l'estètica de les façana ni produirà molèsties als vianants.

8. Els equips de condicionament, situats en alineació exterior, no podran tenir sortida en façana llevat de tres metres (3m), per sobre el nivell de la vorera.

Article 132. Tendals.

1. No s'admetran tendals en les plantes baixes d'edificis alineats amb vials sense vorera.

2. Els tendals que puguin instal·lar-se en planta baixa, estaran en tots els punts a una altura mínima de dos coma cinc metres (2,5m) sobre el rasant de la vorera. El seu vol serà tal que cap punt no pugui resultar situat a distància inferior de vuitanta centímetres

(80cm) de la vertical traçada des de l'exterior de la vorera, sense sobrepassar els tres metres (3m) i respectant si existeix, l'arbrat.

3. Els tendals que s'instal·lin en façanes de plantes pis no podran sobrepassar en el seu vol més de zero coma dos (0, 2m) dels voladissos permesos.

4. És d'obligatòria petició, la llicència municipal per a la instal·lació de tendals i hauran d'aportar-se els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixi la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, color i dibuixos.

Article 133. Marquesines.

1. Es prohibeixen les marquesines en vials sense vorera.

2. L'altura lliure des de la cara inferior de la marquesina fins al rasant de la vorera serà superior a dos coma cinc metres (2,5m). El perímetre de la marquesina estarà situat en una distància superior a vuitanta centímetres (80cm) del pla vertical traçat des de l'exterior de la vorera, sense sobrepassar l'amplada de tres metres (3m).

3. Si la marquesina no és prevista en el projecte de l'edifici o en la reforma de façana o de planta baixa, la seva instal·lació serà objecte de llicència municipal. Amb la sol·licitud de llicència es presentaran fotografies de la façana existent i de la vorera.

Article 134. Anuncis i cartells.

1. En cada edificació es permet un únic anunci o cartell per façana a partir dels tres coma cinc metres (3,5m) d'altura per sobre del paviment de la vorera. L'amplada de l'anunci o cartell no superarà un metre (1m).

2. Queda prohibida la instal·lació d'anuncis o cartells adossats a baranes o balcons.

3. Els anuncis o cartells compliran la següents condicions:

a) No sobresortir als carrers sense vorera més de zero coma quinze metres (0,15m) del pla de la façana.

b) Als carrers amb vorera, el pla vertical del perímetre exterior de l'anunci o cartell, quedarà separat com a mínim zero coma vuit metres (0,80m) de l'extrem exterior de la vorera i no excedirà la seva longitud, en direcció perpendicular a la façana un metre (1,00m).

c) La seva composició, forma o color no podran confondre's amb senyals de circulació ni perjudicar el paisatge urbà.

Article 135. Cartells publicitaris.

1. Està prohibida la instal·lació de cartells publicitaris en els espais lliures privats.

2. Per motiu de protecció del paisatge, del casc antic o per una excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de la instal·lació de cartells en un sector determinat.

Article 136. Tancaments de parcel·les i solars.

Els solars no edificats i terrenys es mantindran nets i en estat decorós. Estaran delimitats per mitjà d'un tancament d'obra de fàbrica i amb un tancament adequat al portal d'accés. L'altura del tancament en tot el perímetre del solar o parcel·la, no serà inferior a dos coma cinc metres (2,5m).

Article 137. Tractament dels espais lliures privats.

1. El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat preferentment, respectant les plantacions existents.
2. Els espais lliures privats es mantindran en les condicions degudes de salubritat pública, netedat, decòrum i ornament.

Article 138. Protecció de l'arbrat.

1. L'arbrat existent en l'espai viari serà protegit i serà conservat. Si és necessari eliminar alguns exemplars a causa de força major, es procurarà afectar els de menys edat.
2. Tota pèrdua d'arbrat en la via pública serà reposada de forma immediata, a ser possible, per espècies iguals a les anteriors o similars tradicionalment existents a la localitat.

Article 139. Instal·lacions de serveis.

1. En general totes les instal·lacions, tant existents com les futures, i les que es modifiquin i que serveixen de suport a línies d'alta i baixa tensió, línies de telecomunicacions o d'un altre gènere, seran de traçat subterrani. Les casetes transformadores d'energia elèctrica, estacions de telecomunicacions, o d'un altre gènere, se situaran en llocs que no desentonin amb el paisatge i els seus acabats, formes i colors hauran de ser harmònics amb l'entorn.
2. El soterrament es realitzarà a compte dels titulars de les esmentades instal·lacions, sense dret a indemnització. En el cas en el qual s'incompleixi aquest precepte, l'Ajuntament podrà executar les obres de soterrament, repercutint les despeses en els titulars responsables.
3. Sense que sigui preceptiu podrà existir un acord entre els titulars de les instal·lacions perquè les obres de soterrament puguin ser compartides. Aquest acord servirà per evitar la realització d'obres paral·leles de les mateixes característiques.

CAPÍTOL 2. - CONDICIONS TÈCNIQUES.

Article 140. Parets mitgeres.

1. Les parets mitgeres tendran com a mínim una espessor de vint centímetres (20cm). Les parets pròpies adossades a eixos de mitgera, siguin de càrrega o de tancament, tendran una espessor com a mínim de quinze centímetres (15cm).

2. Els murs, siguin de càrrega, tancaments o contenció, així com les fonamentacions se situaran sempre en el terreny propi, com a màxim adossats a l'eix de mitgera o límit respecte a la via pública.

3. No obstant això, quan existeixi pacte previ entre les propietats veïnes, s'admetran les parets i elements sostenidors mitgers.

Article 141. Construcció de voreres.

1. La construcció de la vorera, conjuntament amb la façana d'un immoble, és obligació de la propietat sempre que limiti amb la via pública en la que existeixi o hi hagi prevista la construcció de vorera. Aquesta obligació inclou, no sols el paviment en general, sinó també la col·locació de la corresponent vorera.

2. Per a la construcció de la vorera serà preceptiva la prèvia ordre de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal. En ambdós casos els serveis tècnics municipals assenyalaran el rasant. Al atorgar llicència d'obra nova, a ampliació o a reforma, se suposa concedida també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

3. No es podrà concedir la certificació municipal d'acabament d'obres de nova planta, ampliació o reforma, autoritzant l'ús de l'immoble sense la construcció de la vorera.

4. La conservació i la reparació de la vorera serà a càrrec de l'Ajuntament.

Article 142. Paviment de voreres.

1. Les rajoles seran del model reglamentari tipus «Panot». Aferrades amb morter, de ciment portland de dosificació 1:3 a sobre d'una solera de formigó de ciment portland de deu centímetres (10cm) d'espessor mínima i dosificació 1:4:8.

2. En casos excepcionals i prèvia justificació, l'Ajuntament, a petició de l'interessat podrà concedir permís per pavimentar la vorera amb el llosat de pedres naturals o rajoles especials, dipositant als magatzems municipals un 25% de rajoles corresponents en previsió de futures reparacions.

3. Les voreres o encintats de voreres seran normalment de pedra dura de 40cm de llargada mínima i l'altura de trenta-cinc centímetres (35cm), inclosos el seu encastament al terreny i l'amplada mínima de vint-i-cinc centímetres (25cm); la cara vertical vista no superarà quinze centímetres (15cm). Les cares vistes seran llises i les arestes s'assentaran sobre formigó de ciment portland (1:4:8), amb juntes de morter portland (1:3).

4. En sectors de nova urbanització, l'Ajuntament, prèvia petició dels interessats podrà autoritzar la col·locació de vorera de formigó de 350 kg de ciment portland i resistència característica no inferior a 200 kg/cm². La cara exterior en contacte amb la calçada formarà talús, l'angle del qual amb la vertical no serà superior a 20 graus. Les dimensions de les voreres estan definides a l'Article anterior.

Article 143. Pas per a l'entrada de vehicles.

1. Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars per sobre de les voreres es realitzaran rebaixant la vorera i la vorada amb un pendent màxim del quinze per cent (15%) i donant a la mateixa la forma de gual convenient.

2. Es prohibeix expressament omplir d'una forma permanent, de formigó o altres materials, la part pròxima a la vorada formant un pla inclinant que salvi el desnivell entre la vorera i la calçada, encara que permeti la circulació de les aigües de pluja per mitjà de tubs o altres sistemes.

3. Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats de forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes indicades.

CAPÍTOL 3. - DOTACIÓ DE SERVEIS.

Article 144. Dotació d'aigua potable.

1. Se aplicarà el CTE per a Instal·lacions Interiors d'Aigua i Fontaneria, Abastament i Sanejament.

2. Tot habitatge estarà dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants, de la xarxa municipal d'aigua, el que haurà de complir amb l'estipulat en el Real Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà i en especial en els seus articles 10 i 12. A més tot edifici de nova planta o que es reformi íntegrament, això és que es respecti només la seva estructura, haurà de comptar amb un aljub d'aigua potable a raó de 5m³ per habitatge amb un mínim de 10m³, el qual s'haurà d'ajustar a l'esmentat RD 140/2003 i en especial a l'establert als seus articles 11 i 14, relatius als seus materials de construcció i a l'obligatorietat de vigilància i neteja, que inclou desincrustació, desinfecció i esbandida d'aigua.

3. El consum mig per habitant i dia serà de 150 litres, per al càlcul de la xarxa.

4. El consum màxim per al càlcul de la xarxa s'obtindrà multiplicant el consum mig per 2,5.

5. A les zones de jardins públic i parcs, es disposaran xarxes de reg derivades de la xarxa general.

6. Distància mínima de l'aljub: a parcers: cinc (5) m. a fosses sèptiques: deu (10) m. Aquestes distàncies es mesuraran horitzontalment des de l'extrem interior de l'aljub fins a l'extrem interior de la fossa sèptica o fins a la parcel·la entre els seus punts més pròxims.

7. El subministrament d'aigua potable de la xarxa municipal als habitatges i locals només podrà efectuar-se per mitjà de comptadors individuals, per a la qual cosa serà preceptiu per part dels titulars dels immobles realitzar les instal·lacions oportunes per a això.

8. Així mateix els habitatges hauran de conduir les aigües pluvials que recullin les seves cobertes a l'aljub de reserva d'aigua del seu edifici. Els aljubs hauran de disposar de sobreeixidor que permeti l'evacuació de l'excés d'aigua pluvial que no sigui capaç d'emmagatzemar l'aljub. La connexió des de la xarxa municipal no podrà assolir mai més d'un 30% de la capacitat del dipòsit, podent omplir-se la resta únicament amb aigua de pluja. S'haurà de tenir cura de les condicions sanitàries de l'esmentat dipòsit.

9. Com a criteri, s'optarà per l'optimització de la xarxa de subministrament abans d'incrementar el volum de les captacions.

Article 145. Instal·lació d'aigua calenta.

1. Als edificis de nova planta, i obres de reforma, rehabilitació i renovació, haurà de projectar-se la instal·lació d'aigua calenta en tots els aparells sanitaris dedicats a la higiene de les persones, així com en els utilitzats per a la neteja domèstica.

2. La xarxa d'aigua calenta complirà les prescripcions del CTE.

Article 146. Subministrament d'energia elèctrica.

1. Els projectes corresponents a aquestes instal·lacions compliran com a mínim les condicions següents:

a) La dotació mínima d'energia elèctrica per a ús domèstic serà de 3 KW per habitatge.

b) Les línies de distribució d'energia elèctrica de baixa tensió hauran de ser subterrànies.

c) Respecte a la previsió d'Estacions Transformadores d'energia elèctrica, s'estarà al que disposa la legislació sectorial al respecte.

Article 147. Abocament d'aigües pluvials.

El desguàs d'aigües pluvials sobrants o que no puguin ser aprofitades s'hauran de conduir a la xarxa municipal d'aigües pluvials, transitòriament i mentre aquesta no existeixi es podran abocar per sota de la vorera fins a la cuneta.

Article 148. Serveis de telecomunicació.

Tots els edificis de nova construcció i de destinació diferent del d'habitatge unifamiliar, es construiran amb previsió de les canalitzacions per a telecomunicacions, amb independència que es realitzi o no la connexió amb el servei.

Article 149. Infraestructura comuna de telecomunicacions.

A totes les edificacions destinades a habitatges plurifamiliars o totes aquelles en les que estigui prevista la instal·lació d'equips receptors de televisió o ràdio en locals de diferent propietat o usuari s'instal·larà la infraestructura comuna de telecomunicacions.

Article 150. Evacuació d'aigües residuals.

1. El sanejament es realitzarà pel sistema separatiu. Les aigües residuals es conduiran al clavegueram per mitjà de claveguerons, en l'extrem de les quals s'instal·larà un sífo hidràulic inodor.

2. La xarxa horitzontal de desguàs tindrà un pendent major o igual a l'un coma cinc per cent (1,5%).

3. El desguàs de lavabos, bidets, banys i dutxes es produirà amb aixetes individuals o amb registre, abans de la seva presa als pendents.

4. Els lavabos, bidets, banys i safareigs s'hauran d'instal·lar amb sobreeixidor.

5. Els pendents es ventilaran pel seu extrem superior per evitar succions.

6. En els encreuaments dels pendents amb les xarxa horitzontal de sanejament es disposaran arquetes quan la xarxa estigui enterrada i registre quan estigui penjada.

7. S'observaran totes les disposicions vigents que afectin l'evacuació d'aigües residuals.

8. Qualsevol clavegueró se separarà un mínim de tres metres (3m) dels aljubs en tots els seus punts.

Article 151. Pous filtrants o absorbents.

Queda prohibida qualsevol tipus d'infiltració d'aigües residuals al subsòl.

TÍTOL VI. ORDENACIÓ DELS SISTEMES URBANS.**CAPÍTOL 1. - XARXA VIÀRIA.****Article 152. Definició.**

1. Comprèn el Sòl que es destina a vies per a la circulació de vehicles i persones, bé sigui proposades per aquestes Normes Subsidiàries, procedents de situacions i planejaments anteriors no modificats per les Normes Subsidiàries, o resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.

2. Es consideraran elements integrants de les vies de circulació, les calçades per a vehicles rodats, els espais d'estacionament que formen part de les calçades, les voreres i carrers per als vianants, les illetes i àrees lliures de protecció i les reserves per ampliació dels vials existents.

Article 153. Règim de les vies públiques de servei i el seu entorn.

1. El règim de les vies públiques de servei i el seu entorn comprèn:
 - a) Les carreteres, no incloses vialitats segregades d'àmbit general, i que són considerades com a tals en la Llei de Carreteres citada.
 - b) Les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals.
 - c) Els camins de servei dels que siguin titulars l'Estat, les seves entitats autònomes, les entitats locals i les restants persones de Dret Públic.
 - d) Els camins construïts per les persones privades amb finalitat anàloga als camins de servei (Camí d'establidors).
2. Règim: Referent a projectes, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les vies serà, el corresponent a la legislació vigent segons el tipus de via que es tracti, i en concret:
 - a) A la Llei de Carreteres, esmentada, per a les carreteres.
 - b) Correspondrà a l'Ajuntament la gestió citada sobre la xarxa interior de comunicacions municipals.
 - c) Correspondrà als titulars la gestió citada sobre els camins de servei públics o privats (establidors).
3. Amplades mínimes:
 - a) Per a les carreteres, les indicades per la seva Llei de Carreteres.
 - b) Per a la xarxa interior de comunicacions municipals: sis (6m) metres.
 - c) Per als camins de servei públics o privats (establidors): quatre (4m) metres.
4. Reculades, zones de protecció i on queda prohibida l'edificació:
 - a) Per a les carreteres, les zones d'indicades per la Llei de Carreteres, això és la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'aresta d'explanació i a una distància d'aquestes de: a) vint-i-cinc (25) metres en carreteres de quatre (4) o més carrils, b) divuit (18) metres a les carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària i c) vuit (8) metres a les carreteres de dos (2) carrils de les xarxes local o rural. I queda prohibida l'edificació com a mínim respecte de l'autopista d'Inca MA-13 de vint-i-cinc (25) metres mesurats des de l'aresta exterior de la carretera, 23 metres en ambdós costats de l'eix de les carreteres i a 33 metres de la intersecció dels eixos de les carreteres en els encreuaments, en forma de cercle de 33 metres de radi, amb centre en el punt d'intersecció dels eixos, excepte edificacions consolidades amb deu anys d'antiguitat.
 - b) Per a la xarxa interior de comunicacions municipals, dotze (12 m) metres de l'eix.
 - c) Per als camins de servei públics o privats (establidors), dotze (12 m) metres de l'eix.

CAPÍTOL 2. - PARCS I JARDINS URBANS**Article 154. Definició.**

Comprèn els terrenys destinats a zones verdes en terrenys urbans. Seran d'ús públic i no edificables. Aquests terrenys s'hauran d'ordenar amb arbrat, jardineria i construccions accessòries, sense que aquestes últimes n'ocupin més del cinc per cent (5%) de la superfície total. Es permet la instal·lació de centres de

transformació.

CAPÍTOL 3. – EQUIPAMENTS

Article 155. Equipaments i dotacions comunitàries. Destinació del sòl per a equipaments i dotacions comunitàries.

Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries segons la seva destinació es classifiquen en:

1. Equipament docent; Centres docents, públics o privats i annexos esportius.
2. Equipament sanitari assistencial: Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari i cementiris.
3. Equipament religiós: Temples i centres religiosos.
4. Equipament esportiu: Edificacions i instal·lacions esportives i recreatives i altres de caràcter turístic no residencials, d'interès públic, social o comunitari; i annexos de serveis.
5. Equipament de serveis d'abastament i subministraments: Escorxadors, mercat i altres centres sempre de titularitat pública, amb possible gestió privada i àrees de servei.
6. Equipament administratiu i de seguretat: Centres o edificis per a serveis de seguretat o militars i d'altres d'interès públic.
7. Equipament sociocultural: Museus, guarderies, llars d'ancians, cases de cultura, exposicions, biblioteques i sales de reunions o d'interès públic, social o comunitari.

Article 156. Destinació i regulació dels equipaments.

Els equipaments quedaran afectats a la destinació i tipus existent en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries, segons la classificació de l'article anterior.

Els equipaments queden regulats de manera general en el següent article i de manera particular a les fitxes de sistemes annexes en aquestes normes i a on es preveuen les condicions independents i particulars que puguin tenir, si és el cas, aquests equipaments.

Article 157. Condicions d'edificació.

	EDUCATIU	SANITARI	RELIGIÓS	ESPORTIU	ABASTAMENT I SUBMINISTRAMENTS	ADMINISTRATIU I SEGURETAT	SOCIO-CULTURAL
Parcel·la mínima	No es limita						
Front mínim de la parcel·la a la via pública	No es limita	10 metres	No es limita	No es limita	10 metres	10 metres	10 metres
Alçada de la							

PBaixa	No es limita	3,50 metres	No es limita	No es limita	3,50 metres	3,50 metres	3,50 metres
Alçada en nº de plantes	PB+2	No es limita	No es limita	No es limita	No es limita	No es limita	No es limita
Alçada en metres	10 metres	10 metres	No es limita	No es limita	10 metres	10 metres	10 metres
Aprofitament en superfície (m ² / m ²)	1,00						
Aprofitament en volum (m ³ / m ²)	3,00	3,50	No es limita	3,50	3,00	0,50	0,50
Ocupació	No es limita						
Reculades	Segons Normes						
Cossos i elements d'ocupació exterior	Segons Normes						

Article 158. Condicions d'ús.

1. - Condicions d'ús relatives en general.

	EDUCATIU	SANITARI	RELIGIÓS	ESPORTIU	ABASTAMENT I SUBMINISTRAMENTS	ADMINISTRATIU I SEGURETAT	SOCIO-CULTURAL
Habitatges	Propi del conjunt	Propi del vigilant del conjunt	Propi del conjunt	Propi del vigilant del conjunt	Propi del vigilant del conjunt	Propi del vigilant del conjunt	Propi del vigilant del conjunt
Residencial	Prohibit	Propi del conjunt	Prohibit	Prohibit	Prohibit	Prohibit	Prohibit
Comercial	Prohibit	Prohibit	Prohibit	Propi del conjunt	Obligatori	Prohibit	Prohibit
Oficines	Propi del conjunt	Propi del conjunt	Prohibit	Propi del conjunt	Propi del conjunt	Obligatori	Propi del conjunt
Industrial	Prohibit						
Sanitari	Propi del conjunt	Obligatori	Propi del conjunt	Propi del conjunt	Prohibit	Prohibit	Propi del conjunt
Religiós i cultural	Obligatori	Propi del conjunt	Obligatori	Prohibit	Prohibit	Prohibit	Prohibit
Recreatiu	Prohibit	Prohibit	Prohibit	Prohibit	Propi del conjunt	Prohibit	Propi del conjunt
Esportiu	Propi del conjunt	Propi del conjunt	Propi del conjunt	Obligatori	Prohibit	Prohibit	Propi del conjunt
Garatge i aparcament	Propi del conjunt						
Serveis Urbans	Compatible						

CAPÍTOL 4. – PROTECCIÓ DE SERVITUD**Article 159. Protecció per al Torrent Solleric.**

S'estableix una zona de protecció de 25,00m d'amplada a ambdós costats de l'eix del llit del torrent en el que no es permet cap tipus de construcció, sense perjudici del compliment de la legislació d'Aigües que estableix les zones de servitud i policia de llits i la prohibició dels abocaments contaminants a llit públic.

CAPÍTOL 5. - SISTEMA DE SERVEIS URBANS

Article 160. Definició.

1. Comprèn el sòl destinat a elements de serveis necessaris per al funcionament del conjunt urbà, encara que aquests espais no siguin utilitzats directament per la població. S'entenen aquestes instal·lacions com transformadors elèctrics, dipòsits, depuradores, pous d'impulsió, i també les àrees destinades a cementiris, parcs de vehicles de servei públic, etc.

2. En aquests sòls s'admeten únicament les activitats i construccions pròpies de la funció que en cada cas tindrà assignada entre les quals s'inclouen en la seva definició. A la resta de sòl d'aprofitament privat i d'equipaments, podran construir-se edificacions no habitables per a aquests serveis urbans, quan així sigui necessari, sense que tenguin efecte, en aquest cas, les limitacions de reculades i profunditat edificable de cada zona, així mateix podran construir-se en la via pública, sempre que la seva solidesa sigui prevista per a les accions gravitatòries a les que es pugui veure sotmès, tot això condicionat que en el cas que aquestes instal·lacions deixin de ser útils i per tant no s'usin, siguin demolides pel titular de les mateixes a la seva costa.

3. També tendran la consideració exclusiva de serveis urbans, les antenes de telecomunicacions, que es podran instal·lar únicament en aquest tipus de sòl, i a emplaçament unificat per a totes les antenes que prèviament decidirà l'Ajuntament, sobre aquest tipus de sòl i prèvia justificació.

4. Quan aquest sistema es tracti d'una depuradora, aquesta haurà de ser coberta i amb un sistema de depressió, que impedeixi l'emanació d'olors, i l'efluent aeri que emani d'aquest sistema de depressió, haurà de ser tractat amb filtres a l'efecte o cremadors, que neutralitzin les esmentades olors, els titulars de la mateixa podran proposar mesures correctores alternatives, però hauran de ser d'una eficàcia provada igual o superior a la indicada.

TÍTOL VII. NORMES DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS A SÒL URBÀ.

CAPÍTOL 1. - DISPOSICIONS COMUNES AL SÒL URBÀ.

Article 161. Zonificació.

Dins del Sòl urbà es distingeixen les següents zones:

1. Casc Antic
2. Intensiva Baixa.
3. Residencial U.
4. Residencial Dos.
5. Industrial i Serveis.
6. Serveis i Artesanal.
7. Comercial i serveis.
8. Zona verda privada.
9. Volumetria específica.

CAPÍTOL 2. - CASC ANTIC.

Article 162. Definició.

1. S'entén per zona de Casc Antic les àrees que van ser edificades i urbanitzades als voltants de les possessions, l'església i la carretera Palma-Port d'Alcúdia, configurant la primera imatge urbana de Consell.

2. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria, per la qual cosa aquestes Normes regulen tant la possible substitució d'una edificació antiga, com l'edificació dels sectors encara no construïts, amb edificació de nova planta.

Article 163. Tipus d'ordenació.

Serà el d'edificació segons alineacions de vial.

Article 164. Condicions d'edificació.

1. Els solars no construïts abans de l'aprovació inicial de les presents Normes, podran ser objecte d'edificació sempre que mantinguin el caràcter i tipologies arquitectòniques que han configurat el casc antic de Consell.

