

Índex.

PART I.- ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA.

- 01.- Àmbit. Objectiu. Vigència. Obligatorietat.
- 02.- Fins.
- 03.- Desenvolupament de les NNSS.
- 04.- Actuacions en el Desenvolupament de les NNSS.
- 05.- Formació de Nucli de Població.

PART II

II.1.- NORMES GENERALS D'URBANITZACIÓ.

- 06.- Definició.
- 07.- Subministrament d'Aigua Potable.
- 08.- Subministrament d'Energia Elèctrica i Enllumenat Públic.
- 09.- Sanejaments.
- 10.- Accés Rodat.

II.2.- NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ.

II.2.A. DEFINICIONS

- 11.- Exigències Prèvies.
- 12.- Edificacions Davanteres a Llits Públics.
- 13.- Definicions sobre el territori.
- 14.- Definicions sobre ordenació.
- 15.- Definicions sobre edificacions.
- 16.- Definicions sobre els còmputos.
- 17.- Còmputos d'Edificabilitat.
- 18.- Còmputos d'Ocupació.
- 19.- Construccions Permeses per damunt de l'Alçada Reguladora.
- 20.- Mitgeres al Descobert.
- 21.- Condicions Higièniques.
- 22.- Composició Mínima d'un Habitatge.
- 23.- Habitatge Unifamiliar.
- 24.- Habitatge Plurifamiliar.
- 25.- Conservació dels Edificis.
- 26.- Edificis fora d'ordenació i edificis inadequats.
- 27.- Condicions d'Ús.

II.2.B. EDIFICACIONS SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

- 28.- Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial.
- 29.- Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada.
- 30.- Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta oberta.
- 31.- Ordenació d'illetes.
- 32.- Patis d'illeta. Condicions d'edificació i ús
- 33.- Medició d'altura al tipus d'edificació.
- 34.- Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny.
- 35.- Tanques de separació en el tipus d'ordenació.
- 36.- Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació.
- 37.- Cossos i elements sortints sobre el pati d'illeta.
- 38.- Reordenació d'illetes tancades.

II.2.C. EDIFICACIONS SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA (AÏLLAT).

- 39.- Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la o

aïllada.

- 40.- Medició d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la.
- 41.- Adaptació de l'edifici al terreny.
- 42.- Separacions o reculades a partions.
- 43.- Separacions entre edificis d'un mateix solar.
- 44.- Tanques de separació en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la.

PART III

III.1.- SISTEMES GENERALS

- 45.- Xarxa Viària. Elements.
- 46.- Xarxa Viària Urbana.
- 47.- Xarxa Viària No Urbana.
- 48.- Xarxes d'Instal·lacions.
- 49.- Espais Lliures i Zones Verdes.
- 50.- Equipaments.

III.2.- CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC ARTÍSTIC

- 51.- Regulació del Patrimoni Històric. Rutes d'Interés Cultural. Rutes d'Interés Paisatgístic

PART IV.- NORMES PARTICULARS PER A LES CLASSES DE SÒL URBÀ.

IV.1.- DISPOSICIONS GENERALS

- 52.- Definicions.

IV.2.- NORMES ESPECÍFIQUES DE CADA ZONA AL SÒL URBÀ

IV.2.A. CASC ANTIC

- 53.- Definició.
- 54.- Tipologia Edificatòria.
- 55.- Condicions d'Aprofitament
- 56.- Condicions d'Ús.
- 57.- Condicions Estètiques.
- 58.- Conservació del Patrimoni Arquitectònic: Tipus d'Obres i Intervencions.
- 59.- Conservació del Patrimoni Arquitectònic. Graus de Protecció
- 60.- Separació de la Síquia de la Font de Ses Artigues.
- 61.- Condicions d'Aprofitament.

IV.2.B. FORA DEL CASC ANTIC. EIXAMPLE.

- 62.- Definició.
- 63.- Tipologia Edificatòria.
- 64.- Condicions d'Aprofitament Edificació Entre mitgeres.
- 65.- Condicions d'Ús Edificació Entre mitgeres.
- 66.- Condicions Estètiques Edificació Entre mitgeres.
- 67.- Condicions d'Aprofitament Edificació Aïllada.
- 68.- Tipologia Edificatòria Edificació Aïllada.
- 69.- Condicions d'Aprofitament Edificació Aïllada.
- 70.- Condicions d'Ús Edificació Aïllada.
- 71.- Condicions Estètiques Edificació Aïllada.

IV.2.C. UNITATS D'EXECUCIÓ A SOL URBÀ

- 72.- Definició.
- 73.- U.E. 1.
- 74.- U.E. 2.
- 75.- U.E. 3.
- 76.- Condicions de Zonificació i Estètiques U.E. 1.
- 77.- Dotació per a Equipaments U.E. 1
- 78.- Condicions de Zonificació i Estètiques U.E. 2.

- 79.- Dotació per a Equipaments U.E. 2.
- 80.- Condicions de Zonificació i Estètiques U.E. 3
- 81.- Dotació per a Equipaments U.E. 3.
- IV.2.D. CONSERVACIÓ DE MONUMENTS I CONJUNTS HISTÒRIC - ARTÍSTICS**
- 82.- Definició.

IV.2.E. EQUIPAMENTS

A. DOCENT.

- 83.- Definició.
- 84.- Tipologia Edificatòria.
- 85.- Condicions d'Aprofitament.
- 86.- Condicions d'Ús.
- 87.- Condicions Estètiques

B. PRÀCTICA RELIGIOSA.

- 88.- Definició.
- 89.- Tipologia Edificatòria.
- 90.- Condicions d'Aprofitament.
- 91.- Condicions d'Ús.
- 92.- Condicions Estètiques.

C. SANITARI

- 93.- Definició.
- 94.- Tipologia Edificatòria.
- 95.- Condicions d'Aprofitament.
- 96.- Condicions d'Ús.
- 97.- Condicions Estètiques.

D. SOCIO – CULTURAL.

- 98.- Definició.
- 99.- Tipologia Edificatòria.
- 100.- Condicions d'Aprofitament.
- 101.- Condicions d'Ús.
- 102.- Condicions Estètiques.

E. ESPORTIU

- 103.- Definició.
- 104.- Tipologia Edificatòria.
- 105.- Condicions d'Aprofitament.
- 106.- Condicions d'Ús.
- 107.- Condicions Estètiques.

F. ADMINISTRATIU.

- 108.- Definició.
- 109.- Tipologia Edificatòria.
- 110.- Condicions d'Aprofitament.
- 111.- Condicions d'Ús.
- 112.- Condicions Estètiques.

G. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

- 113.- Definició.
- 114.- Tipologia Edificatòria.
- 115.- Condicions d'Aprofitament.
- 116.- Condicions d'Ús.
- 117.- Condicions Estètiques.

H. CEMENTIRI.

- 118.- Definició.
- 119.- Tipologia Edificatòria.
- 120.- Condicions d'Aprofitament.
- 121.- Condicions d'Ús.
- 122.- Condicions Estètiques.

IV.2.F VIÀRIA

- 123.-Definició.
- 124.- Condicions d'Aprofitament.
- 125.- Condicions d'Ús.

IV.2.G ESTUDIS DE DETALL

- 126.- Vigència.
- 127.- Ses Rotes.

IV.2.H SÒL APTE PER URBANITZAR

- 128.- Definició.
- 129.- Situació.
- 130.- Aprofitament Global .
- 131.- Condicions d'Ús.
- 132.- Condicions de Zonificació i Estètiques.
- 133.- Dotació per a Equipaments.

PART V.- SÒL RÚSTIC.

- 134.- Definicions.
- 135.- Unitats d'integració paisatgística.
- 136.- Matriu d'ordenació del sòl rústic.
- 137.- Definicions dels usos i activitats.
- 138.- Activitats relacionades amb els usos prohibits.
- 139.- Avaluacions d'impacte ambiental.
- 140.- Segregacions de parcel·les.
- 141.- Camins.
- 142.- Tancament de finques.
- 143.- Condicions generals de posició i d'implantació de les edificacions a sòl rústic.
- 144.- Característiques tipològiques dels habitatges a sòl rústic.
- 145.- Establiments d'ús turístic en sòl rústic.
- 146.- Construccions relacionades amb l'activitat agrícola.
- 147.- Piscines, safareigs i aljubs. Estalvi d'aigua.
- 148.- AANP.
- 149.- ANEI.
- 150.- ARIP.
- 151.- SRF.
- 152.- AIA.
- 153.- SRG.
- 154.- APR.
- 155.- AT-H
- 156.- AT-C
- 157.- Regla de proporcionalitat.

PART VI.- L·LICÈNCIES.

- 158.- Obres subjectes a llicència.
- 159.- Documents de la sol·licitud.
- 160.- Característiques de la documentació.
- 161.- Obres menors.
- 162.- Exemplar de l'obra.
- 163.- Caducitat de les llicències.
- 164.- Conclusió de les obres i inspecció final.
- 165.- Seguretat durant la construcció.

PART VII.- NORMES DE COMPOSICIÓ I HIGIENE EN EDIFICIS.

- 166.- Composició de façanes i edificis.
- 167.- Tàpies.
- 168.- Marquesines.
- 169.- Instal·lacions a façanes.
- 170.- Estenedors.
- 171.- Tendals.
- 172.- Aparcaments.
- 173.- Passos per entrada de vehicles.
- 174.- Accés a coberta.
- 175.- Parets mitgeres.
- 176.- Distribució.

- 177.- Alçades interiors mínimes.
- 178.- Il·luminació i Ventilació.
- 179.- Dimensió dels buits.
- 180.- Escales.
- 181.- Eliminació de barreres arquitectòniques.
- 182.- Patis.
- 183.- Ventilació de banys i banys petits.
- 184.- Llums rectes.
- 185.- Aparells sanitaris.
- 186.- Rentadors.
- 187.- Dotació d'aigua potable.
- 188.- Evacuació d'aigües residuals.
- 189.- Sortida de fums.
- 190.- Aïllament acústic.

PART VIII.- REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES.

- 191.- Definició.
- 192.- Solució de la llicència municipal.
- 193.- Concessió i denegació de llicència municipal.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.- Zones de Prevenció de Riscos.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.- Pous pel subministrament d'aigua potable a la població.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA.- Cantera de Can Negret.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.- Rotonda antic edifici escorxador municipal.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA.- Mesures d'estalvi d'energia dels edificis e instal·lacions.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA.- Pla d'Ordenació de Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETENA.- Servituds aeronàutiques.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL VUITENA.- Canteres.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL NOVENA.- Línea aèria de transport d'energia elèctrica.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL DESENA.- Domini públic hidràulic

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ONZENA.- Edificacions en zona forestal

ORDENANÇA GENERAL

PART I

I.1.-ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA

01.-Àmbit. Objectiu. Vigència. Obligatorietat

Aquestes Normes Subsidiàries de Planejament (NNSS) seran d'aplicació en tot el Terme Municipal d'Alaró, essent el seu objectiu l'Ordenament Urbanístic de tot el Terme Municipal.

La vigència serà indefinida d'acord amb l'establert en l'art. 45 del R.D. 3.288/78 de 26 d'agost sobre Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana.
(d'ara en endavant R.G.)

La revisió d'aquestes NNSS o la seva substitució per un Pla General d'Ordenació procedirà quan es doni alguna de les següents circumstàncies:

Majors exigències d'Equipament derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.

Saturació del Sòl classificat com a urbà.

En el supòsit previst en l'art. 157.2 del R.D. 2.159/78 de 23 de juny sobre " Reglamento de

Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana” (d’ara en endavant R.P.).

Els particulars, a l'igual que l'Administració, estan obligats al compliment d'aquestes NNSS servint aquestes de regla bàsica per a l'exercici de la competència urbanística i per al seu desenvolupament.

02.- Fins

Els fins d'aquestes NNSS són:

Adequació de la normativa a les lleis vigents sobre règim del sòl i ordenació urbanística, especialment al Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i modificacions aprovades en data 3 de juny de 2010 i 13 de gener de 2011, així com la protecció del sòl rústic i dels espais naturals.

Regular l'ús i aprofitament dels terrenys.

Protegir els valors paisatgístics i culturals del Terme Municipal.

Assegurar i preveure l'abastament de la població.

03.- Desenvolupament de les NNSS

Correspon a l'Ajuntament d'Alaró la competència per al desenvolupament d'aquestes NNSS.

Els particulars podran redactar plans amb idèntic objectiu, sense que la col·laboració que per això faciliti l'Ajuntament porti decisió prèvia sobre la idoneïtat del Planejament que es redacti o pressuposi la seva aprovació.

Per al desenvolupament d'aquestes NNSS es redactaran en Sòl Urbà: Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Plans Especials, i en Sòl Urbanitzable: Plans Parcial, tots ells d'acord amb les corresponents disposicions de la LLS.76. Els esmentats Instruments Urbanístics de Desenvolupament de les Previsions d'aquestes NNSS, no podran contenir determinacions contràries a les NNSS.

- ESTUDIS DE DETALL.

1) Es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

a) assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el Sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completar les que ja hi estiguessin fixades.

b) reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al Sòl urbà o urbanitzable, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats pels Plans.

c) ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

2) Es redactaran estudis de detall quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessats, en atenció a las circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.

- PROJECTES D'URBANITZACIÓ.

1) Els projectes d'urbanització són projectes per a la concreció de les obres que duen a la pràctica les determinacions establertes als Plans, desenvolupant totes les determinacions que el corresponent pla prevegi quant a obres d'urbanització, detallades amb la precisió necessària perquè puguin ser executades.

2) Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen,

sense perjudici de que pugin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

En cap cas podran contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

- **PLANS ESPECIALS.**

Podrà acudir-se a la redacció de Plans Especials per a qualsevol dels objectius a que fa referència l'art.76.1i 76.2 del R.P.

- **PLANS PARCIALS.**

- 1) Els Plans ParcialS contindran les determinacions previstes en la LLS.76, en les seves disposicions complementàries, i en aquestes NNSS, regulant tots els aspectes precisos perquè, amb la simple redacció dels corresponents Projectes d'Urbanització puguin ser d'immediata execució. Tot Planejament Parcial que modifiqui la situació de les àrees segons el seu ús, haurà de fer constar i demostrar que la situació per ell proposada és més convenient al Planejament General que l'especificada en les pròpies NNSS.
- 2) En els Plans ParcialS haurà d'incloure's un Pla d'Etapes que prevegi el desenvolupament de la urbanització.
- 3) En cas d'incompliment de les obligacions per part dels particulars, en l'execució dels Plans ParcialS, podrà determinar-se l'aplicació del Sistema d'Expropiació. L'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la LLS.76 habilitarà a l'Ajuntament per expropiar els terrenys afectats, d'acord amb el previst en l'art. 23 i següents de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions (des d'ara en endavant LLS.98).
- 4) Els Plans ParcialS d'iniciativa particular hauran de contenir les determinacions i documents prevists en l'art. 57 a 64 del R.P..
- 5) Quant a l'execució dels projectes d'Urbanització, s'hauran de concretar els compromisos i obligacions que contreguin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquiridors de solars, terrenys o construccions.
- 6) Els compromisos a que es refereix l'art.14.2 de la LLS.98 hauran de garantir:
 - a) Cessions gratuïtes i obligatòries dels terrenys per a Sistemes Generals.
 - b) Costejament, i en el seu cas, execució de les obres d'urbanització, en els terminis prevists en el propi Pla d'Etapes, amb les prescripcions que pugui afegir l'acord d'aprovació del Pla.
 - c) El promotor, amb anterioritat a l'aprovació del Projecte d'Urbanització, haurà de formalitzar els compromisos i garanties patrimonials.
- 7) L'incompliment de les obligacions concretes, donarà lloc a l'adopció, per part de l'Ajuntament, d'alguna de les següents mesures:
 - a) Realització de les garanties;
 - b) Subrogació de l'Administració de la seva execució, amb indemnització en la quantia del valor del sòl;
 - c) Expropiació dels terrenys compresos en el Pla;
 - d) Revocació de Pla.
- 8) Si l'incompliment no revestís la suficient gravetat per a la imposició de les anteriors mesures, podrà sancionar-se prèviament al promotor.

04.- Actuacions en el Desenvolupament de les NNSS

El Sistema d'actuació preferent a adoptar en els plans parcials serà el de Compensació, o en tot cas el que s'incorpori a cada Pla Parcial.

En el Sistema de Compensació i d'acord als terminis previstos en el pla d'etapes, les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys i les obres d'Urbanització es transmetran al Municipi una vegada executat el Projecte d'Urbanització.

En el Sistema de Cooperació, la transmissió dels esmentats terrenys es produirà amb l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, o amb la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

El territori ordenat per aquestes NNSS es classifica d'acord amb el previst en els art. 78, 79, 80 i 91 b del R.D. 21/59/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (des d'ara en endavant RP) en: Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl Rústic.

El Sòl Rústic només podrà transformar-se en Urbanitzable a través d'una revisió d'aquestes NNSS.

En Sòl Urbà es preveu l'Ordenació de la delimitació dels sols segons el seu destí per a:

- a) Sols Públics per a Espais Lliures i Zones Verdes;
- b) Vials i Estacionaments;
- c) Sols per a Equipaments;
- d) Sols edificables i edificis privats.

Segons l'art. 14.1 de la LLS.98 en Sòl Urbà els sols destinats a Vials, Espais Lliures, Zones Verdes i Centres Escolars, seran de cessió gratuïta i obligatòria. Sense perjudici d'això, tots els Sols destinats a Sistemes Generals podran ser objecte d'expropiació.

Per altra part es tindrà en compte en tot el desenvolupament de les presents NNSS el Decret 96/1994, Reglament Tècnic de la Llei 3/1993 per la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques.

05.- Formació de Nucli de Població

En el terme municipal d'Alaró no es considera la formació d'un nou nucli de població.

PART II

II.1.- NORMES GENERALS D'URBANITZACIÓ

06.- Definició

Són les que es refereixen a les condicions dels Servissis de Subministrament d'Aigua, Energia Elèctrica, Sanejament, Accés Rodat i Enllumenat Públic. Les condicions que s'estableixen en aquestes NNSS es consideraran com a mínims i serà obligatori el seu compliment en tot Planejament que desenvolupi aquestes NNSS.

07.- Subministrament d'Aigua Potable

En els projectes de les xarxes d'abastiment d'aigua, els requeriments mínims adoptats seran els següents:

- El consum mig per habitant i dia serà de 200 lts.
- El consum màxim per al càlcul de la xarxa s'obtindrà multiplicant el consum mig per 2,5.

En les zones de jardins públics i parcs, es disposaran xarxes de regueu derivades de la xarxa general.

En totes les noves construccions dins el casc urbà serà obligatori la construcció d'un aljub amb una capacitat mínima de 2m³ per habitatge. En edificis plurifamiliars serà obligatori d'instal·lació de comptadors individuals per cada vivenda

08.- Subministrament d'Energia Elèctrica i Enllumenat Públic

a. Energia elèctrica.

Els Projectes corresponents a aquestes instal·lacions compliran com a mínim les condicions següents:

- La dotació mínima d'Energia Elèctrica per a ús domèstic serà de 3 kW. per habitatge.
- Les línies noves de distribució d'Energia Elèctrica de baixa tensió hauran de ser subterrànies.
- No es podran ubicar els Centres de Transformació en les vies públiques, per sí serà perceptiva de reserva de local en edificis d'habitatges o altres usos (subministraments de 50 o més kW).

b. Enllumenat públic

a).- 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.

b).- A les àrees turística - residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb trànsit 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.

c).- Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en relació amb la il·luminació, hauran de complir amb les condicions següents:

1. Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.

2. No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.

3. El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establits en els apartats següents.

4. 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 reixades adequades contra l'enlluerni.

5. La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui un a pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.

6. L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.

7. S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

8. Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el plànol de contaminació lumínica: En zona E-1: 0 % , en zona E -2: < = 5%, en zona E3: < = 15 % i en zona E-4: < = 25 %. Excepte, en la zona E-3 i E-4, la il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial.

9.- Les lluminàries implantades a les unitats d'execució seran de la mateixa tipologia que la resta del casc urbà.

09.- Sanejaments

El sanejament es realitzarà pel Sistema Separatiu. Es podran utilitzar els torrents per a l'abocament de les aigües de pluja. Per a les seccions mínimes de clavegueram s'adoptaran com a cabdals d'aigües negres, el màxim previst per a l'abastament d'aigües. Les aigües una vegada depurades s'utilitzaran preferentment per a regueu de camps agrícoles. En el seu defecte podran abocar a llit natural. Sempre serà obligatòria la depuració de les aigües residuals per establiments industrials abans del seu abocament al col·lector general, sempre ajustant-se al reglament municipal de clavegueram

10.- Accés Rodat

D'acord amb el caràcter i trànsit dels Vials, es calcularà la gruixa de les capes de paviment

així com el material emprat en la capa de rodadura.

II.2.- NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ.

II.2.A. DEFINICIONS

11.- Exigències Prèvies

1. Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada als plànols d'ordenació. L'ajuntament ho realitzarà d'ofici si els serveis tècnics així ho consideren necessari

2. No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que a més de l'oportuna llicència l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagués comunicat ser necessària aquesta operació abans de l'execució de les obres. El peticionari de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament la data prevista per a l'inici de les obres amb el termini de quinze dies.

3. L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que procedissin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

12.- Edificacions Davanteres a Llits Públics

1. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació pròxim a llits públics ha de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües i arts. 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic. En el cas de quedar definit el límit del llit, es prendrà com a fita l'eix del corrent d'aigua, havent-se de separar d'aquest una distància mínima de 12 metres.

2. Els usos permesos a les zones grafiades als plànols com a zona de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris.

13.- Definicions sobre el territori

1. Solar: Parcel·la que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definides a les presents normes, és apta per a la seva immediata edificació.
2. Terreny natural: Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les presents normes.
3. Espai edificable: Porció d'una parcel·la a la qual es poden ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.
4. Vial: Espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.
5. Illeta: Porció de Sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.
6. Illeta incompleta: Porció de Sòl urbà delimitada per espais lliures públics o vials i per altres terrenys classificats com a urbanitzables, rústics o, eventualment, per altres terrenys urbans l'ordenació dels quals s'hagi de realitzar per mitjà de pla especial. També tindran la consideració d'illeta incompleta les parts d'illetes que tinguin ordenació segons els tipus "segons alineació de vial" quan la resta de la illeta tingui un tipus d'ordenació diferent d'aquest.

14.- Definicions sobre ordenació

1. Ús: És la realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl, directe o indirecte, mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.

2. Ús principal: És l'ús al qual, per estar-hi destinada la major part de la superfície de les edificacions existents en un àrea determinada del poble donant-li un caràcter que les Normes pretenen mantenir, o per pretendre que les noves edificacions en un àmbit determinat es destinin en la major part de la seva superfície a aquell, les Normes no l'hi estableixen cap tipus de limitació quant a grup, dimensió i situació, en les condicions d'ús de les zones que s'assignen a aquests àmbits, mentre que a la resta dels usos permesos sí se'ls estableixen limitacions, tenint el caràcter de compatibles amb el principal.

3. Edificació aïllada: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.

4. Edificació entre mitgeres: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual es permet l'edificació contigua amb mitgeres, vial públic (rodat o de vianants) i/o espai públic.

5. Alineació: Pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.

6. Alineació oficial: Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten els espais qualificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.

7. Alineació actual: Alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.

8. Alineació de façanes: Alineació a partir de la qual s'hauran d'aixecar les construccions.

9. Alineació exterior d'illeta: És l'alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.

10. Profunditat edificable: Profunditat màxima que pot assolir l'edificació, mesurada des de l'alineació oficial. Les edificacions de nova planta o ampliació de les existents, en cap cas podran excedir aquesta profunditat prefixada, ~~i no podran realitzar-se, en les edificacions preexistents que es trobin fora de l'àrea edificable de l'illa, obres de consolidació i reforma no estructural, podent se realitzar les estrictament necessàries per al seu manteniment en el seu ús actual o aquelles que millorin els seus paràmetres urbanístics.~~ Les piscines que no superin els 0.60 metres d'alçada no es veuran afectades per la profunditat edificable.

En el cas d'edificacions amb la façana protegida, l'alineació quedarà definida per la façana existent i la profunditat edificable es mesurarà des d'aquesta alineació existent. En el cas que s'estableixi simultàniament una superfície màxima edificable d'ocupació del sòl, s'aplicarà el més restrictiu d'ambdós paràmetres.

11. Mitgera: Pla vertical que separa dues parcel·les.

12. Reculada: Separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions es midaran perpendicularment a l'alineació oficial o mitgera. Aquestes separacions s'han de midar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació.

13. Reculada a mitgera: Separació compresa entre la mitgera i un cos d'edificació.

14. Reculada a alineació oficial: Separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.

15. Rasant: Línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.

16. Rasant de calçada: Rasant al llarg de l'eix del vial.

17. Rasant de voravia: Rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vora superior de la vorada sobre l'esmentat pla,

incrementada en un dos per cent de l'amplada de la voravia en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir voravia.

18. Alçada reguladora : és l'alçada des del punt de referència en el cas d'edificació contínua , o des de la cota més baixa del terreny natural en contacte amb l'edificació en el cas d'edificació aïllada, fins al plànol inferior del darrer forjat. En el cas de ser forjat inclinat, es mesurarà fins a la volada o punt més baix de l'aiguavés.

19. Alçada total: és l'alçada des del punt de referència (en el cas d'edificació contínua), o des de la cota més baixa del terreny natural en contacte amb l'edificació (en el cas d'edificació aïllada), fins al punt més alt de coronació de cobertes.

15.- Definicions sobre edificacions

1. Planta: Porció d'espai que, per la seva altura de sostre, és susceptible, d'acord a ordenança, de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

2. Planta tancada: Part coberta i tancada de l'edificació, incloent-hi els elements constructius de tancament.

3. Porxo: Part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixes.

4. Terrassa: Part de l'edificació descoberta [o coberta per simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol].

5. Pèrgola: Entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La superfície dels elements constructius (en planta), midats en projecció vertical sobre un pla horitzontal, ha de ser inferior al 25% de la superfície en planta de la pèrgola; és a dir els buits han de suposar més del 75% de la superfície total de la pèrgola.

6. Emparrat tradicional: Entramat calat que sosté una parra o altres plantes enfiladisses, format per filferros tibats des d' un perímetre de barres de secció inferior a 0,01m². La superfície de les barres (en planta), midats en projecció vertical sobre un pla horitzontal, ha de ser inferior al 5% de la superfície en planta de l'emparrat; és a dir els buits han de suposar més del 95% de la superfície total de l'emparrat.

7. Façana: Cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de mitgera.

8. Balcó: Cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana de les mitgeres una distància igual a la seva volada , amb un mínim de vuitanta (80) centímetres. L'altura dels pretils i baranes sigui com a màxim d'u coma vint (1'20) metres. Així mateix, a efectes de que un cos sortint es defineixi com a balcó, per damunt d'aquella altura únicament es podran situar elements verticals de fusteria constituïts per barres lleugeres, però en cap cas elements com a gelosies o persianes.

9. Coberta: Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

10. Volada, cornisa: Elements sortints de la coberta.

11. Tanca: Element continu de tancament que limita propietats.

12. Edificació: Conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

13. Pati: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.

14. Soterrani: Es denominarà planta soterrani qualsevol planta situada per sota de la planta baixa. Per tenir la consideració de soterrani haurà d'estar el seu perímetre tancat excepte un front màxim de 4 metres a efectes d'accés de vehicles.

15. Semisoterrani: Planta immediatament inferior a la planta baixa d'un edifici, els tancaments del qual no queden totalment per davall el terreny natural i que han de complir les reculades en cada zona, però que no compten en el còmput d'edificabilitat. Per tenir la consideració de semisoterrani haurà d'estar el seu perímetre tancat excepte un front màxim de 4 metres a efectes d'accés de vehicles, i un màxim d'obertures que no suposi més d'una cinquena part del perímetre total del semisoterrani.

16. Planta baixa: És la planta immediata superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevada, en el cas que no hi hagi semisoterrani. En cas de no existir planta soterrani alguna, es considerarà com a planta baixa a la inferior de les construïdes. El pla inferior d'aquesta planta pot tenir una o diverses cotes de nivell, amb una diferència màxima total de vuitanta (80) centímetres, sempre complint les condicions d'adaptació al terreny.