2. Les condicions d'edificació per a cada un dels casos són les següents:

- a) Front mínim de parcel·la a la via pública (longitud mínima de façana). En el cas de substitució de l'edifici la parcel·la és invariable, per tant el front serà el mateix que l'existent. En el cas d'edificació de nova planta el front mínim de parcel·la serà de sis metres (6 m).
- b) L'altura màxima de la planta baixa. L'altura màxima que es permet és la de tres metres cinquanta (3'50m), no permetent-se el seu desdoblament entre semisoterrani i entresòl.

c) Altura reguladora i nombre màxim de plantes. En el cas d'edificació de nova planta l'altura reguladora màxima serà de deu metres (10m) que corresponen a planta baixa més dos pisos (PB +2).

d) Espai lliure interior d'illeta. Els espais interiors d'illeta hauran de quedar lliures d'edificació i ser objecte de preservació i si és possible enjardinar-se o conrear-se com horts.

Als edificis existents que siguin objecte d'obres de reforma es permetrà la construcció d'un cos annex destinat a millorar les condicions higièniques de l'habitatge, prèvia justificació. La superfície màxima de la construcció citada serà de 8,00m² i l'altura 2,75m estant obligada a situar-se adossada a partir de la línia de profunditat edificable que ocupa l'edificació existent.

En la planta baixa, s'haurà de deixar lliure d'edificació l'espai interior de parcel·la, en tot l'ample de la parcel·la i fins i tot el seu límit posterior, a partir de la màxima profunditat edificable. Es permetrà una ocupació del 20% de la parcel·la destinada a ús no habitable, amb un màxim de 25m² i una altura màxima de 2,45 metres adossada al límit posterior de parcel·la. Sempre s'haurà de poder inscriure una circumferència de 6,00 metres de diàmetre entre la profunditat edificable i la part externa de l'edificació adossada.

En cas d'ubicar-se l'aparcament en planta soterrani, es permet ocupar el 100% del solar per a aquest ús i instal·lacions de l'edifici.

e) Profunditat edificable. En el cas d'edificació de nova planta, la profunditat edificable serà l'assenyalada en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

f) Cossos i elements d'ocupació exterior. Estan prohibits els cossos d'ocupació exterior, tancats o semitancats. Es permeten balcons amb un vol màxim d'un desè (1/10) de l'amplada del vial. No se sobrepassaran els cinquanta centímetres (50cm) de vol, amb els laterals ortogonals a la façana i amb la barana de barres verticals de ferro, sense floritures. L'ocupació en planta del balcó no serà superior a la quarta part de l'amplada de la façana i mai superior a 1,50m. L'opacitat de la barana no superarà el 10% de la seva superfície.

g) Per a parcel·les sense profunditat edificable reflectida en els plànols d'ordenació i amb ús industrial ja existent a l'entrada en vigor d'aquestes normes, es podran permetre noves edificacions destinades a ús industrial, que no s'ajustin a la resta de paràmetres d'aquesta zona, amb una superfície ocupada que no podrà superar els 400 m², amb un nombre màxim de plantes igual a un (1), i una altura màxima de quatre (4) metres. En aquest cas el projecte haurà de contenir un estudi per a la integració ambiental i paisatgística de la nova edificació en el seu entorn.

Article 165. Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r).

L'Índex d'intensitat d'ús residencial en aquesta zona serà de $I_r=1/64$ hab/m².

Article 166. Característiques estètiques i de composició.

1. Les edificacions s'hauran de projectar de forma semblant a les existents, conservant la seva tipologia. Els forats seran resultat del procés constructiu o dels usos interiors i procuraran mantenir el mateix ritme que les edificacions pròximes.

2. La coberta serà de teula àrab amb pendent en dos vessants, excepte en el cas d'edificacions auxiliars que podran tenir-la en diferent direcció.

Està prohibida la terrassa.

3. En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden prohibits els següents materials i mètodes o elements constructius:

a) maó vist.

b) aplacats de marbre o de pedra.

- c) gelosies de cristall i ceràmiques.
 - d) pavès de cristall tant blanc com de colors.
 - e) referits i pintures que simulin peces de pedra.
 - f) referits de calç de color blanc o fosc.
 - g) formigó vist.
 - h) pissarra.
 - i) elements de fibrociment.
 - j) fusteria de ferro o alumini, sense lacar.
 - k) elements de ceràmica vidrada.
 - l) ampits de balcons i terrats tancats.
 - m) caixes de persianes marcades en façana.
 - n) persianes americanes, s'utilitzarà la persiana mallorquina, amb qualsevol material però amb colors tradicionals.
 - o) lliuraments de forjats a façana vistos, i tots aquells materials que no encaixin amb el caràcter del casc antic.
4. Podran utilitzar-se, per tant, els següents materials, mètodes, i elements constructius:
- a) coberts de colors clars (terrosos).
 - b) baixants i canalons de zinc o ferro.
 - c) elements de ferro a les baranes dels balcons (senzills i sense floritures).
 - d) es mantindran aquells elements característics de la construcció tradicional.
5. No es permet, en cap cas, la col·locació de portes metàl·liques enrotllables, ni de cap altre tipus metàl·liques si no estan lacades, en obertures que donin a la via pública o a patis visibles.
6. Tota obra que necessiti reforma per nova adaptació o ampliació, es farà conservant tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici i si apareguessin elements ocults que anteriorment estaven en l'exterior, es procurarà tornar-los a la seva antiga funció, harmonitzant-los amb els nous elements que es necessitin per a la nova funció per a que s'han reformat.
7. En les obres de nova planta, per demolició o ruïna d'un antic edifici, es mantindrà en el possible, el caràcter de l'antic edifici.
8. La composició de façanes s'harmonitzarà amb la general del carrer o la plaça, així com els materials de façana. Quan fos necessària una construcció al costat d'un edifici singular, es farà de manera que no resti importància a l'edifici principal, per la seva ornamentació, altura i caràcter, simplificant la seva decoració exterior, de manera que faci que ressaltar l'edifici singular.
9. Quan un edifici qualificat a conservar necessiti restauració o reforma, es farà d'acord amb el seu caràcter i els seus elements deteriorats tornaran al seu estat original.

Article 167. Condicions d'ús.

- 1. Habitatge: Es permet l'ús d'habitatge que serà unifamiliar o plurifamiliar.
- 2. Residencial: Es permet l'ús d'habitatge comunitari i d'hotels.
- 3. Comercial: es permet només en la planta baixa i sense superar els tres cents metres quadrats (300m²).
- 4. Oficines: Es permeten.
- 5. Indústria: L'ús industrial serà admès en tallers, magatzems o indústries artesanes sense molèsties per als restants usos en grau de relació A i B. Es permeten els Mestres Artesans.
- 6. Sanitari: Es permet.
- 7. Religió i cultural: Es permet.

8. Recreatiu: Es permet.
9. Esportiu: Es prohibeix.
10. Garatge - aparcament: Es permet.
11. Serveis: Es permet.
12. Establiment públic: Es permet.
13. Qualsevol altre ús no contemplat queda expressament prohibit.

Article 168. Àrea de conservació.

1. Es classifica com a àrea de tractament especial, dins del casc antic, la formada pel carrer Ferrer i el marge superior del carrer Cabo Isern.
2. Es mantindran les tipologies edificatòries existents i el paisatge urbà que dona un fort caràcter a l'àrea.
3. En totes les construccions no es permetrà modificar l'estructura externa. No es permet la variació de l'altura reguladora ni la creació de cossos o elements d'ocupació exterior donada la seva inexistència en les construccions actuals. No obstant això, es permetran obres de reforma.
4. Les façanes seran de pedra i les portes, marcs, finestres, etc. de fusta.

CAPÍTOL 3. - INTENSIVA BAIXA.

Article 169. Definició.

Comprèn el sòl urbà amb desenvolupament en illetes, l'edificació de les quals, s'ordena segons les alineacions de vialitat.

Article 170. Edificabilitat.

L'edificabilitat vindrà definida per la profunditat edificable assenyalada en els plànols d'ordenació del sòl urbà i l'altura reguladora pròpia de la subzona, i/o la pròpia d'equipaments.

Article 171. Tipus d'ordenació.

Serà el d'edificació segons alineacions de vial.

Article 172. Condicions d'edificació.

1. Les condicions d'edificació que es determinen a continuació regiran tant per als edificis de nova planta com per a les obres d'ampliació de l'edificació existent que no estigui afectada per una futura destinació a vial, jardí o parc urbà, dotacions o equipaments, o per a destinar-ne a usos no admesos per aquestes Normes.
2. Les condicions d'edificació que es determinen de manera gràfica en els plànols, per a cada front de vial, són: la profunditat edificable i l'altura, així com la separació de les edificacions en les illetes i la separació entre edificacions a les cantonades.
3. Els valors específics que es donen en cada paràmetre són els següents:
 - a) Front mínim de parcel·la en la via pública (longitud mínima de façana): vuit metres (8m). S'inclouen les parcel·les escripturades anteriorment a l'aprovació inicial de les presents Normes Subsidiàries.
 - b) Altura màxima de la planta baixa: tres metres cinquanta (3,50m).

c) Altura reguladora i nombre màxim de plantes: S'estableix l'altura de set metres cinquanta centímetres (7,50m) que corresponen a planta baixa més un pis (PB +1).

d) Espai lliure interior d'illeta: aquests espais, resultants de disposar la profunditat edificable al voltant de l'alineació de vial, hauran de mantenir-se lliures d'edificacions com patis, jardins o horts i podran constituir la prolongació d'una parcel·la edificada mantenint la titularitat privada o mancomunat-se i convertir-se en espai lliure i col·lectiu i/o comunitari.

En planta baixa, s'haurà de deixar lliure d'edificació l'espai interior de parcel·la, en tot l'ample de la parcel·la i fins i tot el seu límit posterior, a partir de la màxima profunditat edificable. Es permetrà una ocupació del 20% de la parcel·la destinada a ús no habitable, amb un màxim de 25m² i una altura màxima de 2,45m adossada al límit posterior de parcel·la. Sempre haurà de poder inscriure's una circumferència de 6,00 metres de diàmetre entre la profunditat edificable i la part externa de l'edificació adossada.

En cas d'ubicar-se l'aparcament en planta soterrani, es permet ocupar el 100% del solar per a aquest ús i instal·lacions de l'edifici.

e) Profunditat edificable: s'estableix en els plànols normatius d'ordenació del sòl urbà.

f) Cossos i elements d'ocupació exterior tancats o semitancats. Els balcons podran volar fins 1/10 de l'amplada del vial, amb un màxim d'un metre (1m).

Article 173. Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r).

L'Índex d'intensitat d'ús residencial en aquesta zona serà de:

- Intensiva Baixa A: I_r=1/64 hab/m².
- Intensiva Baixa B: I_r=1/93 hab/m².

Article 174. Condicions d'ús.

1. Habitatge: Es permet l'ús d'habitatge que serà unifamiliar o plurifamiliar.
2. Residencial: Es permet l'ús d'habitatge comunitari i d'hotels.
3. Comercial: Es permet sense superar els tres cents metres quadrats (300m²). Si l'activitat ocupa planta pis al menys el 50% de la superfície total de l'activitat ha de trobar-se situada en planta baixa.
4. Oficines: Es permeten.
5. Indústria: Es permeten els graus de relació A, B i C. Es permeten els Mestres Artesans.
6. Sanitari: Es permet.
7. Religiós i cultural: Es permet.
8. Recreatiu: Es permet.
9. Esportiu: Es permet.
10. Garatge - aparcament: Es permet.
11. Serveis: Es permet.
12. Establiment públic: Es permet.
13. Qualsevol ús no contemplat queda expressament prohibit.

Article 175. Característiques estètiques i de composició.

1. Les edificacions s'hauran de projectar de forma semblant a les existents, conservant la seva tipologia. Els forats seran resultat del procés constructiu o dels usos interiors i procuraran mantenir el mateix ritme que les edificacions pròximes.

2. En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden prohibits els següents materials i mètodes o elements constructius:

- a) maó vist.
- b) aplacats de marbre o de pedra.
- c) gelosies de cristall i ceràmiques.
- d) pavès de cristall tant blanc com de colors.
- e) referits i pintures que simulin peces de pedra.
- f) referits de calç de color blanc o fosc.
- g) formigó vist.
- h) pissarra.
- i) elements de fibrociment.
- j) fusteria de ferro o alumini.
- k) elements de ceràmica vidrada.
- l) ampits de balcons i terrats tancats.
- m) caixes de persianes marcades en façana.
- n) persianes americanes, s'utilitzarà la persiana mallorquina.
- o) lliuraments de forjats a façana vistos, i tots aquells materials que no encaixin amb el caràcter del casc antic.

3. Podran utilitzar-se, per tant, els següents materials, mètodes, i elements constructius:

- a) coberts de colors clars (terrosos).
- b) baixants i canalons de zinc o ferro.
- c) elements de ferro a les baranes dels balcons (senzills i sense floritures).
- d) es mantindran aquells elements característics de la construcció tradicional.

4. No es permet, en cap cas, la col·locació de portes metàl·liques enrotllables i industrials de cap altre tipus, en obertures que donin a la via pública o a patis visibles.

5. Tota obra que necessiti reforma per nova adaptació o ampliació, es farà conservant tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici i si apareguessin elements ocults que anteriorment estaven en l'exterior, es procurarà tornar-los a la seva antiga funció, harmonitzant-los amb els nous elements que es necessitin per a la nova funció per a la que s'han reformat.

6. En les obres de nova planta, per demolició o ruïna d'un antic edifici, es mantindrà en el possible, el caràcter de l'antic edifici.

CAPÍTOL 4. - RESIDENCIAL U (R1).

Article 176. Definició.

1. Comprenen aquelles àrees d'edificació unifamiliar aïllada quan s'edifiqui singularment o, unifamiliar entre mitgeres, quan es construeixi per illetes completes, conformant els carrers amb illetes tancades.

2. Els carrers queden ben definits per les alineacions de tàpies i façanes i els jardins privats situats a la zona de reculada, dotant al lloc d'un caràcter marcadament tranquil i residencial als espais públics.

Article 177. Edificabilitat.

1. Edificabilitat neta màxima: $0,50\text{m}^2/\text{m}^2$, per a habitatges.
2. Per a equipaments, segons l'article de "Condicions d'edificació".

Article 178. Tipus d'ordenació.

Aïllada. Es permetran habitatges adossats i habitatges en filera, sempre que s'ocupi tota la illeta. En aquest cas serà obligatòria la presentació d'un estudi de detall de la illeta.

Article 179. Condicions d'edificació.

1. Forma i mida de la parcel·la: superfície mínima 400m^2 front mínim viari 15m.
2. Ocupació màxima parcel·la: 40 %.
3. Altura màxima i nombre màxim de plantes : set metres (7m) i planta baixa més 1 pis (PB +1).
4. Separació respecte als límits de la parcel·la:
 - a) Vial: 5m
 - b) Lateral: 3m.
 - c) Fons: 3m.
5. Edificacions auxiliars: es prohibeixen. Únicament es permet un edifici per parcel·la.
6. Condicions d'edificació d'equipaments: Els propis segons l'article de "Condicions d'edificació".

Article 180. Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r).

L'Índex d'intensitat d'ús residencial en aquesta zona serà de $I_r=1/80$ hab/m².

Article 181. Condicions d'ús.

1. Habitatge: Es permet l'ús d'habitatge.
2. Residencial: Es prohibeixen.
3. Comercial: Es prohibeixen.
4. Oficines: Es prohibeixen, a excepció de les relatives a despatxos professionals que es permeten.
5. Indústria: Es prohibeix.
6. Sanitari: Es permet.
7. Religios i cultural: Es permet.
8. Recreatiu: Es prohibeix.
9. Esportiu: Es permet en parcel·les superiors als 2.000m^2 .
10. Garatge - aparcament: Es permet.
11. Serveis: Es prohibeix, a excepció dels inclosos a l'apartat 1 – serveis personals que es permeten.
12. Establiment públic: Es prohibeix.
13. Qualsevol ús no contemplat queda expressament prohibit.

Article 182. Característiques estètiques i de composició.

1. Les cobertes de les plantes baixes hauran de ser transitables quan siguin terrasses i

la seva barana ha de ser del tipus balustrada de pedra natural o artificial, o ceràmiques. No podent ser de cap altre material.

2. Les cobertes de les plantes pis seran de teula àrab, o similar, si vol destinar-se part a terrassa, el seu perímetre s'haurà de rematar amb un mínim de 80 centímetres de teuladell amb teula àrab.

3. Els revestiments seran de pedra natural o artificial, maó vist, o morters de color, permetent-se l'acabat en pintura.

4. Els colors de qualsevol acabat o revestiment exterior seran blancs o de la gamma dels cremes o terrosos.

5. Les tàpies que separen els jardins privats de la via pública no podran excedir amb obra de fàbrica de maó o maçoneria de 120 centímetres d'altura. Podran assolir-ne els 2'20 metres d'altura amb reixeta d'acer o gelosia de fusta amb vegetació, amb gelosies ceràmiques o de pedra artificial.

CAPÍTOL 5. - RESIDENCIAL DOS (R2).

Article 183. Definició.

1. Comprèn aquelles àrees d'edificació unifamiliar o bifamiliar, entre mitgeres per volumetria específica.

2. Els carrers queden ben definits per les alineacions de tàpies i façanes i els jardins privats situats a la zona de reculada, dotant al lloc d'un caràcter marcadament tranquil i residencial als espais públics. A més es creen unes subzones on es poden desenvolupar activitats particulars, fonamentalment d'esbarjo i recreatives, diferents de l'habitatge.

Article 184. Edificabilitat.

1. És l'implícit per la volumetria específica de les subzones.
2. Per a equipaments, segons l'article de "Condicions d'edificació".

Article 185. Tipus d'ordenació.

Per volumetria específica.

Article 186. Condicions d'edificació.

1. Forma i mida de la parcel·la: superfície mínima 400m² front mínim viari 15m.
2. Altura i nombre de plantes màxim i mínim: set metres (7m) i planta baixa més 1 pis (PB +1).
3. Reculades i profunditats edificables màxims i mínims per subzones i per planta:

SUBZONA	RECLADA	PROFUNDITAT EDIFICABLE
R2a	3	14
R2b	3	16
4. Edificacions auxiliars: es prohibeixen sol es permet un edifici per parcel·la.
5. Condicions d'edificació d'equipaments: Els propis, segons l'article de "Condicions d'edificació".

Article 187. Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r).

L'Índex d'intensitat d'ús residencial en aquesta zona serà de $I_r=1/90$ hab/m².

Article 188. Condicions d'ús.

1. Habitatge: Es permet l'ús d'habitatge.
2. Residencial: Es prohibeixen.
3. Comercial: Es permet a les subzones R2a i R2b.
4. Oficines: Es permeten a les subzones R2a i R2b.
5. Indústria: Es prohibeix.
6. Sanitari: Es prohibeix.
7. Religiós i cultural: Es permet.
8. Recreatiu: Es prohibeix.
9. Esportiu: Es prohibeix.
10. Garatge - aparcament: Es permet en soterrani ocupant tota la parcel·la i en planta baixa només amb un màxim de dues places per a vehicle turisme.
11. Serveis: Es permeten a les subzones R2a i R2b relacionats amb serveis personals i tècnics.
12. Establiment públic: Es permet a les subzones R2a i R2b.
13. Qualsevol ús no contemplat queda expressament prohibit.

Article 189. Característiques estètiques i de composició.

1. Les cobertes de les plantes baixes hauran de ser transitables quan siguin terrasses i la seva barana ha de ser del tipus balustrada de pedra natural o artificial, o ceràmiques, no podent ser de cap altre material.
2. Les cobertes de les plantes pis seran de teula àrab, o similar, si vol destinar-se part a terrassa, el seu perímetre s'haurà de rematar amb un mínim de 80 centímetres de teuladell amb teula àrab.
3. Els revestiments seran de pedra natural o artificial, maó vist, o morters de color, permetent-se l'acabat en pintura.
4. Els colors de qualsevol acabat o revestiment exterior seran blancs o de la gamma dels cremes o terrosos.
5. Les tàpies que separen els jardins privats de la via pública no podran excedir amb obra de fàbrica de maó o maçoneria els 120 centímetres d'altura. Podran assolir-ne els 2'20 metres d'altura amb reixeta d'acer o gelosia de fusta amb vegetació, amb gelosies ceràmiques o de pedra artificial.
6. No es permet, en cap cas, la col·locació de portes metàl·liques enrotllables i industrials de cap altre tipus, en obertures que donin a la via pública o a patis visibles.

CAPÍTOL 6. - INDUSTRIAL I SERVEIS.

Article 190. Definició.

1. Comprenen aquelles àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de tallers i amb tipologia d'edificació aïllada, regulada per reculades de l'edificació respecte dels límits de la parcel·la.
2. Els carrers queden ben definits per les alineacions de tàpies i façanes i els jardins o zones d'aparcament, càrrega i descàrrega, situades a la zona de reculada.

Article 191. Edificabilitat.

Edificabilitat neta màxima: 1,00m²/m².

Article 192. Tipus d'ordenació.

Segons edificació aïllada.

Article 193. Condicions d'edificació.

1. Forma i mida de la parcel·la: superfície mínima 1.000m² front mínim viari 27m.
2. Altura màxima i nombre màxim de plantes: dotze metres (12m) i planta baixa més dos pisos (PB +2).
3. Separació respecte als límits de la parcel·la:
 - a) Vial : 8m
 - b) Lateral: 3m.
 - c) Fons: 3m.
4. Separació entre edificis: a la mateixa parcel·la sis metres (6m).
5. Condicions d'edificació d'equipaments: Els propis, segons l'article de "Condicions d'edificació".

Article 194. Condicions d'ús.

1. Habitatge: Es prohibeixen, excepte la del vigilant de l'activitat industrial, de la que és annexa.
2. Residencial: Es prohibeixen.
3. Comercial: Es prohibeixen, excepte els implícits a una activitat industrial, de la qual ha de ser annexa.
4. Oficines: Es permeten.
5. Indústria: Es permeten tots els graus de relació previstos en aquestes Normes.
6. Sanitari: Es prohibeix.
7. Religiós i cultural: Es prohibeix.
8. Recreatiu: Es prohibeix.
9. Esportiu: Es prohibeix.
10. Garatge - aparcament: Es permet sol com a annex a una activitat industrial o de serveis.
11. Serveis: Es permeten els serveis personals i serveis tècnics.
12. Establiment públic: Es permet.
13. Qualsevol ús no contemplat queda expressament prohibit.

Article 195. Característiques i condicions estètiques.

1. Tota la composició exterior haurà de quedar revestida.
2. Els colors de qualsevol acabat o revestiment exterior seran blancs o de la gamma dels cremes o terrosos, excepte les cobertes i fraccions de façana que conformin un conjunt decoratiu i harmoniós que quedarà al gust del promotor però integrat al conjunt arquitectònic.
3. La composició estètica, en general, serà lliure, però apropiada per al caràcter utilitari i industrial de la zona.
4. Totes les cares i paraments verticals, de l'edificació siguin o no façanes a la via pública, seran tractades amb la mateixa dignitat, en la composició i en l'ús de materials; així mateix tots els cossos de construcció compresos a la zona edificable, siguin

construccions principals o complementàries, seran projectades i executada amb la mateixa qualitat en la composició i en l'ús dels materials que la componguin, construint conjunts homogenis.

5. Per a l'acabat dels paraments de blocs de fàbrica es disposarà referit per la seva cara externa i pintat en colors ocres o blancs.

6. Quan, per al cobriment de la nau o edifici, s'hagin utilitzat cobertes inclinades de fibrociment o xapa metàl·lica, es construirà una imposta perimetral que rectifiqui i amagui els vessants de les cobertes esmentades.

7. La imposta podrà ser de fàbrica, xapa metàl·lica o fibrociment, i anirà pintada en colors que han de ser no estridents que guardin una harmonia en la pròpia edificació i amb el conjunt de les edificacions de la zona.

Article 196. Composició de l'edificació.

La composició de l'edificació dins de la parcel·la serà lliure mentre es respectin les distàncies mínimes a llindes, ocupacions i altures màximes, etc., fixades en aquestes Normes.

Article 197. Edificació per fases.

1. A totes les parcel·les, en iniciar-se la construcció, haurà d'ocupar-se com a mínim un 25% de la superfície màxima aprofitable, podent conservar la resta per a futures ampliacions quan els programes de desenvolupament de les seves instal·lacions així ho exigeixin, i als efectes d'una edificació homogènia haurà de presentar-se projecte complet de les façanes, al final de les quals quedaran subjectes les possibles ampliacions.

2. En aquest supòsit, hauran de tenir tractament de façana totes les parts de l'edificació, a fi d'evitar que durant el lapse de temps, entre la primitiva construcció i la seva ampliació, puguin quedar murs cecs en descobert.

Article 198. Accessos.

1. Com a norma general, cada parcel·la disposarà com a màxim de dos accessos rodats des de la via pública.

2. Les parcel·les de superfície superior a 5.000m² podran disposar de més de dos accessos rodats des de la via pública.

Article 199. Espais lliures d'edificació en parcel·les.

1. Els espais no ocupables per l'edificació resultants de l'aplicació de les Ordenances de les NS, es destinaran a vials interiors de parcel·la i lliure permanent, podent enjardinar-se aquest últim o en cas contrari serà obligatòria la seva pavimentació amb aglomerat asfàltic o formigó.

2. Queda prohibit l'emmagatzematge de matèries primeres, productes semielaborats o finals i deixalles en els espais lliures d'edificació compresos entre aquesta i la via pública. En la resta, queda prohibit el dipòsit de deixalles i altres productes potencialment contaminant, tant de l'aire com de les aigües pluvials.

Article 200. Tancaments de parcel·les.

1. Les parcel·les o solars seran objecte de tancament obligat mitjançant tanques en tota la línia del seu perímetre, i hauran de quedar degudament separats respecte a les parcel·les o solars i carrers limítrofs.

2. La construcció, conservació i reparació de les tanques que envolten les superfícies de les parcel·les o solars, es realitzarà d'acord amb les normes següents:

a) Les tanques seran de composició estètica tipus segons model establert, del qual s'acompanya un croquis a Annex d'aquestes normes, en tota la línia del seu perímetre i, si hi hagués interrupcions d'algun dels seus trams en virtut del disposat en aquestes Ordenances o per necessitats de l'empresa, les solucions de continuïtat s'hauran de realitzar de manera que no s'apreciïn ruptures sensibles exteriors del conjunt estètic de la total línia perimetral.

b) La tanca serà a base de mur de fàbrica de 0,80m d'altura referida i pintada en colors ocres o blancs completant-se fins a 2,00m d'altura amb una reixa del model establert a l'annex a les presents Ordenances pintada en color granat, blau fosc o verd carruatge, segons els casos. Aquest tipus de tancament complementari, haurà de formar part del projecte d'edificació i estarà subjecte, per tant, a l'oportuna llicència.

c) La construcció de la tanca s'haurà de portar a cap amb materials de resistència reconeguda i qualitat, i haurà d'estar protegida contra tota classe de corrosions i desmereixements.

d) Les portes d'accés, que formaran part de les tanques respectives, compliran així mateix les anteriors condicions de composició estètica unitària.

e) La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a compte de la indústria que primer s'estableixi, havent d'abonar la segona la despesa proporcional de l'obra abans de que procedeixi a la construcció de qualsevol edificació.

Article 201. Emissió de fums, vapors, gasos, pols i aerosols.

1. Serà d'aplicació l'establert per la Llei 38/1972, de 22 de Desembre, de Protecció d'Ambient Atmosfèric i del Decret 833/1975, de 6 de Febrer, que la desenvolupa a nivell de Reglament, amb les determinacions que segueixen, així com quantes altres disposicions legals o normes complementàries i subsidiàries estiguin vigents, entre les que cal destacar la superposició normativa del Codi Tècnic de l'Edificació.

2. Es prohibeix la sortida lliure de fums, per façanes, patis comuns i finestres, encara que l'esmentada sortida tingui caràcter provisional. Tot tub o conducte de xemeneies haurà d'estar proveït d'aïllament i revestiment suficient per evitar que la radiació de la

calor es transmeti als locals pels quals discorre, i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

3. Les xemeneies es reglamenten de conformitat amb la potència de les llars els fums de les quals evacuen:

*Llars fins a 2.000 th/h

* Altura regulada.

*Llars a partir de 2.000 th/h

* Les característiques del conducte de fums

seran objecte d'un estudi especial i hauran de ser objecte d'aprovació municipal.

4. Les xemeneies de llars amb potència compresa entre 60 th/h i 2.000 th/h (mesures en potència calorífica inferior) tendran l'altura reguladora segons la següent norma: com a mínim la boca de sortida estarà a una altura $H=1,5 h$, sent h l'altura de l'edifici veí més alt i situat dins d'un radi de 100m a partir del focus emissor. Com a edifici veí es preveuran tant els existents en el moment de la construcció de la xemeneia com els de possible aparició en el futur, entenent per aquests els que puguin sorgir en parcel·les no ocupades per aplicació en aquestes de les condicions màximes d'edificació.

5. Les xemeneies de llars amb potència inferior a 60 th/h s'elevaran com a mínim a 1m per sobre de la coberta més alta situada en un radi de 20 m a partir del focus emissor, en les mateixes condicions exposades en el paràgraf anterior.

Article 202. Abocament d'aigües residuals.

1. Havent-se projectat clavegueram separatiu, amb xarxes independents per a les aigües residuals i les pluvials, les xarxes interiors de cada edificació també hauran de ser-ho.

2. Les aigües pluvials procedents de cobertes, patis, aparcaments, etc., es conduiran a la xarxa a través d'un clavegueró que forçosament escometrà a un pou de registre o imbornal.

3. Les superfícies descobertes abans citades es mantindran en un estat de netedat, que impedeixi l'arrossegament de materials tant contaminants com susceptibles de provocar obstruccions a la xarxa.

4. Les aigües residuals, tant de tipus domèstic com a procedents del procés industrial, s'abocaran a la corresponent xarxa de clavegueram a través d'un pou de bloqueig normalitzat i d'un clavegueró que també empenirà, forçosament, a un pou de registre, a fi de poder comprovar en qualsevol moment les característiques de les aigües abocades.

5. Les aigües a abocar hauran de complir escrupolosament les condicions imposades per l'Ordenança Municipal damunt ús del clavegueram. En cas de no ser així, se sotmetran en l'interior del recinte industrial al pretractament que resulti necessari, prescindint-se en forma terminant dels pous absorbents i fosses sèptiques.

Article 203. Prospeccions i sondeigs.

Queda terminantment prohibida la realització de prospeccions, sondeigs i pous a la recerca d'aigua potable a l'interior de les parcel·les del polígon.

Article 204. Sorolls i vibracions.

1. Queden sotmeses a les seves prescripcions, d'obligatori compliment dins de l'àmbit del polígon totes les instal·lacions, aparells, construccions, obres i en general, tots els elements, activitats i comportaments que produeixin sorolls que ocasionin molèsties o perillositat al veïnat.

2. En particular, els aparells elevadors, les instal·lacions de condicionament d'aire i les

seves torres de refrigeració, la distribució i evacuació d'aigües, la transformació d'energia elèctrica i altres serveis dels edificis seran instal·lades amb les precaucions d'ubicació i aïllament que garanteixin un nivell de transmissió sonor no superior als límits fixats al present article.

3. S'haurà de justificar i complir amb el Decret 20/1987 per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de sorolls i vibracions.

4. En l'ambient interior dels locals industrials es prendran les mesures necessàries perquè la seva transmissió a l'exterior sigui inferior a l'establert en els números anteriors i alternativa o complementàriament:

a) En totes les edificacions els tancaments exteriors hauran de tenir un aïllament acústic que proporcioni una absorció mínima per als sorolls aeris de 30dB en l'interval de freqüències compreses entre 125 i 4.000Hz.

b) Els elements constructius i d'insonorització dels recintes en els quals s'allotgin activitats i instal·lacions industrials, comercials i de serveis hauran de tenir capacitat suficient per a l'absorció acústica de l'excés d'intensitat sonora que s'origini en l'interior dels mateixos i, fins i tot si fos necessari, disposaran de sistemes d'aireig induït o forçat que permetin el tancament dels buits o finestres existents o projectades.

5. Per corregir la transmissió de vibracions s'hauran de tenir en compte les següents regles:

a) Tot element amb òrgans mòbils es mantindrà en perfecte estat de conservació, principalment referent al seu equilibri dinàmic i estàtic així com la suavitat de marxa dels seus coixinets o camins de rodolament.

b) No es permet l'ancoratge de maquinària i els suports de la mateixa o qualsevol òrgan mòbil a les parets mitgeres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.

c) L'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil en terres o estructures no mitgeres ni directament connectades en els elements constructius de l'edificació es disposarà en tot cas interposant dispositius antivibratoris adequats.

d) Totes les màquines se situaran de manera que les seves parts més sortints al final de la carrera de desplaçament quedin a una distància mínima de 0,70 m. dels murs perimetrals o forjats, havent d'elevat-se a 1,00 metre aquesta distància quan es tracti d'elements mitgers.

e) Els conductes pels quals circulin fluids líquids o gasosos en forma forçada, connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment, disposaran de dispositius de separació que impedeixin la transmissió de les vibracions generades en aquestes màquines.

6. Les brides i suports dels conductes tendran elements antivibratoris. Les obertures dels murs per al pas de les conduccions s'ompliran amb materials absorbents de la vibració.

7. Els operaris encarregats del maneig d'aparells generadors de trepidacions només estaran sotmesos als valors admesos per la norma ISO 2631/1974.

8. En tota actuació urbanística i edificatòria s'haurà de complir, a més, la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renov, i els reglaments que la desenvolupen com són ara el Reial Decret 1513/2005, de 16 de desembre, i el Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre. Així mateix, s'haurà de donar compliment a les disposicions de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i els reglaments que la desenvolupi.

9. Tant en la construcció de les noves edificacions com en la implantació de nous

usos s'hauran de complir les condicions acústiques exigibles als diversos elements que componen l'edificació i les seves instal·lacions, que són les del CTE que preveu la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.

Article 205. Protecció contra incendis.

En sol·licitar de l'Ajuntament, llicència de nova activitat, es presentarà un estudi, degudament justificat, de les mesures adoptades en relació amb la naturalesa específica de la mateixa, materials manipulats i emmagatzemats, gravetat de les conseqüències d'un possible sinistre, etc. En absència de les condicions adequades, l'Ajuntament denegarà la corresponent llicència.

CAPÍTOL 7. - SERVEIS I ARTESANAL.

Article 206. Definició.

1. Comprenen aquelles àrees destinades fonamentalment a activitats de serveis, indústria artesana, d'emmagatzematge o de tallers i amb tipologia d'edificació aïllada, regulada per reculades de l'edificació respecte dels límits de la parcel·la. Nou polígon SUP-2.

2. Els carrers quedaran ben definits per les alineacions de tàpies i façanes i els jardins o zones d'aparcament, càrrega i descàrrega, situades a la zona de reculada, d'acord a la redacció del pla parcial del sector SUP-2.

Article 207. Edificabilitat.

Edificabilitat neta màxima: 1,00m²/m².

Article 208. Tipus d'ordenació.

Segons edificació aïllada.

Article 209. Condicions d'edificació.

1. Forma i mida de la parcel·la: superfície mínima 1.000m² front mínim viari 27m.
2. Altura màxima i nombre màxim de plantes: deu metres (10m) i planta baixa més dos pisos (PB +2). Per sobre de l'altura màxima no es permet cap tipus d'instal·lació, ni tan sols pròpia de l'ús, ni d'element tècnic.
3. Separació respecte als límits de la parcel·la:
 - a) Vial : 8m.
 - b) Lateral: 3m.
 - c) Fons: 3m.
4. Separació entre edificis: a la mateixa parcel·la sis metres (6m).
5. Condicions d'edificació d'equipaments: Els propis, segons l'article de "Condicions d'edificació".

Article 210. Condicions d'ús.

En general tots els usos permesos estaran limitats a consumir aigua de la pròpia xarxa municipal i la seva instal·lació vendrà condicionada i limitada a la disponibilitat de la mateixa a dita xarxa, el que s'haurà d'acreditar prèviament mitjançant la corresponent certificació fefaent.

1. Habitatge: Es prohibeixen, excepte la del vigilant de l'activitat industrial, de la qual és annexa.
2. Residencial: Es prohibeixen.
3. Comercial: Es prohibeixen, excepte els implícits a una activitat industrial, de la qual ha de ser annexa.
4. Oficines: Es permet.
5. Indústria: Es permeten tots els graus de relació previstos en aquestes normes subsidiàries.
6. Sanitari: Es prohibeix.
7. Religios i cultural: Es prohibeix.
8. Recreatiu: Es prohibeix.
9. Esportiu: Es prohibeix.
10. Garatge - aparcament: Es permet.
11. Serveis: Es permeten els relacionats amb serveis personals i serveis tècnics.
12. Establiment públic: Es permet.
13. Qualsevol ús no contemplat queda expressament prohibit.

Article 211. Característiques i condicions estètiques.

1. Tota la composició exterior haurà de quedar revestida.
2. Els colors de qualsevol acabat o revestiment exterior seran blancs o de la gamma dels cremes o terrosos, excepte les cobertes i fraccions de façana que conformin un conjunt decoratiu i harmoniós que quedarà al gust del promotor però integrat al conjunt arquitectònic.
3. La composició estètica, en general, serà lliure, però apropiada per al caràcter utilitari i industrial de la zona.
4. Totes les cares i paraments verticals, de l'edificació siguin o no façanes a la via pública, seran tractades amb la mateixa dignitat, en la composició i en l'ús de materials; així mateix tots els cossos de construcció compresos a la zona edificable, siguin construccions principals o complementàries, seran projectades i executades amb la mateixa qualitat en la composició i en l'ús dels materials que la componguin, construint conjunts homogenis.
5. Per a l'acabat dels paraments de blocs de fàbrica es disposarà el referit de la seva cara externa i la seva pintada en colors ocres o blancs.
6. Quan, per al cobriment de la nau o edifici s'hagin utilitzat cobertes inclinades de fibrociment o xapa metàl·lica es construirà una imposta perimetral que rectifiqui, amagui i/o dissimuli la coberta esmentada.
7. La imposta podrà ser de fàbrica, xapa metàl·lica o fibrociment i anirà pintada en color granat, ocres o blanc.

Article 212. Composició de l'edificació.

La composició de l'edificació dins de la parcel·la serà lliure mentre es respectin les distàncies mínimes a llindes, carreteres, torrents, serveis, ocupacions i altures màximes,

etc., fixades en aquestes normes.

Article 213. Edificació per fases.

1. A totes les parcel·les, en iniciar-se la construcció, haurà d'ocupar-se com a mínim un 25% de la superfície màxima aprofitable, podent conservar la resta per a futures ampliacions quan els programes de desenvolupament de les seves instal·lacions així ho exigeixin, i als efectes d'una edificació homogènia haurà de presentar-se projecte complet de les façanes, al final de les quals quedaran subjectes les possibles ampliacions.

2. En aquest supòsit, hauran de tenir tractament de façana totes les parts de l'edificació, a fi d'evitar que durant el lapse de temps, entre la primitiva construcció i la seva ampliació puguin quedar murs cecs en descobert.

Article 214. Accessos.

1. Com a norma general cada parcel·la disposarà com a màxim de dos accessos rodats des de la via pública.

2. Les parcel·les de superfície superior a 5.000m² podran disposar de més de dos accessos rodats des de la via pública.

Article 215. Espais lliures d'edificació en parcel·les.

1. Els espais no ocupables per l'edificació resultants de l'aplicació de les Ordenances de les NS, es destinaran a vials interiors de parcel·la i lliure permanent, podent enjardinar-se aquest últim o, en cas contrari, serà obligatòria la seva pavimentació amb aglomerat asfàltic o formigó.

2. Queda prohibit l'emmagatzematge de matèries primeres, productes semielaborats o finals i deixalles en els espais lliures d'edificació.

Article 216. Tancament de parcel·les.

1. Les parcel·les o solars seran objecte de tancament obligat mitjançant tanques en tota la línia del seu perímetre, i hauran de quedar degudament separats respecte a les parcel·les o solars i carrers limítrofs.

2. La construcció, conservació i reparació de les tanques que envolten les superfícies de les parcel·les o solars, es realitzarà d'acord amb les normes següents:

a) Les tanques guardaran una composició estètica, en tota la línia del seu perímetre i, si hi hagués interrupcions d'algun dels seus trams en virtut del disposat en aquestes Ordenances o per necessitats de l'empresa, les solucions de continuïtat s'hauran de realitzar de manera que no s'apreciïn ruptures sensibles exteriors del conjunt estètic de la total línia perimetral.

b) La tanca s'ancorarà directament al terra, pels seus propis pals, encara que podrà efectuar-se sobre un mur de fàbrica de 0,60m d'altura com a màxim, enlluït i pintat en colors a joc amb les edificacions que l'envolten, completant-se fins i tot 2,00m d'altura amb una reixeta. Aquest tipus de tancament complementari, haurà de formar part del projecte d'edificació i estarà subjecte, per tant, a l'oportuna llicència.

c) La construcció de la tanca s'haurà de dur a terme amb materials de resistència reconeguda i qualitat, i haurà d'estar protegida contra tota classe de corrosions i desmereixements.

- d) Les portes d'accés, que formaran part de les tanques respectives, compliran així mateix les anteriors condicions de composició estètica unitària.
- e) La construcció del tancament comú a dues parcel·les correrà per compte de l'activitat que primer s'estableixi, havent d'abonar la segona la despesa proporcional de l'obra abans de que procedeixi a la construcció de qualsevol edificació.

Article 217. Emissió de fums, vapors, gasos, pols i aerosols.

1. Serà d'aplicació l'establert per la Llei 38/1972, de 22 de Desembre, de Protecció d'Ambient Atmosfèric i del Decret 833/1975, de 6 de Febrer, que la desenvolupa a nivell de Reglament, amb les determinacions que segueixen, així com quantes altres disposicions legals o normes complementàries i subsidiàries estiguin vigents.

2. Es prohibeix la sortida lliure de fums, per façanes, patis comuns i finestres, encara que l'esmentada sortida tingui caràcter provisional. Tot tub o conducte de xemeneies haurà d'estar proveït d'aïllament i revestiment suficient per evitar que la radiació de la calor es transmeti als locals pels quals discorre, i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

3. Les xemeneies es reglamenten de conformitat amb la potència de les llars els fums de les quals evacuen.

Llars fins a 2.000 th/h

Altura regulada.

Llars a partir de 2.000 th/h

Les característiques del conducte de fums seran objecte d'un estudi especial i hauran de ser objecte d'aprovació municipal.

4. Les xemeneies de llars amb potència compresa entre 60 th/h i 2.000 th/h (mesures en potència calorífica inferior) tendran l'altura reguladora segons la següent norma: com a mínim la boca de sortida estarà a una altura $H=1,5 h$, sent h l'altura de l'edifici veí més alt i situat dins d'un radi de 100m a partir del focus emissor. Com a edifici veí es preveuran tant els existents en el moment de la construcció de la xemeneia com els de possible aparició en el futur, entenent per aquests els que puguin sorgir en parcel·les no ocupades per aplicació en aquestes de les condicions màximes d'edificació.

5. Les xemeneies de llars amb potència inferior a 60 th/h s'elevaran com a mínim a 1m per sobre de la coberta més alta situada en un radi de 20m a partir del focus emissor, en les mateixes condicions exposades en el paràgraf anterior.

Article 218. Abocament d'aigües residuals.

1. Les aigües pluvials procedents de cobertes, patis, aparcaments, etc., es conduiran a la xarxa a través d'un clavegueró que forçosament escometrà a un pou de registre o imbornal.

2. El desguàs d'aigües pluvials s'haurà de conduir per sota de la vorera fins a la cuneta.

3. Les superfícies descobertes abans citades es mantindran en un estat de neteja, que impedeixi l'arrossegament de materials tant contaminants com susceptibles de provocar obstruccions a la xarxa.

Les aigües residuals, s'abocaran a la corresponent xarxa de clavegueram a través d'un pou de bloqueig normalitzat i d'un clavegueró que també escometrà, forçosament, a un pou de registre, a fi de poder comprovar en qualsevol moment les característiques de les aigües abocades o en el seu defecte s'hauran de sotmetre a un procés de depuració.

Les aigües a abocar hauran de complir escrupolosament les condicions imposades per

l'Ordenança Municipal sobre ús del clavegueram. En cas de no ser així, se sotmetran en l'interior del recinte industrial al pretractament que resulti necessari.

Article 219. Sorolls i vibracions.

1. Queden sotmeses a les seves prescripcions, d'obligatori compliment dins de l'àmbit del Polígon totes les instal·lacions, aparells, construccions, obres i en general, tots els elements, activitats i comportaments que produeixin sorolls que ocasionin molèsties o perillositat al veïnat.

2. En particular, els aparells elevadors, les instal·lacions de condicionament d'aire i les seves torres de refrigeració, la distribució i evacuació d'aigües, la transformació d'energia elèctrica i altres serveis dels edificis seran instal·lats amb les precaucions d'ubicació i aïllament que garanteixin un nivell de transmissió sonora no superior als límits fixats al present article.

3. S'haurà de justificar i complir amb el Decret 20/1987 per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de sorolls i vibracions.

4. En l'ambient interior dels locals industrials es prendran les mesures necessàries perquè la seva transmissió a l'exterior sigui inferior a l'establert en els números anteriors i alternatives o complementàriament:

a) En totes les edificacions els tancaments exteriors hauran de tenir un aïllament acústic que proporcioni una absorció mínima per als sorolls aeris de 30 dBA en l'interval de freqüències compreses entre 125 i 4.000Hz.

b) Els elements constructius i d'insonorització dels recintes en els quals s'allotgin activitats i instal·lacions industrials, comercials i de serveis hauran de tenir capacitat suficient per a l'absorció acústica de l'excés d'intensitat sonora que s'origini en l'interior dels mateixos, i, fins i tot, si fos necessari, disposaran de sistemes d'aireig induït o forçat que permetin el tancament dels buits o finestres existents o projectades.

5. Per corregir la transmissió de vibracions s'hauran de tenir en compte les següents regles:

a) Tot element amb òrgans mòbils es mantindrà en perfecte estat de conservació, principalment referent al seu equilibri dinàmic i estàtic així com la suavitat de marxa dels seus coixinets o camins de rodolament.

b) No es permet l'ancoratge de maquinària i els suports de la mateixa o qualsevol òrgan mòbil a les parets mitgeres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.

c) L'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil en terres o estructures no mitgeres ni directament no connectades en els elements constructius de l'edificació es disposarà en tot cas interposant dispositius antivibradors adequats.

d) Totes les màquines se situaran de manera que les seves parts més sortints al final de la carrera de desplaçament quedin a una distància mínima de 0,70m dels murs perimetrals o forjats, havent d'eleva-se a 1m aquesta distància quan es tracti d'elements mitgers.

e) Els conductes pels quals circulin fluids líquids o gasosos en forma forçada, connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment, disposaran de dispositius de separació que impedeixin la transmissió de les vibracions generades a aquestes màquines.

6. Les brides i suports dels conductes tendran elements antivibradors i les obertures dels murs per al pas de les conduccions s'ompliran amb materials absorbents de la vibració.

7. Els operaris encarregats del maneig d'aparells generadors de trepidacions només estaran sotmesos als valors admesos per la norma ISO 2631/1974.

Article 220. Protecció contra incendis.

En sol·licitar de l'Ajuntament llicència de nova activitat es presentarà un estudi, degudament justificat, de les mesures adoptades en relació amb la naturalesa específica de la mateixa, materials manipulats i emmagatzemats, gravetat de les conseqüències d'un possible sinistre, etc. En absència de les condicions adequades, l'Ajuntament denegarà la corresponent llicència.

CAPÍTOL 8. – ESPAI LLIURE PRIVAT.

Article 221. Definició.

Comprenen aquells espais lliures, definits com a tals en els plans d'ordenació, de domini privat, que poden formar part d'una parcel·la i que pel seu especial emplaçament s'ha de protegir de l'edificació.

Article 222. Condicions d'edificació.

En aquesta zona no es permet cap tipus de construcció, no obstant això la seva superfície és computable a efectes de càlcul de la superfície edificable de la resta de la parcel·la. Tanmateix es permet la construcció de calçades i voreres d'accés a la parcel·la de la qual formin part amb una ocupació màxima del 35% del seu total.

Tractament del sòl de l'Espai Lliure Privat: Serà d'enjardinament en les condicions establertes per a la seva consideració com a tal al reglament de planejament, excepte en les calçades i voreres d'accés a les parcel·les, que tendran el mateix tractament que el de la via pública contigua.

Article 223. Condicions d'ús.

1. Habitatge: Es prohibeix.
2. Residencial: Es prohibeix.
3. Comercial: Es prohibeix.
4. Oficines: Es prohibeix.
5. Indústria: Es prohibeix.
6. Sanitari: Es prohibeix.
7. Religios i cultural: Es prohibeix.
8. Recreatiu: Es prohibeix, excepte l'esbarjo amb caràcter privat dels usuaris de la parcel·la.
9. Esportiu: Es prohibeix.
10. Garatge - aparcament: Es prohibeix.
11. Serveis: Es prohibeix.
12. Establiment públic: Es prohibeix.
13. Qualsevol ús no contemplat queda expressament prohibit.