17. Plantes - pis: Plantes situades sobre la planta baixa.

18. Unitat urbanística. Cada una de les subdivisions en unitats d'usos d'un edifici

16.- Definicions sobre els còmputs

1. Superfície construïda: Superfície horitzontal inclosos tancaments de les plantes tancades, porxos i pèrgoles, computada d'acord als criteris assenyalats en l'art. 17 de les presents Normes.

2. Superfície edificable o edificabilitat: Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades, porxos i pèrgoles que les Normes permeten construir a un terreny, computada d'acord als criteris assenyalats en l'art. 17 de les presents Normes.

3. Superfície útil: És el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixes de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

4. Superfície del solar o parcel·la: És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, midada sobre un pla horitzontal.

5. Coeficient d'edificabilitat net: És el quocient entre la superfície edificable i la superfície del solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

6. Ocupació de solar o parcel·la: La projecció vertical sobre un pla horitzontal de les superfícies edificada o edificable de totes les plantes, fins i tot les enterrades, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per l'edificació. En sòl urbà es seguiran els criteris assenyalats en l'art. 18.

7. Ocupació màxima de solar o parcel·la. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de les superfícies construïdes incloent edificacions i superfícies cobertes i superfícies pavimentades.

8. Densitat d'habitatges: És el número d'unitats d'habitatge que es permeten en un mateix solar.

9. Sistemes generals: En Sòl urbanitzable existiran dos tipus de Sistemes generals de cessió obligatòria i gratuïta amb càrrec a l'aprofitament d'aquesta classe de sòl: l'inclòs dintre de l'àmbit de determinats sectors i el situat a l'exterior d'aquests, que tindrà la consideració d'adscrit a un o a diversos sectors.

17.- Còmputs d'Edificabilitat

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).

2. La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin superiors a un terç del seu perímetre i al cent per cent (100%) quan aquestes

obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre.

3. La superfície de les pèrgoles computarà al vint-i-cinc per cent (25%)

4. La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, emparrats tradicionals, soterranis i semisoterranis no computarà en cap tipus d'edificació.

5. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest no computarà.

6. En els tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, computarà la superfície dels cossos d'edificació permesos per damunt de l'altura màxima.

18.- Còmputos d'Ocupació

1. Tots els voladissos de l'edificació, excepte les normals volades o cornises de les cobertes (fins a 50 cm), es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació. Malgrat que les zones amb tipus d'ordenació en edificació contínua, amb alineació de façanes coincident amb la de la via pública, els voladissos sobre aquesta no es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació del respectiu solar.

2. En sòl urbà, les piscines que es trobin fins a seixanta (60) centímetres, en terrenys plans, i fins a 150cm, en el cas de terrenys inclinats, per sobre del nivell del terreny natural no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny, en tot cas comptabilitzaran com a ocupació total en el cas de solars qualificats com "Aïllada"

Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal.

En sòl rústic les piscines es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació sempre.

3. La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge de la del solar o parcel·la. En el cas de donar-se simultàniament aquest paràmetre amb el de profunditat edificable, prevaldrà el més restrictiu d'ambdós.

4. En el cas de soterranis i semisoterranis, l'ocupació es computarà en tots els casos.

19.- Construccions Permeses per damunt de l'Alçada Reguladora.

Només es permetran per damunt de l'alçada reguladora les següents instal·lacions: maquinàries d'ascensors, calefacció, acondicionament d'aire, caixa d'escapes i xemeneies. Totes elles estaran insertes dins el pla de 30° des de l'alçada reguladora, per la façana i pels patis, sense excedir l'alçada més de 1.60 m. sobre l'alçada reguladora permesa. Per sobre d'aquesta alçada tan sols es permetran antenes per al servei comunitari del propi edifici, fins un màxim de 3 m per sobre de l'alçada total permesa, sempre i quan es justifiqui tècnicament la seva necessitat.

Als edificis plurifamiliars només es permetrà una antena de recepció de TV per edifici de caire comunitari.

20.- Mitgeres al Descobert

En tot nou edifici que presenti mitgeres o paret confrontant al descobert, aquestes hauran de ser tractades de manera que quedi assegurat el seu bon aspecte esterrecades i pintades.

21.- Condicions Higieniques

Les edificacions destinades a habitatges s'ajustaran a les condicions mínimes establertes per aquestes NNSS per a habitatges de composició mínima. Per a habitatges majors, les dimensions estaran en funció del número d'habitants, segons les directrius marcades pel ~~decret 145/1997 de 21 de novembre de la Conselleria de Foment~~. La normativa sectorial corresponent

22.- Composició Mínima d'un Habitatge

S'entén com a composició mínima d'un habitatge, la integrada per ~~estar~~- cuina - menjador almenys de 18 m², un dormitori doble almenys de 12 m², un bany petit amb dutxa, inodor i lavabo d'almenys 3 m² i un rentador - estenedor d'almenys 2 m²(només en cas de no haver-hi cuina independent).

Si l'estada - menjador és independent de la cuina, tindrà una superfície mínima de 15 m² i en aquest cas, la cuina tindrà una superfície de 5 m².

Es tracta de superfícies útils.

23.- Habitatge Unifamiliar

Edificació destinada a satisfer les necessitats d'una sola família.

24.- Habitatges Plurifamiliars

Edificació que reuneix dos o més habitatges, sobreposats en alçada. Poden o no tenir elements en propietat compartida entre tots o varis dels habitatges existents.

S'entendrà com a habitatge plurifamiliar en règim d'adossat aquella edificació que reuneix dos o més habitatges, amb la particularitat que cada vivenda comparteix tan sols una paret mitgera amb les vivendes contigües, si bé el terreny a sobre del que es situen es de propietat comuna a totes les vivendes.

25.- Conservació dels Edificis

A) Obligació de conservar

1. Els propietaris de les edificacions públiques i privades, urbanitzacions d'iniciativa particular i pública, terrenys, jardins, corrals, cartells i instal·lacions hauran de conservar-les en estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornament públic, i d'acord amb les ordenances de policia, bon govern i convivència ciutadana, havent de realitzar a tal fi les obres de manteniment, reparació o reposició que resultin necessàries. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana.

2. El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris segons es derivin de la legislació específica.

B) Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin. L'Ajuntament denegarà, arribat el cas, llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuessin o enlletgessin l'aspecte exterior d'aquestes o resultessin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, podent-ne exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat en les normes generals de l'edificació.

C) Ordres d'execució i límit del deure de conservació

1. L'Autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure

de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.

2. L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.

3. Malament això, quan l'ordre d'execució excedís del límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret a que l'Administració responsable de l'esmentat excés de reparació, financi o assumeixi aquella part del cost que superi el deure de conservació.

D) Supòsits legals per a la declaració de ruïna

Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella en els següents supòsits:

- a) Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.
- b) Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.
- c) Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició del l'immoble.
- d) Els edificis continguts al Catàleg d'Edificis Protegits del municipi d'Alaró no podrà ésser declarats en ruïna baix cap concepte.

26.- Edificis fora d'ordenació i Edificis inadequats.

1.- Edificis fora d'ordenació

Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions que se assenyalen, les següents construccions i edificacions:

- Aquelles que de conformitat amb el planejament vigent queden subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o demolició. En aquesta situació no es poden autoritzar obres de consolidació, de augment de volum ni de modernització. Si seran autoritzables, de forma excepcional i motivada, amb renúncia expressa al seu possible increment de valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i l'higiènic de les persones que habiten i ocupen les esmentades edificacions.
- Aquelles executades sense llicència o amb llicència anul·lada malgrat hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició aplicable a cada supòsit. En aquesta situació no es podrà realitzar cap tipus d'obra. Si aquestes construccions o edificacions s'han executat després de dia 1 de març de 1987, tampoc es podrà obtenir la contractació de serveis de subministra d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram, telèfon, telecomunicacions o altres de similar naturalesa. Aquest règim serà aplicable mentrestant no es dugui a terme la legalització de les edificacions o construccions d'acord amb la legislació i el planejament vigent.
- Aquelles implantades legalment i que hagin estat objecta de ampliació o reforma sense llicència o amb llicència anul·lada. En aquesta situació seran autoritzables les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions, prevenció de incendis, instal·lacions e infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per el compliment del codi tècnic de l'edificació i les obres de adaptació a la legislació de supressió de barreres arquitectòniques, sempre i quant no afectin a la part de la edificació o construcció realitzada il·legalment. En els supòsits anteriors no es podrà realitzar cap tipus d'obra que afecti a la part il·legal de la construcció o edificació.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques. No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra.

Edificis inadequats (construïts a l'empara de normatives anteriors a la vigent)

En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa urbanística i sempre que no es trobin en situació de fora de ordenació, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cada una de les següents situacions:

Situació a.

Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa es permetran les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície major de l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent (b)

Situació b.

Quan l'edificació, sense excedir de l'edificabilitat en el solar o parcel·la, incompleix algun altre paràmetre de zona, es podrà fer reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i podrà realitzar ampliacions fins arribar al 80% de l'edificabilitat permesa a la zona. En els casos de solars existents en sòl urbà, si els paràmetres que s'incompleixen són el de façana mínima i/o de superfície mínima de solar, es podrà arribar a esgotar el 100% de l'edificabilitat. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona. També s'autoritzaran les obres permeses a la regulació de la situació a). i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona.

Situació c.

En els edificis existents situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per a destinar-los a aquell, el nombre màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable restant a la resta d'usos compatibles en les ordenances.

En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell nombre màxim.

Totes les obres d'ampliació i reforma en els edificis o construccions inadequades s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn, sense perjudici de les normes específiques especials de protecció aplicables als edificis inclosos en el Catàleg.

En tot cas seran autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.

Xarxes aèries.

~~Totes les xarxes aèries urbanes, en vol i adossades a façanes, existents es consideren en situació de inadequades. El manteniment de les mateixes es limitarà exclusivament a la reparació d'averies. Es tendirà al soterrament de les mateixes. La mateixa consideració tindran les xarxes telefòniques i semblants.~~

Es procurarà al soterrament de les xarxes públiques de comunicacions electròniques que recorren per les façanes dels edificis, excepte quant raons tècniques o econòmiques no aconsellin el seu soterrament. La implantació de noves xarxes es farà emprant les infraestructures de telecomunicacions existent; i la creació de de noves infraestructures requerirà el compliment d'elles normes UNE.

27.- Condicions d'Ús

a) Els usos a considerar dins el Terme Municipal es classifiquen en els següents grups:

Usos residencial unifamiliar: Són els referents a l'allotjament d'una família, i s'inclou els aparcaments vinculats a l'habitatge. Habitatges unifamiliars. S'exclou el règim de propietat horitzontal.

Usos residencial plurifamiliar: Són els referents a l'allotjament de mes d'una família, i s'inclou els aparcaments vinculats a l'habitatge

Usos docents: Estan relacionats amb l'ensenyança oficial o privada.

Usos comercials: Són els relacionats amb la venda de productes al detall.

Usos artesanals. Són els relacionats amb la petita indústria manufacturada amb mètodes artesanals o que utilitzin maquinària lleugera amb una quantitat petita d'operaris i que no produeixin molèsties per renous ,olors o fums. Exemples: fusters, ferrers, petits tallers mecànics.

Usos turístics: Són els destinats a l'allotjament temporal i serveis als turistes.

Usos sanitaris: Són tots els relacionats amb la prestació de serveis metges, clínics i quirúrgics.

Usos socio - culturals: Són els relacionats amb la ciència, l'art, etc. i inclouen les activitats de tipus social.

Usos espectacles: Són aquells relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i el temps lliure, i inclouen els espectacles esportius i de qualsevol altre mena.

Usos esportius: Són els relacionats amb la pràctica d'algun esport.

Usos religiosos: Són els relacionats amb la pràctica d'alguna religió.

Usos administratius: Són els relacionats amb l'Administració Pública, les oficines i despatxos privats.

Usos industrials: Són els relacionats amb la producció industrial a escales superiors a les definides als usos artesanals Emprant superfícies superiors als 300 metres quadrats. L'emmagatzemen en superfícies superiors a 300 metres quadrats.

Usos d'aparcament de vehicles: Són els relacionats amb aparcament de vehicles no vinculats a edificis de habitatge. Veure articles 46 i 172 de les presents NNSS.

Usos magatzems: Són els espais menors de 300 m² destinats al dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i mercaderies sense venda directa al públic però si a minoristes.

Usos d'Assistència Social (habitatges tutelades, centres de dia, residències per persones majors o discapacitats, serveis social en general)

Usos d'Equipament: veure article 50 de les presents NNSS

Zones verdes i Espais Lliures: veure article 49 de les presents NNSS

Vials: veure articles 45, 46 i 47 de les presents NNSS

b) Per la seva idoneïtat els usos es divideixen en:

Usos permesos: Són els que estan admesos expressament per aquestes Normes en cada qualificació Urbanística.

Usos prohibits: Són aquells que ho estan expressament per aquestes NNSS en cada qualificació urbanística.

Usos obligatoris: Són els que estan exclusivament admesos en determinada zona.

Usos complementaris: Son els que poden anar aparellats amb l'ús obligatori.

c) Per raó del seu destinatari final es distingeixen entre:

Usos públics: Són els que estan permesos a qualsevol persona mitjançant compensació monetària o no en terreny de domini públic o privat.

Usos privats: Són els desenvolupats per particulars en terrenys o edificis de propietat particular.

Els usos privats es matisen en:

Usos particulars: És, dins els usos privats, aquell l'usuari del qual és una persona o una família.

Usos col·lectius: Són, dins els usos privats, aquells els usuaris dels quals són un grup indeterminat de persones la relació de les quals ve normalment definida pel pagament d'unes quotes, entrades, o preu del servei.

II.2.B. EDIFICACIONS SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

28.- Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial.

És aquella a la qual les façanes de les edificacions s'han de situar lliants amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquells. L'espai edificable de cada parcel·la vendrà determinat per una profunditat edificable constant midada a partir de l'alineació de façana.

29.- Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada.

1. L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'illeta, separades entre sí una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de la illeta, formades per línies paral·leles a cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de la illeta corresponent a la profunditat edificable es denomina pati d'illeta.

2. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illeta.

3. La profunditat edificable serà la que s'especifica als plànols d'ordenació de Sòl urbà per a cada illeta.

30.- Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta oberta

És l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial d'una illeta les obertures en el seu perímetre de la qual no permeten que pugui ser considerada com a ordenació a illeta tancada.

31.- Ordenació d'illetes

1. S'estableix el criteri general de que les profunditats edificables sols poden donar front a

vials rodats i espais lliures públics.

2. Quan a l'interior d'una illeta existeixi el llit d'un torrent, exclusivament es considerarà com a alineació oficial la que doni front a vials o espais lliures públics, però no la que doni front a l'esmentat torrent.

32.- Patís d'ileta. Condicions d'edificació i ús

La superfície no edificable del pati d'ileta situada més allà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat, admetent-se la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, amb les limitacions que s'estableixin per a cada zona, però no es podran ubicar les rampes descobertes d'accésos a aquells, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, amb una altura sobre el paviment superior a u coma vuitanta (1,80) metres.

33.- Medició d'altura al tipus d'edificació

1. Al tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial es denominarà altura reguladora a la dimensió vertical midada sobre el pla vertical d'alineació de la façana general des del punt de referència, tal i com es defineix en l'apartat següent, fins el pla inferior del forjat de sostre de la darrera planta de pisos. L'altura reguladora no podrà superar el límit que s'estableix en l'ordenança particular de cada zona. Es denomina altura total al límit màxim de la dimensió vertical midada des del punt de referència fins el punt més elevat de coronació de cobertes establert així mateix en l'ordenança particular de cada zona.

2. La determinació del punt de referència o punt d'origen per a la medició de l'altura és distinta per a cadascun dels supòsits següents:

a) Edificis amb front a una sola via:

a.1) En parcel·les la longitud de façana de les quals sigui inferior al doble de la façana mínima establerta en l'ordenança de cada zona i la rasant del carrer, presa a la línia de façana, sigui tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el de menor cota d'aquesta és menor d'un coma vint (1,20) metres, l'altura reguladora es midarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si la diferència de nivells és superior a un coma vint (1,20) metres, es dividirà la façana en trams necessaris perquè la diferència entre les cotes extremes de cada tram sigui igual o inferior a un coma vint (1,20) metres, aplicant a cadascun d'aquests trams la regla anterior, prenent per tant com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

a.2) A parcel·les la longitud de façana de les quals sigui varies vegades superior a la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona, així mateix es dividirà la façana en trams de longitud igual o inferior a l'esmentat paràmetre, considerant a cadascun d'ells com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram, sempre que la diferència de cotes entre els extrems de cadascun d'aquests sigui igual o inferior a un coma vint (1,20) metre. En el cas que no es compleixi aquesta condició es dividirà la façana en trams de longitud inferior a efectes que sigui possible el seu compliment.

b) Edificis amb front a dues o més vies, formant cantonada o xamfrà:

- Se aplicarà el que disposa l'apartat 2.a), però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una sola.

c) Edificis amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà.

- Els edificis situats a solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà, i l'edificació a cada front dels quals vengui separada de l'altra per

l'espai lliure interior d'ileta, es regularan, quant a altura, com si es tractes d'edificis independents.

34.- Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny.

1. En aquest tipus d'ordenació es denominarà com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma seixanta (0'60) metres per davall i zero coma seixanta (0'60) metres per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

Si la parcel·la dóna front a dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

2. Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permetran aquelles encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.

3. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més allà de la profunditat edificable es realitzin terraplens superiors a zero coma seixanta (0'60) metres si el terreny és pla o u coma cinquanta (1'50) metres d'altura si el terreny es inclinat.

Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal.

4. En el cas de terrenys inclinats que, per presentar un acusat pendent descendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest, s'origini l'aparició de plantes situades per sota la planta baixa, definida en el punt 1 d'aquest article, que tampoc compleixin la definició de soterrani, per sobresortir a la seva façana posterior més d'u coma cinquanta (1'50) metres del terreny natural; en aquest cas es denominarà com a planta baixa a aquella planta, o part d'ella, el paviment de la qual es trobi com a màxim u coma cinquanta (1'50) metres per damunt el terreny natural.

5. En el cas de terrenys inclinats que, per presentar un acusat pendent ascendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest, la planta baixa, definida en el punt 1 d'aquest article, quedi soterrada en el pla corresponent a la profunditat edificable ~~de forma que la cara superior del forjat de sostre sobreurti menys d'u coma noranta (1'90) metres del terreny natural, es presentarà un estudi de detall per reordenar la volumetria permesa sobre el solar complint els paràmetres de l'ordenació;~~ en aquest cas es denominarà com a planta baixa a aquella planta, o part d'ella, el paviment de la qual es trobi com a màxim u coma cinquanta (1'50) metres per damunt el terreny natural.

35.- Tanques de separació en el tipus d'ordenació.

1. Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un (1) metre sobre el punt de referència, podent-se completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2. Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'u coma vuitanta (1'80) metres a tots els punts del terreny, podent-se completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb proteccions diàfaness, del tipus reixa metàl·lica o pantalla vegetal.

36.- Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació

Només es permeten balcons i volades.

37.- Cossos i elements sortints sobre el pati d'illeta

Queda prohibida la construcció a plantes pis de cossos sortints o elements sortints sobre el pati d'illeta, és a dir, més allà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat les volades i cornises fins a cinquanta (50) centímetres de vol, així com les baixants de pluvials.

38.- Reordenació d'illetes tancades

1. Es permetrà la reordenació de volums d'una illeta tancada mitjançant un estudi de detall, d'acord amb les condicions generals estipulades següents:

a. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NNSS en qualsevol de les zones, mitjançant estudi de detall, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges pel poble.

b. Tota ordenació de volums no podrà suposar increment de l'ocupació del sòl i de l'altura màxima de cada illeta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica. No es podran alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant a la zona o zones. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos. En tot cas, s'hauran de respectar la resta de determinacions de les NNSS.

c. En cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o colindants.

d. L'àmbit mínim de l'estudi de detall serà el de quatre solars colindants per cada costat. Podrà ser ampliat si els serveis tècnics municipals ho considera necessari.

e. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall es podrà presentar un avanç d'aquest al qual es contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.

f. En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

g. No es podrà transferir edificabilitat del pati d'illeta per a la seva utilització residencial.

2. Les finalitats d'aquesta reordenació podran ser:

a) Integrar l'ordenació al casc urbà per mitjà de la creació d'un espai lliure d'ús públic tipus plaça.

Les condicions d'aquesta reordenació seran aquestes:

- Els tipus d'ordenació permesos seran d'illeta oberta i illeta tancada.
- No es podrà incrementar ni la superfície ni el volum edificables màxims.
- No es podrà augmentar l'ocupació de les edificacions.
- L'altura màxima no podrà ser superior a la definida en el planejament.

Amb aquesta finalitat, l'alineació de façana corresponent a l'augment d'altura s'haurà de recular respecte a l'alineació oficial una distància igual o superior a l'augment d'altura màxima permesa que s'estableixi.

- S'hauran d'enjardinar i cedir gratuïtament a l'Ajuntament l'ús públic de terrenys la superfície dels quals, degudament justificada, no sigui inferior a la del pati d'illeta.

En cas de ser la illeta totalment edificable, aquests terrenys no tindran una superfície inferior a un vint per cent (20%) de la superfície de la illeta.

- La conservació d'aquesta zona enjardinada serà a càrrec de la comunitat de propietaris.
- L'orientació d'aquests espais lliures públics serà tal que permeti el seu asolellament el major nombre d'hores al dia. Aquest espai lliure públic serà fàcilment accessible des de totes les vies d'accés a la illeta.
- Si existissin usos obligatoris d'equipament, aquests es mantindran.
- No s'augmentaran els angles d'asolellament que formen els edificis permesos per l'ordenança respecte a la base d'alineació de façanes dels edificis veïns.
- S'haurà d'ordenar la totalitat de la illeta.

b) Ubicar un ús permès per les Normes que per les seves necessitats funcionals no es pugui fàcilment integrar a l'ordenació de la illeta.

Les condicions d'aquesta ordenació seran aquestes:

- L'ús que justifica la necessitat de la reordenació de la illeta ha de ser dotacional o comercial.
- L'ordenació ha d'afectar la totalitat de la illeta.
- L'ocupació màxima en planta baixa serà del vuitanta per cent (80%) de la superfície de la illeta.
- Els tipus d'ordenació permesos seran els de volumetria específica i segons alineació de vial.
- Les mitgeres corresponents a les profunditats edificables s'hauran de tapar amb cossos d'edificació.
- Quan l'ús que es volgués implantar fos una estació de servei, aquesta es situarà en zona independent separada de la resta de l'ordenació per un espai d'ample no inferior a nou (9) metres.

L'ordenació s'haurà de realitzar de forma que es resolgui adequadament la circulació rodada en cada una de les vies públiques existents i la connexió amb aquella. La solució que es proposi s'haurà de justificar mitjançant estudi basat en la naturalesa i intensitat de trànsit en aquelles vies públiques i serà preceptiu informe favorable de la Policia Local.

- L'altura dels edificis haurà de ser igual o inferior a la major de les altures màximes permeses a les distintes zones de la illeta.

En cap punt de les alineacions de façana establertes a les Normes es podrà augmentar l'altura màxima permesa per a la zona en aquest.

Amb aquesta finalitat, les alineacions de façana delimitades a l'estudi de detall s'hauran de recular respecte a aquelles una distància igual o superior a l'augment de l'altura màxima permesa que s'estableixi.

c) Redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illetes ordenades per les Normes en illeta tancada, a les quals existeixi en part d'elles edificacions realitzades segons altre tipus d'ordenació

Els propietaris de parcel·les no edificades, abans de realitzar obres, podran redactar un estudi de detall o modificar l'estudi de detall en base al qual es va construir l'edifici o

edificis, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que les Normes assignen a aquelles parcel·les.

En ambdós casos, aquest estudi de detalla haurà de complir les següents condicions:

- Afectar la totalitat de la illeta.
- Es permeten tots els tipus d'ordenació.
- No es podrà modificar cap dels següents paràmetres - límit regulats per les NNSS per a la illeta tancada: altura màxima, superfície edificable, ocupació en planta baixa i ocupació en plantes - pis.

No es podrà establir un augment de l'altura màxima permesa per a la zona en cap punt de les alineacions de façana establertes per les NNSS.

Per això, les alineacions de façana definides en l'estudi de detalla s'hauran de recular respecte a aquelles una distància igual o superior a l'augment de l'altura màxima permesa que s'estableixi.

- Els usos permesos seran els de la zona.

d) Millorar les condicions funcionals, estètiques o paisatgístiques de la illeta o illetes.

A més de les condicions generals imposades, aquests tipus de reordenacions hauran de satisfer les següents condicions:

- La planta baixa s'ha d'ordenar en més d'un seixanta per cent (60%) del perímetre de forma coincident o sensiblement paral·lela a l'alineació oficial, de tal forma que, encara que existeixin obertures a espais lliures, en el seu conjunt el carrer no perdi la seva conformació.

3. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall es podrà presentar un avanç d'aquest al qual es contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.

4. L'estudi de detall contindrà els documents suficients tals com plànols, perspectives, fotografies, maquetes, etc, als quals es justifiqui la solució proposada, estudiant comparativament aquesta solució amb la permesa per les ordenances vigents.

Es proposarà un esquema dels serveis que es pretenen instal·lar i dels aparcaments públics i privats que es projectin.

5. En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

II.2.C. EDIFICACIONS SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA (AÏLLAT).

39.- Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la o aïllada

Ordenació per la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, altura i coeficient d'edificabilitat net.

40.- Medició d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

1. L'altura reguladora d'un edifici serà la dimensió vertical midada des de la cota més baixa de contacte de l'edificació amb el terreny natural fins la cota de la cara inferior del forjat de sostre

de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix en les ordenances particulars de cada zona.

2. En els casos als quals l'edificació es desenvolupi escalonament per a adaptar-se al pendent del terreny natural, fraccionant-se la planta baixa en el nombre convenient de parts, a cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior. En cap cas s'admetrà una diferència de cotes a la mateixa planta superior als vuitanta (80) centímetres

41.- Adaptació de l'edifici al terreny.

1. A l'interior de les parcel·les sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

a) Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, aljubs (o cisternes), piscines.

b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin grans aportacions de terres. Amb aquest fi, els terraplens a realitzar a cada obra seran mínims.

3. En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim seixanta (60) centímetres per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla.

Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim u coma cinquanta (1'50) metres per damunt del terreny natural.

4. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal.

5. Quan degut a excavacions anterior a l'aprovació inicial de les presents Normes, terraplenats o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medició les dels plànols municipals, i en cas de dubte, aquelles vendran determinades per l'Ajuntament.

6. A l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la colindant. En el cas de que en l'esmentada parcel·la colindant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins el nivell de aquestes, sempre que no superin en més de seixanta (60) centímetres les cotes del terreny natural si és pla, i u coma cinquanta (1'50) metres si és inclinat.

42.- Separacions o reculades a partions.

1.-Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents Normes regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra es midaran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat les simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i dipòsits quan es construeixin completament soterrades respecte al terreny natural, així com les construccions exclusivament destinades a serveis de l'edificació, com porteries, garatge, bugaderia i instal·lacions tècniques, quan es construeixin completament encastades en el massís de terres degut a que el pendent de solar així ho aconselli. Aquestes construccions ocuparan, com a màxim, ~~un trenta per cent (30%)~~ ~~un cinc per cent (5%)~~ de la superfície de la parcel·la i

tindran una altura màxima de tres coma cinquanta (3'50) metres, inclòs paretó, i hauran de tenir acabats exteriors similars als de les façanes de l'edifici principal, llevat que substituïxin una marjada preexistent, sent aleshores l'acabat exterior en pedra seca. La seva edificabilitat i ocupació s'haurà de computar dins els límits màxims establerts per a la parcel·la.

3. Els recintes d'instal·lacions de les piscines hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions. Les piscines hauran de respectar les reculades a vial.

4. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancs i massís de separació de mitgera.

5. Les instal·lacions aèries i dipòsits no es podran ubicar a l'espai de reculada, llevat del que assenyala l'apartat 1. Així mateix no es podran ubicar les caixes de comptadors llevat del cas d'habitatges unifamiliars sempre que es situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa.

6. A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un (1) metre, que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa.

L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de dos (2) metres i sota aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment i mantenir-se el terreny natural sota elles.