CAPÍTOL 9 . - ÀREES D'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Article 224. Residència de la tercera edat.

1. S'ubica a la cantonada del carrer Roser amb la cantonada Doctor Morey.
2. Es tracta d'un edifici únic a construir per fases i aprofitant la restauració de part dels existents.
3. Es dedica a l'ús de residència de la tercera edat o de qualsevol tipus d'equipament.
4. S'ordena l'edificació per volumetria específica.
5. L'ocupació és del 100%, fins i tot en plantes soterrani.
6. L'esquema del conjunt és com segueix, (s'acompanya un croquis) amb les següents edificabilitats:

COS	ALTURA(plantes)	SUPERFÍCIE m ²	VOLUM m ³
A	PS+PB+2P	119,00	1.547,00
B	PS+PB+2P	231,52	2.083,68
C	PS+PB+2P	53,00	180,20
D	EDIFICI EXISTENT	RESTAURACIÓ	RESTAURACIÓ
E	PORXO+1P	59,20	177,60

Article 225. Illeta 109.

1. S'ubica entre els carrers Espardenyers, Alcúdia i una travessia entre aquests.
2. Es tracta d'edificacions que formen porxos en planta baixa a la façana que limita amb la travessia.
3. Es dedica als usos propis de la seva zona, això és Intensiva baixa.
4. S'ordena l'edificació per volumetria específica.
5. L'ocupació és del 100%.
6. Les dimensions de l'edificació són com segueix:
 - a) L'esquema i la posició de l'edifici queden millor reflectits en el plànol normatiu.
 - b) Limita amb l'alineació de façana.
 - c) Reculada de 4,00 metres de la façana en planta baixa per la travessia, formant un porxo.
 - d) La separació mínima dels pilars del porxo és de 5,00 metres.
 - e) El porxo serà accessible per a vehicles.
 - f) La màxima altura edificable serà de planta baixa i dos pisos (PB+2) i 10,00 metres.

TÍTOL VIII. NORMES DE L'EDIFICACIÓ I L'ÚS A SÒL RÚSTIC O ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ.

CAPÍTOL 1. - DISPOSICIONS GENERALS.

Article 226. Àmbit del sòl rústic.

1. Les normes d'aquest títol s'aplicaran als terrenys classificats com sòl rústic.
2. Es classifiquen com sòl rústic o àrees sostretes del desenvolupament urbà aqueixes àrees del territori municipal considerades com a tal per les Normes subsidiàries i planejaments superiors a causa dels seus valors, actuals i potencials, intrínsecs i per relació amb el territori ocupat per assentaments urbans, de caràcter agrícola, paisatgístic, natural i cultural. El sòl rústic comprèn el territori no ocupat per les àrees de desenvolupament urbà.

Article 227. Categories del sòl rústic.

D'acord a les definicions de les Directrius d'Ordenació Territorial de la CAIB, al Pla Territorial de l'illa de Mallorca, i a les pròpies àrees del planejament vigent del terme municipal, les Categories de sòl rústic del municipi són les següents:

SRP. Sòl Rústic Protegit:

SRP-RF. Reserva Forestal.
APR. Àrea de Prevenció de Riscos d'Inundació.
APT. Àrea de Protecció Territorial.

SRC. Sòl Rústic Comú:

SRG. Sòl Rústic de Règim General, amb les següents subcategories:

- RG. Sòl Rústic de Règim General.
- RG-B. Sòl Rústic de Règim General - B.

AT. Àrea de Transició, amb les següents subcategories:

- 1• AT-C. Àrea de Transició de Creixement.
- 2• AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització.

AIA-V. Àrea d'interès agrari de Vinya.

NR. Nucli Rural.

Es regulen, també, els Sistemes Generals d'Espais Lliures Públics, les Zones d'Infraestructures i les pedreres existents a través d'una ordenació i regulació específica dins el seu àmbit del sòl rústic.

Article 228. Règim d'usos al sòl rústic.

El règim d'usos s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de les Directrius d'Ordenació Territorial de la CAIB i la Matriu d'Ordenació del sòl rústic i de definició de les activitats del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, enteses com a mínims i

havent-ne augmentat les restriccions o proteccions d'acord als interessos municipals de tota índole.

La regulació del usos s'ha establert a la regulació de cada zona i a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes.

Article 229. Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic

1. Tots els actes de parcel·lació, segregació o divisió de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a l'obtenció prèvia de la llicència municipal.

2. En sòl rústic només es permetran parcel·lacions, segregacions o divisions amb la finalitat de destinar les parcel·les resultants a algun ús permès o per al qual s'hagi obtingut la declaració d'interès general. La necessitat de la segregació s'haurà de justificar en el corresponent projecte tècnic que acompanyi la sol·licitud.

En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys a sòl rústic no es podran efectuar fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a la unitat mínima de cultiu establerta per la legislació agrària aplicable, llevat que es tracti de segregacions relacionades amb la implantació d'infraestructures o d'algun ús per al qual s'hagi obtingut la declaració d'interès general amb l'expressa exoneració d'aquesta limitació. Si dels fraccionaments resulten parcel·les de superfície inferior a l'establerta per les Normes subsidiàries com a mínima als efectes de construcció d'un habitatge serà necessari, per obtenir la llicència municipal, que amb la corresponent sol·licitud s'aporti el compromís, adquirit pel peticionari de la llicència i imposat com a condició d'aquesta, d'inscriure al Registre de la propietat la condició d'inedificable de les parcel·les.

En tot cas, les parcel·les resultants de la segregació de terrenys edificats hauran de disposar de la superfície i la configuració necessàries perquè les edificacions existents puguin complir els paràmetres d'edificabilitat i separacions a partions establerts per a cadascuna de les zones definides per les Normes subsidiàries.

3. En tot cas, per a l'autorització d'un habitatge unifamiliar aïllat pel que fa a una divisió, segregació o fragmentació d'una parcel·la, s'ha de trobar en algun dels següents supòsits, acreditat mitjançant la seva constància en document públic:

a. Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.

b. En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima de la categoria de sòl.

c. A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús

habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills —o a fills de fills premorts— o a causa d'herència entre pares i fills —inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació—, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

Article 230. Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima.

En el cas que a una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic amb diferents superfícies de parcel·la mínima, als efectes de poder construir un habitatge unifamiliar aïllat, es donen dues situacions diferents:

1.- Sempre que una, diverses o totes les categories de sòl compleixin amb la condició de superfície de parcel·la mínima independentment, es considera que la finca compleix amb la condició de superfície de parcel·la mínima.

En aquest cas l'habitatge s'ha d'ubicar a una de les categories de sòl que compleixen la condició de superfície mínima, o bé a una amb condició de superfície mínima inferior encara que no compleixi amb la referida condició.

2.- En el cas de cap categoria de sòl compleixi independentment amb la condició de superfície mínima, per determinar si la finca és construïble, s'aplicarà la següent fórmula, a on els factors que intervenen són les superfícies de cada categoria de sòl de la finca dividides per la superfície mínima de cada zonificació.

Quan una de les categories del sòl sigui no construïble, la seva aportació al sumatori serà 0.

$$(\text{Sup. Categoria Sòl A} / \text{Sup. Mínima zonificació A}) + (\text{Sup. Categoria Sòl B} / \text{Sup. Mínima zonificació B}) + \dots \geq 1$$

En el cas que la finca compleixi amb aquesta condició, la construcció s'ha de situar a la categoria de sòl corresponent a la superfície de parcel·la mínima menor.

Als efectes del usos, quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada.

Article 231. Condicions d'integració paisatgística i ambiental

a. Condicions d'edificacions i instal·lacions:

1. La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la

superfície ocupada per la resta de l'edificació.

2. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.

3. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos com ara el maó, el bloc de formigó i similars. El respecte als valors paisatgístics i culturals que des dels paratges naturals menys alterats fins als entorns rurals més humanitzats alberga el sòl rústic, haurà de ser un criteri bàsic en el disseny de totes les noves edificacions. La integració harmònica en l'entorn de les noves edificacions s'haurà de procurar a través de l'adopció d'una arquitectura bàsicament no estrident, senzilla i racional. Les arquitectures tradicionals, amb el seu ensenyament de racionalitat arquitectònica i sinceritat constructiva, poden oferir tipologies i solucions encara vàlides, però no es nega la possibilitat legítima de la utilització de solucions no tradicionals. En tot cas s'hauran de tenir en compte les següents prescripcions:

a) Les noves edificacions seran de volumetria senzilla.

b) Els panys de murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos.

c) Es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país. S'evitaran les coloracions estridents.

d) S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país però es prohibeix la utilització pintoresquista d'elements de l'arquitectura tradicional fora del context constructiu que els legitimava. En general, es prohibeix la utilització estilística d'elements d'arquitectures populars foranes i d'estils arquitectònics històrics.

4. Les edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà cobertes inclinades en el 80% de teula àrab, amb un o dos aiguavessos i un pendent comprès entre el 25 i 30 % de pendent. Al cos principal es podran afegir porxos i altres volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinada, però que en cap cas podran emmascarar el volum principal. Les cobertes del cos principal representaran un mínim del 80% de la superfície en planta de cobertes de tota l'edificació. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.

5. Les edificacions tendran indistintament una o dues plantes. S'admetrà, a més, una planta de soterrani.

6. No s'admetrà la successió reiterativa d'arcs sostenint porxos o terrasses, o bé a la realització de buits oberts en façana.

7. Els ampits de les terrasses seran massissos o bé de barrerons senzills de ferro o fusta. No s'admetran cap tipus de balustres.

8. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà als plans dels organismes competents.

9. Es prohibeixen les edificacions o elements estranys com habitatges prefabricats de qualsevol tipologia, elements habitables prefabricats fixos o mòbils, marlets, baluards, etc.

b. Condicions de posició i implantació:

1. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al deu per cent (10 %) s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
2. No es podran situar les noves edificacions en zones amb un pendent major al vint per cent (20 %).
3. La separació mínima de les edificacions respecte de carreteres i camins serà la major de les següents:
 - La separació mínima a parts aplicable a cada zona i per a cada tipus d'edificació.
 - La separació estipulada a la legislació vigent en matèria de carreteres.
4. A efectes d'ocupació computaran a més de la projecció en planta de totes les construccions, totes les obres que consumeixen territori, és a dir computaran terrasses, piscines, camins per arribar a l'habitatge, etc.

c. Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:

- La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
- A les zones SRP-RF, a la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'un metre i mig (1,50m) per sobre i de dos coma vint metres (2,20m) per davall del terreny natural.
- Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenades que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat que es tracti de les àrees específicament regulades a les NS i d'actuacions recomanades per la Conselleria d'Agricultura, en què s'ha de procura el menor impacte paisatgístic possible.
- Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre amb vint centímetres (1,20m) en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres (2,00m) la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona (filferro o relliga). Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A les zones SRP-RF les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
- Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats agràries de la finca a la qual serveixin., o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.
- Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç o marjades. En aquests elements, es permetran les obres previstes al Catàleg.
- No es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics; no es consideraran publicitat els indicadors i la retolació d'establiments informatius de l'activitat

que s'hi desenvolupi que no superin els 0,2 m² de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn.

- Llevat d'impossibilitat d'execució, a les zones que s'hagin de pavimentar, tret de les destinades a recollir aigües pluvials, el paviment s'ha de realitzar amb materials permeables, evitant asfalts i formigons i fent servir les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.

- Instal·lacions de serveis. En general, els pals que serveixen de suport a línies d'alta tensió o baixa tensió, casetes de transformadors d'energia elèctrica, o altres pals i estacions de línia comunicativa, s'emplaçaran en llocs i formes que no desentonin amb el panorama, fins i tot es procedirà a arbitrar els medis oportuns que harmonitzin amb el paisatge, tant en la prevenció dels seus traçats, construcció, col·locacions i acabats. Les ampliacions i noves instal·lacions de xarxes elèctriques, seran soterrades i recorreran per camí públic, i estaran regulades per les disposicions del PDS energètic de les Illes Balears. No s'admetran estacions transformadores sobre torres metàl·liques.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística a les edificacions i instal·lacions emparades en declaracions d'interès general quan aquestes així ho autoritzin, a les edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès quan així ho autoritzi la seva normativa específica i als habitatges emparats en l'autorització regulada a l'apartat 2.b) de l'article 27 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.

No estaran subjectes a les condicions establertes en aquesta norma els sistemes generals que el planejament urbanístic ubica en sòl rústic.

Article 232. Implantació i programa de les edificacions destinades a l'ús de l'habitatge unifamiliar

Quan la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar suposi la construcció d'una nova edificació o un canvi d'ús d'altres ja existents, aquesta ha de complir amb les determinacions mínimes següents:

a. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.

b. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tendran accés totes elles des de l'interior del mateix.

c. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal.

d. El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest planejament i planejaments superiors.

En els casos dels **habitatges existents** al sòl rústic, els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i

ampliació, s'han d'entendre d'acord amb aquests requisits mínims:

- a. Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b. Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c. Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el planejament.
- d. Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes Normes o al Pla Territorial de l'illa de Mallorca en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

Article 233. Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca

Es consideraran construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca les següents: edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que hom pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, amb l'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

Es regularan per les següents prescripcions:

1. EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS

S'entendran com a tal tots les construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, com també les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

1.1. Condicions de l'edificació:

- a) Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions

generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions següents:

- Els buits d'il·luminació i ventilació se situaran a una altura superior a dos metres (2,00 m) des del corresponent trespòl interior.

b) Els paràmetres reguladors seran els següents:

Per aplicació del article 21 de la Llei del Sòl Rústic, són d'aplicació els paràmetres indicats al títol IV de la nomenada llei, o bé amb l'informe preceptiu de l'administració competent que els exoneri d'això, totalment o parcialment, en els termes que s'estableixi reglamentàriament.

Dimensió mínima de parcel·la	Informe favorable de la Conselleria d'Agricultura i com a mínim 14.000m ²
Coeficient d'edificabilitat	1 %
Ocupació	0,4 %
Altura màxima	3,00 m
Altura total	4,50 m
Altura en plantes	1
Separació mínima a partions	5,00 m o 50,00 m a SRP
Separació mínima entre edificacions	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

c) A les edificacions o instal·lacions auxiliars que per la seva destinació o finalitat mereixin justificadament un tractament singular (per ex., molins o sitges de gra) s'admetran les condicions particulars de volumetria i d'acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors excepte els referits a l'altura de l'edificació.

1.2. Requisits necessaris per justificar la condició de reguiu:

A parcel·les de superfície inferior als 15.000 m² serà condició necessària per obtenir la llicència d'obres corresponent a una edificació o instal·lació auxiliar que prèviament es justifiqui la condició de reguiu de la parcel·la presentant la següent documentació:

- a) Certificació cadastral de la condició de reguiu.
- b) Certificació expedida per l'organisme competent que acrediti la situació del pou i del seu aforament.
- c) Títol que posseeixi el peticionari, degudament inscrit en el Registre de la propietat i que acrediti els drets sobre el pou.

1.3. Normativa complementària per a instal·lacions ramaderes:

Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tendran un trespòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics contaminin les aigües freàtiques.

Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que se'n generi. Els residus sòlids, mentre no es vagin distribuint per la finca com adob, s'hauran d'emmagatzemar a llocs que comptin amb una pavimentació impermeable.

2. HIVERNACLES I SAFAREIGS

- a) Hivernacles: són les construccions lleugeres i transparents, destinades a la protecció dels cultius, d'una altura màxima inferior a tres metres i mig (3,50 m), provisionals o fixos.
- b) Safareigs: es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola i ramader.

3. CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES TRADICIONALS

- a) Sense perjudici del que disposi la normativa reguladora del Catàleg d'edificis i elements protegits, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter i de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, forns de calç etc.).
- b) Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals si aquestes actuacions no estan en contradicció amb el que disposi el Catàleg i no s'alterin substancialment les característiques arquitectòniques de les construccions.

Article 234. Camins públics

Els camins públics a sòl rústic compliran, en general, les condicions corresponents a la xarxa de tercer ordre amb zona de vialitat mínima de sis metres (6,00 m). No es podran resoldre amb característiques urbanes. Es constituïran de manera que els moviments de terra siguin mínims i donant un tractament adequat a l'ambient dels voltants en els terraplenats, desmunts i murs de contenció.

Article 235. Rutes d'Interès cultural.

Pel terme municipal discorren les quatre rutes d'interès cultural del Pla Territorial de Mallorca.

El planejament inclou el traçat a la documentació gràfica del sòl rústic i preveu una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que la constitueixen que coincideix amb l'APT de la carretera. També, com a mesura de protecció de les visuals i de l'entorn de les rutes, es preveu que qualsevol actuació o projecte que es vulgui autoritzar i/o executar en aqueixa zona de protecció, a més d'altres informes necessaris, hagi de ser prèviament informat per l'organisme competent en matèria de Patrimoni, de manera que es valorin les actuacions particularitzades des del respecte als valors històrics i patrimonials de la ruta. Així mateix, els elements i les zones de protecció es determinaran, detallaran i protegiran en el Catàleg de Patrimoni Històric del terme municipal.

Article 236. Instal·lacions energètiques alternatives

1. Podran ser admeses totes les instal·lacions destinades a aprofitar millor les energies naturals que estiguin degudament estudiades i documentades encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. Caldrà tenir cura de l'harmonització amb tot l'edifici.
2. Les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica o "horts solars" només seran admeses a les parcel·les de més de quinze hectàrees (15 Ha) i la superfície màxima ocupada per d'instal·lació equivaldrà al quinze per cent (15 %) de la parcel·la.
3. Del compliment dels requisits del paràgraf anterior s'exclouen els terrenys que presentin una degradació manifesta com els antics abocadors i les pedreres.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA CATEGORIA DE LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ

Article 237. Zona de Reserva Forestal (SRP-RF).

1. Delimitades i precisades als plànols corresponents. Són de caràcter i protecció municipal. Es consideren Àrees de Reserva Forestal, les àrees de sòl que per posseir una colònia d'arbres autòctons, en estat natural i de gran valor, per l'entitat dels mateixos, quant a edat i mida, volen preservar-se de qualsevol acció per conservar la massa forestal existent.

2. Gestió: No es podran efectuar transformacions de la seva destinació forestal, i per tant no podrà realitzar-se cap tipus de construccions ni instal·lació, ni tan sols instal·lacions d'interès general, ni tampoc obres i instal·lacions vinculades a obres públiques. En aquesta àrea especialment, s'haurà de procedir a l'eliminació periòdica de brossa i a la seva retallada. El retallar i desfer hauran de ser degudament justificats i autoritzats sempre que siguin compatibles amb les mesures adequades per a la defensa de l'arbrat i vegetació que al seu lloc constitueix l'ambient paisatgístic i es mantingui la flora pròpia de la zona. Seran defensades especialment les espècies arbòries característiques. En el cas de que la conservació i explotació forestal compatible, prèviament autoritzada per la Conselleria d'agricultura, justifiqui la tala d'arbres, o en el cas de la pèrdua d'exemplars per alguna causa catastròfica, s'hauran de reposar aquests en la quantitat de dos joves per cada exemplar talat o extingit.

3. Parcel·lació: Únicament s'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca". Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats extensives: quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- Activitats intensives: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals.
- Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els cims, els penya-

segats i els penyals més significatius, excepte si es tracta refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals, els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit.

c) Altres:

- Infraestructures: Prohibides, excepte les següents:
 1. Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sòls de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
 2. Les vies de transport, definides en l'apartat E-2 de l'annex d'aquestes normes, recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres.
 3. Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat E-3 de l'annex d'aquestes normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
 4. Les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sòls de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general. Només es permetrà en edificacions existents i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Article 238. Zona d'Àrees de Prevenció de Riscos (APR)

1. Es consideraren àrees de prevenció de riscos les delimitades i precisades als plànols corresponents. En el municipi de Consell, únicament trobem APR d'inundacions, d'acord al Pla Territorial de Mallorca.
2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les

mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article. En tot cas la suma de les edificacions destinades a qualsevol ús (inclòs el d'habitatge) no podrà suposar una edificabilitat superior al u per cent (1 %) ni una ocupació superior al dos per cent (2 %).

3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de prevenció de riscos haurà de tenir l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

4. Les propostes d'intervencions, siguin públiques o privades, incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incorporant les mesures necessàries per evitar l'augment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació es desenvolupen d'acord al següent:

4.1. Àrees de prevenció de riscos d'inundació.

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

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions del Pla territorial de Mallorca.

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

Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb el Reial Decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós d'Aigües i amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap tipus de construcció, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9, 14 i 78 del mencionat Reglament.

5. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Els hivernacles només podran autoritzar-se amb un màxim de 50% d'ocupació de la parcel·la.
- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

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

c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb els requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'u per cent (1 %) de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'u per cent (1 %) de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un vint per cent (20 %) del nucli original.

3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritza quan siguin d'ús i domini públics.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

- Habitatge unifamiliar Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca, així com a l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Article 239. Zona d'Àrees de Protecció Territorial (APT)

1. Es consideraren àrees de protecció territorial les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de protecció territorial hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en la seva matèria.
4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tenguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Els hivernacles només podran autoritzar-se amb un màxim de cinquanta per cent (50 %) d'ocupació de la parcel·la.
- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de

tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un vint per cent (20 %) de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que es compleixin les condicions següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Article 240. Zona de Sòl Rústic de Règim General (SRC-RG)

1. Es consideren zones de sòl rústic de règim general les delimitades i precisades als plànols corresponents.

2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del planejament vigent.

Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la en:	
SRG-RG	14.000m ² .
SRG-RG-B	28.000m ² .
Edificabilitat màxima	0,03m ² / m ²
Altura màxima:	6,50m
Altura total:	8,00m
Nombre de plantes màxim	2 (S+PB+1)
Ocupació màxima:	4%
Separació mínima a partions	10m
Separació mínima a camins	10m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5m

Volum màxim observable a una construcció	1.500m ³
--	---------------------

3. Condicions estètiques específiques:

En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden prohibits els següents materials i mètodes o elements constructius:

1. - maó vist.
2. - aplacats de marbre o de pedra.
3. - gelosies de cristall i ceràmiques,
4. - pavès de vidre tant blanc com de colors.
5. - referits i pintures que simulin peces de pedra,
6. - referits de calç de color blanc o fosc,
7. - formigó vist,
8. - pissarra,
9. - elements de fibrociment,
10. - fusteria de ferro o alumini,
11. - elements de ceràmica vidrada,
12. - ampits de balcons i terrats tancats,
13. - caixes de persianes marcades en façana,
14. - persianes americanes, s'utilitzarà la persiana mallorquina,
15. - lliuraments de forjats a façana vistos, i tots aquells materials que no encaixin amb el caràcter del sòl rústic.

Podran utilitzar-se, per tant els següents materials, mètodes, i elements constructius:

1. - coberts de colors clars (terrosos),
2. - baixants i canalons de zinc o ferro,
3. - elements de ferro a les baranes dels balcons (senzills i sense floritures),
4. - es mantindran aquells elements característics de la construcció tradicional.

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

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

b) Sector secundari:

- Indústria en general: Prohibida, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en el mateix (disposició addicional segona).
- c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb el requisits addicionals següents:
- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
 - 1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - 2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
 - 3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
 - Ser d'ús científic, cultural i esportiu.
 - Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
 - Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- d) Altres:
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades

o que s'autoritzi segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

Article 241. Zona d'Àrees de Transició (AT)

1. Es consideraran zones d'àrees de transició les delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint les subcategories següents:

-AT-C. Àrea de Transició de Creixement.

-AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització.

2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la en: AT-H AT-C	14.000 m ² . Ús prohibit (3) per a edificació i parcel·lació amb aquesta finalitat
Edificabilitat màxima	0,03m ² / m ²
Altura màxima:	6,50m
Altura total:	8,00m
Nombre de plantes màxim	2 (S+PB+1)
Ocupació màxima:	4%
Separació mínima a partions	10m
Separació mínima a camins	10m
Separació mínima entre edificis de la	5m

mateixa parcel·la	
Volum màxim observable a una construcció	1.500m ³

4. Condicions estètiques específiques:

En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden prohibits els següents materials i mètodes o elements constructius:

1. - maó vist.
2. - aplacats de marbre o de pedra.
3. - gelosies de cristall i ceràmiques,
4. - pavès de vidre tant blanc com de colors.
5. - referits i pintures que simulin peces de pedra,
6. - referits de calç de color blanc o fosc,
7. - formigó vist,
8. - pissarra,
9. - elements de fibrociment,
10. - fusteria de ferro o alumini,
11. - elements de ceràmica vidrada,
12. - ampits de balcons i terrats tancats,
13. - caixes de persianes marcades en façana,
14. - persianes americanes, s'utilitzarà la persiana mallorquina,
15. - lliuraments de forjats a façana vistos, i tots aquells materials que no encaixin amb el caràcter del sòl rústic.