7. Excepcionalment, en el cas de terrenys inclinats, i sempre que hi hagi autorització del propietari de la parcel·la limítrofa, es permetrà realitzar en l'espai de reculada, per a l'accés a les edificacions, una rampa amb un pendent que no superi el vint per cent (20%), ~~a la qual no serà d'aplicació la diferència de cota de 1'90 metres.~~

43.- Separacions entre edificis d'un mateix solar.

~~No es permetran separacions entre edificis amb un mateix ús dins d'un solar. L'ús vivenda inclou els garatges i d'altres dependències auxiliars tals com bugaderies, trasters i sales de màquines.~~

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació a un mateix solar serà igual o superior a dos terços (2/3) de l'altura màxima del cos d'edificació més alt.

2. Es podrà reduir la distància determinada a l'apartat anterior a la meitat de l'altura màxima del cos d'edificació més alt i com a mínim a tres (3) metres, quan a les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no obrin espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de 1a. categoria.

3. Quan es donin les següents circumstàncies a les façanes enfrontades dels dos cossos d'edificació:

a) La façana del cos d'edificació més alt disposi d'una orientació cap a l'arc est – sud -oest.

b) La cota més alta d'arrencada de cobertes del cos d'edificació de menor altura estigui situada per sota de la meitat de l'altura màxima de l'edifici de major altura.

En ambdós supòsits la separació mínima serà la diferència de cotes entre la més elevada d'arrencada de cobertes del cos d'edificació de menor altura i la cota més baixa del paviment del cos d'edificació més alt i com a mínim tres (3) metres.

4. A tots els casos del present article, les separacions es midaran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació.

44.- Tanques de separació en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

1. Les tanques de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima a la seva part massissa d'u coma vint (1'20) metres a tots els punts del terreny, podent-se completar fins una altura de dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2. A terrenys inclinats es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que a cap punt del terreny superin en més de zero coma setanta (0'70) metres les altures assenyalades a l'apartat 1.

3. Les tanques de separació hauran de quedar degudament acabades o realitzar-se amb murs de paredat.

PART III

III.1.- SISTEMES GENERALS

45.- Xarxa Viària. Elements

La xarxa viària està constituïda per les xarxes destinades a l'ús públic, condicionades per a la circulació de vehicles i/o vianants.

Els elements de que es compondrà la xarxa viària seran tots o alguns dels definits a continuació:

Vorerer: Zona destinada al trànsit exclusiu de vianants. La construcció d'aquests elements serà responsabilitat de la propietat que hi confronti. I el manteniment serà de l'ajuntament, excepte en els trams d'accés als aparcaments que serà de la propietat de l'edifici.

Cuneta: Zona longitudinal de la carretera compresa entre la vora de la calçada i l'aresta corresponent a la plataforma. La construcció i el manteniment d'aquests elements serà responsabilitat de la propietat que hi confronti.

Aresta exterior de l'explanació: Intersecció del talús del desmunt o terraplè amb el terreny natural. Quan el terreny natural circumdant estigui al mateix nivell que la carretera, l'aresta exterior de l'explanació serà la vora exterior de la cuneta.

Carrer de servei: Carretera secundària, amb traçat sensiblement paral·lel a una carretera principal i accessible a aquesta sols en alguns punts, per a servei dels edificis o propietats contigües.

Calçada: Zona de la carretera destinada exclusivament a la circulació d'una filera de vehicles. Es compon d'un cert nombre de carrils.

Carril: Zona longitudinal de la calçada amb amplitud suficient per a la circulació d'una filera de vehicles.

Explanada: Zona de terrenys ocupada realment per la carretera. Els seus límits són arestes exteriors de l'explanació.

Mitjana: Zona longitudinal de la via que serveix de separació entre dues corrents de trànsit de diferents sentits.

Plataforma: Zona de carretera destinada a l'ús de vehicles formada per la calçada i les voreres.

Ronda: Via pública que envolta totalment o parcial una població enllaçant les carreteres que condueixen a ella.

Travessia: Via Pública Urbana a la que s'assigna la funció d'establir la continuïtat d'una carretera a l'interior de la població.

Via Pública: Via d'ús públic, encara que sigui de propietat privada.

46.- Xarxa Viària Urbana

Tot Pla Parcial traçarà els esquemes de circulació tenint en compte els següents aspectes:

- La circulació de vianants.
- La circulació de vehicles.
- Els estacionaments necessaris amb indicació de número de vehicles.

Les senderes dedicades a circulació de vianants tindran un ample mínim d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m). En la seva construcció es respectaran especialment allò que la legislació determina en quant a barreres arquitectòniques.

Característiques de les voravies i les cunetes.

Model casc antic: tindrà una amplada total de 67cm, i estarà situada com a màxim 2cm per davall del paviment asfàltic del carrer, mai per damunt. Estarà formada per una base de formigó en massa H-250 de 10cm de gruix, sobre la que es col·locarà una voreta de pedra de 7cm d'amplada i 15cm d'alçada, que la separarà del paviment asfàltic, i que formarà una cuneta (entre la façana i el paviment asfàltic) de secció còncaua de 60cm d'ample i entre 2 i 3 centímetres de profunditat, formada per una base de pasta tipus M-60 d'entre 9 i 11cm acabada amb macs de torrent. L'ajuntament, previ informe dels serveis tècnics, podrà establir excepcions a les característiques de les voravies i cunetes.

Model Eixample: La pendent transversal serà d'un dos per cent. Formada per una base formigó en massa H-250 de 10cm de gruix, a sobre s'hi col·locarà una capa d'uns 7cm de pasta tipus M-60, acabada amb pedra punxonada o pannot, i rematada amb una voreta de pedra o formigó de 15cm d'amplada i 25 cm d'alçada, col·locada de manera que l'esgraó entre el paviment asfàltic i la voravia sigui d'entre 16 i 18 centímetres

En el cas de les voreres l'alçada de la voreta serà d'un màxim de 2 cm respecte a la cota del paviment asfàltic als passos de vianants i d'entre 5 i 7 cm als guals de vehicles.

La pendent transversal serà d'un dos per cent. Les pendents màximes als passos per a vianants i als passos de vehicles serà inferior al 10 %.

En tots els casos haurà de figurar al projecte bàsic les característiques de les voreres i cunetes que es pretenen construir, de tal manera que seran informades pels serveis tècnics municipals.

En cas de que el seu traçat sigui independent del traçat de vies de circulació rodada. El seu ample mínim serà de dos metres i mig (2,50 m).

Les senderes dedicades a circulació de bicicletes tindran un ample mínim dos metres (2 m).

Les vies de circulació rodada interiors en els Plans Parcial es dividiran en tots o en algun dels següents tipus:

Vies de Distribució: Considerant com a tals a les vies que partint de les de penetració distribueixen el trànsit rodat pel conjunt planificat servint d'intercomunicació dins el Sector. Les seves dimensions mínimes seran:

Dos carrils de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) i dues voravies d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

Vies de Servei: Són les que partint de les vies de distribució, donen servei a aquelles

parcel·les que no el tinguin. Les seves dimensions mínimes seran:

Dos carrils de tres metres (3,00 m) d'ample i dues voravies de setanta-cinc centímetres (0,75 m).

Tot Pla Parcial determinar el traçat i definició dels tipus de vies utilitzades així com les seves seccions transversals i longitudinals.

La superfície dedicada a aparcaments públics no comprendrà els aparcaments privats, estant per tant destinats primordialment a aparcaments d'individus no residents a l'àrea objecte del Pla.

La dotació de superfície mínima per places d'aparcament ja siguin públics o privats serà la següent: seran les regulades a l'article 172 de les presents NNSS.

- Plaça d'aparcament a l'aire lliure: 2'80 metres d'amplada i 5 metres de llargària.
- Plaça d'aparcament en obra edifici: 2'80 metres d'amplada i 5 metres de llargària.

Les taxes d'aparcaments per a les edificacions seran les següents: regulades a l'article 172 de les presents NNSS.

~~Habitatge: Una plaça d'aparcament per habitatge, apartament, estudi o local de negoci. Obligatori a partir de quatre habitatges~~

~~Residencial (hostalera): Una plaça d'aparcament per cada 4 places.~~

~~Edificis Públics o Comercials: 20 m2 de plaça d'aparcament per cada 50 m2 de superfície total edificada.~~

~~Indústries: Una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície total edificada.~~

47.- Xarxa Viària No Urbana

Als efectes d'aquestes NNSS es classifiquen en:

- a) Xarxa de primer ordre.
- b) Xarxa de segon ordre.
- c) Xarxa de tercer ordre.
- d) Xarxes vianants i vials no motoritzats.

S'inclouen en la xarxa viària no urbana tots aquells camins rurals que han sigut tradicionalment d'ús públic i els que estan recollits al Catàleg de Camins del Terme Municipal d'Alaró aprovat dia 13 de gener de 2000.

En el Projecte, la construcció, conservació, finançament i explotació de la xarxa viària no urbana (carreteres) s'ajustarà al disposat a la Llei Autònoma 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

48.- Xarxes d'Instal·lacions

Son les infraestructures de serveis tècnics i les reserves de Sòl previstes per a futures ampliacions, així com els terrenys i instal·lacions dels serveis de Electricitat, Correus, Telègrafs i Telèfons i xarxes d'Internet.

~~Serà preceptiu el que, tant en l'instal·lació de noves xarxes de servei com en l'ampliació de les ja existents, aquestes hauran de discurrir obligatòriament pel subsòl~~ Serà obligatori que el desplegament de les noves xarxes públiques de comunicacions electròniques facin ús de les infraestructures públiques existents, adaptades a les normes UNE, adaptant-se a la Llei d'Adequació de les Xarxes d'Instal·lacions a les Condicions Històric - Ambientals dels Nuclis de

Població, vigent en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

49.- Espais Lliures i Zones Verdes

Comprèn els sols destinats a zones d'esbarjo humà i/o enjardinament o ocupació vegetal.

Aquests sols hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria i elements accessoris, sense que aquests darrers ocupin més d'un quinze per cent (15%) de la superfície total delimitada. Les construccions d'obra estaran integrades en el paisatge i seran de tipologia tradicional.

La vegetació que s'hi estableixi serà preferentment amb espècies pròpies del medi natural i del jardins existents a les Illes Balears.

50.- Equipaments

Comprèn les superfícies destinades a Usos Públics, al servei dels ciutadans.

Aquest Sòl serà de domini Públic o Privat. Es podrà admetre que la gestió pugui recaure en el Sector Privat encara que el Sòl sigui de domini Públic.

Els usos que s'adscriuen al Sistema d'Equipaments són els següents:

Docent (Eq-D): Edificis destinats a l'educació i instrucció de nins, joves, adults o vells, en qualsevol grau o especialització. S'inclouen les instal·lacions annexes de tipus esportiu, cultural, sanitari, religiós, etc.

Socio - cultural i oci (Eq-SC): Edificis destinats a Biblioteques, museus, cases de cultura, sales de reunió, etc. També aquells espais destinats a l'esbarjo de la població. En ell es podran incloure petits serveis de caràcter públic o privat destinats a cobrir necessitats de la població tals com tendes o bars.

Sanitari (Eq-S): Edificis destinats al tractament i cura de malalts com Hospitals Sanitaris, Dispensaris, Cementiri, residències d'ancians etc.

Administratiu (Eq-A): Edificis destinats a albergar l'activitat burocràtica sigui privada o pública.

Esportiu (Eq-E): Centres destinats a la pràctica de l'exercici físic en totes les seves facetes. En ell es podran incloure petits serveis de caràcter públic o privat destinats a cobrir necessitats de la població tals com tendes o bars.

Serveis: Són aquells espais destinats a cobrir necessitats diverses del municipi tals com aparcaments (Eq-Ap), parcs verds (Eq-L), magatzems municipals, parcs públics (Eq-L).

Cementiri.- (Eq-CE) Espais destinats al dipòsit e enterrament de despulles humanes.

III.2.- CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC ARTÍSTIC

51.- Regulació del Patrimoni Històric. [Rutes d'Interés Cultural.](#) [Rutes d'Interés Paisatgístic](#)

a) Regulació del Patrimoni Històric

La regulació del Patrimoni Històric s'ajustarà al que disposa la legislació vigent, tant estatal com autonòmica.

Els Monuments Megalítics, Coves Prehistòriques i d'altres restes prehistòriques i

protohistòriques, estan baix protecció de l'Estat pel Decret 2563/1966 de 10 de Setembre. Així mateix hauran d'acomplir-se les Instruccions per a la Defensa dels Monuments Prehistòrics i Protohistòrics de l'Illa de Mallorca, de 10 de Març de 1.967, Comissariat general del Patrimoni Artístic Nacional, Ministeri de Educació i Ciències, Direcció General del patrimoni Artístic Nacional.

S'hauran d'ajustar així mateix a totes les lleis de protecció del patrimoni que tinguin com a àmbit d'aplicació les Illes Balears.

Gaudiran d'idèntica protecció tots els jaciments arqueològics del Terme Municipal d'Alaró inclosos a la Carta Arqueològica de Mallorca elaborada per la Conselleria de Cultura del Govern Balear, així com tots aquells jaciments que en el futur s'inclouin a dita Carta.

No podrà realitzar-se cap tipus d'edificació a l'interior de la zona de protecció dels dits monuments i jaciments. Dita àrea de protecció deurà de ser delimitada per l'administració competent.

b) Rutes d'Interés Cultural

Ruta dels Castells

El Castell d'Alaró forma part de la Ruta dels Castells definida pel Pla territorial de Mallorca. El fet de ser un bé catalogat a nivell local, autonòmic i estatal li ofereix protecció suficient. El nivell de protecció de la ruta d'accés al mateix està definida per la normativa específica urbanística d'ANEI i AANP ja que són les zones per les qual discorre.

Ruta del Barroc.

L'Església parroquial de Sant Bartomeu és l'element pel qual Alaró es troba inclòs dins la ruta del Barroc. L'edifici està catalogat, garantint-se les mesures de protecció suficients.

c) Rutes d'Interés Paisatgístic

Ruta de Pedra en Sec

El tram de la Ruta de Pedra en Sec que discorre per dins el terme d'Alaró passa per zones protegides de Sòl Rústic AANP i ANEI. L'aplicació de la normativa reguladora per aquestes zones assegura la conservació i protecció de la ruta.

PART IV

NORMES PARTICULARS PER A LES CLASSES DE SÒL

IV.1.- DISPOSICIONS GENERALS

52.- Definició

El Sòl Urbà del Municipi d'Alaró comprèn els terrenys així classificats en els Plànols d'Ordenació Urbana PO-1, PO-2, PO-3-1, i PO-3-2. ~~7, 8, 9, 10 i 11.~~

El sòl urbà no podrà ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar.

Perquè la parcel·la o terreny pugui tenir la consideració de solar edificable haurà de reunir, a més de les condicions de legalment establertes, els següents requisits:

- Que estigui urbanitzada segons les Normes d'Urbanització que estableixi el propi Pla.
- Que tingui assenyalades les alineacions i rasants, havent d'especificar-les l'Ajuntament en cada cas d'acord amb els Plans d'Ordenació d'aquestes NNSS.
- Que posseeixi la forma i dimensions mínimes que s'estableixin en les Normes Urbanístiques de cada zona.
- **Que** confrontin en via pública. Per via pública entendrem, a més de vial rodat, els **vials** de vianants, aparcaments i espais lliures públics i espais privats oberts a vial. En el cas de parcel·les existents abans de l'aprovació definitiva de novembre 2003 (BOIB 11/11/2003) de les normes de planejament, classificades com a sòl urbà, tindran també la consideració de solar, sempre que tinguin accés per a vianants, mitjançant un dret de pas.
- Dotació de enllumenat públic, pavimentació amb voravies encintades i **amb els serveis** urbanístics designats per la legislació vigent , o amb possibilitat de **connexió dels serveis** urbanístics mitjançant un dret de pas.
- **No han de estar inclosos** dins unitats urbanístiques pendents de desenvolupament.
- **Per** edificar-los no hagin de cedir terrenys per destinar-los a vial o espais lliures públics de cara a regularitzar alineacions o completar **la xarxa viària**.

La delimitació de cada una de les zones es troba grafiada en els Plànols d'Ordenació PO-3-1

Les zones que s'han establert en el Sòl Urbà són les següents:

Casc Antic:

- Entre mitgeres baix
- Entre mitgeres alt

Fora del casc antic

- Entre mitgeres baix
- Entre mitgeres alt
- Aïllada

Equipaments:

- Docent
- Administratiu
- Pràctica Religiosa
- Sanitari
- Esportiu
- Socio – Cultural

- Cementiri.
 - Serveis
- Espais Lliures i Zones Verdes
Viària

IV.2.- NORMES ESPECÍFIQUES DE CADA ZONA AL SÒL URBÀ

IV.2.A. CASC ANTIC

53.- Definició

Correspon al nucli antic i originari de les edificacions. Es caracteritza pels traçats irregulars dels seus carrers i per les edificacions entre mitgeres segons sistemes constructius tradicionals.

54.- Tipologia Edificatòria

Serà l'edificació contínua en illes tancades amb façanes coincidint amb les alineacions de vial.

55.- Condicions d'Aprofitament

Superfície mínima per nous solars EMB	160 m ²
Superfície mínima per nous solars EMA	200 m ²
Façana mínima a vial	8 ml
Edificabilitat Entre mitgeres A	2 m ² /m ²
Edificabilitat Entre mitgeres B	1.3 m ² /m ²
Alçada màxima Planta Baixa (sostre PB, voladís)	3.5 m
Alçada mínima Planta Baixa (sostre PB, voladís)	2.80 m
Alçada mínima planta baixa edificacions existents amb façana protegida	2.50 m
Alçada màxima reguladora núm. de plantes:	
-Entre Mitgeres A – alt: N3	10 m b+2p
-Entre Mitgeres B – baix: N2	7 m b+1p
Alçada màxima total	
-Entre Mitgeres A – alt: N3	11,5 m
-Entre Mitgeres B – baix: N2	8,5 m
Es permetrà una planta soterrani o semisoterrani	

Profunditat màxima edificable segons plànol Núm. PO-3.2 de les NN.SS.

Aquest paràmetre no es tindrà en compte en el cas dels aparcaments subterranis.

Ocupació en planta baixa i planta pis:	
-Solars menors de 100 m ²	100 %
-Solars majors de 200 m ²	60 %
- Per ocupació destinada a aparcaments subterranis:	75 %
-Solars amb façana a dues o més vies públiques	85%
-Solars de 100 a 200 m ² : Cada 5 m ² excedits a 100 m ² solar, augment en 1m ² a 100 m ² d'ocupació	
-Solars amb mitjanes inferiors a 13 m.	85%

Separació de límits:

-Front i laterals

Prohibit

-Fons mínim (solars majors de 160 m2)

5 ml*

*Excepte per:

Edificacions auxiliars situades més enllà de la profunditat edificable:

Es permetrà una edificació auxiliar, que només podrà ser destinada a usos relacionats amb el conreu o l'enjardinament del corral, en cap cas hi podrà haver dependències destinades a la morada de les persones. Haurà de complir els següents paràmetres:

- Hauran d'estar adossades a la mitgera posterior o mur de tancament del fons del solar i tendran una profunditat màxima de 3 metres.
- Al pati o espai resultant entre l'edificació principal i l'auxiliar s'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 4 metres.
- Nombre màxim de plantes:1
- Altura màxima: 2'5 m
- Altura total: 3'5 m
- Superfície construïda màxima: 15 m² (computarà dins l'edificabilitat total del solar)
- La coberta d'aquestes edificacions serà inclinada d'un sòl aiguavés cap a l'interior del solar i estarà acabada en teula àrab, i en cap cas podrà ser transitable.
- L'edificació auxiliar haurà d'adaptar-se al terreny i complir les condicions exigides per a la tipologia d'edificació aïllada.

*No s'exigeix el fons mínim en solars que tenguin mitjanes de profunditat edificable inferiors a 13 m.

Densitat :

- S'estableix un número màxim d'unitats urbanístiques per solar. Aquesta xifra es calcularà de la següent manera.

$$\text{Núm d'unitats urbanístiques} = \frac{\text{m}^2 \text{ Edificables destinats a les diferents unitats urbanístiques}}{100}$$

*S'inclouen únicament els espais comuns d'escaleres i entrades. No es consideren unitats tals com aparcaments dins aquest còmput.

Independentment de la xifra que resulti

En cas de obtenir una fracció decimal, aquesta es redondejarà a la xifra sencera inferior si la part decimal és inferior a 0.5, i a la xifra sencera superior en cas contrari.

Cossos i elements sortints

Es permetran exclusivament els següents:

-Balcons (oberts en tres dels seus costats).

-Cornises, alers i altres elements decoratius clàssics o tradicionals

Els balcons no tendran una volada superior a 1/10 d'ample de la via pública i amb un màxim de 0.8 m. Hauran de separar-se dels límits una distància igual a la volada i trobar-se situats a una alçada d'almenys 3,5 m. sobre la rasant de la via pública.

Mesura de protecció de los Damunts

A Los Damunts es troben les edificacions més antigues del poble la immensa majoria només amb planta baixa i pis, conformant una trama de carrers estrets i irregulars. La consolidació a aquest espai és de pràcticament del 100%. Es tracta d'un nucli que mereix els màxims graus de protecció i conservació. Per això es declara

preferent poder declarar-lo Àrea de Rehabilitació Integral i mantenir les condicions urbanístiques de major restricció. Amb la finalitat de salvaguardar la seva estructura es congela la parcel·lació existent a la barriada de Los Damunts, **únicament es permetrà una única segregació a solars no edificats amb una superfície mínima de 500 m2 que, complint els paràmetres mínims d'EMB, es doni lloc a dos solars que compleixin les condicions mínimes de solar.**

Mesura de protecció dels Carrerons

Amb la finalitat de protegir la tipologia dels carrerons públics del casc antic queden congelats els volums existents dins la franja de 4 metres a partir de l'alineació marcada pel plànol núm. PO-3.2.

56.- Condicions d'Ús

Residencial:	Permès tant la Unifamiliar com la Plurifamiliar fins a tres habitatges per edificis de nova creació. Excepte el nucli de Los Damunts en que es prohibeix el plurifamiliar. No es permeten els edificis amb tipologia d'adossats
Docent:	Permès.
Comercial:	Permès fins a 200m2 destinats a l'atenció del públic
Artesanal:	Permès.
Turístic:	Permès
Restauració:	Permès.
Sanitari:	Permès.
Sociocultural:	Permès.
Espectacles:	Permès.
Esportiu:	Permès fins a 300 m2 destinats al públic.
Religios:	Permès, únicament als recintes qualificats a la present normativa.
Administratiu:	Permès.
Industrial:	Prohibit.
Aparcament:	Permès.
Magatzem:	Prohibit.
Assistència Social:	Permès.
Equipaments:	Permès.
Zones Verdes:	Permès.

57.- Condicions Estètiques

Procedirà la denegació de llicència a tota classe d'obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental i introdueixin estils, elements o materials estranys impropis de l'esmentada zona. No s'admetran aquells usos que no puguin desenvolupar-se ordenadament en les seves vies públiques i construccions. Es respectaran en les noves construccions o en les reformes de les existents, les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i en el colorit. Es conservaran tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici.

Les normes d'estètica i composició a seguir tant a les noves construccions quan a les reformes i restauració son les següents:

- Cobertes

Les cobertes seran de teula àrab, de color natural i sense vidriar, **amb pendent entre el vint per cent (20%) i el quaranta per cent (40%)**. Es composaran bàsicament de dos aiguavessos, l'un a carrer i l'altre a pati interior, ambdós d'una profunditat mínima de quatre metres (4 m).

Es permetran terrasses en planta coberta per a l'instal·lació d'antenes comunitàries a condició que la seva superfície no excedeixi els 5 m². Es situaran enmig dels dos aiguavessos, i a una distància mínima a façana i a pati interior de 4 metres i dos metres (2 m) de les parets mitgeres.

Si l'edificació té un tercer aiguavés paral·lel al carrer, sempre que aquest no superi l'alçada de la planta baixa, es podrà cobrir amb terrassa. En aquest cas l'edifici no podrà tenir-ne en coberta superior.

Es prohibeixen les cobertes amb plaques de fibrociment, metàl·liques i d'altres materials no tradicionals.

Les canals i les baixants seran de zinc o be d'altres materials tradicionals. Es prohibeixen els de PVC, fibrociments, alumini, etc. Serà obligatori tenir-les a carrer.

- Façanes a carrer.

Els forats de façana a carrer es disposaran tot seguint eixos verticals. La distància mínima entre els forats, i entre aquest i l'eix de mitgera, serà, com a mínim, de seixanta centímetres, tant en planta baixa com en les plantes superiors.

La distància dels balcons a l'eix de mitgera serà, com a mínim, d'un metre.

L'ample màxim dels forats en plantes pis, així com de les finestres de la planta baixa, serà 1'40 metres.

La proporció d'alçada -amplada de les finestres (incloses les finestres de la planta baixa) es situarà entre 1 a 1 i 2,5 a 1 m.

La porta d'accés a la vivenda en planta baixa tindrà un ample màxim menor o igual a 1/3 del ample de la façana, no excedint mai els 2 m.

Quan es doni accés a garatge, l'ample màxim del dit accés serà de 3 m. amb una alçada màxima de 2,5 m, si be l'ample del referit accés es podrà ampliar en casos tècnicament justificats. Els tancaments dels dits accessos estaran realitzats amb fusta o d'alumini pintades amb colors tradicionals (es prohibeixen els acabats metal·litzats) o d'imitació fusta, o ferro forjat restant prohibit qualsevol altre tipus de tancament, i restant exclòs l'acer inoxidable. L'entrada estarà alineada amb la façana. No es podran obrir portes de garatge en façanes menors de 4 metres d'amplària.

En tots els casos deuran mantenir-se els eixos verticals de composició en façana així com les separacions entre els forats i entre aquests i els eixos de mitgera.

Els acabats del paraments verticals exteriors es realitzaran preferentment amb revocs de morter de calç o mixtes, de color natural o be tintat de colors ocres, terres o sienes, característics del lloc, per la qual cosa s'incorporarà una carta de color en aquestes NN.SS. que serà d'obligat compliment. En cas de folrats de pedra aquesta serà pedra del lloc, la tradicional de la zona.

Per retreure el paredat antic caldrà un informe favorable dels serveis tècnics del ajuntament. Deurà evitar-se l'excessiu repicat de les juntes i el seu reomplert amb morters de ciment portland. Les juntes seran amples i plenes de morter de calç (de colors ocres) i grava. No es permetrà el repicat parcial dels paraments, ni tampoc si aquest no son en la seva totalitat de pedra.

En cas de realitzar-se recercats als forats, aquests no podran sobresortir del pla de façana, devent-se col·locar, bé enrasats, bé enfonsats respecte al dit pla de façana. Els recercats deuran ser uniformes i d'una amplada de devers 20 cm. Podran realitzar-se amb materials tradicionals tas com marès, pedra tipus Binissalem o bé els arrebossats característics d'aquesta zona, restant totalment prohibits els material ceràmics, marbres, granits o d'altres materials aliens al lloc.

En cas d'existir sòcols en pb., aquests es realitzaran amb materials tradicionals, restant prohibits materials ceràmics, marbres i granits polits, morters projectats tipus cempral i d'altres materials aliens a les tradicions constructives locals.

Les fusteries exteriors situades a la façana seran de fusta natural o d'alumini pintades amb colors tradicionals (es prohibeixen els acabats metal·litzats) o d'imitació fusta, o bé de ferro forjat. Si bé queden prohibits els marcs exteriors de persianes; aquestes hauran d'anar penjades amb sistemes tradicionals com els galfons o similars. Es prohibeixen materials plàstics, com el PVC, i alumini blancs exteriors, així com l'acer inoxidable. Sí es permet el ferro forjat i altres metalls en barreres i tanques. Es prohibeixen així mateix les reixes en finestres i portes que donin a façana.

Les baranes dels balcons seran de ferro pintat, quedant prohibides les d'alumini, fusta, P.V.C., balustrades, vidre i d'altres.

- Instal·lacions en façanes.