Podran utilitzar-se, per tant els següents materials, mètodes, i elements constructius:

1. - coberts de colors clars (terrosos),
2. - baixants i canalons de zinc o ferro,
3. - elements de ferro a les baranes dels balcons (senzills i sense floritures),
4. - es mantindran aquells elements característics de la construcció tradicional.

5. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Els hivernacles només podran autoritzar-se amb un màxim de 50% d'ocupació de la parcel·la.
- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de

Mallorca.

- b) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general amb el requisits addicionals següents:
- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
 - 1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - 2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
 - 3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
 - Ser d'ús docent, educatiu, socioassistencial, sanitari, científic, cultural i esportiu.
 - Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
 - Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- c) Altres:
- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar Prohibit a AT-C i a AT-H, condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

Article 242. Àrea d'Interès Agrari de Vinya (AIA-V).

1. Es consideraren zones d'àrees d'interès agrari de vinya les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la	28.000 m ²
Edificabilitat màxima	0,02m ² / m ²
Altura màxima:	6,50m
Altura total:	8,00m
Nombre de plantes màxim	2 (S+PB+1)
Ocupació màxima:	3%
Separació mínima a partions	10m
Separació mínima a camins	10m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Condicions estètiques específiques:
En la realització dels elements que formen l'estructura externa, queden prohibits els següents materials i mètodes o elements constructius:
 1. - maó vist.
 2. - aplacats de marbre o de pedra.
 3. - gelosies de cristall i ceràmiques,
 4. - pavès de vidre tant blanc com de colors.

5. - referits i pintures que simulin peces de pedra,
6. - referits de calç de color blanc o fosc,
7. - formigó vist,
8. - pissarra,
9. - elements de fibrociment,
10. - fusteria de ferro o alumini,
11. - elements de ceràmica vidrada,
12. - ampits de balcons i terrats tancats,
13. - caixes de persianes marcades en façana,
14. - persianes americanes, s'utilitzarà la persiana mallorquina,
15. - lliuraments de forjats a façana vistos, i tots aquells materials que no encaixin amb el caràcter del sòl rústic.

Podran utilitzar-se, per tant els següents materials, mètodes, i elements constructius:

1. - coberts de colors clars (terrosos),
2. - baixants i canalons de zinc o ferro,
3. - elements de ferro a les baranes dels balcons (senzills i sense floritures),
4. - es mantindran aquells elements característics de la construcció tradicional.

5. Es prohibeix la situació de qualsevol edificació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

6. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Els hivernacles només podran autoritzar-se amb un màxim de 50% d'ocupació de la parcel·la.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria en general: Prohibida, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres

condicions que s'estableixen en el mateix (disposició addicional segona).

- c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb el requisits addicionals següents:
- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
 - 1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'u per cent (1 %) de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
 - 2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un vint per cent (20 %) del nucli original.
 - 3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
 - Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
 - Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
 - Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- d) Altres:
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
 - Infraestructures: Condicionades, amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que es compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Article 243. Nucli rural (NR).

1. Es consideraren zones de nucli rural les delimitades i precisades als plànols corresponents. Únicament es delimita el NR de Sa Tanca Gran, ja desenvolupat a través d'un planejament especial.
2. El nucli rural de Sa Tanca Gran es regula pel Pla Especial aprovat definitivament en data 19/12/2003, pel Consell Insular, i publicat en el BOIB nº28 del 26/02/2004.
3. En absència de normativa prevista en el Pla Especial vigent, s'aplicaran, de manera general, les previsions d'aquestes Normes.

Article 244. Protecció del ferrocarril.

1. S'estableix una zona de servitud ferroviària de 20 metres a banda i banda, comptats a partir del talús de la línia ferroviària. S'estarà a la normativa sectorial aplicable pel que fa als usos i resta de paràmetres d'aquesta zona.
 1. S'estableix una zona d'afecció de 50 metres a banda i banda comptats a partir del talús de la línia ferroviària. S'estarà a la normativa sectorial aplicable pel que fa als usos i resta de paràmetres d'aquesta zona.

TÍTOL IX. DISPOSICIONS ADDICIONALS

CAPÍTOL I. DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

Afeccions i servituds aeronàutiques

1. Hom s'ajustarà a les autoritzacions i condicions d'edificació preceptives, d'acord amb el que disposin les normatives sectorials vigents.
2. En relació a afeccions i servituds aeronàutiques s'hauran de complir els següents condicions:
 - a) En cas que existeixin incoherències entre les limitacions que estableixen les servituds aeronàutiques i qualsevol altra possible disposició d'aquestes normes relativa a les altures màximes permeses per les edificacions (inclosos tots els seus elements), prevaldran les disposicions relatives a les servituds.
 - b) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, la construcció de qualsevol edificació o estructura (pals, antenes, etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses grues i similars) es condicionen a la prèvia autorització de la Direcció General d'Aviació Civil.
 - c) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, s'hauran d'evitar aquelles instal·lacions que emetin fum, pols, boira o qualsevol altre fenomen en nivells que constitueixin un risc per a les aeronaus, incloses les instal·lacions que puguin

suposar un refugi per a les aus en règim de llibertat. Per altra costat, també s'hauran de tenir en compte les possibles reflexions la llum solar en teulades i cobertes, així com fonts de llum artificial que poguessin molestar a les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

- d) La instal·lació d'aerogeneradors, infraestructures de telecomunicacions (antenes de telefonia, enllaços de microones i altres estructures que pel seu funcionament precisin ser ubicades en plataformes elevades) en cap cas vulneraran les Servituds Aeronàutiques
- e) Els plànols PO-7 i PO-8 de servituds aeronàutiques representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma i de l'Aeroport de Son Bonet que afecten el terme municipal de Consell, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no han de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib dels vehicles, excepte que mitjançant un estudi aeronàutic es demostrï que a judici de l'autoritat aeronàutica competent, no es compromet la seguretat aèria, ni queda afectat de manera significativa la regularitat de les aeronaus, conforme al disposat en el Reial Decret 1541/2003.

TÍTOL X. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

CAPÍTOL I. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Zones de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers.

Mentre no siguin delimitades, per l'organisme competent, les Àrees de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers, s'han regulat aquests riscos a les present normes mitjançant la delimitació de zones de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers –ZPR–, amb les següents indicacions:

1. Definició: Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.
2. Delimitació: Són les àrees delimitades com a ZPR de contaminació d'aqüífers en els plànols d'ordenació.
3. Condicions específiques per a les autoritzacions en les zones de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers de nivell moderat:
 - Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).
 - En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
 - Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10)

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

CAPÍTOL II. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.

Protecció dels pous d'abastament d'aigua potable.

D'acord amb l'article 67 del Pla Hidrològic, mentre no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció de tots els pous de proveïment d'aigua potable del terme municipal, i en les matèries que són competència de l'Autoritat Hídrica, són aplicables les directrius provisionals següents:

1. La zona de restriccions absolutes o Zona 0 de Protecció Sanitària es fixa de manera provisional en un radi de 10 metres al voltant del pou i s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de les captacions.

El titular i en el seu cas el concessionari de l'explotació vetllaran per al manteniment del tancat i observaran les normes de control sanitari establertes en la vigent Reglamentació tècnico-sanitària.

2. La zona de restriccions màximes o Zona I de Protecció contra la contaminació Microbiològica, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi de 250 metres al voltant dels pous.

S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats a continuació:

- a) obres relacionades amb millores, ampliació o substitució de la font d'abastament;
- b) obres relacionades amb el control hidrogeològic de la font d'abastament;
- c) emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals;
- d) pous i sondejos;
- e) excavacions;
- f) sondejos geotècnics.

Aquestes activitats podran ser autoritzades sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic. Per a l'autorització és preceptiu un informe favorable de l'Administració Hidràulica.

3. La zona de restriccions moderades o Zona II de Dilució i Control, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi d'un quilòmetre al voltant dels pous.

Es prohibeix de manera expressa injectar-hi residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.

Els usos i activitats que se relacionen a continuació requeriran per a ser autoritzats per l'organisme competent, l'informe favorable de l'Administració Hidràulica, prèvia aportació d'estudi subscrit per tècnic competent que avaluï la no afecció a la integritat de les captacions protegides:

- a) obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
 - b) activitats urbanes: fosses sèptiques, cementiris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals.
 - c) activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, rec amb aigües residuals, granges.
 - d) activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutics i radioactius, indústries alimentàries i escorxadors.
 - e) activitats insalubres, nocives i perilloses.
 - f) activitats recreatives: acampada, zones de banys.
 - g) activitats potencialment contaminants de l'Annex I "*Activitats potencialment contaminants del sòl*" del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació de les activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòl contaminats.
4. La Zona III de captació, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic s'equipara de manera provisional a la zona de restriccions moderades o Zona II.
- Si l'extensió de la Zona III és menor a la de la zona II s'aplicarà el règim d'usos i activitats prevists per a la zona II.
- En cas contrari s'hi prohibeixen els següents usos i activitats:
- a) abocaments líquids sense depurar.
 - b) abocaments de residus sòlids i semi-sòlids de qualsevol naturalesa excepte els sòlids inerts.
 - c) aplicació agrícola d'efluents, fangs i purins sense tractar i estabilitzar.
 - d) obres subterrànies.
 - e) activitats insalubres, nocives i perilloses sense mesures correctores específiques per a prevenir el risc de contaminació.
- Els usos i activitats que se sol·licitin, per a ser autoritzats per l'organisme competent, requereixen l'informe favorable de l'Administració Hidràulica, prèvia aportació de l'estudi subscrit per tècnic competent que avaluï la no afecció a la integritat de les captacions protegides.
5. L'atorgament de llicències per a usos i activitats localitzades a la Zona de Recàrrega grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, es vincularà a la no afecció a la integritat de les captacions protegides.

CAPÍTOL III. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA.

Sanejament d'aigües residuals.

1. L'Ajuntament serà l'encarregat de que les connexions al sanejament en baixa (xarxa de clavegueram) es realitzin de manera que no perjudiquin el funcionament de l'EDAR, quant a cabal i a la càrrega.
2. Les previsions de creixement dels sectors urbanitzables no es podran fer efectives fins a l'entrada en funcionament de l'ampliació de la capacitat de les infraestructures de sanejament i depuració en alta.
3. S'ha de formalitzar la cessió a l'ABAQUA d'uns terrenys aptes per a l'ampliació de l'EDAR, i prosseguir els tràmits per a l'actualització del Conveni de col·laboració vigent.
4. L'Ajuntament haurà de redactar un Pla Municipal de Millora de Sanejament i Drenatge, que

haurà de ser aprovat per l'Administració Hidràulica, i que inclourà un programa d'actuacions encaminat a:

- Fer efectiva la connexió de la totalitat de les aigües residuals generades dins el sòl urbà a la xarxa de clavegueram.
- La separació de les aigües pluvials de les residuals urbanes, o actuacions substitutòries que permetin reduir els impactes sobre el medi derivats de l'existència de xarxes unitàries.
- Millorar el control dels abocaments a la xarxa de clavegueram municipal, per garantir l'estricta compliment de l'Ordenança d'ús de la xarxa i la normativa vigent en la matèria.

5. Els titulars dels abocaments de les aigües industrials, els quals difereixin sensiblement en composició dels abocaments domèstics, hauran de sol·licitar expressament l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics, excepte acord amb l'ens gestor.

6. Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per a ser depurades, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi la salut del personal de manteniment dels col·lectors i de les plantes de tractament i que permetin assolir els següents objectius:

- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legislatives en vigència.
- Que permeti la gestió dels llots de depuradora com a residu no perillós.

Sgt: Josep Antoni Aguiló
Arquitecte

Sgt: Antoni Pons
Geògraf

Sgt: Miquel Àngel Escanelles
Geògraf

Palma, a 1 d'octubre de 2012

ANNEX I. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS

		Sector Primari			Sector Secundari		Equipaments		Altres			
Categoria	Subcategoria	Activitats Extensives	Activitats Intensives	Activitats complementàries	Indústria Transformació Agrària	Indústria General	Sense Construcció	Resta Equipaments	Activitats Extractives	Infraestructures	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Protecció i Educació Ambiental
SRP-RF		1	3.*	3.*	3.*	3	3	3	3	3.*	3	2.*
APR		1	2.*	2.*	2.*	3	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
APT		1	2.*	2.*	2.*	3	2	3	3.*	2.*	3	2
SRG		1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
AT	AT-C	1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	3	2
	AT-H	1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	2.*	2
AIA-v		1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2

REGULACIÓ DELS USOS

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
2. Condicionat, subjecte a la declaració d'interès general.
3. Prohibit.

.*. Excepcions i/o requisits addicionals segons el règim d'usos específic regulat a cada activitat del Sòl Rústic.

DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES AL SÒL RÚSTIC

A. PROTECCIÓ I EDUCACIÓ AMBIENTAL

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

B. ACTIVITATS DEL SECTOR PRIMARI

1. Activitats de caràcter extensiu

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgístic del Pla Territorial de l'illa de Mallorca.

2. Activitats de caràcter intensiu

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

3. Activitats complementàries

Seràn considerades com a tal l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què es refereix la *Ley 19/1995, de 4 de juliol, de modernización de las explotaciones agrarias*, que vincula els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic.

4. Activitats extractives

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

C. ACTIVITATS DEL SECTOR SECUNDARI

1. Indústria de transformació agrària

Són les activitats destinades a emmagatzematge, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquest Pla Territorial. Se n'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

2. Indústria en general

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

D. EQUIPAMENTS

1. Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat B.3. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

2. Resta d'equipaments

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzematge, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

E. INFRAESTRUCTURES

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

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia

elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

4. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

F. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

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

ANNEX II. FITXES DE SECTORS URBANITZABLES I UNITATS D'EXECUCIÓ.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE

Codi actuació	URB-01	Plànol	PO-3.3
Desenvolupament	Pla Parcial	Sistema d'Actuació	Compensació
Residencial		Superfície total	26.400 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa B	9.510	36,02	13.502	97,33
	Zona Intensiva Baixa A	185	0,70	370	2,66
	SUBTOTAL	9.695	36,72	13.872	100

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%
	Sistema General d'Espais Lliures	5.280	20
	Espais lliures sistema local	2.640	10
	Equipaments locals	920	3,48
	Vials i infraestructures	7.865	29,79
	SUBTOTAL	16.705	63,27
	TOTAL SECTOR	26.400	100

CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	70	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	210	Habitants
DENSITAT HABITATGES/HA	33,3	Habitatges
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes

Situació

Comprèn uns terrenys situats a la meitat sud-est del poble formada pel carrer de Palma i al final del carrer M. Antònia Salvà.

Objectius i criteris d'ordenació

Cessió del 10% de l'aprofitament lucratiu a l'Ajuntament.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

Al Pla Parcial s'hi ha d'incloure que per a l'execució de la urbanització i de les edificacions es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió de gasos.

Criteris per a millorar la integració paisatgística del sector que s'han de tenir en compte en el Pla Parcial:

- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Consell. Aquesta mesura també l'haurà d'acabar introduint el Pla Parcial.

- Als espais lliures públics es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.
- Que el Pla parcial incorpori un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.

Les ordenances indicades són les permeses al sector, el Pla Parcial definirà la localització i superfície de cadascuna de les qualificacions que finalment ubiqui dintre del sector. En aquest sentit s'han de considerar les superfícies indicades com a orientatives, es podran ajustar segons els estudis més detallats del Pla Parcial, tot i que s'hauran de complir les reserves mínimes i límits que estableix la legislació i la resta de condicions d'aquesta fitxa.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE

Codi actuació	URB-02	Plànol	PO-3.5
Desenvolupament	Pla Parcial	Sistema d'Actuació	Compensació
Industrial serveis		Superfície total	57.752 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%
	Zona de serveis i artesanal	41.965,8	72,66
	SUBTOTAL	41.965,8	72,66

Sostre construït m ²	%
41.965,8	100
41.965,8	100

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%
	Espais lliures sistema local	5.775,2	10,00
	Equipaments locals.	2.311	4,01
	Vials i infraestructures	7.700	13,33
	SUBTOTAL	15.786,2	27,34

TOTAL ÀMBIT	57.752	100
--------------------	---------------	------------

SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC ADSCRITS AL PP		Superfície mínima m ²	%
	Sistema General Viari	3.774	100
	TOTAL SISTEMES GENERALS	3.774	100

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	1 m ² /m ²
ALTURA MÀXIMA	10 metres

Situació

El sector s'ubica al sud-oest del nucli de Consell, a l'entrada del poble des de Santa Maria per la carretera a Palma.

Objectius i criteris d'ordenació

Els sistemes generals adscrits al sòl urbanitzable s'obtenen a través de la cessió lliure i gratuïta dels terrenys a l'Ajuntament prèvia la seva expropiació costejada per la Junta de Compensació i amb ella com a beneficiari, sense perjudici de la facultat municipal de poder obtenir anticipadament via expropiació directa el sòl destinat a sistemes generals.

Els usos no lucratius d'ELP i equipaments previstos a la fitxa són mínims. Les superfícies de viari i de la zona de serveis industrials són completament indicatives i serà el Pla Parcial qui les definirà definitivament.

Cessió del 10% de l'aprofitament lucratiu a l'Ajuntament.

Al Pla Parcial s'hi ha d'incloure que per a l'execució de la urbanització i de les edificacions es triï maquinària i equips adequats amb sistemes silenciadors i amb nivells baixos de soroll i emissió

de gasos.

Condicionants per a poder procedir a l'aprovació del Pla Parcial

- No es podrà aprovar el Pla Parcial sense acreditació prèvia de l'ampliació de la depuradora.
- El Pla Parcial haurà de donar solució a l'evacuació d'aigües pluvials del sector, d'acord amb el sistema general vigent en el terme municipal.
- El Pla Parcial haurà d'acreditar i garantir la disponibilitat de subministrament d'energia elèctrica al sector.

Críteris per a millorar la integració paisatgística del sector que s'han de tenir en compte en el Pla Parcial:

- Queden prohibits els usos comercials al detall.
- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Consell. Aquesta mesura també l'haurà d'acabar introduint el Pla Parcial.
- Als espais lliures públics es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.
- Que el Pla parcial incorpori un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.

Les ordenances indicades són les permeses al sector, el Pla Parcial definirà la localització i superfície de cadascuna de les qualificacions que finalment ubiquei dintre del sector. En aquest sentit s'han de considerar les superfícies indicades com a orientatives, es podran ajustar segons els estudis més detallats del Pla Parcial, tot i que s'hauran de complir les reserves mínimes i límits que estableix la legislació i la resta de condicions d'aquesta fitxa.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	UE-1	Plànol	PO-3.3
Desenvolupament	Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	54.928 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa A		1.538,39	2,80	2.539,7	
	Zona Intensiva Baixa B		6722,34	12,24	7.629,4	
	Residencial 1		20.691,13	37,67	18.888,8	
	Casc Antic		166	0,30	329,1	
		SUBTOTAL	29.117,86	53,01	29.384	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Espais lliures sistema local		4.745,36	8,64	0	0
	Equipaments		2.359,74	4,29		
	Vials i infraestructures		18.705	34,05		
		SUBTOTAL	25.810,1	46,99	0	0

		TOTAL ÀMBIT	54.928	100 %	29.384	100 %
--	--	--------------------	---------------	--------------	---------------	--------------

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS IB A	1/64	
ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS IB B	1/93	habitatges/m ² edificable
ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS CASC ANTIC	1/64	
ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL 1	1/80	Habitatges/m ² total
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	322	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	966	Habitants

Situació

Comprèn els terrenys situats al oest del nucli urbà de Consell, entre els carrers Vinyet, Palma i Masnou.

Objectius i criteris d'ordenació

Resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics.

És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 10% de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	UE-2	Plànol	PO-3.2
Desenvolupament	Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	6.483 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa A		258,79	3,99	764,7	
	Zona Intensiva Baixa B		3411,2	52,62	4.290	
SUBTOTAL			3.670	56,61	5.054,7	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Espais lliures sistema local		772,6	11,92	0	0
	Vials i infraestructures		2.040,4	31,47		
SUBTOTAL			2.813	43,39	0	0

TOTAL ÀMBIT	6.483	100 %	5.054,7	100 %
--------------------	--------------	--------------	----------------	--------------

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL A	1/64	habitatges/m ² edificable
ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL B	1/93	
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	27	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	81	Habitants

Situació

Comprèn els terrenys situats al nord-est del nucli urbà de Consell, entre els carrers Pere Gayà, Cabo Isern, Ferrer i Metge Morey

Objectius i criteris d'ordenació

Resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics, excloent de l'àmbit inicial els fons no edificables de les parcel·les contigües i les edificacions tradicionals que es volen mantenir. Es redueix per tant l'àmbit respecte de la UE delimitada a les normes vigents mantenint la superfície de la zona verda ordenada que s'ha de cedir.

És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 10% de l'edificabilitat mitjana ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	UE-3	Plànol	PO-3.2
Desenvolupament	Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	4.575 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa A		633,68	13,85	1.416,6	
	Zona Intensiva Baixa B		2.375,4	51,92	2.263,1	
		SUBTOTAL	3.009,08	65,77	3.679,7	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures		1.566	34,23	0	0
		SUBTOTAL	1.566	34,23	0	0

TOTAL ÀMBIT			4.575	100 %	3.679,7	100 %
--------------------	--	--	--------------	--------------	----------------	--------------

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL A	1/64	habitatges/m ² edificable
ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL B	1/93	
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	19	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	57	Habitants

Situació

Comprèn els terrenys situats al nord-est del nucli urbà de Consell, al final del carrer Roser.

Objectius i criteris d'ordenació

Resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	UE-5	Plànol	PO-3.2
Desenvolupament	Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	6.387 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa B		5205,72	81,50	6.063	
		SUBTOTAL	5.205,72	81,50	6.063	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures		1.181,22	18,5	0	0
		SUBTOTAL	1.181,22	18,5	0	0

TOTAL ÀMBIT	6.387	100 %	6.063	100 %
--------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL A	1/64	habitatges/m ² edificable
ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL B	1/93	
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	33	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	99	Habitants

Situació

Comprèn els terrenys situats al nord-est del nucli urbà de Consell, al final del carrer Roser.

Objectius i criteris d'ordenació

Resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics.

És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 10% de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	UE-6	Plànol	PO-3.2
Desenvolupament	Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	9.525 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa B		6.477,21	68	7.668	
		SUBTOTAL	6.477,21	68	7.668	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures		3.047,79	32	0	0
		SUBTOTAL	3.047,79	32	0	0

TOTAL ÀMBIT	9.525	100 %	7.668	100 %
--------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL A	1/64	habitatges/m ² edificable
ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL B	1/93	
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	41	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	123	Habitants

Situació

Comprèn els terrenys situats a l'est del nucli urbà de Consell, al final del carrer Roser.

Objectius i criteris d'ordenació

Resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics.

És obligatòria la cessió gratuïta dels espais lliures i del viari, així com del sòl per a poder edificar el 10% de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	UE-7	Plànol	PO-3.4
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	20.304 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa B		12.192,52	60,05	13.926	100
		SUBTOTAL	12.192,52	60,05	13.926	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures		5.324	26,33%		
	Espais Lliures Locals		2.787,48	13,62%		
		SUBTOTAL	8.111,48	39,95%	0	0

TOTAL ÀMBIT	20.304	100 %	13.926	100 %
--------------------	---------------	--------------	---------------	--------------

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL B	1/93	habitatges/m ² edificable
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	75	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	225	Habitants

Situació

Comprèn uns terrenys situats al sud-est del nucli urbà, al voltants dels carrers Gastó de Montcada, Jaume II, Jafuda Cresques i del camí de Muntanya.

Objectius i criteris d'ordenació

Es redueix l'àmbit delimitat a les normes vigents, adaptant-lo a l'estructura de la propietat, eliminant un vial no necessari per a la trama urbana i que a més suposaria l'enderrocament de dues edificacions tradicionals. L'ordenació proposada manté el vial de connexió entre el carrer Gastó de Montcada i el camí de Muntanya completant la trama rodada de la zona.