~~Es prohibeixen les instal·lacions a façana que desentonin amb l'aspecte tradicional, tals com antenes parabòliques.~~ No es permetran la instal·lació a la façana de elements de captació, adaptació i distribució de senyals de radiodifusió sonora i televisió, procedents d'emissions terrenals i de satèl·lit. L'accés al servei de telefonia fixa, disponible al públic, i l'accés als serveis de telecomunicacions de banda ample, es faran emprant la infraestructura comú de telecomunicacions (ICT) de l'edifici. Els aparells d'aire condicionat hauran d'estar enrasats amb el pla de la façana i no seran visibles des de el carrer, estant coberts per persianes, rètols o altres elements similars,...

Qualsevol obra nova o aquella que tracti la façana (exceptuant el pintat) haurà de contemplar la bona integració de les instal·lacions, de manera que queden ocultes des de la via pública; si bé en els casos d'obres de nova planta o similars. ~~S'haurà de soterrar les instal·lacions de serveis d'electricitat, telefonia o similar que discorren per la façana, quant la façana sigui igual o superior als 15 metres; o bé si es inferior a 15 metres, quant la façana anterior o posterior, respecta a la façana objecte de la intervenció, tengui el cablejat soterrat.~~

- Voravies i rigoles.

En el casc antic les voravies són en realitat rigoles o cunetes. Qualsevol actuació que s'hagi de fer sobre elles tindrà l'objectiu de recuperar el seu aspecte original.

-Locals comercials a planta baixa

En cas d'existir locals comercials a planta baixa, l'accés a aquests tindrà un ample màxim de 2.5 m. Els forats no accessibles (mostradors), tindrán un ample màxim de 2 m. i es situaran a un mínim de 0,60 m per sobre de la rasant del carrer.

La fusteria podrà ser de les mateixes característiques que la definida a l'apartat façanes a carrer, ~~en fusta, metàl·lica, o be sense fusteria, restant exclòs l'acer inoxidable, l'alumini, PVC o qualsevol altre tipus.~~

La fusteria podrà ser en fusta, metàl·lica, o be sense fusteria, restant exclòs l'acer inox., l'alumini, P.V.C. o qualsevol altre tipus.

Els rètols es situaran a sobre dels forats, limitant-se la seva amplada a la del forat a sobre del que es situïn. No podran sobresortir del pla de façana més de 15 cm. Deuran situar-se a partir de 2,20 m per sobre de la rasant de la vorera o, en el seu defecte, del carrer.

Els rètols es realitzaran amb:

- Lletres soltes de llautó, ferro o fusta.

- Lletres pintades a sobre de vidre o semblant, fusta o planxa de ferro

Aquests rètols podran estar il·luminats per petits focus de llum situats a la façana sempre i quan no enlluernin la via pública.

Els rètols seran identificatius del local i no de marques comercials concretes.

58.- Conservació del Patrimoni Arquitectònic: Tipus d'Obres i Intervencions

S'ha dut a terme un estudi detallat de l'edificació existent en tot el nucli urbà, particularment al Casc Antic, determinant-se per a cada edifici un grau específic de protecció segons el valor arquitectònic, situació i estat de conservació de cada un.

Les obres a realitzar en els edificis així classificats poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici original segons la següent graduació:

▪ *Restauració*

Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar al bé o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.

▪ *Conservació*

Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements del bé

immoble en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat en quant a les condicions d'ornament i higiene a l'edificació.

Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries...), així com les estrictes obres de manteniment com reparacions d'enrajolat, referit o pintures.

- *Consolidació*

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat del bé i de les seves parts resistents.

En els béns de protecció integral (categoria A) les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

- *Rehabilitació*

Són obres de rehabilitació les d'adequació per a la millora de les condicions d'habitabilitat, mantenint en tot cas les característiques estructurals del bé (estructura portant) i els aspectes fonamentals. No es podrà augmentar la volumetria del bé.

- *Reestructuració*

Són obres de reestructuració les d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior del bé, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.

Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals no estigui catalogada i sempre que les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana.

- *Ampliació*

Són obres que consisteixen en un increment de la superfície edificable, sempre respectant la tipologia arquitectònica del bé catalogat i essent harmoniosa amb aquest. S'haurà de diferenciar de forma clara la part antiga de la nova.

Obra nova

Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents, o els que puguin sorgir de la substitució d'edificis conforme a les normes d'aquest Pla. Aquestes vendran limitades pels paràmetres edificadors definits en aquesta normativa i en el Pla d'Ordenació.

En les obres de nova construcció hauran de conservar-se aquells elements constructius amb alguna rellevància de l'edificació anterior.

En tot cas, sempre es permetran els canvis d'ús, d'acord amb les ordenances de cada zona, sempre que no contravinguin els requisits de conservació del Patrimoni Arquitectònic establerts a l'article següent.

59.- Conservació del Patrimoni Arquitectònic. Graus de Protecció

S'estableixen **quatre nivells i set graus de protecció** que afecten a totes les edificacions qualificades tant del casc antic com de la resta del poble, segons sigui el seu valor arquitectònic o ambiental, i el seu estat de conservació.

I.- Nivell de Protecció Integral

A. Correspon a la categoria de protecció integral.

Abasta aquelles edificacions que pel seu elevat valor arquitectònic i la continuïtat en el seu ús originari exigeixen una conservació en el seu estat primigeni, admetent-se tan sols aquelles obres que estiguin encaminades a la seva consolidació, conservació i restauració.

B. Correspon a la categoria de protecció de zones ajardinades i de caràcter paisatgístic; així com els elements arquitectònics i constructius que les acompanyen.

II.- Nivell de Protecció Parcial

C. Corresponen a aquesta categoria els edificis que presenten, dins el conjunt urbà, un alt valor arquitectònic i ambiental, per la seva tipologia, estat de conservació, elements singulars i espais complementaris (zones enjardinades, àrees de servei, dipòsits d'aigua, etc.).

En aquest tipus d'edificis podran dur-se a terme obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici (annexes i afegits) que poguessin existir.

R. Protecció de tipus estructural. Inclou aquells edificis que mancants de la importància dels edificis classificats C, reuneixin, per les seves característiques tipològiques, suficients mèrits per merèixer una protecció dels seus elements essencials.

Les obres que es permeten en aquest tipus d'edificis són les següents: Consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i reestructuració.

III.- Nivell de Protecció Ambiental

S. Són aquelles edificacions que individualment manquen d'aquells elements i característiques arquitectòniques que poguessin justificar la seva protecció com a elements individualitzats, però que constitueixen en conjunt un element definidor del paisatge urbà per les seves característiques tipològiques i constructives.

En aquests edificis és essencial la preservació de la seva façana, amb els principals elements que la defineixen i les seves dimensions originals, podent-se dur a terme en aquesta sols obres de consolidació, conservació i restauració.

En l'interior d'aquestes edificacions es permetran obres de conservació, consolidació, restauració, rehabilitació i reestructuració del volum existent, així com un augment de volum ~~a partir de la segona crugia paral·lela al carrer, sempre i quan quedi diferenciat del volum original. amb el fi de millorar les seves condicions d'habitabilitat.~~

E. Són aquelles edificacions que individualment manquen d'aquells elements i

característiques arquitectòniques que poguessin justificar la seva protecció com a elements individualitzats, però que posseeixen algun element important a conservar: cisternes, arcs interiors, dintells, que vendrà descrit en la seva fitxa del catàleg

IV.- Sense nivell de Protecció

N. En les edificacions qualificades com N, a més de totes les obres permeses per a les de protecció paisatgístic - ambiental, s'admetrà també la reconstrucció total. Les existents dins l'eixample que no presenten cap tipus d'indicació al plànol núm. 8 es consideren d'aquesta categoria.

60.- Separació de la Sèquia de la Font de Ses Artigues

Les construccions es separaran un mínim de tres metres de l'eix del traçat històric de la sèquia de distribució d'aigua de la font de Ses Artigues

61.- Condicions d'Aprofitament.

Pels casos de restauració, conservació, consolidació i rehabilitació, així com la reestructuració en edificis qualificats R, es mantindrà el volum original eliminant aquells afegits que desfigurin el caràcter originari de l'edificació.

Pels casos de reestructuració en edificis classificats S i pels casos de reestructuració i de nova construcció en les edificacions classificades N, les condicions d'aprofitament seran les de la zona on es trobin. En el cas dels S2, on és essencial la preservació de la façana, l'augment de volum de la segona planta s'haurà de quedar diferenciada del volum original.

IV.2.B. FORA DEL CASC ANTIC. EIXAMPLE.

62.- Definició

Correspon a àrees d'extensió urbana no inclosa en el casc antic.

63.- Tipologia Edificatòria Edificació Entre mitgeres

Serà la determinada per la zona on s'ubiqui el solar definit pel plànol PO- 3.1

64.- Condicions d'Aprofitament Edificació Entre mitgeres

Superfície mínima per nous solars EMB	160 m ² .
Superfície mínima per nous solars EMA	200 m ² .
Façana mínima a vial	8 ml.
Edificabilitat:	
-Entre Mitgeres A	2 m ² / m ²
-Entre Mitgeres B	1,3 m ² / m ²
Alçada mínima Planta Baixa (sostre PB, voladís)	2.80 m

Alçada màxima Planta Baixa (sostre PB, voladís)	3.50 m
Alçada màxima reguladora i núm. de plantes	
-Entre Mitgeres A	10 m b+2p
-Entre Mitgeres B	7 m b+1p
Alçada màxima total	
-Entre Mitgeres A	11,5 m
-Entre Mitgeres B	8,5 m
Es permetrà un màxim de dues plantes soterrani o semisoterrani.	

Profunditat edificable

Segons Plànol núm. PO-3.2

No es tindrà en compte aquest paràmetre en cas dels aparcaments subterranis.

Ocupació en planta baixa i plantes pis:

-Solars menors de 100 m ²	100 %
-Solars majors de 200 m ²	60 %
- Per ocupació destinada a aparcaments subterranis:	75 %

-Solars amb façana a dues o més vies públiques 85%

-Solars de 100 a 200 m²: Cada 5 m² excedits a 100 m² solar, augment en 1 m. a 100 m² d'ocupació

-Solars amb mitjanes inferiors a 13 m. 85%

Separació de límits:

-Front i laterals Prohibit

-Fons mínim (Solars majors de 160 m²) 5 m*

*Excepte per:

Edificacions auxiliars situades més enllà de la profunditat edificable:

Es permetrà una edificació auxiliar, que només podrà ser destinada a usos relacionats amb el conreu o l'enjardinament del corral, en cap cas hi podrà haver dependències destinades a la morada de les persones. Haurà de complir els següents paràmetres:

- Hauran d'estar adossades a la mitgera posterior o mur de tancament del fons del solar i tendran una profunditat màxima de 3 metres.
- Al pati o espai resultant entre l'edificació principal i l'auxiliar s'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 4 metres.
- Nombre màxim de plantes: 1
- Altura màxima: 3,0 m
- Altura total: 4,0 m
- Superfície construïda màxima: 15 m² (computarà dins l'edificabilitat total del solar)
- La coberta d'aquestes edificacions serà inclinada d'un sòl aiguavés cap a l'interior del solar i estarà acabada en teula àrab, i en cap cas podrà ser transitable.
- L'edificació auxiliar haurà d'adaptar-se al terreny i complir les condicions exigides per a la tipologia d'edificació aïllada.

*No s'exigeix el fons mínim en solars que tinguin mitjanes de profunditat edificable inferiors a 13m.

Densitat :

- S'estableix un número màxim d'unitats urbanístiques per solar. Aquesta xifra es calcularà de la següent manera.

Núm d'unitats urbanístiques = m² Edificables destinats a les diferents unitats urbanístiques*/ 100

*S'inclouen únicament els espais comuns d'escapes i entrades. No es consideren unitats tals com aparcaments dins aquest còmput.

S'estableix, independentment de la xifra anterior, un màxim de sis vivendes per edifici.

En cas de obtenir una fracció decimal, aquesta es redondejarà a la xifra sencera inferior si la part decimal és inferior a 0.5, i a la xifra sencera superior en cas contrari.

- Cossos i elements sortints

Es permetran exclusivament els següents:

-Balcons (oberts en tres dels seus costats) i

-Terrasses cobertes.

-Cornises, alers i altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els balcons, no tendran una volada superior a 1/10 d'ample de la via pública i fins 1 m.

Hauran de separar-se dels límits una distància igual a la volada i trobar-se situats a una alçada d'almenys 3,5 m sobre la rasant de la via pública.

Zones sense els serveis adequats.

Al plànol d'ordenació urbana PO-3.1 es delimiten unes àrees amb manca de serveis o deficiència en els existents. A aquestes zones qualsevol llicència d'obres anirà condicionada a la regularització dels serveis deficients.

65.- Condicions d'Ús Edificació Entre mitgeres.

Habitatge:	Permès tant la Unifamiliar com la Plurifamiliar fins a sis habitatges per edificis de nova creació.
Docent:	Permès.
Comercial:	Permès fins a 300m ² destinats a l'atenció del públic
Artesanal:	Permès.
Turístic:	Permès
Restauració:	Permès.
Sanitari:	Permès.
Sociocultural:	Permès.
Espectacles:	Permès.
Esportiu:	Permès fins a 400 m ² destinats al públic.
Religiós:	Permès, únicament als recintes qualificats a la present normativa.
Administratiu:	Permès.
Industrial:	Prohibit.
Aparcament:	Permès.
Magatzem:	Permès.
Assistència Social:	Permès.
Equipaments:	Permès.
Zones Verdes:	Permès.

66.- Condicions Estètiques Entre mitgeres.

No s'admetran aquells usos que no puguin desenvolupar-se ordenadament en les seves vies públiques i construccions. Es conservaran, en les reformes, tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici.

Les normes d'estètica i composició a seguir tant a les noves construccions quan a les reformes i restauració son les següents:

- Cobertes

Les cobertes seran de teula àrab, de color natural i sense vidriar, amb pendent mínima d'un vint per cent (20%) i màxim d'un quaranta per cent (40%). Es compondran bàsicament de dos aiguavessos, l'un a carrer i l'altre a pati interior, ambdós d'una profunditat mínima de 4 m.

Si l'edificació té un tercer aiguavés paral·lel al carrer, sempre que aquest no superi l'alçada de la planta baixa, es podrà cobrir amb terrassa. En aquest cas l'edifici no podrà tenir-ne en coberta superior.

Es permetran terrasses en planta coberta superior en la qualificació d'entre mitgeres A, a condició de que la seva superfície no excedeixi el 15% de la superfície total de la coberta. Es situarà enmig dels dos aiguavessos, i a una distància mínima a façana, i a pati interior de 3 metres (3 m) i dos metres (2 m) respecte a les parets mitgeres

Es prohibeixen les cobertes amb plaques de fibrociment, metàl·liques i d'altres materials no tradicionals, llevant de les peces translúcides per a cobriment de lluernaris, sense que la superfície total d'aquests elements superin el cinc per cent (5%) del total de la coberta..

Les canals i les baixants seran de zinc o bé d'altres materials tradicionals. Es prohibeixen els de PVC, fibrociments, alumini, etc. Serà obligatori instal·lar-les a la façana, evitant la caiguda de les aigües des de la volada.

- Façanes a carrer

La distància mínima entre el forats, i entre aquest i l'eix de mitgera, serà, com a mínim, de seixanta centímetres, tant em planta baixa com en les plantes superiors.

La distancia dels balcons a l'eix de mitgera serà, com a mínim, d'un metre.

Els acabats del paraments verticals exteriors es realitzaran preferentment amb revocs de morter de calç o mixtes, de color natural o be tintat de colors ocres, terres o sienes, característics del lloc.

En retreure el paredat antic deurà evitar-se l'excessiu repicat de les juntes i el seu reomplert amb morter de ciment portland. Les juntes seran amples i plenes de morter de calç (color ocre) i grava.

Si s'opta pel folrat de pedra aquesta haurà de ser pedra del lloc amb els tons i colors propis de l'entorn.

En cas de realitzar-se recercats als forats, aquests no podran sobresortir del pla de façana, devent-se col·locar ,bé enrasats ,bé enfonsats respecte al dit pla de façana. Els recercats hauran de ser uniformes i d'una amplada de devers 20 cm. Podran realitzar-se amb materials tradicionals tals com marès, pedra tipus Binissalem o bé els arrebossats característics d'aquesta zona, restant totalment prohibits els material ceràmics, marbres, granits o d'altres materials aliens al lloc.

Les fusteries exteriors situades en façana seran de fusta natural o de alumini pintades amb colors tradicionals (es prohibeixen els acabats metal·litzats) o d'imitació fusta o be de ferro forjat, si bé queden prohibits els marcs exteriors de persianes; aquestes hauran d'anar penjades amb sistemes tradicionals com els galfons o similars. Es prohibeixen materials plàstics, tals com el PVC, i aluminis blancs exteriors. Sí es permet el ferro forjat i altres metalls en barreres i tanques. Es prohibeixen així mateix les reixes en finestres i portes que donin a façana.

En cas d'existir sòcols en pb., aquests es realitzaran amb materials tradicionals, restant prohibits materials ceràmics, marbres i granits polits, morters projectats tipus cempal i d'altres materials aliens a les tradicions constructives locals.

- Instal·lacions en façanes.

~~Es prohibeixen les instal·lacions a façana que desentonin amb l'aspecte tradicional, tals com antenes parabòliques.~~ No es permetran la instal·lació a la façana de elements de captació, adaptació i distribució de senyals de radiodifusió sonora i televisió, procedents d'emissions terrenals i de satèl·lit. L'accés al servei de telefonia fixa, disponible al públic, i l'accés als serveis de telecomunicacions de banda ample, es faran emprant la infraestructura comú de telecomunicacions (ICT) de l'edifici. Els aparells d'aire condicionat hauran d'estar enrasats amb el pla de la façana i no seran visibles des del carrer, estant coberts per persianes, rètols o altres elements similars.

Qualsevol obra nova o aquella que tracti la façana (exceptuant el pintat) haurà de contemplar la bona integració de les instal·lacions, de manera que queden ocultes des

de la via pública ; si bé en els casos d'obres de nova planta o similars. ~~S'haurà de soterrar les instal·lacions de serveis d'electricitat, telefonia o similar que discorri per la façana, quant la façana sigui igual o superior als 15 metres; o bé si es inferior a 15 metres, quant la façana anterior o posterior, respecta a la façana objecte de la intervenció, tengui el cablejat soterrat.~~

-Locals comercials a planta baixa

Els rètols es situaran a sobre dels forats, limitant-se la seva amplada a la del forat a sobre del que es situïn. No podran sobresortir del pla de façana mes de 15 cm. Deuran situar-se a partir de 2,20m per sobre de la rasant de la vorera o , en el seu defecte, del carrer.

Els rètols es realitzaran amb:

- Lletres soltes de llautó, ferro o fusta.
- Lletres pintades a sobre de vidre o semblant, fusta o planxa de ferro

Els rètols seran identificatius del local i no de marques comercials concretes.

67.- Condicions d'Aprofitament Edificació Aïllada.

Correspon a àrees d'extensió urbana en les quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació aïllada.

68.- Tipologia Edificatòria Edificació Aïllada.

Les edificacions seran aïllades. A les zones qualificades d'Aïllada, l'edificació deurà ser unifamiliar per a cada solar.

Els solars inclosos en zones qualificades d'aïllada que tinguin una façana a carrer menor de 13 metres o bé unes mitgeres menors de 13 metres, podran edificar-se entre mitgeres, alineant-se o no a vial, amb les mateixes condicions d'aprofitament que les qualificades com a entre mitgeres baix.

69.- Condicions d'Aprofitament Edificació Aïllada

Superfície mínima dels nous solars	400 m ² .
Façana mínima a vial	15 m.
Edificabilitat	0.8 m ² /m ² .
Alçada de la planta baixa	4 m.
Alçada màxima reguladora i núm. de plantes	7 m b+1p
Alçada màxima total	8.5 m
Es permetrà un màxim d'una planta soterrani o semisoterrani.	

Ocupació de l'edificació	40%
Ocupació màxima total (incloses terrasses, soterranis i piscines)	60%

Separació mínima de límits	
Front a vial	5 m
Laterals i fons	3 m

Separació màxima entre edificis en el mateix solar	9 m
--	-----

Cossos i elements sortints

Es permetran exclusivament els següents:

Balcons (oberts per tres del seus costats) i tribunes vidriades tradicionals.

Cornises, alers i altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els elements sortints hauran de complir les mateixes separacions dels límits que els no sortints.

70.- Condicions d'Ús:

Habitatge Unifamiliar: Permès.

Habitatge Plurifamiliar: Prohibit.

Docent: Permès.

Comercial: Permès fins a 150m² destinats a l'atenció del públic.

Artesanal: Permès.

Turístic: Permès.

Restauració: Permès.

Sanitari: Permès.

Sociocultural: Permès.

Espectacles: Permès.

Esportiu: Permès fins a 300 m² destinats al públic.

Religiós: Permès, únicament als recintes qualificats a la present normativa.

Administratiu: Permès.

Industrial: Prohibit.

Aparcament: Permès.

Magatzem: Prohibit.

Assistència Social: Permès.

Equipaments: Permès.

Zones Verdes: Permès.

71.- Condicions Estètiques Edificació Aïllada

S'indiquen les mateixes disposicions que assenyalava l'article 66 de les presents NNSS.

IV.2.C. UNITATS D'EXECUCIÓ A SOL URBÀ

72.- Definició

Correspon a terrenys inclosos en Sòl Urbà, no podent-se construir sobre ells, en tant no s'hagin complert els deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície, d'acord amb l'establert per la legislació urbanística aplicable cap tipus d'edificació o instal·lació.

Sí podran realitzar-se les obres corresponents a la infraestructura territorial o sistemes generals determinants del desenvolupament urbà. El sistema a aplicar en el desenvolupament d'aquestes Unitats d'Execució serà el de compensació.

Tota actuació en qualsevol d'aquestes Unitats d'Execució s'ajustarà necessàriament a les determinacions reflexes a la part gràfica d'aquestes NNSS.

73.-

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ**Codi: U.E. 1**

Situació:

C/ SOLLERIC (SON MAS)

Nucli: ALARÓ

Plànol: 6

Descripció i
objectius:

Els objectius d'aquesta actuació son l'eixamplament del carrer Solleric, camí de sortida cap a Orient des de el poble, creant una zona d'aparcaments, així com la previsió d'una àrea de creixement urbà al costat d'aquest carrer qualificat anteriorment de sòl rústic, tot i que està dotat amb els serveis, el creixement es produeix consumint sòl rústic. Es preveuen dos començaments de vials per possibles creixements al Nord del proposat. Els habitatges que es preveuen construir seran de planta baixa més pis, amb les condicions d'entre mitgeres B

Criteris de
Disseny
d'execució:

El vial eixamplat presentarà una amplada de sis metres i estarà arbrat a la seva vorera nord. Comptarà amb una voravia de dos metres d'amplària. Presentarà dos vials de deu metres d'amplària total que connectaran amb una explanada que tendra les funcions d'aparcament.

Condicions
d'aprofitament
urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima M2		%
EQ	Equipaments públics	2152'18		25'92%
EL	Espais lliures			
V	Viari	1153'73		13'89%
Subtotal usos no lucratius		3.305'9		39'81%

Situació:

USOS LUCRATIUS	Superfície màxima		Sostre edificable M2 const.	Habitatges Núm.: màxim
	%	M2		
ENTRE MITGERES B (baixa)	60'19%	4997'91	5.384	28
Subtotal usos lucratius	60'19%	4997'91	5.384	28

TOTALS		100	8303'82	5384	28
--------	--	-----	---------	------	----

Sistema
d'actuació:

COMPENSACIÓ

74.-

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ**Codi: U.E. 2**

Situació:

C/ MANYOLES (Devora l'antic Escorxador)

Nucli: ALARÓ

Plànol: 6

Descripció i
objectius:

L'actuació pretén reordenar una zona urbana, amb un nou traçat de vials i zones verdes, que resulta més lògica i on s'augmenta el sòl lucratiu respecte a la situació actual, modificant així mateix l'accés al poble des de Lloseta mitjançant la creació d'una nova rotonda i d'una previsió d'una connexió amb la part alta de la població. També es crea una reserva de sòl destinada a la construcció d' Habitatges de Protecció Oficial. L'Escorxador i la zona verda d'enfront no formen part de la unitat d'execució

Criteris de
Disseny
d'execució:

Els nous vials disposaran de voravies amples i d'arbrat.

Condicions
d'aprofitament
urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima	
		%	M2
EL	Espais lliures	9.8%	870
V	Viari	37%	3274
Subtotal usos no lucratius		46.8%	4144

Situació:

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima		Sostre edificable M2 const.	Habitatges Núm.: màxim
		%	M2		
HPO	Habitatges de Protecció Oficial	9%	800	1.600	16
ENTRE MITGERES	B	14.4%	1.275	1.675.5	17
ENTRE MITGERES	A	29.8%	2.633	5.266	53
Subtotal usos lucratius		53.2%	4.708	8.541	86

TOTALS	100	8850	8.541	86
---------------	-----	------	-------	----

Sistema
d'actuació:**COMPENSACIÓ**

75.-

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ**Codi: U.E. 3**

Situació:

C/ Alexander Fleming - C/ Camp Roig d'Abaix

Nucli: ALARÓ

Plànol: 7

Descripció i Objectius:

L'objectiu d'aquesta unitat d'execució es ordenar una nova zona de creixement del poble regularitzant el traçat dels carrers i la profunditat de les illes resultants, amb la creació una nova zona verda. S'inclou dins la unitat d'execució el tram de vial no obert, que forma ja part del sòl urbà, resultant de la prolongació del C/ Alexandre Fleming. La major part del sòl lucratiu quedarà amb ordenació d'entremitgeres alt exceptuant la franja que dona façana al Camí del Camp Roig que serà d'Entremitgeres baix per suavitzar l'encontre amb el sòl rústic.

Criteris de Disseny d'execució:

Els nous vials disposaran de voreres amples i d'arbrat.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima	
		%	M2
EQ	Equipaments Públics	0	0
EL	Espais lliures	10.28%	1.720
V	Viari	25.91%	4336
Subtotal usos no lucratius		36.19%	6.056

Situació:

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima		Sostre edificable M2 const.	Habitatges Núm.: màxim
		%	M2		
HPO	Habitatges de Protecció Oficial	4.97%	831	1.662	17
ENTRE MITGERES	A	29.64%	4960	9163	90
ENTREMITGERES	B	29.21%	4889	6356	63
Subtotal usos lucratius		63.81%	10.680	17.181	170
TOTALS		100	16.736	17.181	170

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ.

Inici de les obres urbanització: dos anys des de l'aprovació definitiva del planejament.

Finalització de les obres urbanització: dos anys des de l'inici de les obres.

76.- Condicions de Zonificació i Estètiques U.E. 1

Respecte al aprofitament de les àrees edificables d'aquesta U.E., la qualificació de la zona serà la corresponent a Entre Mitgeres B, amb alineació de façana i profunditat edificable la indicada al plànol Núm. 8 de les presents NNSS.

Pel que fa a les condicions estètiques que han de complir les edificacions, s'indiquen les mateixes disposicions que assenyala l'article 57 de les presents NNSS.

77.- Dotació per a Equipaments U.E. 1

Aparcaments.

Mínim

1 aparc/200 m² edif.

78.- Condicions de Zonificació i Estètiques U.E. 2

La qualificació de la zona serà la corresponent a Entre Mitgeres A i B.

Pel que fa a les condicions estètiques que han de complir les edificacions, s'indiquen les mateixes disposicions que assenyala l'article 65 de les presents NNSS.

79.- Dotació per a Equipaments U.E. 2

Aparcaments.

Mínim

1 aparc/200 m² edif.

80.- Condicions de Zonificació i Estètiques U.E. 3

Respecte al aprofitament de les àrees edificables d'aquesta U.E., la qualificació de la zona serà la corresponent a Entre Mitgeres A i B, amb alineació de façana i profunditat edificable la indicada al plànol Núm. 8 de les presents NNSS.

Pel que fa a les condicions estètiques que han de complir les edificacions, s'indiquen les mateixes disposicions que assenyala l'article 65 de les presents NNSS.

81.- Dotació per a Equipaments U.E. 3.

Aparcaments.

Mínim

1 aparc/250 m² edif.

IV.2.D. CONSERVACIÓ DE MONUMENTS I CONJUNTS HISTÒRIC - ARTÍSTICS

82.- Definició

Són totes aquelles edificacions i/o entorn que posseeixin un elevat valor artístic, urbanístic o paisatgístic, i que pels esmentats mèrits es fan creditors de la qualificació de Monument o Conjunt Històric - Artístic, requerint per això una especial cura en la seva conservació i protecció.