És obligatòria la cessió gratuïta del viari, així com del sòl per a poder edificar el 10% de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	UE-8	Plànol	PO-3.3
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	7.740 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS			Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Intensiva Baixa B		5.819,65	75,19	7.058,6	100
		SUBTOTAL	5.819,65	75,19	7.058,6	100

USOS NO LUCRATIUS			Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures		1.920,35	24,81		
		SUBTOTAL	1.920,35	24,81	0	0

		TOTAL ÀMBIT	7.740	100 %	7.058,6	100 %
--	--	--------------------	--------------	--------------	----------------	--------------

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL B	1/93	habitatges/m ² edificable
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	38	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	114	Habitants

Situació

Comprèn uns terrenys situats al sud del nucli urbà entre els carrers Sant Bartomeu i Jurista Antoni Josep i Pou, contigus a una àrea de transició de creixement.

Objectius i criteris d'ordenació

Obertura d'un nou vial transversal entre els carrers esmentats el qual millorarà la connectivitat de la zona sud del nucli.

És obligatòria la cessió gratuïta del viari, així com del sòl per a poder edificar el 10% de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat, lliure de càrregues d'urbanització.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

ANNEX III. FITXES DELS SISTEMES GENERALS.

IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Equipament docent	NOM DE L'ESPAI	Docent (Escoleta i altres)	CODI	SG-EQ
-------------	-------------------	----------------	----------------------------	------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Avinguda Francesca Homar Pascual				
REF. CADASTRAL	07016A00100180, 07016A00100181, 07016A00100182, 07016A00100183.				
SUPERFÍCIE	11.090 m ² dels quals 3.810 són de nova delimitació				
COORDENADES UTM	X: 483467	Y: 4391239			
CONTEXT	Al nord-oest de Consell junt a la zona d'equipaments docents ja existents en sòl urbà.				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl Rústic
ORDENACIÓ	Sistema General d'Equipaments en Sòl Rústic SG-EQ
CATÀLEG	No
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Pública
SISTEMA ACTUACIÓ	Els terrenys de l'escoleta són de propietat pública i la reserva per ampliació s'haurà d'aconseguir per expropiació.
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 1,00m²/ m². - Coeficient de volum màxim: 3,00m³/m². - Ocupació màxima a totes les plantes: 80%. - Altura màxima: 7 metres. - Altura total: 8 metres. - Altura màxima en núm. de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis). - Separacions a carrers i àrees públiques: 3,00 metres. - Separacions a llindars: 5,00 metres. <p>Usos permesos: Resta d'equipaments de la Matriu de Sòl Rústic amb ús escolar principal.</p> <p>Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes. A més de les mesures específiques següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les dels equipaments ja existents. • En els enjardinaments que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona. • Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica. • Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques en la mesura del possible.

IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Equipament esportiu	NOM DE L'ESPAI	Ampliació poliesportiu	CODI	SG-EQ
--------------------	---------------------	-----------------------	------------------------	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

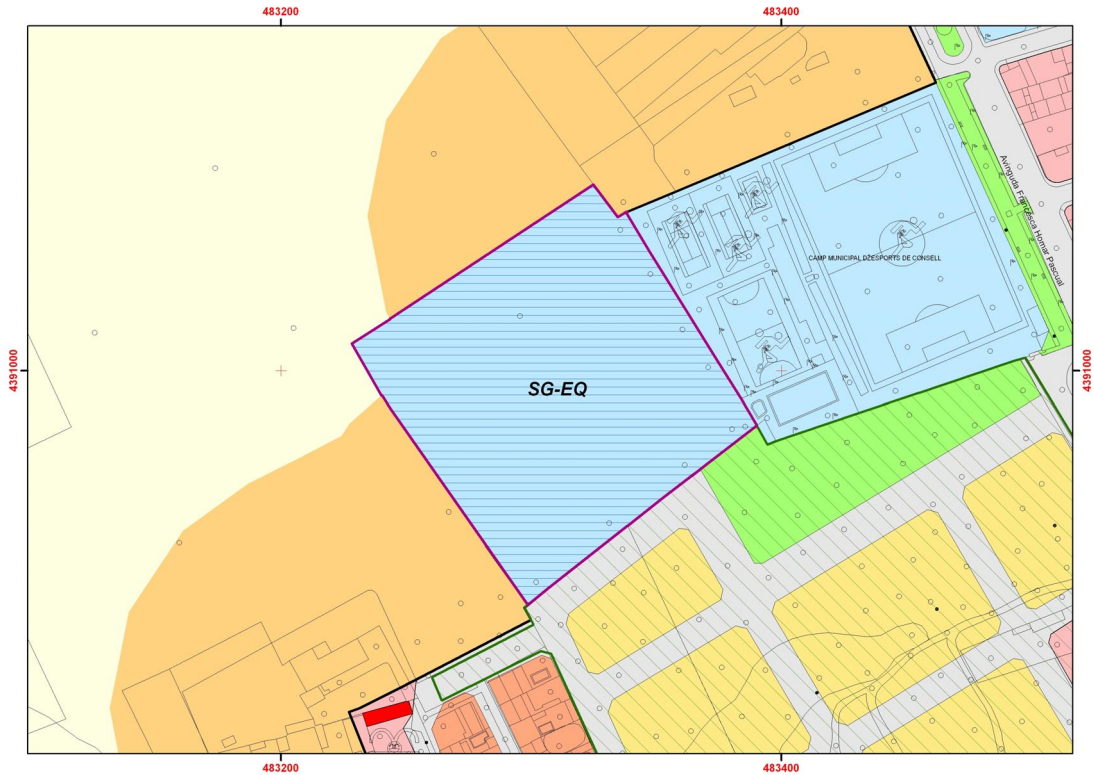
SITUACIÓ	Devora el poliesportiu				
REF. CADASTRAL	07016A00100228 (finca de sòl rústic)				
SUPERFÍCIE	14.206 m ²				
COORDENADES UTM	X: 483311	Y: 4390994			
CONTEXT	Al nord-oest del poble entre la UA-1 i el poliesportiu				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl Rústic
ORDENACIÓ	Sistema General d'Equipaments en Sòl Rústic SG-EQ
CATÀLEG	No
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Pública
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 0,50m²/ m². - Coeficient de volum màxim: 2,00m³/m². - Ocupació màxima a totes les plantes: 80%. - Altura màxima: 10 metres. - Altura total: 12 metres. - Altura màxima en núm. de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis). - Separacions a llindars: 5,00 metres. <p>Usos permesos: Resta d'equipaments de la Matriu de Sòl Rústic amb ús esportiu principal.</p> <p>Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental pròpies de l'equipament:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les dels equipaments ja existents. • En els enjardinaments que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona. • Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica. • Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques en la mesura del possible.

DESCRIPCIÓ**DESCRIPCIÓ**

Ampliació de l'àrea d'equipaments esportius. Amb l'objecte de satisfer les necessitats futures es preveu la reserva d'espai com a sistema general per equipaments esportius de manera contigua als actuals. Aquests terrenys tenen la qualificació d'AT-H segons el PTM.



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Infraestructura	NOM DE L'ESPAI	Bassa de reg d'aigües depurades	CODI	SG-I
--------------------	-----------------	-----------------------	---------------------------------	-------------	------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

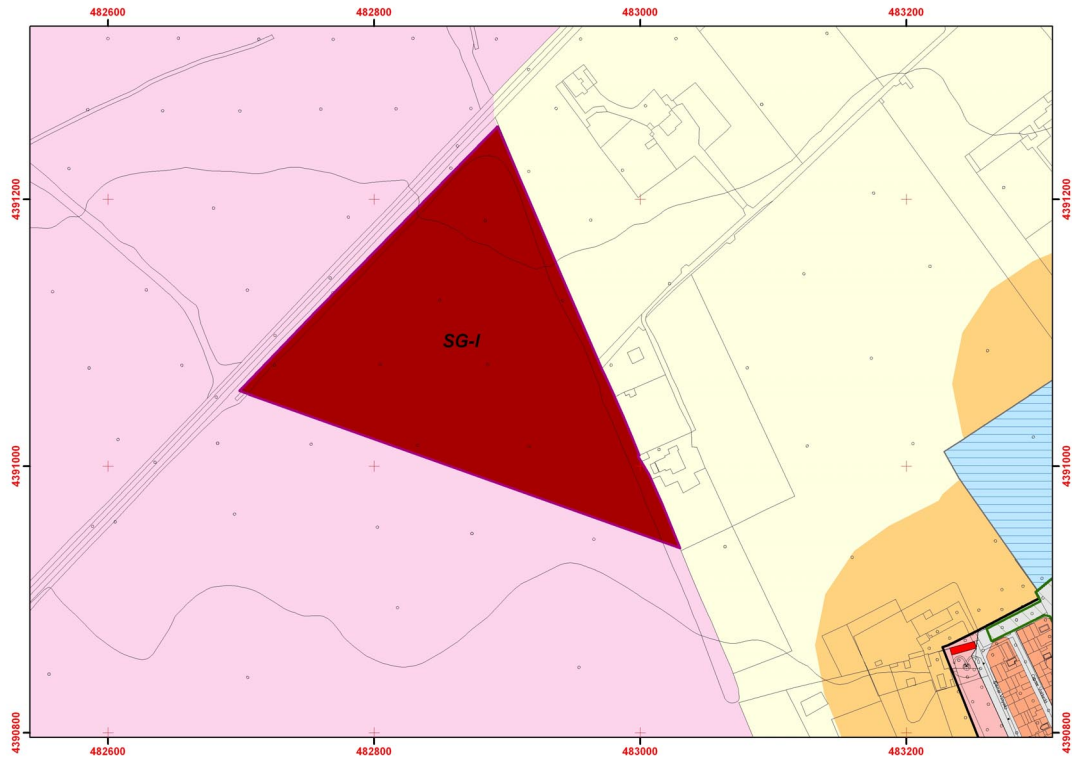
SITUACIÓ	Finca de Mainou				
REF. CADASTRAL	07016A00100261				
SUPERFÍCIE	44.335 m ²				
COORDENADES UTM	X: 482867	Y: 4391097			
CONTEXT	A l'oest de Consell, entre la línia de ferrocarril Palma-Inca i el camí des Sollerics				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic				
ORDENACIÓ	Sistema General d'Infraestructures				
CATÀLEG	no				
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Pública				
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació				
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Aquests terrenys estan subjectes a usos en els què l'edificabilitat s'estableix segons les necessitats del servei, per la qual cosa serà preceptiu l'informe municipal per a l'execució d'obres de modernització, ampliació o millora. Les condicions d'edificabilitat seran les pròpies del projecte tècnic necessari.</p> <p>Usos permesos: Infraestructura bassa d'aigües depurades.</p> <p>Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental, pròpies de l'equipament:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crear una franja de vegetació entorn de les instal·lacions de la bassa per ocultar el màxim possible l'actuació. Que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona. • Utilitzar preferentment tipologies i cromatisme de les construccions de l'entorn. • Evitar la instal·lació de punts de llum, excepte d'aquells estrictament necessaris. En qualsevol cas les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica. 				

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ	
<p>Es delimiten uns terrenys, proposats per un projecte de reg amb aigües depurades elaborat per la Direcció General de Desenvolupament Rural del govern de la CAIB, al sud de la línia de ferrocarril, a la finca de Mainou, per acollir una bassa on es conduiran les aigües depurades de l'EDAR. S'ha escollit una finca que té la superfície suficient per acollir aquesta infraestructura i que a més es troba a prop d'una superfície regable, segons el mateix projecte. Aquests terrenys tenen la qualificació de SRG segons el PTM.</p>	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Equipament funerari	NOM DE L'ESPAI	Ampliació cementiri	CODI	SG-EQ
--------------------	---------------------	-----------------------	---------------------	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

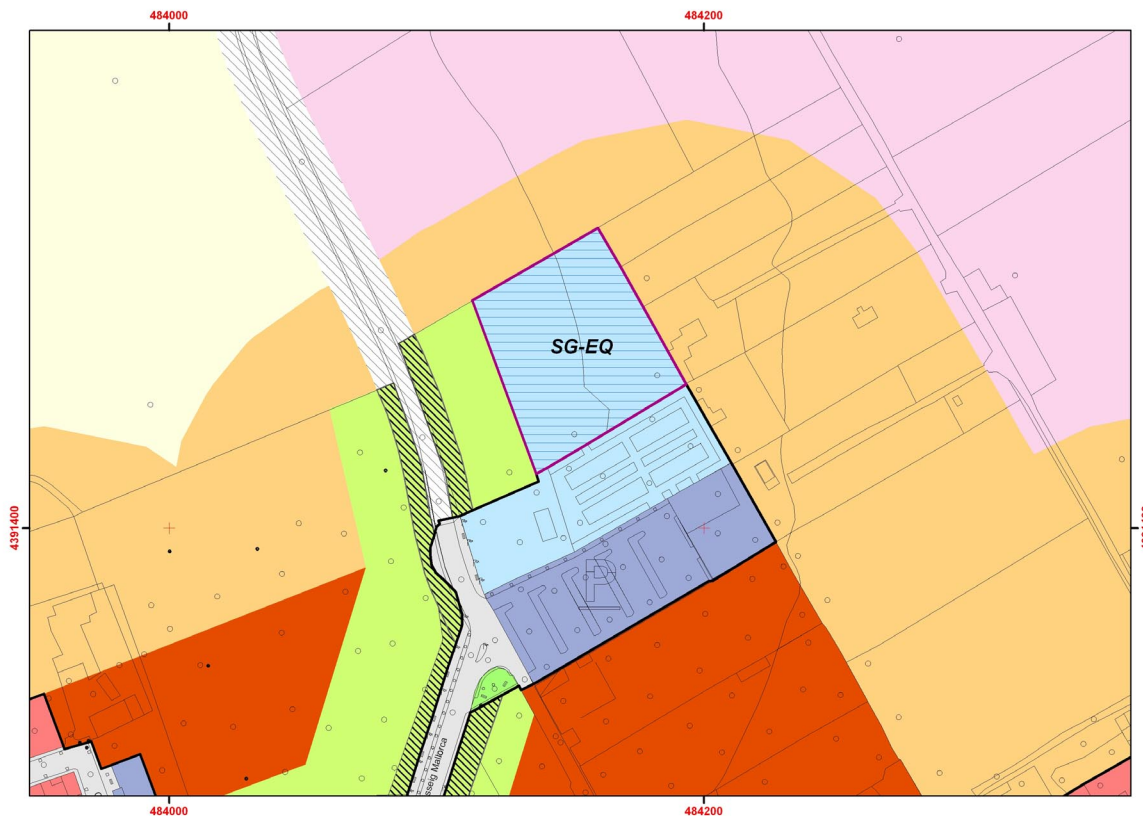
SITUACIÓ	Carrer d'Alaró				
REF. CADASTRAL	07016A00100108				
SUPERFÍCIE	4.052 m ²				
COORDENADES UTM	X: 484154	Y: 4391465			
CONTEXT	Al costat de l'actual cementiri a la sortida del poble pel carrer d'Alaró				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema General d'Equipaments
CATÀLEG	no
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Pública
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 0,10m²/ m². - Ocupació màxima: 80%. - Altura total: 4 metres. - Altura màxima en núm. de plantes: 1 planta (soterrani i planta baixa). - Separacions a llindars: 5,00 metres. <p>En qualsevol cas, l'ampliació del cementiri es condiona a la realització d'un estudi hidrogeològic del terreny, en el qual constin les característiques de la permeabilitat, la situació del nivell freàtic i els nivells de contaminació dels possibles aqüífers confinats quan aquests existeixin, i també la direcció del flux subterrani.</p> <p>Usos permesos: Els propis de l'ús d'aquest equipament. Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental pròpies de l'equipament.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les dels equipaments ja existents. • En els enjardinaments que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona. • Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica. • Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques en la mesura del possible.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ	
Ampliació del Cementiri. Amb l'objecte de satisfer les necessitats futures es preveu la reserva d'espai com a sistema general per equipaments destinats a cementiri. Aquests terrenys tenen la qualificació d'AT-H segons el PTM.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Espai lliure	NOM DE L'ESPAI	Connexió cementiri	CODI	SGEL
--------------------	--------------	-----------------------	--------------------	-------------	------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

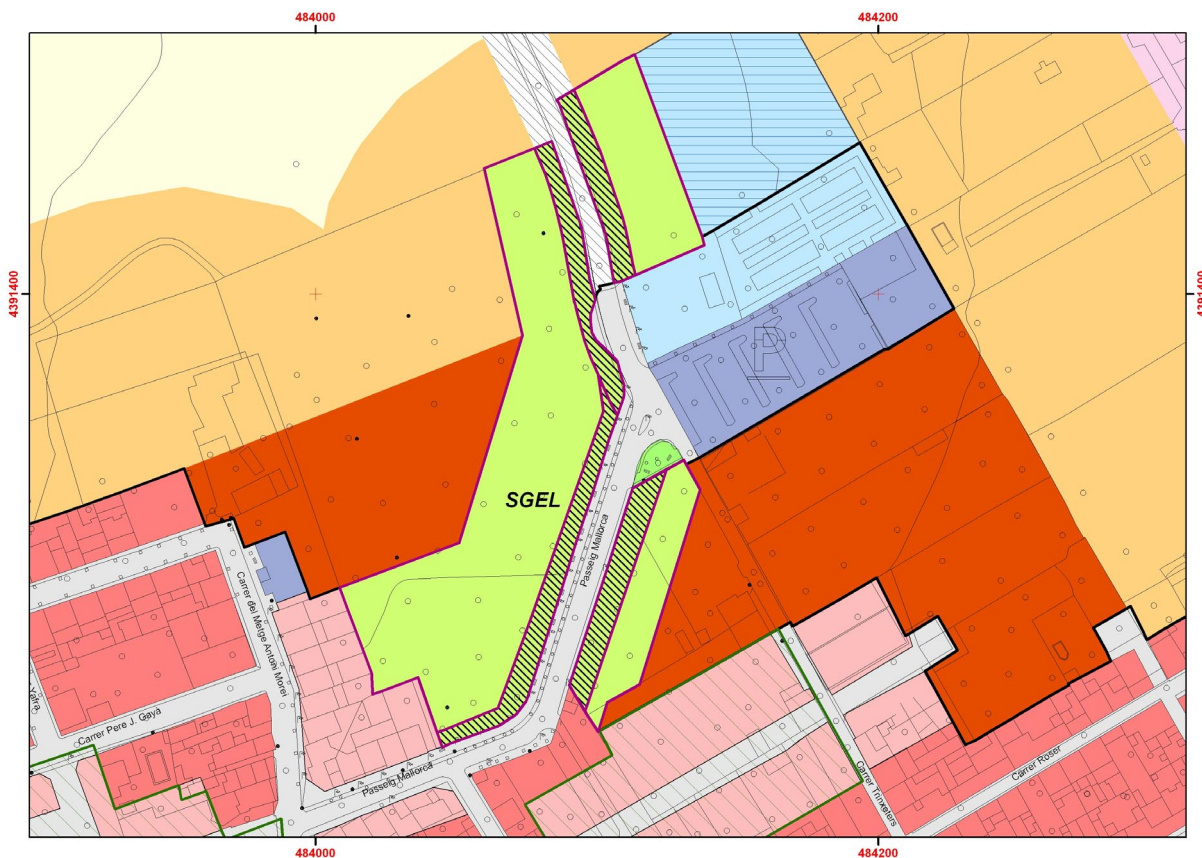
SITUACIÓ	Carrer d'Alaró				
REF. CADASTRAL	07016A00100108, 07016A00100134, 07016A00100135, 07016A00100136				
SUPERFÍCIE	12.867 m ²				
COORDENADES UTM	X: 484089	Y: 4391327			
CONTEXT	Al carrer d'Alaró entre el nucli de Consell i el cementiri				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema General d'Espais Lliure Públics
CATÀLEG	No
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Pública
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 0,05m²/ m². - Ocupació màxima: 1%. - Altura total: 4 metres. 1 planta. - Separacions a llindars: 5,00 metres. - Tractament del sòl permeable en el 97% de la superfície de l'àmbit. <p>Usos permesos: Espais lliures públics amb caràcter d'esbarjo i usos recreatius o de pràctica d'esports a l'aire lliure seran permesos sempre complementaris a l'ús principal.</p> <p>Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes. En qualsevol cas s'hauran de considerar també les mesures següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona. • Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

DESCRIPCIÓ**DESCRIPCIÓ**

Espai lliure públic de connexió amb el cementiri. Aquest ELP es delimita amb l'objecte d'aconseguir superfície d'espais lliures públics pel municipi. Els terrenys que s'inclouen en aquest espai delimiten una franja a cada costat del carrer que dona accés al cementiri, de tal manera que podran esdevenir una àrea de passeig i zones verdes, que millorarà la qualitat d'aquests espais i els dotarà d'un entorn més agradable i de millor qualitat. Així mateix la proximitat al cementiri, va inviable un creixement residencial futur, tot i que els terrenys estan qualificats pel PTI com a AT-C.



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Espai Lliure	NOM DE L'ESPAI	Contigu URB-01	CODI	SGEL
--------------------	--------------	-----------------------	----------------	-------------	------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

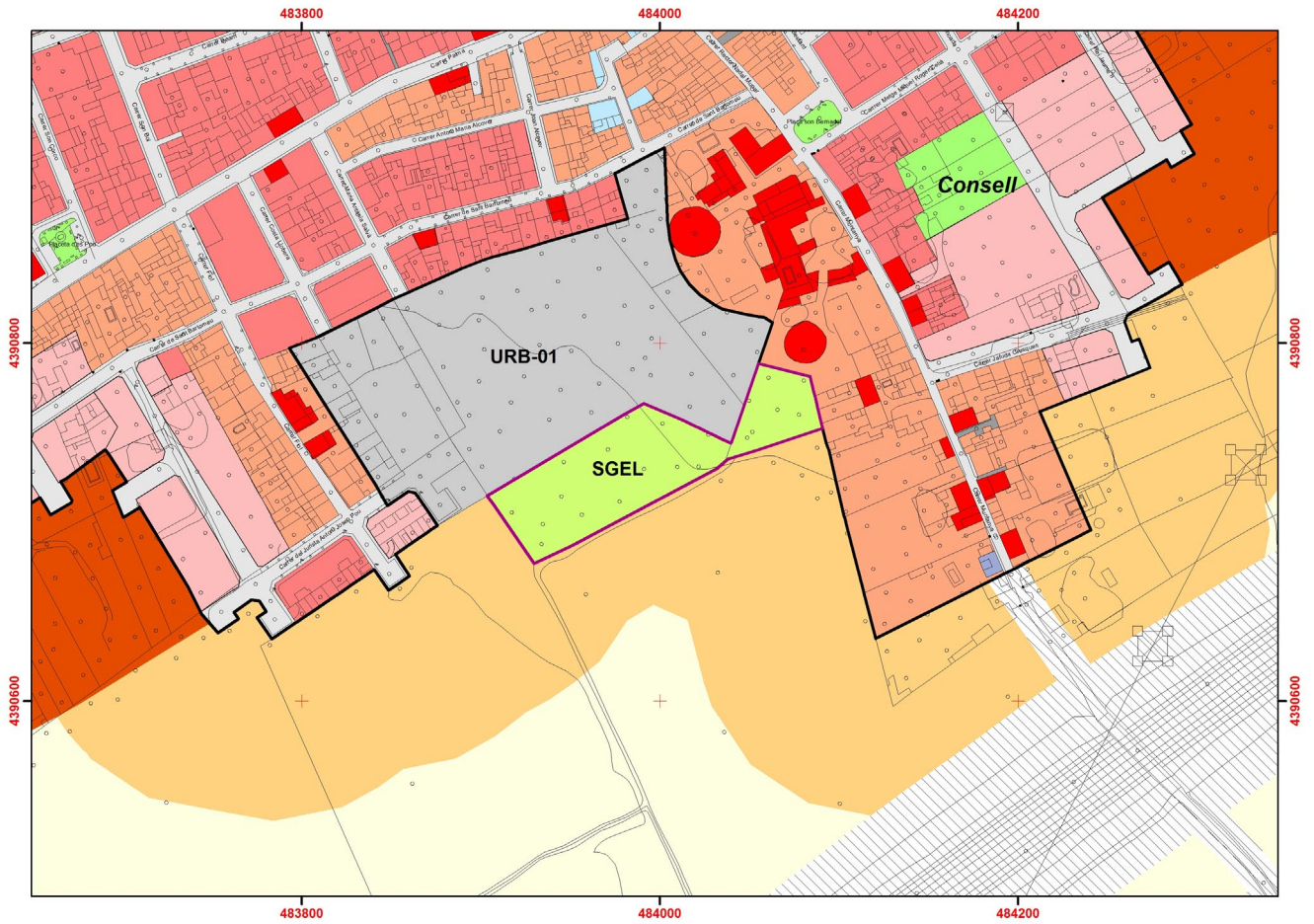
SITUACIÓ	Contigu a l'urbanitzable URB-01 i al sud del mateix.		
REF. CADASTRAL	07016A00500227, 07016A00500219, 07016A00500070		
SUPERFÍCIE	7.490 m ²		
COORDENADES UTM	X: 484010	Y: 4390740	
CONTEXT	Al sud de l'urbanitzable URB-01.		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema General d'Espais Lliure Públics
CATÀLEG	no
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Pública
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 0,05m²/ m². - Ocupació màxima: 1%. - Altura total: 4 metres. 1 planta. - Separacions a llindars: 5,00 metres. - Tractament del sòl permeable en el 97% de la superfície de l'àmbit. <p>Usos permesos: Espais lliures públics amb caràcter d'esbarjo i usos recreatius o de pràctica d'esports a l'aire lliure seran permesos sempre complementaris a l'ús principal.</p> <p>Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes. En qualsevol cas s'hauran de considerar també les mesures següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona. • Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ	
<p>Espai lliure públic contigu a URB-01. Es proposa la creació d'un sistema general d'espais lliures públics en sòl rústic al sud del sector urbanitzable residencial i que donarà continuïtat a la zona verda d'aquest. Aquest ELP es delimita amb l'objecte d'aconseguir superfície d'espais lliures públics pel municipi. Aquest sistema general més el corresponent al sector urbanitzable dotarà el nucli d'una gran zona verda al sud.</p>	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Viari	NOM DE L'ESPAI	Element d'integració entre Ma-13 i el Polígon	CODI	SG-Viari
--------------------	-------	-----------------------	---	-------------	----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

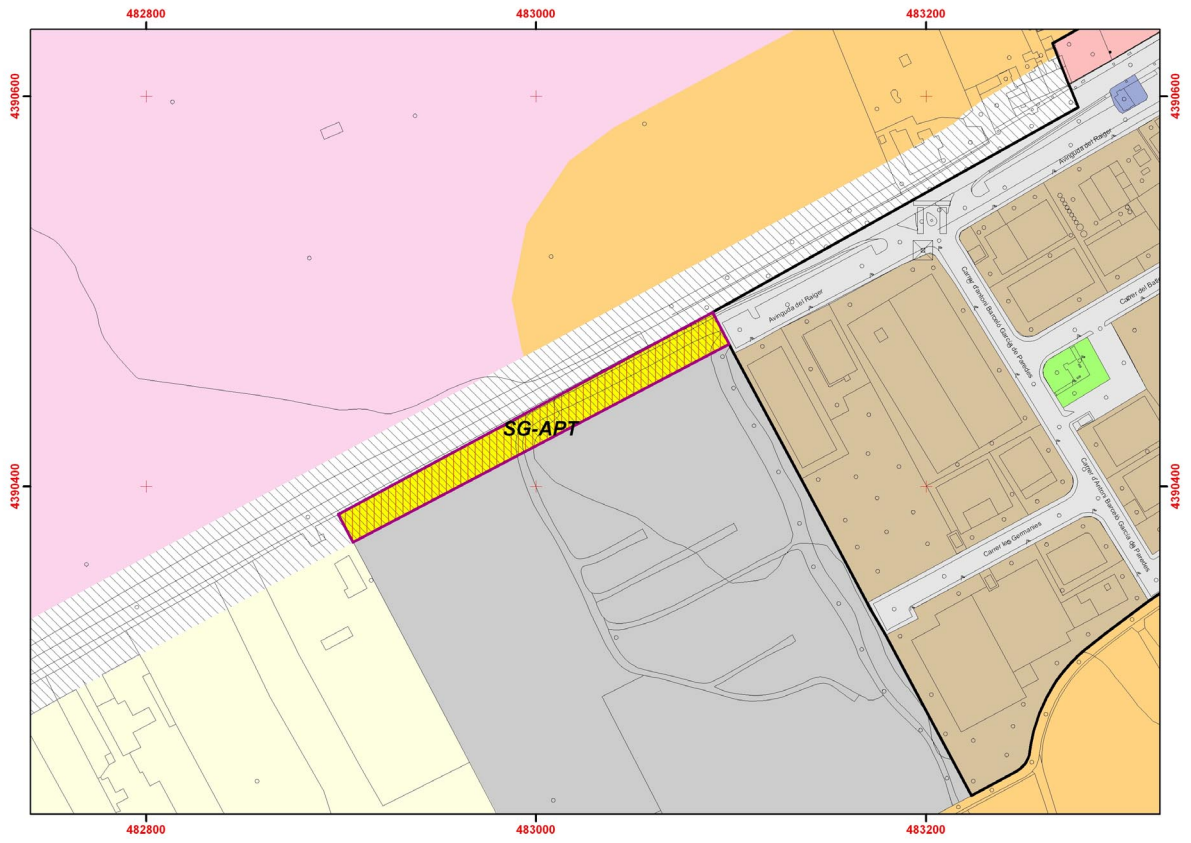
SITUACIÓ	Entre la carretera de Palma i el sector urbanitzable industrial URB-02.				
REF. CADASTRAL	07016A00500156				
SUPERFÍCIE	3.774 m ²				
COORDENADES UTM	X: 483004	Y: 4390433			
CONTEXT	Carrer de Palma al nord del sòl urbanitzable per a serveis URB-02				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic				
ORDENACIÓ	Sistema General Viari				
CATÀLEG	No				
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Públic				
SISTEMA ACTUACIÓ	Vinculat al sector urbanitzable URB-02				

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ					
<p>Es modifiquen els límits del sector urbanitzable industrial amb l'objecte de treure l'APT de carreteres que hi havia inclosa segons la cartografia del PTI. La part corresponent a aquesta APT, es deixa com a sistema general viari en sòl rústic vinculat al sector urbanitzable. De manera que la junta de compensació del sector haurà d'aconseguir aquests terrenys, que en qualsevol cas s'hauran de concebre com a un element d'integració paisatgística entre el sector i la carretera, i que no podran tenir la consideració de sòl urbà.</p>					



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Viari	NOM DE L'ESPAI	Connexió estació	CODI	SG-Viari
--------------------	-------	-----------------------	------------------	-------------	----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

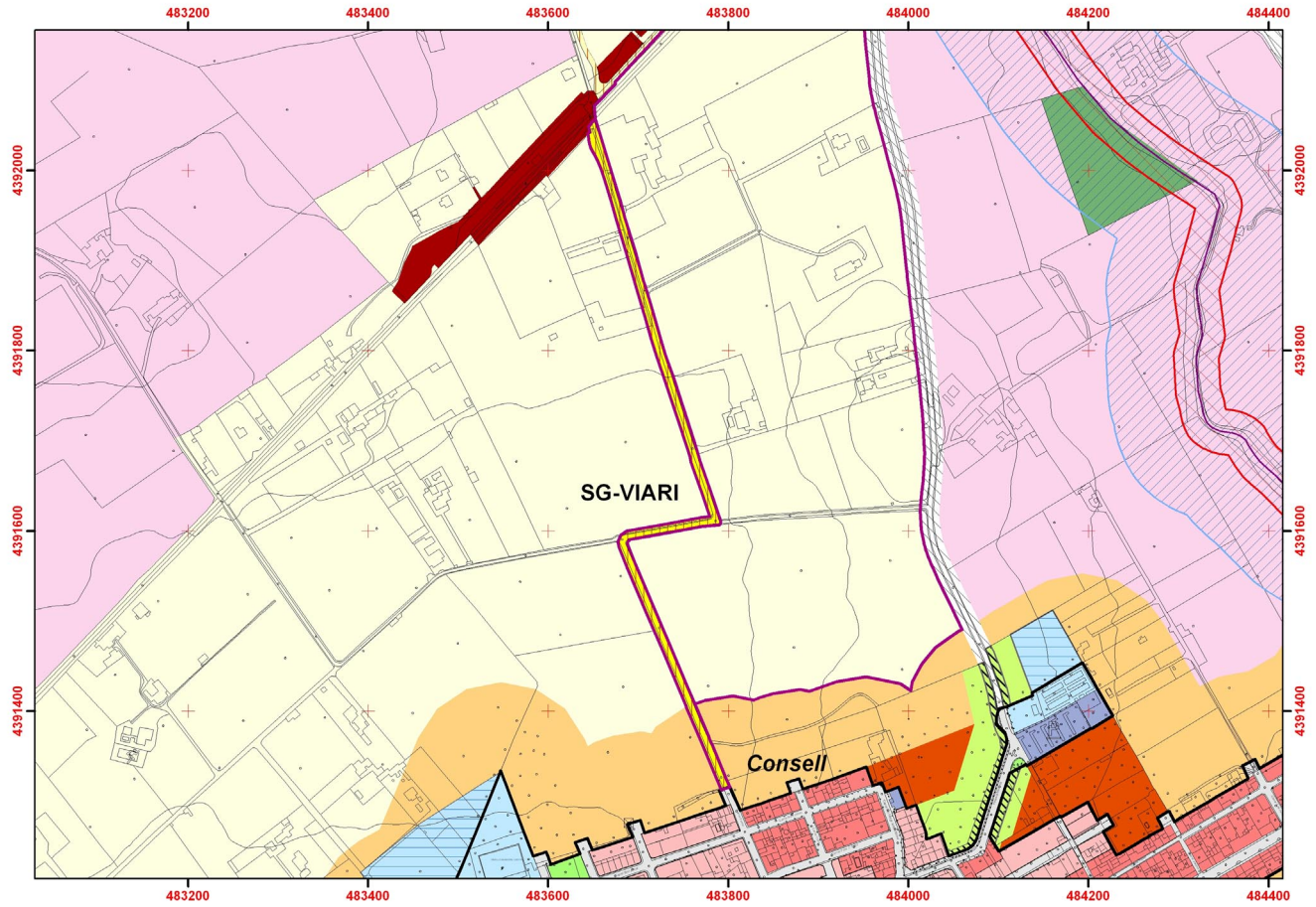
SITUACIÓ	Al llarg de la carretera que connecta Consell amb l'estació de tren				
REF. CADASTRAL	07016A00100133, 07016A00100134, 07016A00100312, 07016A00100313, 07016A00100314, 07016A00100127, 07016A00100123				
SUPERFÍCIE	8.759 m ²				
COORDENADES UTM	X: 483777	Y: 4391641			
CONTEXT	Carretera a l'estació de tren des de Consell				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema General Viari a Sòl Rústic
CATÀLEG	No
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Públic
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>El projecte tècnic, a través d'un estudi detallat de la topografia dels terrenys, definirà la proposta i secció idònia i necessària per al desenvolupament del viari previst.</p> <p>Usos permesos: Sistema General viari. Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En els enjardinaments que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona. • Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica. • Que en la mesura del possible es mantinguin les parets tradicionals que restin en el camí.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ	
<p>El vial que uneix el nucli de Consell amb l'Estació de tren, és un camí local que requereix d'un tractament específic amb l'objecte de millorar el seu estat i facilitar així l'accés dels habitants del poble. Es preveu un sistema general en sòl rústic per a l'adequació de l'actual camí que connecta el nucli de Consell amb l'estació. Des de fa temps que l'Ajuntament ha impulsat la redacció de projectes per a l'adequació d'aquest vial. Ara s'inclou a les NS el sistema que preveu ampliar lleugerament l'amplada d'aquest vial ja existent amb l'objecte d'aconseguir un passeig que millori la qualitat de la connexió, aconseguint un carril per a vianants i bicicletes.</p>	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Infraestructures	NOM DE L'ESPAI	Estació de Consell	CODI	SG-I
--------------------	------------------	-----------------------	--------------------	-------------	------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

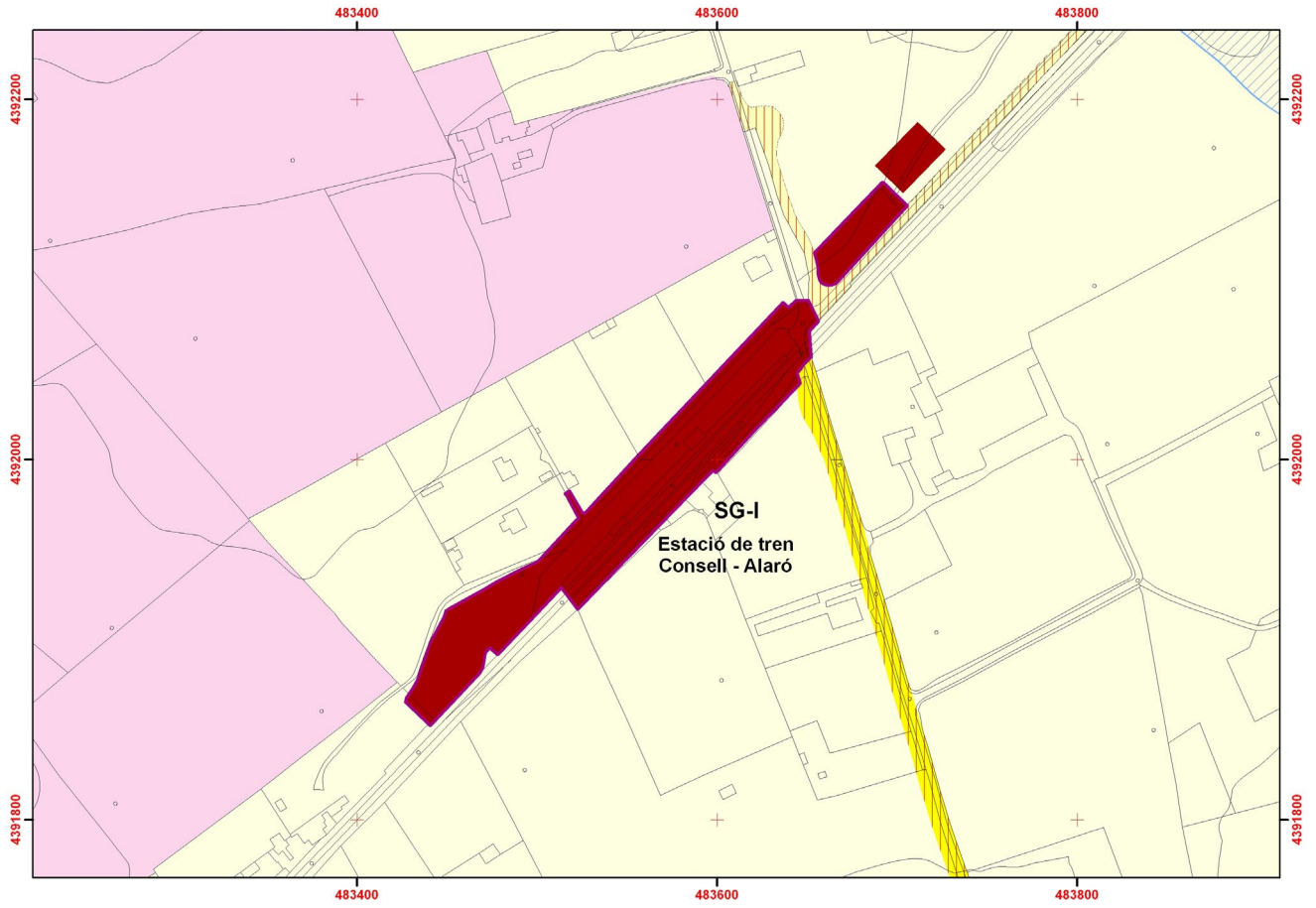
SITUACIÓ	Línia de ferrocarril Palma-Inca				
REF. CADASTRAL	07016A00100076, 07016A00100048, 07016A00100047, 07016A00100046, 07016A00100045, 07016A00100040				
SUPERFÍCIE	11.423 m ²				
COORDENADES UTM	X: 483612	Y: 4392025			
CONTEXT	Al nord del municipi, estació que dóna servei a Alaró i Consell.				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic				
ORDENACIÓ	Sistema General d'Infraestructures (SG-I)				
CATÀLEG	no				
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Serveis Ferroviaris de Mallorca				
SISTEMA ACTUACIÓ	Existent i Expropiació				
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alçada: 1 planta. 5,00 metres. - Superfície construïda màxima: la necessària per aquests tipus d'instal·lacions, amb un màxim del 50% dels terrenys. <p>Usos permesos: Infraestructura principal i complementària del Transport de Ferrocarril.</p> <p>Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.</p>				

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ	
<p>S'inclouen en la delimitació els terrenys que segons SFM es destinaran a les instal·lacions i infraestructures annexes a l'estació. Es tracta d'una infraestructura discontinua formada per dos polígons de 10.229 i de 1.194 m². En la primera parcel·la s'hi troba l'estació pròpiament dita, les andanes, una zona d'apilament de materials per al manteniment de la via i un aparcament a la part nord. En la segona parcel·la s'hi preveu un aparcament de 41 places.</p>	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Viari (projectat)	NOM DE L'ESPAI	Connexió estació Ma-2022	CODI	SG-Viari (projectat)
--------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------------	-------------	-------------------------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

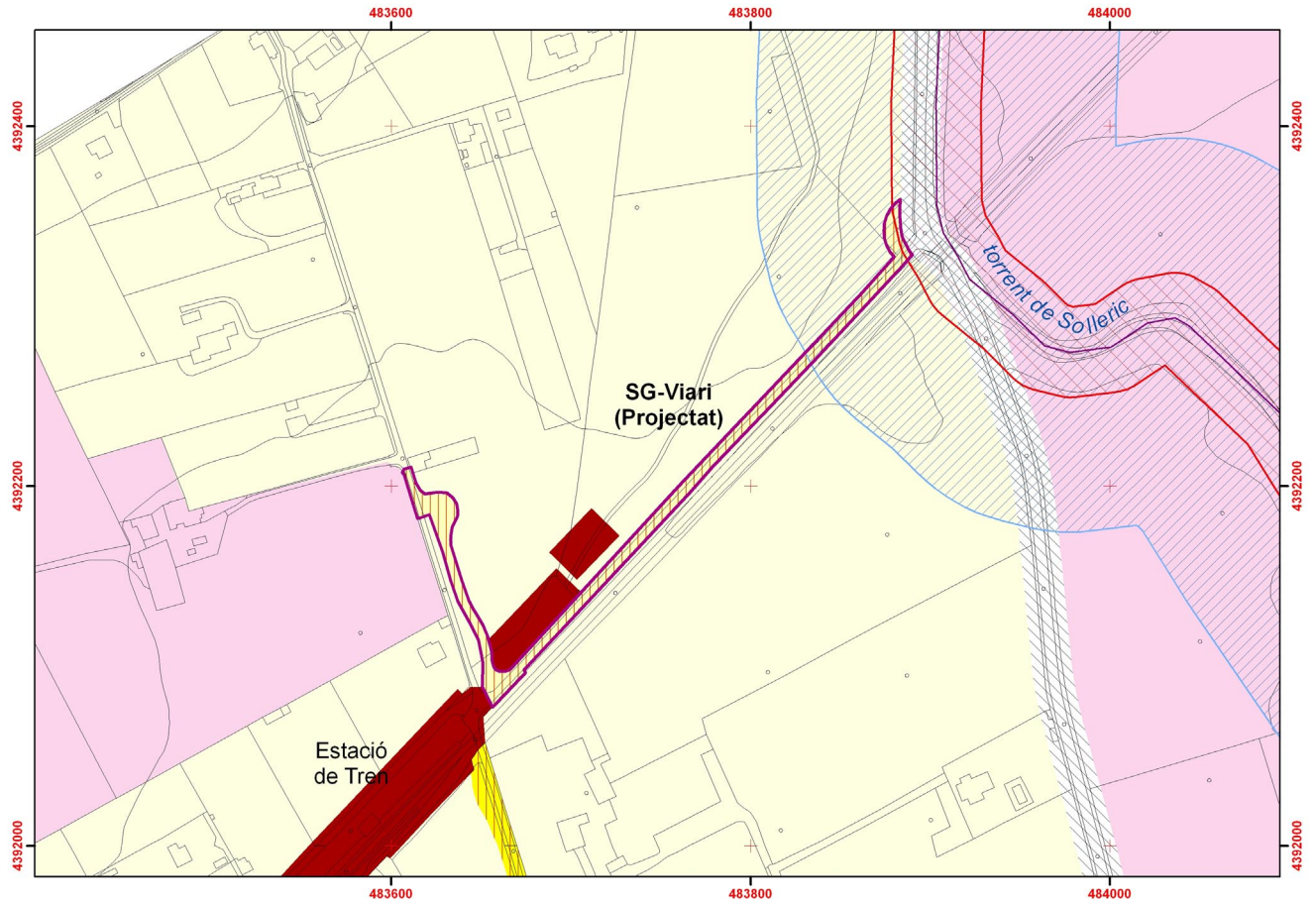
SITUACIÓ	Camí de Sant Jordi (cap a Alaró) i camí paral·lel a les vies del tren entre l'estació i la carretera Ma-2022				
REF. CADASTRAL	07016A00100310, 07016A00100075, 07016A00100076				
SUPERFÍCIE	3.537 m ²				
COORDENADES UTM	X: 483708	Y: 4392211			
CONTEXT	Sistema viari projectat que parteix de l'estació del tren cap a la carretera Ma-2022 (cap a l'est) i des de l'estació cap al nord pel camí de Sant Jordi.				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic				
ORDENACIÓ	Sistema General Viari (projectat) a Sòl Rústic				
CATÀLEG	No				
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Públic				
SISTEMA ACTUACIÓ	SFM				
ORDENACIÓ APLICABLE	Segons projecte d'SFM				

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ	
<p>Es preveu la supressió del pas a nivell del Camí de Sant Jordi en el creuament amb les vies del tren, es proposa la creació d'un pas soterrat, aquest fet suposa la creació d'un sistema general viari en sòl rústic per adequar-lo. Aquest soterrament implica una bifurcació del camí que afecta uns terrenys qualificats com a SRG. S'adaptarà el vial paral·lel a les vies del tren amb l'objecte de millorar el seu estat i facilitar l'accés del del vial Ma-2022. Aquesta proposta prové del Projecte de traçat de supressió del pas a nivell del camí de Sant Jordi.</p>	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Infraestructures	NOM DE L'ESPAI	Subestació elèctrica	CODI	SG-I
--------------------	------------------	-----------------------	----------------------	-------------	------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

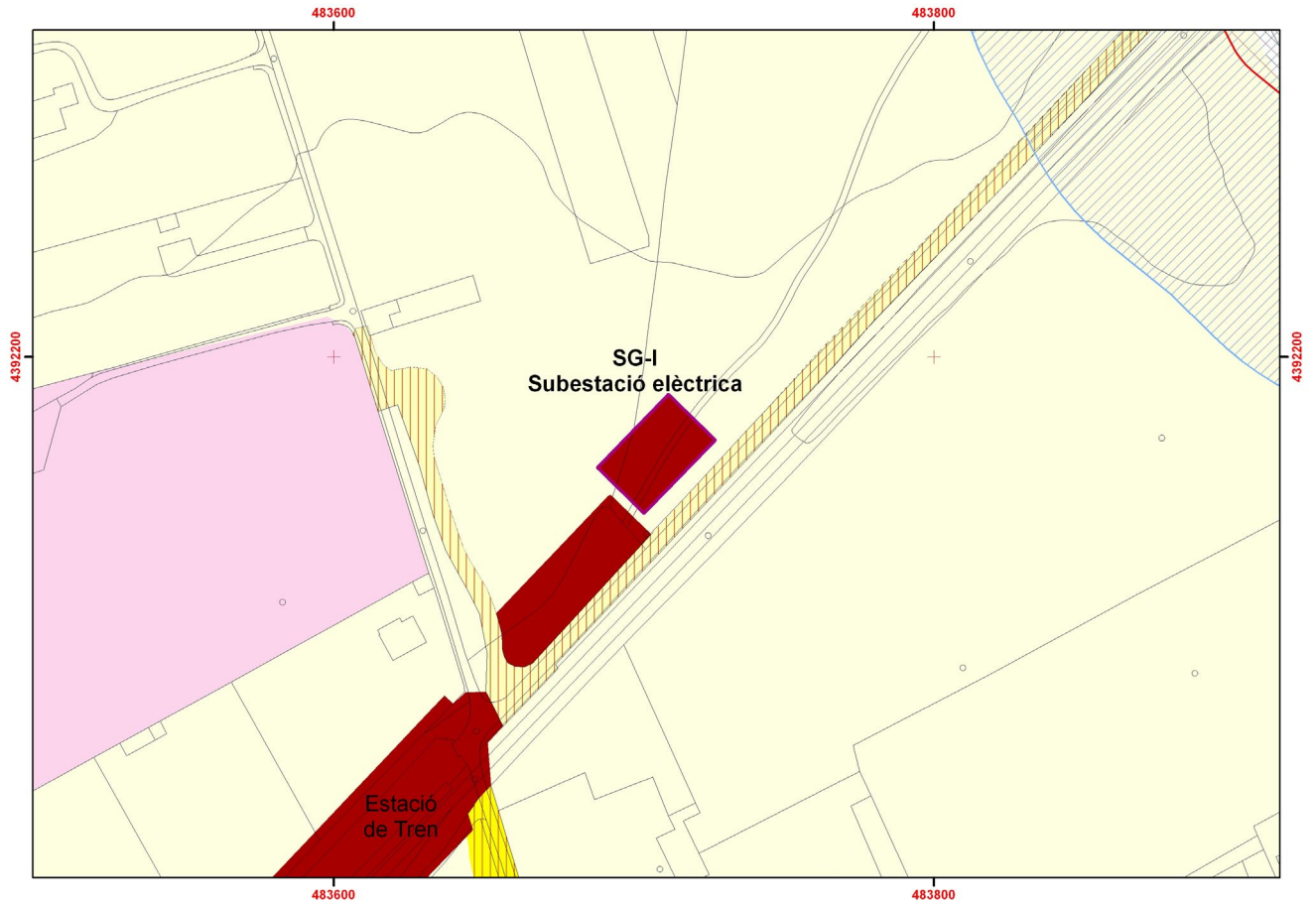
SITUACIÓ	Devora la línia de ferrocarril Palma-Inca				
REF. CADASTRAL	07016A00100076, 07016A00100309				
SUPERFÍCIE	744 m ²				
COORDENADES UTM	X: 483702	Y: 4392169			
CONTEXT	A escassos metres de l'estació de Consell i Alaró.				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic				
ORDENACIÓ	Sistema General d'Infraestructures (SG-I)				
CATÀLEG	no				
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Pública				
SISTEMA ACTUACIÓ	SFM				
ORDENACIÓ APLICABLE	Segons projecte d'SFM				