Tipologia edificatòria no existeix
Condicions d'aprofitament no es concedeixen
Condicions d'ús

L'únic ús permès serà el que exigeixi
la conservació del Monument o compatible amb la conservació.

Condicions estètiques

Imperarà la que demani de l'estricta restauració de les edificacions existents. Els voltants es mantindran lliures d'edificacions i estaran enjardinats.

IV.2.E. EQUIPAMENTS

A. DOCENT

83.- Definició

Comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a usos d'ensenyament en totes les seves variants i activitats annexes.

84.- Tipologia Edificatoria

Serà lliure, en edificació contínua o aïllada, podent-se recular de l'alineació de vial o bé ajustar-se a ella.

85.- Condicions d'Aprofitament

Superfície mínima del solar: 250,00 m²

Façana mínima vial: 10 m

Alçada de la Planta Baixa: No es limita

Alçada màxima total i núm. de plantes: 12 m, PB + 2

Aprofitament màxim: 1 m²/m²

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta: 60 %

Separació de límits: En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

86.- Condicions d'Ús. En aquesta classe d'equipament l'ús principal i obligatori serà el docent; si be es podran implantar usos complementaris, per tal de donar servei a l'ús obligatori.

Habitatge Unifamiliar: Complementari.

Habitatge Plurifamiliar: Prohibit.

Docent: Obligatori.

Comercial: Prohibit.

Artesanal: Prohibit.

Turístic: Prohibit.

Restauració: Complementari.

Sanitari: Prohibit.

Sociocultural: Complementari.

Espectacles: Complementari.

Esportiu: Complementari.

Religiós: Complementari.

Administratiu: Complementari.

Industrial: Prohibit.

Aparcament:	Complementari en superfície i permès en planta soterrada.
Magatzem:	Prohibit.
Assistència Social:	Prohibit.
Zones Verdes:	Complementari.

87.- Condicions Estètiques

Lliures.

B. PRÀCTICA RELIGIOSA

88.- Definició

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a Usos Religiosos.

89.- Tipologia Edificatoria

Ser lliure, podent-se recular de l'alineació vial o bé ajustar-se a ella.

90.- Condicions d'Aprofitament

Superfície mínima del solar: 250,00 m²

Façana mínima vial: 10 m

Alçada de la Planta Baixa: No es limita

Alçada màxima total i núm. de plantes: 12 m, PB + 2

Aprofitament màxim: 1 m²/m²

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta: 60 %

Separació de límits: En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

91.- Condicions d'Ús.-

L'ús obligatori serà la practica religiosa, si be es podran implantar temporalment i com a complementaris els usos socioculturals i espectacles. La resta d'usos son prohibits, excepte l'administratiu per les necessitats del conjunt.

92.- Condicions Estètiques

Lliures

C. SANITARI

93.- Definició

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a l'emplaçament d'Hospitals,

Clíniques, Ambulatoris, etc. Així mateix inclou depuradora i punt verd.

94.- Tipologia Edificatòria

L'ordenació de l'edificació serà lliure.

95.- Condicions d'Aprofitament

Superfície mínima del solar: 200,00 m²

Façana mínima vial: 10 m

Alçada de la Planta Baixa: No es limita

Alçada màxima total i núm. de plantes: 12 m, PB + 2

Aprofitament màxim: el de la zona on s'ubica.

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta: 60 %

Separació de límits: En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

96.- Condicions d'Ús.- L'ús obligatori serà el sanitari

Habitatge Unifamiliar: Prohibit

Habitatge Plurifamiliar: Prohibit.

Docent: Prohibit.

Comercial: Prohibit.

Artesanal: Prohibit.

Turístic: Prohibit.

Restauració: Complementari.

Sanitari: Obligatori.

Sociocultural: Prohibit.

Espectacles: Prohibit.

Esportiu: Prohibit.

Religiós: Prohibit.

Administratiu: Complementari.

Industrial: Prohibit.

Aparcament: Complementari en superfície i permès en planta soterrada.

Magatzem: Prohibit.

Assistència Social: Complementari.

Zones Verdes: Complementari.

97.- Condicions Estètiques

Lliures.

D. SOCIO - CULTURAL

98.- Definició

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a Asil d'Ancians, guarderies, biblioteques, centres d'avis, associacions de veïnats i culturals, etc.

99.- Tipologia Edificatòria

L'edificació serà lliure.

100.- Condicions d'Aprofitament

Superfície mínima del solar: 200,00 m²

Façana mínima vial: 8 m

Alçada de la Planta Baixa: No es limita

Alçada màxima total i núm. de plantes: 12 m, PB + 2

Aprofitament màxim: 2 m²/m²

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta: 60 %

Separació de límits: En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

101.- Condicions d'Ús.- L'ús obligatori serà el sociocultural.

Habitatge Unifamiliar: Prohibit

Habitatge Plurifamiliar: Prohibit.

Docent: Permès.

Comercial: Complementari

Artesanal: Prohibit.

Turístic: Prohibit.

Restauració: Complementari.

Sanitari: Prohibit.

Sociocultural: Obligatori.

Espectacles: Complementari.

Esportiu: Prohibit.

Religiós: Prohibit.

Administratiu: Complementari.

Industrial: Prohibit.

Aparcament: Complementari en superfície i permès en planta soterrada.

Magatzem: Prohibit.

Assistència Social: Prohibit.

Zones Verdes: Complementari.

102.- Condicions Estètiques

Lliures.

E. ESPORTIU

103.- Definició

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a usos esportius, realitzats bé a l'aire lliure o bé baix sostre.

104.- Tipologia Edificatòria

L'ordenació de l'edificació quan defineixi el volum serà aïllada.

105.- Condicions d'Aprofitament

Superfície mínima del solar: 250,00 m²

Façana mínima vial: 10 m

Alçada de la Planta Baixa: No es limita

Alçada màxima total i núm. de plantes: 12 m, PB + 1

Aprofitament màxim: 0.8 m²/m²

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta: 60 %

Separació de límits: No es regula.

106.- Condicions d'Ús.- L'ús principal serà l'esportiu

Habitatge Unifamiliar: Complementari

Habitatge Plurifamiliar: Prohibit.

Docent: Prohibit.

Comercial: Prohibit.

Artesanal: Prohibit.

Turístic: Prohibit.

Restauració: Complementari.

Sanitari: Prohibit.

Sociocultural: Complementari.

Espectacles: Complementari.

Esportiu: Obligatori.

Religiós: Prohibit.

Administratiu: Prohibit.

Industrial: Prohibit.

Aparcament: Complementari en superfície i permès en planta soterrada.

Magatzem: Prohibit.

Assistència Social: Prohibit.

Zones Verdes: Complementari

107.- Condicions Estètiques

Lliures

F. ADMINISTRATIU

108.- Definició

Comprèn els Sols Urbans dedicats específicament a l'establiment d'Oficines,

despatxos, etc.

109.- Tipologia Edificatòria

L'edificació serà lliure.

110.- Condicions d'Aprofitament

Superfície mínima del solar: 200,00 m²

Façana mínima vial: 8 m

Alçada de la Planta Baixa: No es limita

Alçada màxima total i núm. de plantes: 12 m, PB + 2

Aprofitament màxim: 1.3 m²/m²

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta: 60 %

Separació de límits: En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

111.- Condicions d'Ús.- L'ús obligatori serà l'administratiu

Habitatge Unifamiliar: Complementari

Habitatge Plurifamiliar: Prohibit.

Docent: Prohibit.

Comercial: Prohibit.

Artesanal: Prohibit.

Turístic: Prohibit.

Restauració: Complementari.

Sanitari: Prohibit.

Sociocultural: Prohibit.

Espectacles: Prohibit.

Esportiu: Prohibit

Religiós: Prohibit.

Administratiu: Prohibit.

Industrial: Prohibit.

Aparcament: Complementari en superfície i permès en planta soterrada.

Magatzem: Prohibit.

Assistència Social: Prohibit.

Zones Verdes: Complementari

112.- Condicions Estètiques

Es respectaran les Normes de la Zona en què es situï l'edificació.

G. ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

113.- Definició

Comprèn aquesta Zona d'Espais Lliures Públics, destinats a la creació de jardins,

parcs i similars dedicats a l'esbarjo i esplai dels ciutadans. S'inclouen les àrees d'aparcaments.

114.- Tipologia Edificatòria

En aquestes zones queden prohibides tota mena d'edificacions excepte les estrictament necessàries per emmagatzemar les eines necessàries per a la seva conservació. Tindran una tipologia tradicional. En els EQ-L es podran construir edificacions per satisfer els usos permesos.

115.- Condicions d'Aprofitament

Superfície mínima del solar	50 m ² per ZV i 250 m ² per EQ-L
Façana mínima vial	5 metres
Alçada de la Planta Baixa	3 metres
Alçada màxima total i núm. de plantes	7 metres PB + 1
Aprofitament màxim	0.05 m ² /m ²
Ocupació en planta baixa i planta alta	5 %
Separació de límits	No es marquen

116.- Condicions d'Ús.-

Habitatge Unifamiliar:	Prohibit
Habitatge Plurifamiliar:	Prohibit.
Docent:	Prohibit.
Comercial:	Complementari.
Artesanal:	Prohibit.
Turístic:	Prohibit.
Restauració:	Complementari.
Sanitari:	Prohibit.
Sociocultural:	Complementari.
Espectacles:	Complementari.
Esportiu:	Complementari
Religiós:	Prohibit.
Administratiu:	Prohibit.
Industrial:	Prohibit.
Aparcament:	Complementari, sense superar el rati d'una plaça cada 200 m2 en superfície i permès, sense cap limitació, en planta soterrada.
Magatzem:	Prohibit.
Assistència Social:	Prohibit.
Zones Verdes:	Obligatori.

117.- Condicions Estètiques

Lliures

CEMENTIRI.

118.- Definició.-

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a la sepultura i dipòsit de despulles humanes.

119.- Tipologia edificatòria

En aquesta zona les edificacions han d'estar vinculades als serveis propis funeraris i religiosos

120.- Condicions d'aprofitament

Les necessàries per el servei a que es destina amb una alçada total màxima de 3'5 metres

121.- Condicions d'ús.-

L'ús obligatori serà l'enterrament de despulles humanes, l'ús religiós serà complementari, la resta d'usos seran prohibits.

122.- Condicions estètiques

Lliures

IV.2.F VIÀRIA

123.- Definició

Comprèn l'espai reservat per a la circulació de vehicles i vianants.

124.- Condicions d'Aprofitament

Queda prohibida qualsevol edificació a no ser la possible diferenciació que exigeixi la circulació rodada i la vianant, així com la pròpia dels enjardinaments.

125.- Condicions d'Ús

En aquesta zona es diferenciaran les dedicades a la circulació de vianants i automòbils, bicicletes, etc.

IV.2.G ESTUDIS DE DETALL

126.- Vigència

Es mantenen les condicions de tots els estudis de detall aprovats a la data d'aprovació de les presents NNSS, llevat dels paràmetres d'alçada i número de plantes de l'Estudi de detall del Carrer Ponterró. Els nous paràmetres són:

Alçada màxima 7 metres.

Núm. de plantes: PB+ 1

127.- Ses Rotes

Als solars no consolidats dels carrers Poador, Pujol i Puig degut a les especials

característiques de les edificacions existent que presenten una gran variabilitat i al fort pendent existent a la zona es presentarà un estudi de detall per poder adaptar al màxim la construcció pretesa a la realitat de l'espai urbà.

IV.2.H SÒL APTÉ PER URBANITZAR

128.- Definició

Correspon a Sòls aptes per Urbanitzar destinats a ser ocupats per indústries i serveis, indicats en el plànol núm. 7 de les presents NNSS. En aquests terrenys, no inclosos en Sòl Urbà, no es podran edificar mentre no s'hagi aprovat el corresponent Pla Parcial, cap tipus d'edifici o instal·lacions exceptuant els permesos a l'article 4 de les presents NNSS.

129.- Situació.

La Zona Industrial i de Serveis, comprèn els Sols no Urbans destinats a ser ocupats per edificacions per a la indústria i per albergar instal·lacions per a l'equipament urbà i magatzems. L'edificació serà aïllada.

130.- Aprofitament Global

Superfície	5,89 Ha.
Índex d'edificabilitat brut màxim.	3,00 m ³ /m ²

131.- Condicions d'Ús

Habitatge Unifamiliar:	Prohibit
Habitatge Plurifamiliar:	Prohibit.
Docent:	Prohibit.
Comercial:	Permès amb una superfície coberta de 300m ² màxim
Artesanal:	Permès.
Turístic:	Prohibit.
Restauració:	Permès.
Sanitari:	Prohibit.
Sociocultural:	Prohibit.
Espectacles:	Permès.
Esportiu:	Prohibit
Religiós:	Prohibit.
Administratiu:	Permès
Industrial:	Permès.
Aparcament:	Permès
Magatzem:	Permès.
Assistència Social:	Prohibit.
Zones Verdes:	Permès.

Queden prohibits els usos agro-alimentaris i aquells afectats per l'àrea d'influència del cementeri.

132.- Condicions de Zonificació i Estètiques

Les condicions de zonificació seran les següents:

Superfície mínima del solar		750 m ²
Superfície màxima del solar	1500	m ²
Façana mínima a vial		15 m.
Alçada reguladora màxima		8.5 m.
Alçada total màxima		10'5m
Separació mínima de límits		
- Vial		10 m.
- Laterals i fons		4 m.

La tipologia de les naus de caràcter industrial serà la d'un cos principal rectangular amb una coberta a dues aigües les vessants de les quals es dirigiran cap al costat més llarg del volum. Podran adossar-se lateralment dos cossos de la mateixa forma si l'aprofitament del solar ho permet.

Podran existir altres volums secundaris adossats al principal.

Les cobertes es realitzaran amb materials tradicionals. També podran realitzar-se, sempre per condicionants constructius, amb materials lleugers d'aspecte similar als materials tradicionals, l'acabat superficial serà mat, evitant-se acabats brillants, excepte els lluernaris. Els colors hauran de ser preferentment ocres, sienes i terres, que harmonitzin amb l'entorn.

Els acabats de façana seran preferentment els tradicionals descrits a l'article 60 de les presents NN.SS. Deuran ser de colors ocres, sienes o bé terres.

Els rètols deuran situar-se a la façana principal o a l'interior del solar, en front d'aquesta. No podran situar-se en o sobre de la coberta, ni sobrepassar l'alçada total d'aquesta. La dimensió dels rètols serà proporcionada a la superfície de la façana a sobre de la qual es situïn.

A la façana a vial de les parcel·les es disposarà un tancament amb un únic accés central d'una amplada màxima de 4 metres. Inmediata a dita tanca, a l'interior de la parcel·la, es disposarà una franja enjardinada d'un ample mínim de 3 metres.

133.- Dotació per a Equipaments

La superfície de sòl destinada per a dotacions no serà mai inferior al que indica l'Annexa del Reglament de Planejament respecte a reserves de sol en Plans Parcials.

PART V.- SÒL RÚSTIC.

134.- Definicions

El sòl rústic el constitueix aquell sòl sostret al desenvolupament urbà i que mantenint els seu valors ecològics, paisatgístics i culturals, ha de servir de suport a les activitats lligades al sector primari.

Al terme municipal hi ha dues categories de sòl rústic: sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

Les àrees de sòl rústic protegit son:

- a) ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE

PROTECCIÓ (AANP): son les definides per la llei autonòmica balear 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, cims, barrancs, penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys de una singularitat paisatgística, a més dels espais naturals protegits declarats per la llei autonòmica balear 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestre.

- b) **ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI):** son les definides per la llei autonòmica balear 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, no incloses en la categoria anterior.
- c) **ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISAGÍSTIC (ARIP):** son les definides per la llei autonòmica balear 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Dins aquestes àrees (ARIP) s'ha distingit una subcategoria: Àrees Rurals d'Interès Paisagístic Boscoses (ARIP-B), per aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.
- d) **ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCS (APR):** son les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o despenjament i de contaminació d'aqüífers independentment de la seva inclusió a les àrees abans esmentades, tal com estableix la disposició addicional onzena de la llei autonòmica balear 6/1999, de 3 d'abril, Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributaries.
- e) **ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT):** son, amb independència de la seva inclusió a les àrees abans esmentades, les delimitades al Pla Territorial Insular de Mallorca i comprenen la franja de terreny existent entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes de explanació de les carreteres a una distància d'aquestes de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primàries i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

El sòl rústic comú el formen aquelles àrees no incloses dins les categories de sòl rústic protegit i el formen les següents categories:

- a) **Àrees d'Interès Agrari (AIA):** Se presenten tres categories:
 - Àrees d'Interès Agrari Extensives (AIA-E), son aquells terrenys amb cultius de vinya i oliverar definits al Pla territorial Insular de Mallorca (PTI)
 - Àrees d'Interès Agrari Intensives (AIA-I), son aquells terrenys amb cultius de regadiu definits al Pla territorial Insular de Mallorca (PTI)

- Àrees d'Interés Agrari Local (AIA-L), son aquells terrenys que per les seves característiques topogràfiques i d'estructura de propietat presenten possibilitats de desenvolupament de explotacions agrícoles extensives de cultius de cereals, vinya, plantacions arbòries (ametlers, garrofers, figueres...), lleguminoses combinat amb pastures per ramaderia, amb viabilitat econòmica real e independent per cada finca. Son àrees que degut a la baixa densitat de construccions tenen unes característiques visuals i paisatgístiques que les donen un caràcter rural propi.
- b) Àrees de Transició (AT): son les àrees delimitades a partir del sol urbà i urbanitzable, destinades a les previsions de futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl. Dintre d'aquesta categoria hi ha dues subcategories:
 - Àrees de Transició de Creixament (AT-C).
 - Àrees de Transició de Harmonització (AT-H)
- c) SÒL RÚSTIC GENERAL FORESTAL (SRG-F): son àrees ocupades per masses forestals i de bosc baix, de mes de vint hectàrees i no incloses en els àrees protegides por la llei autonòmica 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears
- d) SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG): Son la resta d'àrees de sòl rústic comú no incloses dins les anteriors categories.

135.- Unitats d'integració paisatgística.

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

a) Unitats Paisatgístiques:

UP 1: Serra Nord i La Victòria.

up 8: Raiguer

b) Valoració paisatgística:

VP1: Valoració Paisatgística moderada

VP2: Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària

c) Àmbits de planejament coherent supramunicipal:

APCS 1: Serra Nord

APCS 7: Raiguer

136.- Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic.

Usos i actuacions

SÒL RÚSTIC PROTEGIT

	SECTOR PRIMARI				SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS			ALTRES		
	A	B	C1	C2	E	F	G	H	I	J	K	D
AANP	4	4	4	4	2-3	3	3	3	2-3	3	2	3
ANEI	5	5	5	5	2-3	3	2	3	2	3	2	2-3
ARIP	1	1	1	1	2	3	2	2	2	2	2	2-3
ARIP-B	1	1	1	1	2	3	2	2	2	3	2	2-3
APR	6	6	6	6	2	3	2	2	2	2	2	2-3
APT	4	4	4	4	2	3	2	3	2	3	2	2-3

SÒL RÚSTIC COMÚ

	SECTOR PRIMARI				SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS			ALTRES		
	A	B	C1	C2	E	F	G	H	I	J	K	D
AIA-I	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2	2	2	2-3
AIA-E	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2	2	2	2-3
AIA-L	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2	2	2	2-3
AT-C	1	1	1	1	2	3	2	2	2	3	2	3
AT-H	1	1	1	1	2	3	2	2	2	2	2	3
SRG	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2	2	2	2-3
SRG-F	1	1	1	1	2	3	2	2	2	2	2	2-3

Categories de Sòl Rústic Protegit:

AANP: Àrea Natural d'Especial Interès d'alt Nivell de Protecció.

ANEI: Àrea Natural d'Especial Interès.

ARIP: Àrea Rural d'Interès Paisatgístic.

ARIP-B Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscós

APR Àrea de Prevenció de Riscos

APT: Àrea de Protecció Territorial..

Categories de Sòl Rústic Comú:.

AIA-I: Àrea d'Interès Agrari Intensiu

AIA-E: Àrea d'Interès Agrari Extensiu

AIA-L: Àrea d'Interès Agrari Local

AT-C: Àrea de Transició de Creixement

AT-H Àrea de Transició d'Harmonització

SRG: Sòl Rústic de Règim General.
SRG-F: Sòl Rústic de Règim General Forestal

Regulació dels Usos:

- 1.- Admès sense perjudici del compliment de la Normativa específica o sectorial.
- 2.- Condicionat a la obtenció de la declaració d'interès general o a l'autorització d'activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997 del Sòl Rústic, i a altres requisits segons l'activitat, que es detallen mes endavant. Excepte l'agroturisme que s'atendrà a allò disposat a la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears.
- 2-3.- Prohibit amb les excepcions que s'estableixen d'acord amb l'article 137.
- 3.- Prohibit.
- 4.- Admès sempre que no suposi la construcció de noves edificacions sense perjudici de la normativa sectorial.
- 5.- Admès d'acord amb les determinacions de la Llei Agrària de les Illes Balears i sense perjudici del compliment de la normativa sectorial.
- 6.- Regulació segons la categoria subjacent i amb l'adopció de mesures per evitar o minimitzar el risc.

Normes específiques

- a) Els usos ubicats dins les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- b) Sens perjudici del que estableix el paràgraf anterior, en les àrees de prevenció de risc d'incendi que es destinin a usos o activitats d'habitatge, s'han d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència i també actuacions a la vegetació al voltant de les edificacions per reduir la càrrega combustible en els termes i els radis que estableixi la normativa aplicable.
- c) A l'efecte de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic a APR, la parcel·la mínima és la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no es coneix, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si les qualificacions de sòls rústics confrontants són diferents, s'ha d'aplicar la més restrictiva.
- d) En l'aplicació d'aquesta matriu, i en relació amb el sector primari, s'entenen inclosos els usos a què es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i els que estableix la legislació agrària de les Illes Balears, encara que no estiguin prevists en els instruments d'ordenació territorial i urbanística, i amb caràcter prevalent a aquests.
- e) El règim de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a una activitat agrària i complementària, i també de les infraestructures i els equipaments relacionats amb les explotacions agràries, és el que preveuen la legislació agrària i el títol iv de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

137.- Definicions dels usos i activitats

1) Activitats del sector primari:

La definició de les activitats del sector primari incloses en la Matriu d'ordenació del sòl rústic és, en tot cas, la que estableix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i en la legislació agrària de les Illes Balears.

Entre d'altres, cal atènyer-se a les definicions següents:

- **Activitat agrària:** el conjunt de treballs necessaris per al manteniment de l'explotació agrària o per a l'obtenció de productes agrícoles, ramaders o forestals, i també la venda directa de la producció pròpia sense transformació o amb una primera transformació, el producte final del qual estigui inclòs en l'annex i de l'article 38 del Tractat de funcionament de la Unió Europea, dins dels elements que integren l'explotació, en mercats municipals o en llocs que no siguin establiments comercials permanents, considerant també activitat agrària la que implica la gestió o la direcció i la gerència de l'explotació.

A) 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. Estan caracteritzades per preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o 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 de la llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries i les presents normes. A les Àrees Naturals d'Espècial Protecció (AANP) només es permetrà la utilització de les edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.~~

- **A1. Agricultura extensiva:** l'agricultura que es du a terme adaptant els factors de producció agrícola a l'extensió i les característiques de la superfície utilitzada. En el cas de l'agricultura sota plàstic, la que es du a terme en estructures de fins a 50 m² per unitat de producció.
- **A2. Ramaderia extensiva:** la ramaderia que no es du a terme en estabulació permanent o té lloc en explotacions agràries amb un factor agroambiental inferior a la quantitat màxima de nitrogen admissible.

Els condicionants o limitacions, seran les següents:

a. Ús admès sempre que no suposi la construcció de noves edificacions i sense perjudici de la normativa sectorial a les Àrees Naturals d'Espècial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), i a les Àrees de Protecció Territorial (APT).

b. Ús admès d'acord amb les determinacions de la Llei Agrària de les Illes Balears i sense perjudici del compliment de la normativa sectorial a les Àrees Naturals d'Espècial Interès (ANEI).

c. Ús admès a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT), Sòl Rústic de Règim General (SRG) sense perjudici del compliment de la normativa específica o sectorial.

d. Regulació segons la categoria subjacent i amb l'adopció de mesures per evitar o minimitzar el risc a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR).

B) Activitats de caràcter intensiu:

~~Aquestes activitats són les mateixes que l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons criteris establerts per l'organisme corresponent. Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació com són els hivernacles, infraestructures de reg, les granges, magatzems i similars.~~

- B1. Agricultura intensiva: l'agricultura que es du a terme modificant els factors de producció agrícola, amb elevats inputs de capital, mitjans, tecnologia i treball, que es caracteritza per tenir lloc sota plàstic en estructures amb cobertes superiors a 50 m2 per unitat de producció.
- B2. Ramaderia intensiva: la ramaderia que es du a terme en estabulació permanent o que no es pot considerar extensiva perquè supera la quantitat màxima de nitrogen admissible. En qualsevol cas, no es considera intensiva quan els efectius ramaders en estabulació permanent no superen la quantitat equivalent a la unitat de bestiar major (UBM) per espècie. A aquests efectes, la UBM es considera la unitat patró utilitzada per calcular les equivalències entre les diferents espècies ramaderes.

Els condicionants o limitacions, seran les següents:

~~a. Ús prohibit a les Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears.~~

~~b. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) declarades com espais naturals protegits per la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni Natural i de la Biodiversitat, no incloses a l'apartat anterior, amb el requisit addicional que 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.~~

~~c. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Àrees de Protecció Territorial (APT), amb els requisits addicionals següents:~~

- ~~1. Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intenses.~~
- ~~2. Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.~~
- ~~3. A les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) no s'hi podran ubicar hivernacles.~~
- ~~4. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.~~

~~a. Com a norma general, a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Àrees de Protecció Territorial (APT), s'hauran de complir els requisits addicionals següents:~~

- ~~1. Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intenses.~~
- ~~2. Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.~~

~~b. Ús admès sempre que no suposi la construcció de noves edificacions i sense perjudici de la normativa sectorial a les Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt~~

Nivell de Protecció (AANP), i a les Àrees de Protecció Territorial (APT).

c. Ús admès d'acord amb les determinacions de la Llei Agrària de les Illes Balears i sense perjudici del compliment de la normativa sectorial a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI).

d. Ús admès a les Àrees Rurals d'Interès Paisajístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT), Sòl Rústic de Règim General (SRG) sense perjudici del compliment de la normativa específica o sectorial.

e. Regulació segons la categoria subjacent i amb l'adopció de mesures per evitar o minimitzar el risc a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR).

C) Activitats complementàries:

~~Seràn considerades com a tal, l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, cases de colònies, els refugis i similars 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 que és refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries; que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la Matriu d'Ordenació del sòl Rústic.~~

- C1. Activitat complementària, que comprèn:
 - a) L'activitat de transformació dels productes de l'explotació agrària.
 - b) La venda directa dels productes transformats, sempre que no sigui la primera transformació.
 - c) Les activitats relacionades amb la conservació de l'espai natural i la protecció del medi ambient.
 - d) Les activitats de turisme rural i agroturístiques, concepte que inclou les activitats que preveu l'article 85 de la Llei agrària de les Illes Balears.
 - e) Les activitats cinegètiques i artesanals.
 - f) L'activitat equestre, que preveu l'article 59.2 de la Llei agrària de les Illes Balears.
- C2. Activitat complementària de transformació agrària: qualsevol acció que alteri substancialment el producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumatge, la curació, la maduració, l'assecatge, la marinada, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments, sempre que es faci amb productes de la mateixa explotació o d'explotacions agràries preferents associades, de conformitat amb la legislació agrària.

Els condicionants seran:

~~a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) següents: els sistemes dunars, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular al Pla Provincial d'Ordenació de les Illes Balears del 1973, excepte si es tracta de 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, i obtinguin la declaració d'interès general. En aquest cas, s'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat.~~

~~b. Ús condicionat a la resta de les categories de sòl rústic: Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) diferents de l'apartat anterior, Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees~~

~~d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG), amb els requisits addicionals següents:~~

- ~~1. A les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) 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.~~
- ~~2. Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries. Excepte a les Àrees Naturals d'Espacial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), a les Àrees Naturals d'Espacial Interès (ANEI) i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), es permetrà que, en el cas dels hotels rurals, es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'activitat.~~
- ~~3. Ser alguna de les activitats següents: venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, tal i com està regulat a 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 la protecció del sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor d'aquesta normativa.~~
- ~~4. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.~~

a. Ús admès sempre que no suposi la construcció de noves edificacions i sense perjudici de la normativa sectorial a les Àrees Naturals d'Espacial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), i a les Àrees de Protecció Territorial (APT).

b. Ús admès d'acord amb les determinacions de la Llei Agrària de les Illes Balears i sense perjudici del compliment de la normativa sectorial a les Àrees Naturals d'Espacial Interès (ANEI).

c. Ús admès a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT), Sòl Rústic de Règim General (SRG) sense perjudici del compliment de la normativa específica o sectorial.

d. Regulació segons la categoria subjacent i amb l'adopció de mesures per evitar o minimitzar el risc a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR).

2) ACTIVITATS DEL SECTOR SECUNDARI.

E) Indústries de transformació agrària.

Qualsevol acció que alteri substancialment el producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumatge, la curació, la maduració, l'assecatge, la marinada, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'explotació agrària segons la legislació agrària.

~~Són les activitats destinades a emmagatzemar, 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 establertes en aquestes normes. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin produïts en la mateixa explotació a les AANP.~~

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Espacial Protecció de les Illes Balears, amb l'excepció que siguin activitats de tractament de productes que siguin de la producció de la mateixa explotació, que s'ubiqui en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts, i s'obtingui la declaració d'interès general.
- b. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) 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 a l'apartat anterior, i a les Àrees Naturals d'Espacial Interès (ANEI) amb l'excepció que s'ubiqui en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat. A més, també hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre que totes les parcel·les estiguin ubicades a sòl rústic protegit, i s'obtingui la declaració d'interès general.
- c. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Protecció Territorial (APT), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i al Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) amb els requisits addicionals que s'ubiquin en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i, a més, hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F). A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de

medi ambient.

- d. Ús condicionat a les Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG).

F) 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 les infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquest tipus de sòl necessàries per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre que s'adeqüin adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes normes.

- a. Ús prohibit, sense excepció, a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees rurals 'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F).
- b. Ús prohibit a les Àrees d'Interès Agrari (AIA) i al Sòl rústic de Règim General (SRG), llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del PTM, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en la Disposició Addicional segona del PTM.

3) EQUIPAMENTS

G) Equipaments sense construcció.

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat C. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials per a activitats d'oci i d'esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives i similars. S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables, jocs infantils, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància.

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP).
- b. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Protecció Territorial (APT), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees d'Interès Agrari (AIA) a les Àrees

de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG). A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

H) 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'emmagatzemat, educacionals, socio - assistencials, i al turisme de certa dimensió que per les seves característiques s'han de situar en sòl rústic, per exemple camps de golf, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i Àrees de Protecció Territorial (APT). b. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), a les Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG), amb els requisits addicionals següents:

b.1. Es limita l'oferta turística 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 obre patrimoni històric.
- d) No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- e) Excepte en Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) 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:

f1. 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.

f2. 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.

f3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

b.2. Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:

- a) Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provinquin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
- b) En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- c) Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), Àrees d'Interès Agrari (AIA) o Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F).
- d) L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.

- e) Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.
- f) La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, o l'òrgan que tingui atribuïda la competència, tindrà en compte, amb referència a la seva localització, a l'hora de valorar l'existència o no de l'interès general que justifiqui la implantació del nou camp de golf, els criteris regulats en l'apartat 3 de la norma 57 i en la norma 61 del PTM.

b.3. Només a les Àrees de Transició (AT) es podran ubicar usos docents, educatiu, socio - assistencial o sanitari.

b.4. Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

b.5. Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.

b.6. Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.

b.7. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

4) ALTRES ACTIVITATS.

l) 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. No obstant això, es cercaran alternatives per tal d'evitar la implantació d'aquestes activitats en ANEI i AANP.

Tipus d'Infraestructures:

E-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 200m².

E-2: Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

E-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.

E-5: 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.

Les condicions són:

a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb l'excepció de:

- 1) Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- 2) Les vies de transport, definides en l'apartat E-2, 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, 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 sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

b. Ús condicionat a les Àrees Naturals d'Espècial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) 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'autoritzaran 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.

5) A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

c. Ús condicionat a les Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició (AT) i Sòl rústic de Règim General (SRG) al fet que 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 aquest Pla o en els Plans Directors Sectorials corresponents i de camins.
- 3) Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
- 4) Ser del tipus E-5, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal. En el cas de marines seques o superfícies d'hivernacle d'embarcacions només es permetran a Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H).

J) Habitatge unifamiliar aïllat.

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

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B), Àrees de Protecció Territorial (APT) i Àrees de Transició de Creixement (AT-C).
- b. Ús condicionat a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) a que compleixin els requisits addicionals establerts a la norma 20 del PTM i es disposi de l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- c. Ús condicionat a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Àrees de Transició d'Harmonització (AT-H), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) i Sòl rústic de Règim General (SRG) al fet que es compleixin els requisits addicionals de la norma 20 del PTM.

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 següents:

- 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.
- Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
- 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.
- El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest Norma.

En el cas d'habitatges existents, s'estarà a allò disposat a la norma 143.b d'aquestes Normes.

K) 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 torrents o saregais, miradors o similars.

- a. Ús condicionat a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- b. Ús condicionat a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- c. Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT), sòl rústic

de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG).

D) 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. També s'inclouen les activitats relacionades amb l'aprofitament d'aigües minerals i naturals per la seva comercialització i els seus equipaments mínims de funcionament.

- a. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) i a les Àrees de Transició (AT).
- b. Ús prohibit a les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), llevat que es tracti de pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears i que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla Director Sectorial de Pedreres.
- c. Ús prohibit a les Àrees de Prevenció de Riscs (APR), Àrees de Protecció Territorial (APT), Àrees d'Interès Agrari (AIA), Sòl rústic de Règim General Forestal (SRG-F) i Sòl rústic de Règim General (SRG), llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzin segons el Pla Director Sectorial de Pedreres. A les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

138.- Activitats relacionades amb els usos prohibits.

Totes les activitats no contemplades en els apartats anteriors queden prohibides.

139.- Avaluacions Impacte Ambiental

Totes les activitats i usos que s'implantin a dins sòl rústic aniran acompanyats d'una avaluació de impacte ambiental o avaluació ambiental estratègica, segons els casos, de conformitat amb el que determina la normativa sectorial corresponent: la llei autonòmica balear 11/2006, de 14 de setembre, de avaluacions de impacte ambiental

i avaluacions ambientals estratègiques, i la llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

140.- Segregacions de parcel·les.

1. Tots els actes de segregació i d'agrupació de finques o terrenys en Sòl Rústic quedaran subjectes, amb independència de la seva finalitat, a llicència municipal. Serà preceptiu un informe de la Conselleria d'Agricultura pels actes de segregació.
2. S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència municipal, i hauran d'aportar en tals supòsits, certificat que no és necessària, els casos següents:
 - a) Quan els actes siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament i de les infraestructures públiques.
 - b) En els supòsits que s'estableixi reglamentàriament.
3. Al Sòl Rústic quedaran prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que presenti les següents manifestacions:
 - a) Tenir una distribució i forma parcel·lària impròpia per a finalitats rurals.
 - b) Disposar d'accessos viaris comuns que no apareixen a les representacions cartogràfiques.
 - c) Afectar finques amb serveis comuns d'abastament d'aigua, energia elèctrica o sanejament.
4. 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 l'establerta a cadascuna de les zones com a mínima, als efectes de construcció d'un habitatge, encara que sí es podran autoritzar els esmentats fraccionaments si d'ells resultassin parcel·les de superfície igual o superior a la unitat mínima de cultiu, en el cas que s'aporti un informe favorable fundat en les necessitats de l'activitat agrícola i expedit per la Conselleria competent i previ compromís adquirit pel peticionari de la llicència i imposat com a condició d'ella, d'inscriure al Registre de la Propietat la condició d'inedificable per a ús residencial de les parcel·les resultants.

No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cada una de les zones definides en aquestes Normes, i per cada

una de les activitats relacionades amb els usos permesos.

5. Si es procedeix a la segregació d'una finca situada en Sòl Rústic, les finques resultants (les segregades i la remanent) tindran la forma més regular possible.

6. Segregació als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només en els següents casos:

- 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 d'aquesta norma.

- 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.

7. Als efectes de l'activitat agrària, es permetran les segregacions i agrupacions de parcel·les rústiques, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

141.- Camins.

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 d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.

En tot cas l'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estarà subjecta a llicència municipal. La sol·licitud anirà acompanyada de una memòria justificativa que fonamenti la seva necessitat, i informada favorablement per la conselleria d'agricultura o organisme competent.

L'acabat dels camins s'haurà d'integrar amb l'ambient de l'entorn natural.

Condicions dels nous camins:

- Camins privats, amplada màxima....3 metres.
- Camins públics, amplada màxima.... 6 metres.

142.- Tancament de finques.

1.- Tant a les llindes com a l'interior de la finca es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional.

El tancament de finques està subjecte a llicència municipal d'obra menor i s'haurà d'adjuntar un croquis acotat en el qual es reflecteixi per on ha de discórrer el tancament i la situació dels tancaments existents.

2.- Els tancaments, tant a les llindes com a l'interior de les finques podran ser de diferents tipus:

- a) Massissos de pedra pròpia del lloc.
- b) Massissos de marès de colors ocres només en SRG
- c) Barreres vegetals a base d'arbusts o arbres autòctons de la zona, sense límits d'alçada.
- d) Les tanques quant no siguin d'obra seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta o elèctriques.
- e) Les tanques quant no siguin d'obra seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o barres metàl·liques.

3.- L'alçada màxima serà de 1 metre sobre cada punt del terreny natural per on discorri el tancament, en cas de tancaments massissos.

Sobre l'esmentada alçada s'admetrà un tancament de reixeta o tela metàl·lica, l'altura

màxima del tancament des de el terreny natural fins la seva coronació no podrà superar els dos metres i vint centímetres, excepte els tancaments amb vegetals vius. Es prohibeixen expressament el tancament amb bardisses de canyís i altres material vegetals morts per sobre 1 metre d'alçada.

Els tancaments en reixeta o tela metàl·lica la seva malla serà ample en les zones ANEI, ARIP i SRG-F.

4.- Els tancaments de nova creació que donin a la xarxa viària hauran de recular-se, com a mínim les següents distàncies:

- Xarxa de carreteres: l'establert per la legislació vigent.

- Camins públics: 3 m de l'eix del camí. Es podrà exceptuar d'aquesta norma els que justifiquin adientment la seva innecessarietat.

5.- Entre les reixes, tanques o barreres dels tancaments, en el seu cas parets d'obra, s'ha de deixar una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

En casos d'horts, jardins i planters, es podrà exceptuar aquesta norma.

143.- Condicions generals de posició i d'implantació de les edificacions a sòl rústic.

A) Posició i implantació de l'edificació.

1.- Els edificis s'ubicaran dins la parcel·la tenint en compte:

- la salvaguarda de la condició rústica dels terrenys,
- les possibilitats d'explotació agrícola
- la protecció de les característiques generals del paisatge
- la reducció de l'impacta visual.

En tot cas, a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10%, l'edificació s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'eviti grans anivellaments i rebaixos.

2.- L'edificació en una parcel·la no pot situar-se en aquelles zones de pendent superior al 20%.

3.- La jardineria.

Podran sembrar-se plantes de jardí al·lòctones en les zones més properes a l'habitatge però sempre de forma concentrada. S'evitaran les plantes de caràcter colonitzador agressiu tal com Carpobrotus o de comportament similar.

A la resta de la parcel·la les plantes ornamentals que es sembrin seran les pròpies del clima Mediterrani.

4.- Amb el projecte d'edificació es presentarà un plànol topogràfic de tota la finca, a escala 1/1000, com a mínim, especificant on vol ubicar-se l'edificació. Es presentaran les seccions necessàries a escala 1/100, que reforcin l'elecció de l'emplaçament de l'edificació dins la finca.

B) Part de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

1. 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.
2. A l'Uniat Paisatgística 1, i a les zones ANEI, ARIP, i SRG-F 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'1,50 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.
3. Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edificis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç, cases de neu o marjades. Mentre no hi hagi el catàleg municipal, no es podran fer aquestes obres a cap dels elements edificis relacionats.
4. 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.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística 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.

144.- Característiques Tipològiques dels Habitatges en Sòl Rústic.

A) HABITATGES DE NOVA PLANTA

- 1.- La superfície total dels porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- 2.- La coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total per la resta de 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.
- 3.- Són preferibles les solucions constructives tradicionals. Es prohibeixen les referències o estils arquitectònics històrics i forans. També es prohibeixen elements constructius impropis al destí de l'edificació.
- 4.- Es prohibeix la utilització d'arcs sostenint porxos, excepte a l'entrada principal de l'habitatge.
- 5.- L'acabat de les façanes serà preferentment en pedra tradicional del lloc. Quan l'acabat no sigui en pedra, es cuidarà especialment el color d'aquest, cercant sempre la integració i no el contrast, preferiblement en colors ocres i terra. Aquest acabat es detallarà al projecte de forma especial.
- 6.- L'enrajolat de les terrasses serà de color semblant a la terra que l'envolta.
- 7.- Els ampits de les terrasses seran massissos o amb baranes senzilles de ferro o de fusta.
- 8.- Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional ceràmica de color ocre.
- 9.- Els murs cecs seran l'element compositiu principal, de tal manera que la superfície de forats exteriors de l'edifici no superi el 30% de la superfície del plànol de façana.
- 10.- En el tractament dels forats es respectaran les següents condicions.
 - Les finestres seran rectangulars, amb l'excepció dels finestrons i lluernes.
 - Els forats dels porxos no podran emascarar el volum principal.
 - Els fustams no podran utilitzar-se colors metal·litzats. Es recomanen colors obscurs, preferentment el verd. El blanc es prohibeix.
 - Es prohibeixen cossos volats tancats i oberts tals com balcons o similars.
- 11.- Les casetes dels transformadors d'electricitat tendra la coberta de teula àrab. Les portes seran de fusta o d'imitació. L'acabat serà en colors ocres o terra o be folrades de pedra. Es disposaran a quatre metres de les mitgeres, excepte quan es presenti autorització escrita del veïnats
- 12.- Les marjades s'acabaran en pedra vista.
- 13.- Els acabats del paraments verticals exteriors es realitzaran preferentment amb revocs de morter de calç o mixtes, de color natural o be tintat de colors ocres, terres o sienes, característics del lloc.
 - En tots els casos deuran mantenir-se els eixos verticals de composició en

façana.

- En cas de folrats de pedra aquesta serà pedra del lloc, la tradicional de la zona.

- En cas de realitzar-se recercats als forats, aquests no podran sobresortir del pla de façana, devent-se col·locar, bé enrasats ,bé enfonsats respecte al dit pla de façana.

- Els recercats hauran de ser uniformes i d'una amplada de devers 20 cm. Podran realitzar-se amb materials tradicionals tals com marés, pedra tipus Binissalem o bé els arrebossats característics d'aquesta zona, restant totalment prohibits els material ceràmics, marbres, granits o d'altres materials aliens al lloc.

- Les fusteries exteriors situades en façana seran de fusta natural o pintada amb colors tradicionals. Es prohibeixen les fusteries metàl·liques tals com l'alumini, P.V.C. o semblants. Sí es permet el ferro forjat i altres metalls en barreres i tanques.

14.- Es permeten les casetes de fusta, vinculades a un habitatge legalment construït, prefabricades o no, amb les següents condicions: computaran a efectes de edificabilitat i ocupació com qualsevol altre construcció, tindran una superfície construïda màxima de 9 m², distribuïda en una sola estància, una altura total màxima de 3 metres, seran de color natural o amb tons ocres, terres o sienes i amb la coberta inclinada. La seva base o suport no pot excedir de 30 centímetres del terreny natural, i no es podran implantar a terrenys amb una inclinació superior al 10%. En cap cas serà destinada a morada humana.

B) HABITATGES EXISTENTS.

Als efectes del que estableix la Disposició Transitòria Segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, es regulen els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació, d'acord amb el següent:

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 inequívocues 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'actuï 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 present 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 aquesta Norma 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.

C. EDIFICIS EXISTENTS.

A les edificacions i instal·lacions existents, 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.

Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que no compleixin amb les reulades mínimes a partions i alçada màxima, es podran ampliar i reformar complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes, així com amb la separació mínima als vials, en les condicions i paràmetres urbanístics descrits en la categoria de zona on està implantada l'edificació. En els cas de les edificacions rústiques tradicionals, en cap cas la reforma o ampliació no podrà desvirtuar la tipologia de l'edificació. En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.

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

Edificacions catalogades.- En les edificacions incloses en el Catàleg d'edificis

històric - artístics, estaran permeses les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i les de reforma assenyalades en cadascuna de les fitxes particulars. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn. Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

145.- Establiments d'Ús Turístic en Sòl Rústic.

En aplicació del previst a ~~la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears,~~ legislació sectorial corresponent en matèria de turisme només podran autoritzar-se establiments d'ús turístic en sòl rústic quan es realitzin a l'empara de la citada ~~lleï normativa~~, per la qual es regula la prestació de serveis turístics al sòl rústic de les Illes Balears ~~i que es vagin a implantar en edificis existents de caràcter tradicional i destinats a una oferta de gran qualitat,~~ comptant amb el preceptiu informe de la Conselleria de Turisme i amb la corresponent declaració d'interès general, en el cas que correspongui.

146.- Construccions relacionades amb l'activitat agrària.

1.- Les edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària, així com a la activitat de venda directa i transformació dels productes de l'explotació agrària es regularan pel que disposa la legislació sectorial corresponent.

2.- Les edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària d'oci i autoconsum, tindran la següent regulació:

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària d'oci o autoconsum, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats pel seu titular en l'exercici de la referida activitat ~~l'activitat agrària.~~

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 es pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, ~~informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura.~~

A. EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estància de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia i explotacions ramaderes, tals com granges, sestadors, garatges per maquinària agrícola,...

1. Condicions de l'edificació.

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

- a. Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior u metre coma seixanta (1,60 m.) des del corresponent trespol interior
- ~~b. En cas d'existir, l'escala d'accés a la planta primera serà sempre exterior.~~
- c. Els paràmetres reguladors seran els següents:

* Coeficient d'edificabilitat:	0'02 0'01 m ² /m ² (màxim 25m ²)
* Altura màxima:	5 3'5m.
* Nombre de plantes:	1
* Ocupació màxima de parcel·la *:	0'02 m ² /m ² (màxim 40 m ²)
* Separació mínima a partions:	1 m.
* Volum màxim	1500m ³ per cada edifici auxiliar
* Parcel·la mínima	1.700 m ²

- ~~• En cas de granges en règim intensiu, es podrà augmentar l'ocupació fins al 5%.~~
- Els coeficients d'edificabilitat i ocupació son independents dels establerts per a la construcció d'habitatges unifamiliars en les normes de cada zona.

- d. Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixin notòriament un tractament singular (p. ex. molins o sitges de gra, bodegues i tafones) s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació, número de plantes i ocupació.

2. Normativa complementària per a instal·lacions ramaderes.

~~Les instal·lacions ramaderes intensives s'hauran d'ubicar a més de 1000 metres del sòl urbà i a més de 150 metres de l'eix de vials i habitatges existents en sòl rústic. S'hi sembraran i mantindran barreres vegetals al voltant de les naus. Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran un trespol impermeable destinat a impedir que els residus orgànics pugin contaminar les aigües freàtiques.~~

~~B. CASETES D'EINES.~~

~~S'entendrà com a Casa d'Eines tota edificació destinada a emmagatzemat de qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella es situï amb total exclusió del seu ús com habitatge.~~

~~Els paràmetres reguladors seran els següents:~~

* Coeficient d'edificabilitat:	0'01 m²/m² (màxim 25m²)
* Ocupació	0'02 m²/m² (màxim 40 m2)
* Altura màxima:	3.5 m.
* Nombre de plantes:	Planta Baixa
* Separació mínima a partions:	1 m.
* Parcel·la mínima:	1.700 m²

~~C. B HIVERNACLES .~~

~~Són aquelles construccions lleugeres i translúcides, destinades a la protecció dels cultius, i d'alçada màxima inferior a tres coma cinc metres (3'5 m.) provisionals o fitxes.~~

* Coeficient d'edificabilitat:	0'01 m²/m² (màxim 25m²)
* Ocupació	0'02 m²/m² (màxim 40 m2)
* Altura màxima:	3.5 m.
* Nombre de plantes:	Planta Baixa
* Separació mínima a partions:	1 m.
* Parcel·la mínima:	1.700 m²

~~C. CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES I TRADICIONALS.~~

- a) Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del terme d'Alaró, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.). Tan sols es permetrà la demolició d'una construcció rústica tradicional quan es demostrï clarament que dificulta l'explotació de la finca.
- b) Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades i no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques.

147.- Regulació de les piscines, safareigs i aljubs. Estalvi d'aigua.

1.- En Sòl rústic s'admet la construcció de piscines amb les següents condicions:

- a) Ha d'estar vinculada a un habitatge legalment construït.
- b) La piscina es situarà de manera que els desmunts i terraplens siguin com a màxim de $\pm 0,60$ centímetres per damunt o per davall del terreny natural en terrenys plans; i fins a $\pm 1,50\text{m}$, en el cas de terrenys inclinats. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal.

En sòl rústic les piscines es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació sempre.

- c) Només es permet una piscina per habitatge
- d) El vas de la piscina tindrà un color que l'integri amb l'ambient circumdant.
- e) La superfície màxima de la làmina d'aigua serà de 80m^2 . Aquesta superfície estarà inclosa en l'ocupació màxima de la parcel·la.
- f) Serà obligatòria la construcció d'un aljub ~~annexa~~ **vinculat** a totes les construccions amb coberta que es realitzin en sòl rústic **amb un volum definida per la següent fórmula en metres cúbics:**

$$V = 0'15 \times (S \ s/2).$$

on S és la superfície en metres quadrats de la coberta de la construcció i s la de les terrasses impermeables i similars capaces re

recollir aigua.

- g) Els aljubs seran preferentment enterrats, en cas de sobresortir del terreny, estaran folrats de pedra del lloc o atarracats amb colors semblants a les terres de l'entorn . No computaran com a edificabilitat ni ocupació si estan íntegrament soterrats.

2.- Les noves edificacions destinades a vivenda en sòl rústic hauran de incloure un sistema d'aprofitament de les aigües grises i presentar en projecte el sistema de depuració d'aigua previst.

148.- Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció- AANP

1.- Definició.

Les AANP es troben definides a l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Les àrees que afecten al terme d'Alaró són les següents:

a. Els cims i penyals. En aquesta categoria s'ha considerat els penyals del Castell d'Alaró i del Puig de s'Alcadena i el seus cons bassals.

b. Els alzinars i boscos de ribera catalogats per la Conselleria de Medi Ambient, i altres alzinars reflexats.

2.- Condicions d'aprofitament.

No es permeten en les esmentades àrees AANP cap gènere d'obres, **excepte les permeses per la legislació sectorial corresponent**, construccions, instal·lacions, i només podran efectuar-se les obres de reparació, dotació de petites instal·lacions o restauració de construccions existents i les de caràcter històric - monumentals i ambientals.

Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades en els articles 143 i 144 de les presents NNSS.

No s'admet per tant cap edificabilitat i quedarà absolutament prohibida tota transformació, ús i destí del paisatge actual.

Totes aquelles parcel·les que estiguin en part incloses en la zona delimitada

com a element paisatgístic singular, podran comptabilitzar la part d'elles inclosa en l'esmentada àrea a efectes de superfície mínima de parcel·la edificable, si bé l'edificació haurà d'estar sempre en la porció de parcel·la no inclosa a la zona de delimitació d'element paisatgístic singular.

Es tendra amb especial consideració el Santuari de la Mare de Déu del Refugi i les instal·lacions de l'hospederia annexa situats al cim del Castell d'Alaró.

149.- Àrea Natural d'Especial Interès – ANEI.

1.- Definició

Són aquelles àrees que, pels seus singulars valors naturals, son declarades com a tals en la Llei 1/1991 de 30 de gener, del Parlament de les Illes Balears.

2.- Condicions d'edificació

a) No es permet la construcció de nous habitatges, ni l'ampliació dels existents.

b) Paràmetres edificatòries per a les construccions permeses:

Tipus d'ordenació	Aïllada
Ample mínim parcel·la	200 m
Ocupació màxima parcel·la	3 % fins a un màxim de 1000m ²
Separació mínima límits (excepte article 146)	30 m
Alçada màxima total i núm. de plantes	6 m B + 1P
Es permet una planta soterrani o semisoterrani	
Alçada total	8m
Coefficient màxim edificabilitat	2%
Separació màxima entre edificis d'un mateix ús	30 m
Volum màxim en un sol edifici	1.500 m ³
Ocupació màxima porxos	Inferior al 20% d'ocupació edifici

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes i pavimentades. Les pèrgoles sense pavimentar computaran un 25% de la seva superfície construïda.

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment, excepte els porxos descoberts per tres costats que contarán només al 50% del seu volum. Les pèrgoles comptabilitzaran un 25% del seu volum

Els patis interiors comptabilitzaran en un 50% en volum

c) Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades en l'article 57 i 144 de les presents NNSS.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística 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.

150.- Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP).

1.- Definició

Són aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i, que pels seus especials valors paisatgístics, són declarats com a tals i delimitats en la Llei 1/1991 de 30 de gener, del Parlament Balear.

2.- Condicions d'edificació

Nous Habitatges i altres construccions permeses

Tipus d'ordenació	Aïllada
Superfície mínima parcel·la	10 Ha*
Ample mínim parcel·la	100 m
Ocupació màxima parcel·la	3 % fins a un màxim de 1000m ²
Separació mínima límits (excepte article 146)	20 m
Alçada reguladora i núm. de plantes	7 m B + 1P
Es permet una planta soterrani o semisoterrani	
Alçada total	8m
Coefficient màxim edificabilitat	0'02m ² /m ²
Separació màxima entre edificis d'un mateix ús	30 m
Volum màxim en un sol edifici	1.500 m ³
Ocupació màxima porxos	Inferior al 20% d'ocupació edifici

Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les

determinades en l'article 143 i 144 de les presents NNSS.

* Finques segregades i transmeses a tercers amb anterioritat al 07 de Juliol de 1958, mínim 50.000 m²

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes i pavimentades. Les pèrgoles sense pavimentar computaran un 25% de la seva superfície construïda.

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25% del volum.

Els patis interiors comptabilitzaran en un 50% en volum.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística 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.

151.- Sòl Rústic Forestal (SRF)

1.- Definició

Comprèn els Sols Rústics, ocupats per masses forestals i de bosc baix, de més de vint hectàrees i no incloses en les àrees d'especial protecció de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim urbanístic de les Àrees d'Espacial Protecció de les Illes Balears que, al constituir un element bàsic en la caracterització del paisatge, han de ser conservades

Les àrees forestals seran objecte de protecció i per tant de conservació i defensa, conforme a la legislació sectorial vigent

2.- Condicions de l'edificació

Es permet l'habitatge rural, i altres construccions permeses complint les següents condicions:

Tipus d'ordenació	Aïllada
Superfície mínima parcel·la	10 Ha*
Ample mínim parcel·la	100 m
Ocupació màxima parcel·la	3 %
Separació mínima límits (excepte article 146)	20 m
Alçada reguladora total i nº. de plantes	7 m B + 1P
Es permet una planta soterrani o semisoterrani	
Alçada total	8m
Coefficient màxim edificabilitat	0'02m ² /m ²
Separació màxima entre edificis d'un mateix ús	30 m
Volum màxim en un sol edifici	1.500 m ³
Ocupació màxima porxos	inferior al 20% d'ocupació edifici

Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades en els articles 143 i 144 de les presents NNSS.

* Finques segregades amb anterioritat al 07 de Juliol de 1958, mínim 50.000 m².

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes i pavimentades. Les pèrgoles sense pavimentar computaran un 25% de la seva superfície construïda.

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25% del volum.

Els patis interiors comptabilitzaran en un 50% en volum.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística 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.

5.- Viabilitat agro - forestal.