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ	
Subestació elèctrica.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS DE SG	Espai Lliure públic	NOM DE L'ESPAI	Pont Trencat	CODI	SGEL
--------------------	---------------------	-----------------------	--------------	-------------	------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

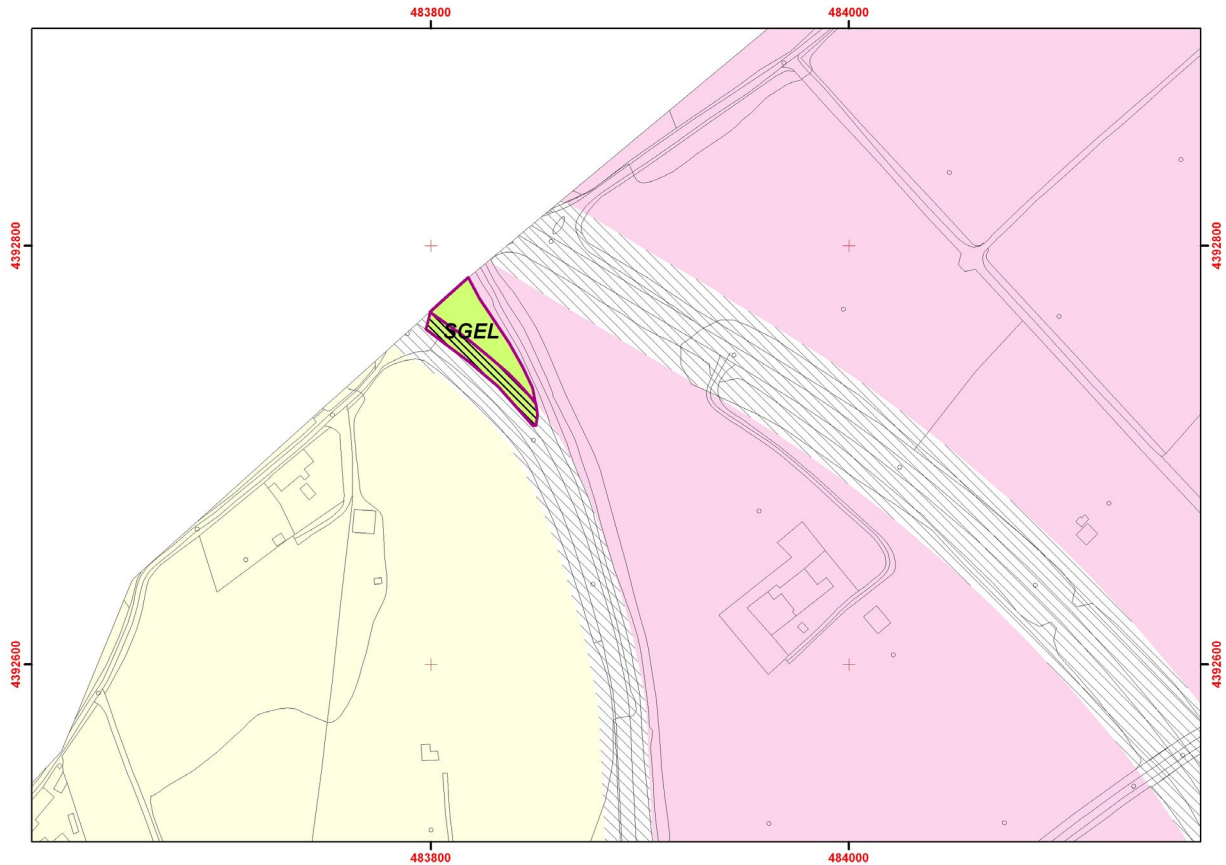
SITUACIÓ	Antiga Carretera a Alaró				
REF. CADASTRAL	07016A00100079				
SUPERFÍCIE	1.371 m ²				
COORDENADES UTM	X: 483821	Y: 4392759			
CONTEXT	Al nord del municipi a un triangle que formen la carretera a Alaró i el torrent Solleric i el límit del terme municipal				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

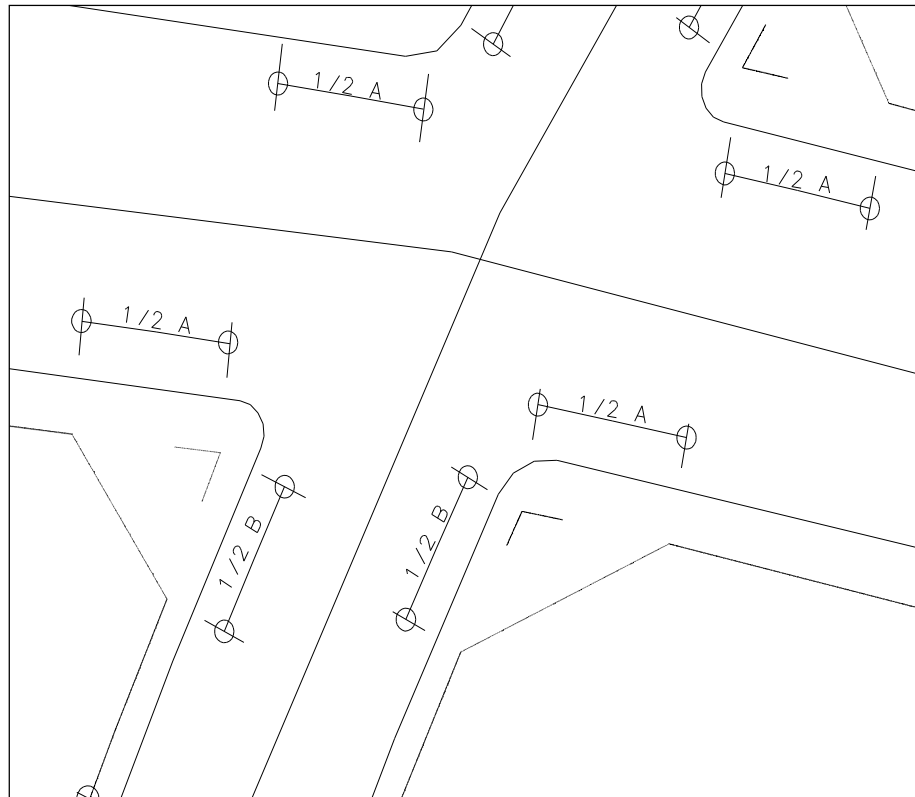
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema General Espai Lliure Públic
CATÀLEG	No
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Pública
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 0,05m²/ m². - Ocupació màxima: 1%. - Altura total: 4 metres. 1 planta. - Separacions a llindars: 5,00 metres. - Tractament del sòl permeable en el 97% de la superfície de l'àmbit. <p>Usos permesos: Espais lliures públics amb caràcter d'esbarjo i usos recreatius o de pràctica d'esports a l'aire lliure seran permesos sempre complementaris a l'ús principal.</p> <p>Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes. En qualsevol cas s'hauran de considerar també les mesures següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que es facin servir preferentment espècies de vegetació autòctona. • Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

DESCRIPCIÓ**DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA**

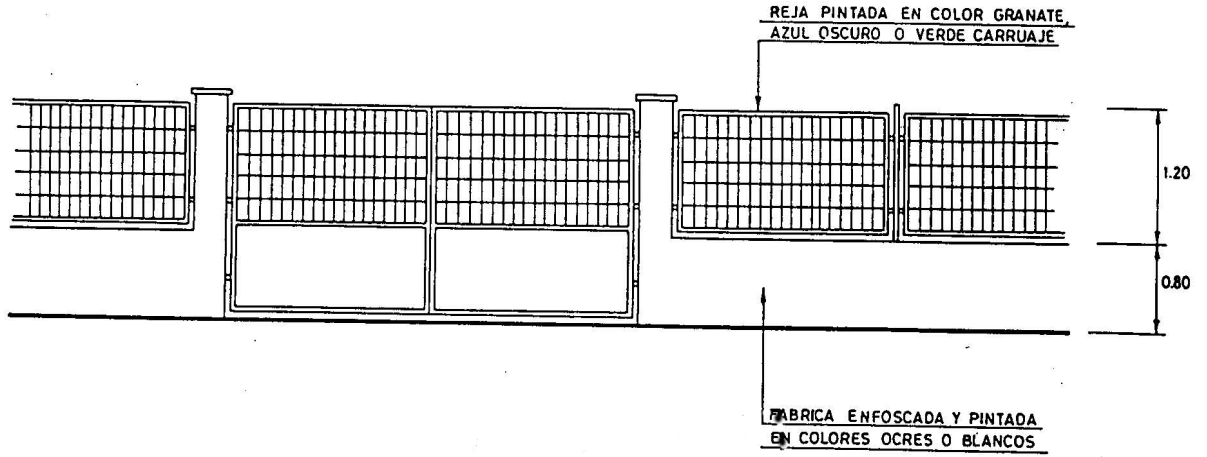
Espai lliure públic del Pont Trencat. Es tracta d'un espai romanent entre el torrent de Solleric i l'antiga carretera de Consell a Alaró. Aquest ELP es delimita amb l'objecte d'aconseguir superfície d'espais lliures públics pel municipi.



ANNEX IV.- ESQUEMA DE LA RECLADA DE LES TANQUES EN ELS ENCREUAMENTS.



ANNEX V. - CROQUIS DEL TANCAMENT TIPUS PER AL TANCAMENT DE SOLARS DE LA ZONA INDUSTRIAL I SERVEIS.



ANNEX VI. – LLISTAT D'USOS PROHIBITS.

GRUP A

1.1. Energia

Generadors

- 1.1.1. Centrals tèrmiques convencionals de potència superior a 50 Mw.
- 1.1.2. Centrals tèrmiques nuclears.

Gas

- 1.1.3. Fàbriques de gas manufacturat.
- 1.1.4. Destil·lació en sec de carbons i fusta.

Petroli

- 1.1.5. Refineria de petroli.

1.2. Mineria

- 1.2.1. Torrada, calcinació, aglomeració i síntesi de minerals.

1.3. Siderúrgia i fosa.

- 1.3.1. Siderúrgia integral.
- 1.3.2. Aglomeracions de minerals.
- 1.3.3. Parc de minerals.
- 1.3.4. Producció de lingots de forns alts.
- 1.3.5. Bateries de coc a les plantes siderúrgiques i de fosa.
- 1.3.6. Acereries d'oxigen, inclosos els processos LD, LDAC, KALDO i similars.
- 1.3.7. Fabricació i afinat d'acer en convertidor amb injecció d'aire amb o sense oxigen, inclosos els convertidors Bessemer.
- 1.3.8. Acereries Martí.
- 1.3.9. Fabricació d'acer en forns elèctrics de capacitat total de la planta superior a 10 Tm.
- 1.3.10. Fabricació de ferroaliatges en forn elèctric quan la potència del forn sobrepassa els 100 kW.

1.4. Metal·lúrgia no fèrria

- 1.4.1. Producció d'alumini.
- 1.4.2. Producció de plom en forn de cup.
- 1.4.3. Refinació de plom.
- 1.4.4. Producció de plom de segona fusió (recuperació de la ferralla de plom).
- 1.4.5. Producció de cinc per reducció de minerals i per destil·lació.
- 1.4.6. Producció de coure brut o negre en forn de cup, forn de reverber o forn rotatiu.
- 1.4.7. Producció de coure en el convertidor.
- 1.4.8. Refinació de coure en forn ànodes.
- 1.4.9. Producció d'antimoni, cadmi, crom, magnesi, manganès, estany i mercuri.
- 1.4.10. Producció de metalls i aliatges per electròlisi ígnia quan la potència dels forns és major de 25 kW.

1.6. Indústries químiques i connexes

Abonaments

- 1.6.1. Producció de fertilitzants orgànics i inorgànics -excepte els potàssics- indústria inorgànica de base i intermèdia.
- 1.6.2. Fabricació de gasos per a síntesi química que emeten contaminants inclosos en l'Annex II de aquest Decret.
- 1.6.3. Producció d'halògens i els seus hidrògens i processos en què s'emeten sistemàticament.
- 1.6.4. Producció i utilització de fluorurs.
- 1.6.5. Producció de clorurs, oxiclors, sulfurs de carboni, sofre i fòsfor.
- 1.6.6. Producció de sofre i els seus àcids i tractament de sulfurs minerals.
- 1.6.7. Producció d'àcid nítric i fosfòric.
- 1.6.8. Producció de fòsfor.
- 1.6.9. Producció d'arsènic i els seus components i processos que els desprenen.
- 1.6.10. Producció i utilització d'àcid cianhídric, les seves sals i derivats.

1.6.11. Producció carburs metàl·lics.

Indústria orgànica de base i intermèdia.

1.6.12. Producció d'hidrocarburs alifàtics.

1.6.13. Producció d'hidrocarburs aromàtics.

1.6.14. Producció de derivats orgànics de sofre, clor, plom i mercuri.

1.6.15. Producció d'acrilonitril.

1.6.16. Producció de coc de petroli.

1.6.17. Producció de betum, brea i asfalt de petroli.

1.6.18. Fabricació de grafit artificial per a elèctrodes.

Pigments

1.6.19. Producció de negres de fum.

1.6.20. Producció de diòxid de titani.

1.6.21. Producció d'òxid de cinc.

Pastes de paper i paper

1.6.22 Fabricació de cel·lulosa i paper.

1.8. Indústria Alimentària

1.8.1. Cerveseries i malteries.

1.8.2. Sucre inclòs el dipòsit de polpes humides de remolatxa.

1.8.3. Fabricació de farina d'ossos i gluten de pells.

1.8.4. Producció de farina de peix i extracció i tractament de l'oli de peix.

1.10. Indústria de materials de construcció

1.10.1. Fabricació de clínquer i de ciment.

1.10.2. Fabricació de cal i guix amb capacitat de producció superior a 5.000 T/any.

1.10.3. Calcinació de la dolomita.

1.10.4. Fabricació de llana de roca i altres llanes minerals.

1.10.5. Fabricació d'aglomerats asfàltics.

1.12. Indústries fabrils i activitats diverses

1.12.1. Plantes de recuperació de metalls per combustió de deixalles.

1.12.2. Incineració de residus industrials.

1.12.3. Torrefacció d'ossos, cuirs, peülles i altres deixalles d'animals per a la fabricació d'adobs i altres usos.

1.12.4. Plantes de tractament de residus urbans, amb capacitat superior a 150 T/dia.

1.12.5. Abocadors d'escombraries.

1.12.6. Plantes de compostatge.

1.12.7. Emmagatzematge i manipulació de minerals i material pulverulent a granel i a la intempèrie en zones portuàries.

1.13. Activitats agrícoles i agroindustrials

1.13.1 Estables per mes de 100 caps de bestiar boví.

1.13.2. Granges per mes de 1.000 porcs o 10.000 aviram.

1.13.3. Escorxadors amb capacitat superior a 1.000 T/any i tallers d'esquarterament d'animals amb capacitat superior a 4.000 T/any.

1.13.4. Tractament de cossos, materials i despulles d'animals en estat fresc amb vistes a l'extracció de cossos grassos.

1.13.5. Femers.

1.13.6. Fabricació de pinsos i processat de cereals en gra.

1.13.7. Assecat de pinsos en verd en instal·lacions industrials.

GRUP B

2.1. Energia

Generadors

2.1.1 Centrals tèrmiques convencionals de potència inferior a 50 MW.

2.1.2. Generadors de vapor de capacitat superior a vint tones de vapor per hora i generadors de calor de potència calorífica superior a 2.000 termes per hora. Si diversos equips aïllats formen part d'una instal·lació o si varies instal·lacions aïllades desemboquen en un sola xemeneia comuna, s'aplicarà a aquests efectes la suma de les potències dels equips o instal·lacions aïllades.

Carbó

2.1.3. Fabricació d'aglomerats i esvorancs de carbó.

2.1.4. Instal·lacions de condicionament i tractament carbó (tritració, mòlta i cribatge)

2.1.5 Emmagatzematge a la intempèrie de combustibles sòlids i residus de les centrals tèrmiques.

2.1.6. Carbonització de la fusta (carbó vegetal) en tant que sigui una indústria fixa i extensiva.

2.2. Minería

2.2.1. Extracció de roques, pedres, graves i sorra (pedreres)

2.2.2. Instal·lacions de tractament de pedres, còdols i altres productes minerals (tritració, esmicolament, trituració, polvorització, mòlta, tamisat, garbellament, mescla, netejat, ensacat) quan la capacitat es superior a 200.000 tones anuals o per a qualsevol capacitat quan la instal·lació es troba a menys de 500 metres d'un nucli de població.

2.2.3. Instal·lacions de mantenició i transport en les explotacions mineres.

2.2.4. Emmagatzematge a la intempèrie de productes minerals, inclosos els combustibles sòlids i "esconals".

2.3. Siderúrgia i fosa

2.3.1. Producció de ferro colat, ferro mal·leable i acer en forns rotatius i forns d'arc elèctric amb capacitat de producció igual o inferior a deu tones mètriques.

2.3.2. Fabricació de ferroaliatges en forn elèctric quan la potència del forn sigui o inferior a 100 kW.

2.3.3. Tractament d'escones siderúrgiques.

2.4. Metal·lúrgia no fèrria

2.4.1. Fabricació de silicialiatges en forn elèctric (silicialumini, silicicalci, silicimanganès, etc... amb excepció de ferrosilici) quan la potència del forn no és superior a 100 kW.

2.4.2. Refosa de metalls no fèrrics.

2.4.3. Recuperació dels metalls no fèrrics mitjançant tractament per fusió de ferralles excepte el plom.

2.4.4. Preparació, emmagatzematge a la intempèrie, càrrega i descàrrega, mantenició i transport de minerals en les plantes metal·lúrgiques.

2.5. Transformats metàl·lics

2.5.1 Esmaltats de conductors de coure.

2.5.2. Galvanització, estanyadura i emplomat de ferro, o revestiments amb un metall qualsevol per immersió en bany de metall fos.

2.5.3. Fabricació de plaques d'acumuladors de plom amb capacitat superior a 1.000 Tm/any.

2.6. Indústries químiques i connexes

Indústria inorgànica de base i intermèdia

2.6.1. Fabricació d'amoníac.

2.6.2. Fabricació d'alúmina.

2.6.3. Producció de clorur d'amoní.

2.6.4. Producció de derivats inorgànics del mercuri

2.6.5. Producció de sals de coure.

2.6.6. Producció d'òxids de plom (mini i litargiri) carbonat de plom (blanc de plom).

2.6.7. Producció de seleni i els seus derivats.

Indústria orgànica de base i intermèdia

- 2.6.8. Producció d'hidrocarburs halogenats.
- 2.6.9. Producció de fenol, cresols i nitrofenols.
- 2.6.10. Producció de pindina i metilpindines (picolines) i cloropicrina.
- 2.6.11. Producció de formol, acetaldehido i acroleina i els seus alquil-derivats.
- 2.6.12. Producció i utilització d'amines.
- 2.6.13. Producció d'àcids grassos industrials.
- 2.6.14. Preparació de mescles bituminoses a base d'asfalt, betums, quitrans i brees.
- 2.6.15. Producció de benzol brut.

Colorants

- 2.6.16. Producció de colorants orgànics sintètics.

Pigments

- 2.6.17. Producció de litopon, blau d'ultramar, blau de Prússia i peròxid de ferro.

Sabons i detergents

- 2.6.18. Saponificació i cocció del sabó.

Plàstics i cautxú

- 2.6.19. Regeneració del cautxú.
- 2.6.20. Producció de plàstics per a emmotllament del tipus vinílic, fenòlic, acrílic, uretànica i halogenats.
- 2.6.21. Producció de cautxús nitrílics i halogenats.

Fibres artificials i sintètiques

- 2.6.22. Producció de viscosa i fibres acríliques.

Transformació de plàstics

- 2.6.23. Fabricació de guarnicions de fricció que utilitzen resines fenoplàstiques.

Manufactures de cautxú

- 2.6.24. Fabricació de ebonita.

Pintures

- 2.6.25. Producció de tintes d'impremta.

Pesticides

- 2.6.26. Producció de pesticides.

Hidrats de carboni i cola

- 2.6.27. Fabricació de coles i gelatines.

2.8. Indústria Alimentària

- 2.8.1. Destil·leria d'alcohol i fabricació i aiguardents quan la producció expressada en alcohol absoluta, és superior a 500 litres diaris.
- 2.8.2. Fabricació de llevat.
- 2.8.3. Emmagatzematge de sèus bruts destinats a l'extracció de greixos industrials.
- 2.8.4. Fosa, refosa, neutralització, blanqueig i filtrat de greixos i sèus.
- 2.8.5. Producció d'aliments precurinats i fumats, assecat i salaons d'aliments.
- 2.8.6. Producció de conserves de peix, crustacis i mol·luscs.
- 2.8.7. Emmagatzematge de peixos salats, fumats o assecats quan la quantitat emmagatzemada és superior a 500 quilograms.
- 2.8.8. Emmagatzematge d'ous de peix.

2.9. Indústria de la fusta, cautxú i mobles

- 2.9.1. Impregnació o tractament de la fusta amb oli de creosota, quitrà i altres productes per a la seva conservació.

2.10. Indústria de materials per a la seva construcció

- 2.10.1 Fabricació de calç i guix, amb capacitat de producció igual o inferior a 500 Tm/any.
- 2.10.2. Fabricació de productes d'argila per a la construcció, rajoles, material refractari i articles de porcellana, pisa i gres.
- 2.10.3. Fabricació de vidre.
- 2.10.4. Plantes de preparació de formigó.

2.11. Indústria de la pell, cuir i calçat

- 2.11.1. Emmagatzematge de pells fresques o cuirs verds.
- 2.11.2. Tractament i adobatge de cuirs i pells.

2.12. Indústries fabrils i activitats diverses

- 2.12.1. Aplicació en fred de vernissos no grassos, pintura i tintes d'impressió sobre qualsevol suport i cocció o assecatge d'aquests, quan la quantitat emmagatzemada al taller és superior a 1.000 litres.
- 2.12.2. Plantes de tractament de residus urbans, amb capacitat igual o inferior a 150 Tm/dia.
- 2.12.3. Forns crematoris (hospitals i cementiris).
- 2.12.4. Emmagatzematge a la intempèrie i manipulació de materials i deixalles pulverulentes.
- 2.12.5. Transformació budells i tendons.
- 2.12.6. Instal·lacions trituradores de ferralla.
- 2.12.7. Instal·lacions de sorrejat de sorra, graveta o un altre abrasiu.
- 2.12.8. Combustions a cel obert.
- 2.12.9. Plantes de depuració d'aigües.

2.13. Activitats agrícoles i agroindustrials

- 2.13.1 Fos de greixos animals.
- 2.13.2. Extracció d'olis vegetals.
- 2.13.3. Preparació de pèls de porcs, crins d'origen animal i plomes.
- 2.13.4. Triperies.
- 2.13.5. Emmagatzematge d'ossos, pèl, banyes, peülles en estat verd.
- 2.13.6. Fumigació aèria.