Per la construcció d'un nou habitatge unifamiliar serà necessari la presentació juntament amb el projecte de l'edificació, un projecte d'explotació agro-forestal de la finca on es recollissin les activitats previstes a realitzar a la finca durant els deu anys següents, on es describeixin, anualitzin i quantifiquin les inversions a realitzar, així com un estudi de viabilitat econòmica de les mateixes.

Alhora d'iniciar les obres d'edificació s'han d'haver realitzat un 50% de les inversions previstes el primer any i per obtenir la llicència de primera ocupació el 100% de les inversions previstes en el temps transcorregut entre la concessió de la llicència i la de la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.

El projecte d'explotació agrària serà redactat per un tècnic competent.

152.- Àrea d'Interès Agrari (AIA)

1.- Definició.

Són les zones de regadiu i àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, d'ésser regades amb aigües depurades, així com les superfícies destinades a cultius definides pel PTM i aquells terrenys que per les seves característiques topogràfiques i d'estructura de propietat presenten possibilitats de desenvolupament de explotacions agrícoles en règim d'extensiu de cereals, vinya, plantacions arbòries (ametllers, garrofers, figueres,...) inclòs lleguminoses combinat amb pastures per ramaderia, amb viabilitat econòmica real independent per cada finca. També s'han considerat àrees que degut a l'actual inexistència de construccions tenen unes característiques visuals i paisatgístiques que les donen un caràcter de poc consolidat que foren definides per les NNSS de novembre de 2003.

Dintre de les Àrees d'interès Agrari (AIA) es diferenciaren dues sub-categories:

- Àrees d'interès Agrari Extensives (AIA-E): cultius de vinya i oliverar definides pel PTM.
- Àrees d'interès Agrari Locals (AIA-L).

No s'admetran processos de parcel·lació o reparcel·lació rural, anivellació dels sols i de nous camins que no estiguin avalats i justificats a través del corresponent Projecte informat per la Conselleria de Agricultura del Govern Balear i, en qualsevol

cas, subjectes a Llicència Municipal.

2.- Condicions d'edificació.

Es permet l'habitatge rural i altres construccions permeses, complint les següents condicions a les AIA-L i AIA-E

Tipus d'ordenació	aïllada
Superfície mínima de parcel·la AIA-L	10Ha*
Superfície mínima de parcel·la AIA-E	14000m ²
Ocupació màxima parcel·la	3%
Alçada reguladora i núm. plantes	7m B + 1P
Es permet una planta soterrani o semisoterrani	
Alçada total	8 m
Coefficient màxim edificabilitat	0'02 m ² /m ²
Separació màxima entre edificis d'un mateix ús	30 m
Volum màxim a un sol edifici	1500m ³
Ocupació màxima porxos	Inferior al 20% d'ocupació edifici

Separació mínima de límits:

10 m en Parcel·les superiors a 14000m²
4 m en superfícies inferiors.

Edificacions anteriors a l'aprovació de les NNSS 2003	No es limita
Casetes de transformadors d'electricitat:	4 m.
Excepte el que disposa l'article 146.	

Les condicions de superfície que hauran de complir les parcel·les en AIA-L per a nous habitatges són:

* Finques segregades amb anterioritat al 07 de Juliol de 1958, mínim 14.000 m².

* Finques segregades amb posterioritat al 07 de Juliol de 1958, i amb anterioritat al 18 de Gener de 1985 mínim 21.000 m².

* Finques segregades amb posterioritat al 18 de Gener de 1985, mínim 100.000 m².

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes i pavimentades. Les pèrgoles sense pavimentar computaran un 25% de la seva superfície construïda.

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25% del volum.

Els patis interiors comptabilitzaran en un 50% en volum.

Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades als articles 143 i 144 de les presents NNSS.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística 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.

3.- Viabilitat agrària

Per la construcció d'un nou habitatge unifamiliar serà necessari la presentació juntament amb el projecte de l'edificació, un projecte d'explotació agrària

de la finca on es recollisquin les activitats previstes a realitzar a la finca durant els deu anys següents, on es describesquin, anualitzin i quantifiquin les inversions a realitzar, així com un estudi de viabilitat econòmica de les mateixes.

A l'hora d'iniciar les obres d'edificació s'han d'haver realitzat un 50% de les inversions previstes el primer any i per obtenir la llicència de primera ocupació el 100% de les inversions previstes en el temps transcorregut entre la concessió de la llicència i la de la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.

El projecte d'explotació agrària serà redactat per un tècnic competent .

153.- Sòl Rústic de Règim General. (SRG)

1.- Definició

Es tracta de la resta de sòl rústic no inclòs en les altres categories

2.-Condicions d'edificació

Es permet l'Habitatge Rural, i altres construccions permeses, complint les següents condicions:

Tipus d'edificació	Aïllada
Tamany de la parcel·la:	14000m ²
Ocupació màxima parcel·la	4 %
Alçada reguladora i núm. de plantes	7 m B + 1P
Es permet una planta soterrani o semisoterrani	
Alçada total	8m
Coefficient màxim edificabilitat	3 %
Ocupació màxima porxos	inferior al 20% d'ocupació edifici
Separació mínima de límit (excepte article 146)	4 m
Separació mínima de Límits edificacions anteriors a l'aprovació de les NNSS 2003:	No es limita
Casetes de transformadors d'electricitat:	4 m

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes i pavimentades. Les pèrgoles sense pavimentar computaran un 25% de la seva superfície construïda.

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25% del volum.

Els patis interiors comptabilitzaran en un 50% en volum.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística 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.

Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades als articles 143 i 144 de les presents NNSS.

154.- Àrees de Prevenció de Riscos (APR) i Àrees de Protecció Territorial (APT).

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin i de conformitat amb la normativa sectorial corresponent. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0.02 m²/m².

155.- Àrees de Transició de Harmonització. (AT-H.).

1.- Definició

Es tracta de sòl destinat a l'harmonització de les diferents classes de sòl

2.-Condicions d'edificació

Es permet l'Habitatge Rural, i altres construccions permeses, complint les següents condicions:

Tipus d'edificació	Aïllada
Tamany de la parcel·la:	14000m ²
Ocupació màxima parcel·la	4 %
Alçada reguladora i núm. de plantes	7 m B + 1P (més una planta soterrani)
Alçada total	8m
Coefficient màxim edificabilitat	3 %
Ocupació màxima porxos edifici	inferior al 20% d'ocupació
Separació mínima de límit	4 m
Separació mínima de Límits edificacions anteriors a l'aprovació de les NNSS de 2003:	No es limita
Casetes de transformadors d'electricitat:	4 m
En tot cas excepte el que disposa l'article 146	

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes i pavimentades. Les pèrgoles sense pavimentar computaran un 25% de la seva superfície construïda.

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25% del volum.

Els patis interiors comptabilitzaran en un 50% en volum.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística 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.

156.- Àrees de Transició de Creixement. (AT-C.)

1.- Definició

Es tracta de sòl susceptible de destinar a previsions de futur creixement urbà.

2.-Condicions d'edificació

Es permeten les construccions permeses, complint les següents condicions:

Tipus d'edificació	Aïllada
Tamany de la parcel·la:	14000m ²
Ocupació màxima parcel·la	4 %
Alçada reguladora i núm. de plantes	7 m B + 1P (més una planta soterrani)
Alçada total	8m
Coefficient màxim edificabilitat	3 %
Ocupació màxima porxos edifici	inferior al 20% d'ocupació
Separació mínima de límit	4 m
Separació mínima de Límits edificacions anteriors a l'aprovació de les NNSS de 2003:	No es limita
Casetes de transformadors d'electricitat:	4 m

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes i pavimentades. Les pèrgoles sense pavimentar computaran un 25% de la seva superfície construïda.

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25% del volum.

Els patis interiors comptabilitzaran en un 50% en volum.

Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística 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.

157.- Regla de Proporcionalitat.

Si una parcel·la està afectada per varies qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecta a la superfície exigible per a cada una d'elles és igual o superior a 100 . No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima les àrees incloses en zones que no admetin l'ús que és pretén. Si es podran utilitzar els paràmetres edificadors de les zones que no admetin l'ús a afectes d'ampliacions en edificacions existents que ja presentin l'ús.

PART VI.- LLICÈNCIES.

158.-Obres subjectes a llicència **urbanística**.

D'acord amb la legislació vigent, seran subjectes a llicència prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que siguin procedents, els actes que a continuació es relacionen, sigui quina sigui la naturalesa del domini del sòl on es pretengui realitzar.

1.- Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de totes les classes

de nova planta, incloent en això els tancaments d'obra fixa.

2.- Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin a l'estructura, l'espai exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de totes les classes existents.

3.- Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional, als que es refereix l'apartat 2 de l'article 58 de la LLS.76.

4.- Els moviments de terra, tals com desmuntaments, explanades, excavacions i terraplens, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de vialitat i, en general, les relacionades amb l'urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats o programats com a obres a executar en un promig d'urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.

5.- Les activitats extractives de minerals, líquids, de qualsevol altre mena, així com la de abocaments en el subsòl.

6.- a) Les obres de construcció d'infraestructura civil, com preses, viari públic i privat, defensa i correcció de llits públics, etc., exceptuant que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un PLA ESPECIAL o PLA TERRITORIAL o PLA DIRECTOR SECTORIAL degudament aprovat o autoritzat.

b) Queden exclosos de la preceptivitat de la llicència les obres de millora i manteniment de les obres públiques.

7.- La primera utilització i ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.

8.- L'ús de volada sobre les edificacions i instal·lacions de totes les classes existents.

9.- La modificació de l'ús dels edificis o les instal·lacions en general.

10.- La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna iminent.

11.- Les instal·lacions soterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús al qual es destini el subsòl.

12.- La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn en càmpings o zona d'acampada legalment autoritzades.

13.- Les tales i els abatiments d'arbres que constitueixin massa arbòrea, espai boscós o parc, hi hagi o no planejament aprovat, a excepció de les autoritzades per òrgans competents en matèria agrària. En aquest darrer cas s'informarà prèviament a l'Ajuntament de l'actuació.

14.- La col·locació de cartells i tanques de propaganda, encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.

15.- Les parcel·lacions i agrupacions urbanístiques, tant en sòl urbà com en rústic.

16.- Les obres d'obertura de camins i accessos a parcel·les en sòl rústic i en sòl urbanitzable no programat sense Programa d'Actuació Urbanística aprovat.

17.- Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a

espectacles i activitats recreatives.

18.- Qualsevol intervenció en edificis declarats com a bens d'interès cultural i catalogats i protegits.

19.- I, en general, la resta d'actes que assenyalin els plans, les normes o les ordenances.

Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions i les determinacions de la legislació autonòmica vigent, i subsidiàriament de la legislació estatal; en les contingudes en aquestes NNSS i qualsevol altra disposició vigent, en aquells aspectes que no hagin estat tractats directament per aquestes NNSS.

No es podrà atorgar llicència per la construcció o rehabilitació integral de cap edifici, dels inclosos dins l'àmbit d'aplicació de la legislació vigent sobre infraestructures comuns de telecomunicacions, si amb el corresponent projecte arquitectònic no s'acompanya la instal·lació d'una infraestructura comú de telecomunicacions pròpia. L'execució de l'esmentada infraestructura es gramatitzarà mitjançant l'obligació de presentar el corresponent bolletí d'instal·lació, acompanyat del preceptiu protocol de les proves de la instal·lació i segellat per l'administració autonòmica competent en matèria de telecomunicacions, requisit sense el qual no es podrà atorgar la llicència de primera ocupació.

Abans de l'atorgament de qualsevol autorització, llicència o concessió d'usos i activitats dins l'àmbit territorial del espais naturals protegits, l'administració municipal sol·licitarà amb caràcter preceptiu informe a l'òrgan competent sobre l'adequació dels usos o activitats als instruments de planejament mediambiental. L'informe serà vinculant, i serà nul·la tota autorització, llicència o concessió d'usos i activitats que contradigui el sentit del meritat informe.

Prèvia sol·licitud dels promotors, la Conselleria de Medi Ambient emetrà informe preceptiu sobre qualsevol pla o projecta, abans de la seva execució, que pugui afectar de forma apreciable a un lloc de la Red Natura 2000. Així mateix, els promotors podran sol·licitar a la Conselleria de Medi Ambient l'exempció del meritat informe, quant de les dades objectives i acreditades a l'expedient, es consideri que el pla o projecta no pugui afectar de forma apreciable a un lloc de la Red Natura 2000, o que signifiqui una millora apreciable de la situació actual

Als efectes de la emissió de l'informe, el pla o projecta a d'anar acompanyat dels documents establerts a l'article 39.2 de la llei 5/2005, de 19 de maig, de Conservació del Espais de Rellevància Ambiental, o la normativa sectorial que la substitueix.

159.- Documents de la sol·licitud

Les llicències es sol·licitaran mitjançant escrit dirigit al batlle i signat pel sol·licitant o representant legal, havent en aquest supòsit, d'acompanyar el document que acrediti la seva representació.

El procediment d'atorgament de les llicències s'ajustarà a l'establert en la legislació de Règim Local, en aquesta llei i en la resta de disposicions d'aplicació.

En tot procediment de concessió de llicència es preceptiva l'emissió d'informes tècnics i jurídics o de legalitat pels serveis municipals corresponents en el supòsit que l'Ajuntament estigui falto de serveis tècnics i/o jurídics adequats, els esmentats informes hauran de ser sol·licitats al Consell Insular corresponent

La petició de llicència sobre obres majors haurà d'acompanyar-se del seu corresponent projecte, subscrit per facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi Professional i pel sol·licitant de la llicència.

S'haurà d'adjuntar els nomenaments dels tècnics de grau superior i mitjà que hagin de dirigir-les i nomenament de l'empresa constructora.

En cas d'obres que no suposin un increment de volum en l'edificació, porxos d'obra de superfície inferior a 20 m², piscines i aljubs, reformes interiors que no sobrepassin una actuació en més del 60% de l'edificació i pistes de tennis, es demanarà la participació d'un sòl tècnic competent.

El projecte al que es fa referència estarà integrat pel projecte bàsic i el projecte d'execució.

- a) El projecte bàsic constarà dels següents documents:
- Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificatives de les solucions adoptades.
 - Plans generals a escala i acotats de plantes, alçades i seccions.
 - Plànol de serveis a la via pública.
 - Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici i tecnologia.

- b) El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:
- Memòria de cimentació, estructura i oficis.
 - Plans de cimentació i estructura, plans de detall, esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
 - Plec de condicions tècniques generals i particulars.
 - Estat de midaments.
 - Pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.
 - Estudi de Seguretat o bé Estudi Bàsic de Seguretat.

Serà a més preceptiu per a la sol·licitud de llicència la documentació següent:

- Plànol d'emplaçament general a escala 1:1.000, en aquest pla s'assenyalarà l'orientació del solar o parcel·la, i la seva situació en relació a les vies públiques més pròximes, o amb el punt quilomètric si llinda amb carretera.

- La situació d'aljubs, cisternes, fosses sèptiques, estacions depuradores, xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior i aparcament en superfície.

Si els serveis tècnics municipals ho consideren necessari per una millor comprensió de l'estat actual en obres de reforma o ampliació podran demanar-se fotografies de l'edifici.

Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la

concessió d'aquella, la presentació a l'Ajuntament del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'Ajuntament disposarà de dos mesos per comprovar l'adequació del projecte d'execució al bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'Ajuntament notifiqui a l'interessat resolució en contra, es podran iniciar les obres. Aquesta data serà la que fixarà l'inici del termini d'execució fixada en aquesta llicència.

Si transcorregut el termini de dos mesos, l'Ajuntament detectés alteracions en les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals s'atorgà la llicència, s'ordenarà la paralització immediata de les obres i la iniciació d'un expedient de modificació del projecte.

160- Característiques de la documentació.

Tota la documentació es presentarà encarpetada ajustant-se a la Norma UNE 1027 que defineix el format i plegat per arxivadors A-4. El tamany dels expedients plegats serà de 210 x 297 mm. Tots els Documents es presentaran amb la claredat de dibuix i exactitud indispensable en aquests treballs.

La documentació prevista es presentarà per triplicat exemplar, podent l'Ajuntament requerir al peticionari perquè presenti altres exemplars per al seu traslladament als organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol extrem de la petició de llicència formulada.

161.- Obres subjectes a comunicació prèvia.

Les obres de tècnica senzilla i poca entitat constructiva o que estiguin exonerades de projecte tècnic, d'acord amb la legislació vigent, seran objecte de comunicació prèvia; si bé s'exceptuen d'aquest règim les obres descrites a l'article anterior, les obres a sòl rústic protegit i en edificis catalogats.

La comunicació prèvia anirà acompanyada de la següent documentació:

- A.- Memòria descriptiva.
- B.- Croquis acotat.
- C.- Pressupost.
- D.- Nomenament d'empresa constructora.
- E.- Amb caire potestatiu designació de tècnic director.
- F.- Fotografies de l'edificació, en cas que els serveis tècnics municipals ho considerin necessari.
- G.- Fotocopia del rebut de IBI urbana.
- H.- Fotocopia rebut IAE constructora.
- I.- Sol·licitud ocupació de la via pública (si escau)

162.- Exemplar de l'obra.

Els documents que acreditin la concessió de Llicència segons la norma anterior, estaran sempre en el lloc on les obres es duiguin a terme i seran exhibits a l'Autoritat Municipal o els seus agents delegats, a la seva petició.

A les obres s'exhibirà un cartell informatiu amb les dades de la llicència municipal, promotor, propietari, constructor, tècnics directors i dades dels terminis d'inici i final de les obres. A les obres no subjectes a llicència municipal s'haurà d'exhibir una còpia de la comunicació prèvia amb el segell municipal.

163.- Caducitat de les llicències.

Les llicències d'obres caducaran:

a) Per no haver-se iniciat les obres dins el termini establert de la data en què va ser comunicada la Llicència de Peticionari.

b) Per no haver-les conclòs en el termini d'execució fixat al concedir-se la Llicència o les seves pròrrogues.

La caducitat de Llicència es declararà previ acord de la Corporació Municipal i amb audiència prèvia dels interessats.

164.- Conclusió de les obres i inspecció final

El titular de la Llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, la finalització de les obres, acompanyant certificació de la seva direcció tècnica i sol·licitant la comprovació final i l'expedició de certificació municipal d'acabament. S'haurà d'acompanyar l'alta al cadastre de la nova construcció.

Rebuda la comunicació a què es refereix la norma anterior, els tècnics municipals designats per a la inspecció final, l'efectuaran i emetran informe fent constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la Llicència atorgada per a la mateixa i si en la construcció s'ha tengut en compte all previst en les presents Ordenances i així mateix si s'ha reparat els mals i perjudicis acusats a la via pública i si està construïda la voravia front a l'edifici que es tracti.

Els serveis tècnics municipals en cas detectar que el cost real de l'obra realitzada no s'ajusta al pressupost presentat alhora de sol·licitar la llicència podran realitzar una nova valoració d'aquesta amb la finalitat d'adequar el pressupost a la realitat i es procedirà a una nova liquidació d'arbitris d'acord amb el cost calculat pels serveis tècnics.

165.- Seguretat durant la construcció.

Aquells solars o parcel·les en què s'hagués iniciat l'edificació, prèvia concessió de llicència, hauran de romandre convenientment vallats.

S'observaran, en tot moment, tant per l'empresa constructora com pel personal i equip tècnic, les normes prescrites pel R.D. 1627/97, de 24 d'Octubre sobre "Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción".

PART VII.- NORMES DE COMPOSICIÓ I HIGIENE EN EDIFICIS

166.- Composició de façanes i edificis

És obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o particulars, conservar en decorós estat les façanes dels edificis així com les mitgeres i parts visibles des de la via pública.

Quan fossin requerits per l'Ajuntament per realitzar obres de conservació i ornament i no ho fessin en el termini assenyalat, l'Ajuntament podrà realitzar-les pels seus mitjans i a costa de la propietat, sense perjudici de les sancions a que hagués lloc.

En benefici de l'ornament públic, els paraments de les parets mitgeres sigui quin sigui el seu caràcter, que puguin ser visibles des de l'exterior, hauran de

revocar-se i pintar-se en harmonia amb la façana, emprant colors i materials similars, recaent aquesta obligació en la propietat de l'edifici, havent de consentir la propietat de l'edifici o solar limtrof l'execució de les esmetades obres i les seves reparacions.

Tota l'edificació situada per damunt de l'alçada màxima permesa haurà de ser tractada en harmonia amb la façana emprant colors i materials similars.

Els estenedors de roba i els depòsits d'aigua no hauran de ser visibles des de la via pública.

~~Tampoc podran ser visibles des de la via pública les canonades de qualsevol classe i les connexions amb antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques.~~

La captació, adaptació y distribució de les senyals de radiodifusió sonora i televisió, procedents d'emissions terrenals i satèl·lit, l'accés al servei de telefonia fixa disponible al públic i l'accés als serveis de telecomunicacions de banda ampla es farà emprant la infraestructura comú de telecomunicacions (ICT) de l'edifici; i en el seu cas l'edifici s'haurà de adaptar a la referida ICT.

Els espais d'endinsada, tant respecte a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, hauran de mantenir-se en perfecte estat de neteja.

Especialment els espais d'endinsada esmentats que siguin visibles des de la via pública o edificis veïns, no podran destinar-se a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornament.

167.- Tàpies.

Aquelles parcel·les rectangulars que es trobin situades en la confluència de dos carrers, amb façana a ambdós, (parcel·les de Cantonada), que tinguin superfície igual o menor de 250 m² i la proporció entre la seva longitud de façana major A, i la seva longitud de façana menor B, sigui major a $A/B > 5$, es permetrà que l'edificació no ocupi totalment la façana de major longitud, podent quedar lliure d'edificació fins un 25% d'aquesta, sempre en la seva porció més allunyada del cantó de trobada d'ambdós carrers.

En aquest cas s'haurà de realitzar una tàpia d'almenys 2,80 m. d'alçada sobre rasant, amb acabat superficial idèntic al de l'edificació annexa.

No podrà obrir-se cap buit en l'esmentada tàpia exceptuant pas de vehicles, amb un ample mínim de 2,5 m.

El tancament dels esmentats buits ser totalment opac, havent d'ocupar tota la superfície de l'ementat buit, i realitzat amb els materials indicats per la normativa.

168.- Marquesines

Les Marquesines tant si són comercials com decoratives, podran tenir una volada màxima d'1 m. i no superior a un dècim de l'ample de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer, i només podran col·locar-se a una alçada no inferior a 2,50 m., des del seu pla inferior; el seu contorn haurà d'estar situat a distància superior a

40 cm. de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de la vorada de la voravia. No podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense voravia.

169.- Instal·lacions a façanes

Tota la instal·lació d'un edifici, d'elements per a condicionament d'aire, refrigeració o de qualsevol altra classe, no podrà sobresortir del parament exterior de la façana i haurà de situar-se convenientment perquè no perjudiqui la seva composició i perquè no resultin visibles, des de la via pública, la seves cares laterals.

Els desguassos de les esmentades instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici.

Es prohibeix expressament que els acondicionaments o extractors d'aire, l'evacuin a la via pública a una alçada inferior a 3 m. sobre el nivell de la voravia o calçada, a no ser els casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.

170.- Estenedors.

Queda prohibit instal·lar-los en finestres, balcons, etc. de forma que la roba estesa sigui visible des de la via pública.

171.- Tendals.

Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixos com desmuntables, no podran instal·lar-se en façanes de planta baixa, lindants amb vies públiques en què no existeixi voravia.

Els que s'instal·lin en façanes de planta baixa, límits amb vies públiques en les que existeixi voravia, podran tenir una volada màxima que en qualsevol de les seves posicions, no sigui superior a 1 m., no excedeixi d'un dècim de l'ample de la via pública ni pugui resultar situat a distància inferior a 20 cm. de la vertical traçada per la vora exterior de la vorada de la voravia. Qualsevol dels seus elements de subjecció fixos o mòvils que sobresurtin de la paret de façana de l'edifici, ni tampoc els seus elements de cortina o penjants en general, no podran resultar situats a alçada inferior a 2,5 m. sobre la voravia, en qualsevol de les seves posicions.

Els que s'instal·lin en façanes de plantes pisos no podran exedir, en la seva volada, més d'1 m. de les volades permeses. En l'obligatòria petició de Llicència Municipal per a la seva instal·lació, hauran d'aportar-se els Documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixin no sols la seva conformitat sinó també la simultània col·locació sobre les volades de balcons, terrasses o finestres de l'edifici que es tracti i l'adaptació d'uniformitat del sistema de col·locació, de colors i dibuixos.

Tot això sense detriment del previst en les Ordenances de cada zona.

172.- Aparcament

L'obligatorietat de reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles es regirà per les següents normes:

1.- En els Sectors de nova Ordenació, ser obligatòria la reserva d'espais destinats a aparcaments preferentment soterranis.

Les esmentades reserves hauran de quedar determinades en el Pla Parcial corresponent i per al càlcul de l'espai necessari serviran d'orientació els mòduls que s'estableixen a continuació, en la present norma per a sòl urbà.

2.- En els Sectors classificats com a sòl urbà, regiran les següents regles:

a) En tot edifici de nova construcció amb les excepcions que s'assenyalaran, serà obligatori destinar espai suficient per a aparcament, sense comptar els de la via pública, de conformitat amb els següents mòduls en relació amb l'ús a que es destina l'edifici:

Edificis d'Habitatge: Un cotxe per a cada habitatge, apartament, estudi o local a partir d'edificis plurifamiliars amb més de quatre (4) unitats d'ús, sent obligatori en aquest cas.

Turístic: S'estarà al previst en la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament de cotxe per cada vuit places hoteleres.

Comercial: Un cotxe per cada setanta-cinc metres quadrats edificats.

Administratiu: Un cotxe per cada setanta-cinc metres quadrats edificats.

Espectacles: Un cotxe per cada 25 places.

Religiós: Un cotxe per cada 50 places o cent metres quadrats edificats.

Sòcio-Cultural: Un cotxe per cada cent metres quadrats edificats útils.

Sanitaris: Hospitals, sanatoris i clíniques, un cotxe per cada 15 llits d'hospitalització.

Restants: Un cotxe per cada cent metres quadrats edificats útils.

Quan de l'aplicació de la taula de mòduls anterior, resulti una capacitat mínima necessària superior a dotze places (quatre en cas d'edificis d'habitatge), la construcció de l'aparcament ser obligatòria.

b) En casos especials en que es justifiqui degudament que la necessitat d'aparcament és inferior a la que resulta de l'aplicació dels mòduls, l'Ajuntament podrà autoritzar la disminució del nombre de places exigibles.

3.- Dimensions mínimes de l'aparcament (ja siguin públics o privats):

	Places (en metres)				
	en cordó	en bateria			
Amplada plaça d'aparcament	2'50	2'50	2'60	2'70	2'80
Longitud plaça d'aparcament	5'00	4'60			
Amplada carril d'accés (un sentit de circulació)	3,00	5,00	4,80	4'65	4'50
Amplada carril d'accés (dos sentits de circulació)	4'50				

Com a norma general, en el rectangle de cada plaça no es permetran minves de superfície en cap cas; llevat d'una de cada deu places que es permetrà que tinguin unes dimensions mínimes de dos coma vint per quatre coma trenta metres (2'20x4'30m).

En el cas de carrils destinats únicament a la circulació de vehicles, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça d'aparcament; la seva amplada mínima serà de dos coma cinquanta (2'50) metres per a sentit únic i quatre coma cinquanta (4'50) metres per a doble sentit.

Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs

un radi interior mínim de tres coma noranta (3'90) metres i una amplada mínima de tres (3) metres en els carrils d'un sol sentit i quatre coma noranta (4'90) en els de doble sentit.

No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, baixant, murs, etc. en els carrils de circulació i maniobra, així com tampoc en el rectangle que delimita les dimensions mínimes de cada plaça d'aparcament.

L'alçada lliure mínima, entre paviments i sostres, en tots els seus punts serà de dos coma vint (2,20) metres, que no se podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol element fixe, excepte en el fons de les places, en què es podrà reduir a u coma vuitanta (1'80) metres d'alçada, amb una amplada màxima de seixanta (60) centímetres.

En les rampes l'alçada lliure vertical serà com a mínim de dos coma vint (2'20) metres en tots els seus punts.

L'entrada i sortida d'un aparcament estarà projectada i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrada de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, l'esmentada superfície de ventilació, haurà de ser, al menys d'un 8%.

Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi a través de eixides haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per m² de superfície.

173- Passos per entrada de vehicles.

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars, per damunt de les voravies es realitzaran rebaixant la vora i la voravia amb una pendent màxima del 15% i donant-li la forma de còrrec convenient.

L'altura final de la terminació de la rampa a la voravia sobre el vial no serà inferior a 4cm.

Es prohibeix expressament omplir, d'una manera permanent, de formigó o un altre material, el rierol de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la vora i calçades, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs i altre sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats de manera reglamentària, hauran d'adaptar-se a les normes asenyalades en el paràgraf 1er d'aquest article.

174.- Accés a coberta

Tot edifici tindrà una sortida fàcil a la teulada o terrat de la coberta.

175.- Pareds mitgeres.

Les parets mitgeres tendran com a mínim un gruix de 20 cm.

Les parets pròpies adossades a eixos d'arrambatge, siguin de càrrega o de tancament, tendran un gruix com a mínim de 15 cm.

L'alçada màxima permesa serà d'un metres vuitanta cm (1.80m) comptats des de el punt més baix de cada costat de la paret. En coronació es podrà posar una reixa metàl·lica fins a una altura de 2.50 metres. Aquesta reixa metàl·lica en cap cas podrà ser bastida amb bardisses o altres elements opacs o translúcids.

Els murs, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les cimentacions se situaran sempre en el terreny propi, al summe adossats a l'eix d'arrambatge, o límit respecte a la via pública.

No obstant, d'existir pacte previ entre les propietats col·lindants, s'admetran les parets i elements sustentats mitgers.

176.- Distribució.

La distribució interior de l'edifici haurà de ser tal, que totes les peces habitables, de dia i de nit, tinguin llum i ventilació directa i capacitat indispensable per a la salut dels moradors.

Les habitacions seran independents entre si, de manera que cap utilitzi com a únic pas possible, un dormitori. L'accés a l'excusat o bany col·lectiu quedarà independitzat mitjançant un distribuïdor d'1 m² com a mínim.

En dormitoris, cuines i al menys, un bany no es permetrà que l'única comunicació possible amb la resta de l'habitatge sigui exterior o a través de terrasses tan cobertes com no cobertes.

S'exclouen d'aquesta prohibició els dormitoris independents dotats de la corresponent cambra de bany.

Serà d'obligat compliment el R.D. 145/1997 sobre Condicions d'Habitabilitat d'Habitatges en el que respecta a composició mínima de vivienda, així com a les condicions generals d'Habitabilitat.

177.- Alçades interiors mínimes.

Les alçades mínimes exigibles seran:

Habitatge: 2,50 m.

Residencial: 2,50 m.

Comercial en Planta Baixa: 2,80 m.

Comercial en altres plantes: 2,50 m.

Oficines: 2,30 m.

Aquestes alçades es midaran verticalment entre paviment i sostre o cel-ras acabats.

En cas de coberta amb l'intradós inclinat, l'alçada mitja en l'interior de tota dependència serà com a mínim de 2,5 m., sense que cap punt sigui inferior a 1,9 m.

178.- Il·luminació i Ventilació.

S'entén per llum i ventilació directa, les que es prenguin de la Via Pública, Espais Lliures Públics, Espais Lliures en Ordenació d'Edificis aïllats i patis que compleixin amb les condicions que es defineixen en les normes següents.

No s'acceptarà com a il·luminació i ventilació directa, la que es prengui de caixes d'escala ni de galeries o terrasses cobertes que no estiguin obertes al menys en un terç del seu perímetre.

Podrà substituir-se la ventilació directa mitjançant un sistema que reuneixi condicions suficients per renovar aire de qualsevol dependència en menys de 15 minuts.

179.- Dimensions dels buits.

La superfície dels buits de ventilació i il·luminació no serà inferior a una disena part de la superfície útil de la planta de la respectiva dependència.

Les dependències d'un habitatge que no diposin de llum i ventilació directes, no podran tenir en planta costats majors d'1,70 m. a no ser que, per la manera i disposició de la dependència, sigui impossible col·locar en ella un llit.

180.- Escales

Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tendran un ample mínim de 60 cm.

L'alçada lliure vertical en tots els punts no serà inferior a dos metres.

Les escales comuns en edifici d'habitatge tendran un ample mínim d'un metre (1 m.), l'alçada lliure en tot punt no serà inferior a 2,2 metres.

Entre replans existiran, al menys, dues alçades d'escaló (2), però mai més de setze (16).

181.- Eliminació de barreres arquitectòniques.

Es tindrà en compte en tot el desenvolupament de les presents NNSS la legislació sectorial per la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques.

182.- Patis

Pel que respecte a la ventilació i il·luminació que porporcionen, els patis es divideixen en dues categories:

1a.- Comprendrà els patis que donin llum i ventilació a sales d'estar, menjadors i per als patis de primera categoria és indispensable que en el seu interior pugui inscriure's un cercle de diàmetre no inferior a 3 metres. La superfície de cercle no podrà quedar afectada per galeries, rentadors en voladissos ni volades de cap gènere en tota la seva alçada.

2a.- Abarcarà els que donin llum i ventilació a despatxos, cuines i altres

dependències no enumerades de la 1a Categoria. La superfície mínima serà de 6 m², essent indispensable que en el seu interior pugui inscriure's un cercle de diàmetre no inferior a 2 m.

Quan en un habitatge existeixin quatre o més dormitoris es permetrà que un d'ells es ventili i s'il·lumini a través d'un pati de segona categoria.

En els patis no es permetran estrangulacions en la seva planta que donin lloc a dimensions inferiors a un metre, preses perpendicularment a qualsevol de les seves cares. Queden prohibides les zones de penetració del pati, cap als edificis en les quals la relació entre la dimensió comú i la profunditat de penetració sigui inferior a 1/2.

En tots els patis, el paviment estarà situat a l'alçada o per davall del paviment de la primera planta de l'habitatge que en l'esmentat pati es ventili, i estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un desguàs o sifó per a la recollida d'aigües pluvials i neteja.

Els paraments estaran impermeabilitzats, essent obligació inexcusable dels propietaris de les finques, mantenir-los nets i amb bon aspecte, a l'efecte del qual hauran d'executar les obres de conservació que siguin necessàries.

A no ser en l'espai corresponent a la planta situada a nivell del terra del pati, queda prohibida qualsevol instal·lació (estenedors, merquesines, etc.) que envaeixi la seva superfície.

183.- Ventilació de banys i banys petits.

Els banys i banys petits hauran de tenir ventilació directa, o podran ventilar-se mitjanant un eixida o ximeneies de ventilació, obertes per la seva part superior, la superfície i la forma de la qual sigui tal que pugui inscriure's en ells, un cercle de 0,60 m. de diàmetre i la seva superfície en planta no sigui inferior a 0,75 m².

Aquests eixides seran registrables.

En els casos de ventilació forçada es tindrà en compte el preceptuat en la norma 170 d'aquestes Ordenances.

S'admeten les ximeneies de ventilació per col·lector general o unitari i conductes independents, sempre que reunixin les condicions següents:

- Tots els conductes (col·lectors o individuals), han de ser totalment verticals (no existir desviament) i ser de materials incombustibles.

- La secció mínima del col·lector ha de ser de 400 cm² i la dels conductes individuals de 150 cm².

- La longitud mínima del conducte individual des de la presa fins a la seva desembocadura en el col·lector general ha de ser de dos metres.

- L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general ha de fer-se amb un angle menor de 45°. Ha de prohibir-se la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.

- El conducte individual només ha de servir per a la ventilació d'un sol local. Quan es precisi ventilar per un mateix col·lector dos locals d'una planta s'haurà de fer

a través de dos conductes individuals independents.

- L'orifici de ventilació del local es col·locarà a una alçada sobre l'enrajolat de 2,20 m. com a mínim.

- Cada local ventilat ha d'estar dotat d'una entrada inferior d'aire de 200 cm² de secció com a mínim, situada a la menor alçada possible.

- Ha de tenir-se especial cura a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de perllongar com a mínim, un metre per damunt de la carenera. En cobertes planes o amb lleugera pendent, haurà de perllongar-se 1,20 m. per damunt del seu punt d'arrencament a l'exterior.

La part superior de la xemeneia de ventilació ha de coronar-se amb un aspirador estàtic.

- Tant el col·lector com els conductes individuals hauran d'estar degudament protegits tèrmicament de l'ambient exterior per evitar pèrdues de temperatura que dificultin el tiratge correcte de la xemeneia.

184.- Llums rectes.

Tots els patis tendran la forma i dimensions necessàries perqu els llums rectes mínims de ventilació i il·luminació que fixa la norma 185, preses en el centre dels buits, i perpendicularment al buit, siguin de 3 metres en els patis de 1a Categoria i de 2 metres en els de 2a. Aquests llums es comptaran a partir del buit, de no existir interposició de galeries o terrasses, i en cas d'existir galeria o terrassa entre el buit i el pati es midaran sobre l'esmentada perpendicular a partir de la vorera exterior de la terrassa o galeria.

Quan els buits de ventilació tenguin superfície superior a l'exigida en la norma 175, les distàncies abans indicades, es prendran a partir del centre d'un buit teòric de la superfície mínima exigida.

Queden eximits del compliment de la condició fixada en els dos paràgrafs anteriors, els buits no necessaris (per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació), pel fet que en la mateixa habitació o local, existeixen altres que compleixen tal requisit.

185.- Aparells sanitaris

Cada habitatge o estudi independent posseirà, com a mínim una cambra de bany composta de dutxa, lavabo i inodor.

Tots els inodors estaran dotats de sífó hidràulic amb la corresponent ventilació i disposaran de descàrrega automàtica.

186.- Rentadors.

Els rentadors podran instal·lar-se en l'interior dels habitatges, en les galeries, teulades, soterranis i semisoterranis sempre i quan estiguin dotats del servei de desguàs i ventilació convenient.

Queda prohibida la instal·lació de rentadors en entrades, caixes d'escala o envaint, en plantes altes, les superfícies mínimes dels patis.

187.- Dotació d'aigua potable.

Tot habitatge, apartament o estudi haurà d'estar dotat del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

En el cas d'haver de connectar l'acomesa a la xarxa general d'aigua, la reserva mínima existent, sumant les corresponents a depòsits i aljubs serà de 250 litres, per habitatge.

En les noves construccions d'edificis plurifamiliars s'instal·laran comptadors individuals d'aigua.

La fontaneria serà de baix consum a les noves construccions i a les reformes que afectin més d'un 60 % de l'edifici sempre i quan incloguin el canvi de les instal·lacions d'aigua potable.

188.- Evacuació d'aigües residuals.

Les aigües residuals es conduiran a la xarxa de clavegueram sanitari mitjançant albellons, havent-se d'instal·lar en els seus extrems un sífó hidràulic inodor. A la sortida de l'habitatge s'instal·larà un pou de bloqueig segons indicacions de la companyia de servei d'aigua.

Totes aquelles edificacions que no tinguin la sortida d'aigües residuals en les condicions anteriors tindran l'obligació d'adaptar-se a la normativa. Especialment aquelles àrees grafiades al plànol de serveis. **Excepcionalment es podrà implantar un sistema homologat de depuració d'aigües residuals en aquells àmbits de sòl urbà on la connexió a la xarxa general suposi un cost excessivament elevat donades les condicions geomorfològiques del terreny o la baixa intensitat dels habitatges afectats, i en tot cas cal acreditar que l'instal·lació del sistema de depuració es el més adient pel medi ambient.**

Els pous absorbents hauran de suprimir-se i inutilitzar-se així que existeixi la corresponent xarxa a una distància no superior a 100 metres d'eix del portal d'entrada a habitatge en planta baixa o d'entrada a escala per a edificis de diferents plantes i sigui possible la connexió o empalmament a l'esmentada xarxa general i el seu desguàs a ella, per gravetat.

En edificis de més de 12 habitatges serà obligatori la 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. 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.

189.- Sortida de fums.

Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que l'esmentada sortida tingui caràcter provisional.

Tot tub o conducte de ximeneia estarà previst d'aïllament i revestiment

suficients per evitar que la radiació del calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudici a tercers.

Els conductes s'elevaran com a mínim 1 metre damunt la coberta.

És preceptiu l'ús de purificadors en les sortides de fums de ximeneies industrials, instal.lacions col.lectives de calefacció i sortida de fums i bafs de cuines de col.lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, al seu judici, pugui causar molèsties o perjudicis.

190.- Aïllament acústic.

Els envans de separació entre dos habitatges col.lindants, tendran un gruix de 15 cm. podent-se reduir l'esmentat gruix, si s'utilitza un adequat material que garantitzi un major aïllament acústic.

Els locals destinats a usos públics vendran obligats a adoptar les mesures d'insonorització suficient, per a la no transmissió de sorolls molests, de manera que no sobrepassin els 25 decibelis mitjans en l'exterior del local a 1 m. de les seves parets i cobertes perimetrals.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que consideri pertinents quan, al seu judici, puguin causar molèsties o perjudicis.

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

191.- Definició.

Es consideren àrees extractives els Sols en què temporalment es realitzin activitats d'extraóccí de terres, àrids o s'explotin pedreres.

Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en les àrees que aquestes Normes Subsidiàries classifiquin com a Sòl Protegit. Així com es prohibeixen qualsevol que sigui la qualificació del sòl, en una àrea inferior a 1 km de nuclis de població i d'edificis o restes Històrics i Arqueològics o elements naturals assenyalats en aquestes Normes.

Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia autorització municipal sense perjudici de la necessitat d'aconseguir autorització d'altres Entitats o Organismes.

L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no prejutjar l'obtenció de la Llicència Municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulats en aquest capítol, i en general, les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la Llicència Municipal estarà en tot cas subordinat al compliment dels següents requisits:

- a) Respecte al paisatge;
- b) conservació de l'arbrat;
- c) preservació de la puresa del medi ambient;
- d) no desviació, merma o polució de corrents d'aigües superficials o subterrànies. El no compliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la Llicència.

192.- Solució de llicència municipal.

Haurà de concretar necessàriament els següents extrems:

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb mesura específica dels desmunts o nivellacions previstes i de la duració estimada de l'exploació i del compliment de les condicions i requisits a que fa referència l'article.

b) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar a la conformació de paisatge.

c) Testimoni feafent del títol de Propietat del Terreny en què es pretèn efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol.licitant del permís no fos el mateix propietari, a més del testimoni fefaent del Títol de Propietat, s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions o excavació o desmunt, amb pla topogràfic a escala 1:500, amb els perfils en que queden assenyalats els treballs a realitzar. Amb igual detall s'han d'exposar l'estat en que quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es comprometi a realitzar per integrar els sols afectats al seu entorn i al paisatge.

e) Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o d'àrids a extreure.

f) Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment del previst en els apartats anteriors.

193.- Concessió i denegació de llicència municipal.

L'ajuntament podrà denegar la Llicència malgrat que l'observància dels preceptes anteriors quan estimi que la realització de les activitats extractives poden afectar a la morfologia, paisatge i ambient del Terme Municipal.

En el supòsit d'atorgar-se l'autorització, aquesta estarà en tot cas condicionada a la formulació de les garanties corresponents.

Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui destrucció d'arbrat, s'imposarà al titular de la Llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.

L'Ajuntament podrà dictar les normes complementàries per a l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.

1 Usos i restriccions a les APR.

Els usos permesos, en general, a les APR són els que corresponen a la zonificació general del sòl, determinada en els plànols PO-5.1, PO-5.2, PO-5.3 i PO-5.4 de les presents NNSS. No obstant s'estableixen les següents condicions particulars (~~quedant exempta en els punts a), b), c) i d) la zona del casc urbà~~):

a) APR d'incendis.

Qualsevol implantació de edificacions, construccions i instal·lacions o ampliacions de les existents, requerirà informe preceptiu de l'administració competent

~~a.1) A les zones de risc alt i molt alt, sense perjudicidí la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions:~~

- ~~— Prohibició dels usos residencials i turístics.~~
- ~~— Les construccions d'ús residencial, turístic o agrícola existents hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver-hi més del 75% de coberta vegetal arbòria. La vegetació de sotabosc no superarà el 25% de cobertura. S'establiran excepcions per les alzines i la vegetació protegida.~~

~~a.2) A les zones de risc mitjà les noves construccions d'ús residencial, turístic o agrícola hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver-hi més del 75% de coberta vegetal arbòria. La vegetació de sotabosc no superarà el 25% de cobertura. S'establiran excepcions pels alzinars i la vegetació protegida.~~

b) APR d'esllavissaments.

Qualsevol implantació de edificacions, construccions i instal·lacions o ampliacions de les existents, requerirà informe preceptiu de l'administració competent

~~A les APR de risc elevat i moderat d'esllavissament sense perjudicidí la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, es prohibeixen les activitats C, G i H relacionats amb el caràcter públic i J definides a l'article 136 de les presents NNSS.~~

c) APR d'erosió.

Qualsevol implantació de edificacions, construccions i instal·lacions o ampliacions de les existents, requerirà informe preceptiu de l'administració competent

~~A les APR de risc elevat i molt elevat d'esllavissament, sense perjudicidí la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, totes les accions que representin modificacions de la topografia o densitat de la vegetació duran adjuntament les mesures correctores per disminuir el risc preexistent d'erosió.~~

d) APR Zona de vulnerabilitat d'aqüífers.

A les zones de risc elevat i molt elevat, sense perjudicidí la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions:

- Alhora d'instalar fosses sèptiques, endemés de complir la legislació pertinent, es

- presentará una justificació detallada que demostrí la impossibilitat de que els efluentis puguin contaminar les aigües subterrànies.
- Les instal·lacions de granjes en caràcter intensiu tendran el trispol impermeabilitzat. Les dejeccions líquides s'abocaran a un sistema de depuració convenientment dimensionat. Els residus sòlids mentre no s'utilitzin com a esmenes orgàniques a zones agrícoles estaran emmagatzemats protegits de les plujes i amb sistemes de control de les liqüacions que puguin tenir. Els aports de fers orgànic als camps de cultiu no superaran mai els nivells que puguin contaminar els aqüífers.
- Les instal·lacions de benzineres i emmagatzemament de combustibles líquids hauran de justificar la impossibilitat de que possibles fuites de combustible arribin al terreny.

e) **APR d'inundacions.**

~~Ens remetem a la disposició addicional segona.~~ Qualsevol implantació de edificacions, construccions i instal·lacions o ampliacions de les existents, requerirà informe preceptiu de l'administració competent

Autoritzacions

~~Per concedir llicència a qualsevol obra o instal·lació dins les APR considerades a l'article anterior, el promotor aportarà una justificació de que s'han avaluat els riscos considerats i s'aportaran les mesures a pendre per reduir l'impacte de les activitats a implantar. Es podrà demanar tots els informes mediambientals si l'Ajuntament així ho considera necessari.~~

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.

Adaptació al Pla Hidrològic de les Illes Balears.

POUS.

1.- Perimetres de protecció de pous de proveïment.

A la cartografia es marquen els pous de proveïment d'aigua potable a la població que es troben dins el terme municipal d'Alaró. En total són cinc. Son Fuster 1, Son Fuster 2, Ses Escoles, Banyols i Son Fiol.

Al voltant d'ells, tal com marquen els articles 64,65, 66 i 67 del PHIB, s'estableixen els perimetres de protecció fins a l'aprovació definitiva per part de l'Autoritat Hídrica corresponent.

Com a norma general dins els perímetres delimitats es prohibeix:

- Efectuar abocaments directes o indirectes que contaminin les aigües.
- Acumular residus sòlids, enderrocs o substàncies , amb independència de la naturalesa d'aquestes i del lloc on es dipositin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o una degradació de l'entorn que les envolta.
- Dur a terme accions sobre el medi físic o el biològic lligat a l'aigua que en constitueixin o puguin constituir-ne una degradació.

2.- Limitacions i directrius específiques.

Fins a la delimitació definitiva s'estableixen els següents perímetres.

c) *Zona de restriccions moderades en un radi d'un quilometre al voltant del pou.*

Es prohibeix: Injectar-hi residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.

Amb autorització de l'autoritat hídrica es permetrà sense perjudici d'altres normatives:

- Obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
- Activitats urbanes: fosses septiques, cementeris, emmagatzematge, transport i

- tractament de residus sòl.lids o aigües residuals.
- Activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges.
- Activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors.
- Activitats recreatives: acampada, zona de bany.

d) Zona de restriccions moderades en un radi de 250 metres al voltant del pou.

No es poden autoritzar les següents activitats i usos.

- Mines, pedreres, extracció d'àrids.
- Fosses septiques, cementeris.
- Emmagatzematge, transport i tractament de residus sòl.lids.
- Dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides.
- Reg amb aigües residuals.
- Emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives.
- Indústries alimentàries i escorxadors.
- Acampada, zona de bany.
- Sondejos petrolífers.
- Enterrament de cadàvers d'animals.
- Estacions de servei.

Sempre que no crein efectes ambientals nocius es podran autoritzar les següents activitats:

- Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals.
- Granges
- Pous i sondejos.
- Excavacions
- Sondejos geotècnics
- Indústries potencialment contaminants: adoberies, ceràmiques, bugaderies,...

e) Zona de restriccions absolutes en un radi de 10 metres al voltant del pou.

Aquesta zona serà clausurada mitjançant un recinte vallat. Es prohibeix qualsevol ús, excepte el relacionat amb el manteniment i operació de la captació.

ZONES INUNDABLES

S'estableixen de forma provisional com a zones inundables les àrees delimitades com a Planes d'Inundació per la Conselleria de Medi Ambient al seu Atlas de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears.

Es té present que aquesta delimitació és més àmplia que la que ho seria de les Zones inundables reals, ja que per a la definitiva delimitació d'aquestes darreres són necessaris estudis hidrològics més detallats.

De forma transitòria i fins a la delimitació final de les zones inundables les Planes d'inundació seran considerades Zones de Prevenció de Riscos d'inundació.

APR de inundació, l'autorització dels usos B, C, D, E, F, G, H, J, I i K definits a l'article 136 de les presents NNSS quedaran condicionats a un informe de l'organisme gestor del domini públic hidràulic en el que s'especificarà si són raonablement assumibles els possibles riscos per a la seguretat personal dels usuaris. En tots ells el promotor haurà de presentar els estudis hidrològic i hidràulics corresponents així com les mesures correctores necessàries per a la seguretat de les persones i els béns.

En aquestes zones estarà prohibit:

- L'emmagatzament de substàncies tòxiques o perilloses, segons les definicions del

Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

- Les obres que interrompin en funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que puguin actuar con a dic per a la circul.lació de l'aigua i augmentar els danys potencials de la possible inundació.

Les infraestructures lineals que es projectin a aquetes àrees es dissenyaran de tal manera que permetin el pas de l'aigua en les avingudes més grans previsibles i incorporaran un pla de manteniment i de neteja dels passos d'aigua que es preveuen.

AREES DE POLICIA I DE SERVITUD DE TORRENTS.

S'estableixen les àrees de servitud i de policia de torrents.

- f) Àrees de servitud: Franja de 5 metres d'amplària a partir de cada un dels marges que delimiten el llit del torrent.

La zona de servitud per a ús públic tindrà les finalitats següents:

- Pas per servei del personal de vigilància del llit.
- Pas pel salvament de persones o béns

Els propietaris d'aquestes zones podran sembrar espècies no arborees sempre que no impedeixin el pasos abans esmentats. No podran edificar-hi sense autorització de l'autoritat hidràulica corresponent.

- g) Àrees de policia: Franja de 100metres d'amplària a partir de cada un dels marges que delimiten el llit del torrent.

Dins aquesta franja quedaran sotmeses a informe previ de l'autoritat hidràulica corresponent l'autorització dels usos C, D, E, F, G, H, I, J i K definits a l'article 135 de les presents NNSS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Adaptació al Pla Director Sectorial de Pedreres i Canteres.

Al terme municipal d'Alaró únicament hi ha una explotació extractiva en actiu. Es tracta de la Cantera de Can Negret a l'extrem Est del terme municipal. S'inclou als plànols d'ordenació la seva àrea d'explotació actual i l'àrea de la concessió.

Dins l'àrea d'explotació delimitada únicament es podran realitzar actuacions vinculades amb l'explotació de la cantera o de la seva regeneració.

L'àrea de la concessió minera és únicament informativa i els usos permesos es regulen segons la zonificació en que es troba cada una de les parcel.les incloses.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA

El projecte d'obres que inclourà l'execució de la rotonda de davora l'escorxador municipal i la UE 2, haurà d'esser informat per l'Àrea de Patrimoni Històric del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme del Consell de Mallorca als efectes de garantir l'adequada protecció de la sèquia àrab.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUINTA

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. Als efectes previnguts en el present article, s'aplicarà el document bàsic DB-HE (RD 314/2006), de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació i resta de normativa legal vigent d'aplicació.
 - b. Les fusteries envidrades en contacte amb l'exterior hauran de disposar sempre de doble làmina de vidre amb cambra intermèdia estanca que minimitzi el consum d'energia anual, excepte quan les dependències afectades no es destinin a estada prolongada de persones.
 - c. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge en la resta usos.
 - d. 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.
 - e. En cas d'instal·lació d'energia solar es procurarà que les plaques receptores d'energia no siguin visibles des de la via pública tret de que s'intengrin adequadament en l'edificació.
2. En les instal·lacions energètiques:
- a. Tota edificació nova incorporarà instal·lacions receptores d'energia solar amb capacitat suficient per a satisfer el donar compliment a la contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària d'acord amb el que estableix la secció HE4 del DB-HE Estalvi d'Energia del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006), i la contribució fotovoltaica d'energia elèctrica mínima d'acord amb el que estableix la secció HE4 del DB-HE Estalvi d'Energia del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006).
 - b. Instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració quan la potència sigui superior a 400.000 kcal/h.
 - c. Totes les canonades d'aire calent hauran de ser aïllades per evitar la pèrdua de calor. En cas de calefacció d'aigua per energia solar haurà també d'aïllar-se el dipòsit acumulador.
3. En les instal·lacions de lampisteria i sanejament:
- a. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabdal d'aigua suficient pels usos domèstics dels seus habitants.
 - b. En cas d'existir la xarxa general a una distància inferior a 100 m serà obligatòria la seva connexió. En aquest cas la reserva mínima, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, serà de 500 litres per habitatge. En cas que no existeixi presa a xarxa general d'aigua a una distància inferior a 100 metres i en cas d'habitatges en sòl rústic, la reserva d'aigua haurà de ser de 1.000 litres per habitatge, sumant dipòsits i aljubs.
 - c. Instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a cisternes de vàters i de limitadors de cabdal a aixetes que hauran de disposar d'algun mecanisme reconegut mitjançant el qual quedi garantit l'estalvi d'aigua segons les normes aplicables de la CE.
 - d. Instal·lació de circuit per a la reutilització d'aigües pluvials per als vàters i per a les instal·lacions de reg.
 - e. 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 12 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.
 - f. 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.
4. Es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació, en tipologia d'edificació extensiva, sigui permeable.

5. "Es prohibeix l'ús de plantes colonitzadores agressives, és a dir, invasores dins l'àmbit de Xarxa Natura 2000 i dins l'àmbit del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana. Així mateix, dins l'àmbit de la Xarxa Natura 2000 seran d'aplicació els plans de gestió aprovats (Decret 14/2015, de 27 de març, de cinc plans de gestió de determinats espais protegits xarxa Natura 2000 de les Illes Balears, i Decret 49/2015, de 22 de maig, pla de gestió Natura 2000 de la Serra de Tramuntana."

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEXTA.-

El Pla General incorpora el Decret 19/2007, de 16 de març, per qual s'aprova el Pla d'ordenació dels recursos naturals de la Serra de Tramuntana, pel que les seves determinacions i normes s'aplicaran directament i, en cas de contradicció amb el planejament municipal, prevaldran sobre les d'aquest.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETENA.

Totes les construccions e instal·lacions, així com qualsevol altre actuació que afecti a l'àmbit de les servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (antenes, parallamps, xemeneia, equipis d'aire, caixes d'elevadors, cartells, remats decoratius, etc.), així com qualsevol afegit i mitjans mecànics per la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny u objectes fixos, gàlib viari i de via fèrria, nom podran vulnerar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca, que venen representades en el plànol PO-7 del present planejament. Excepte, que a judici de l'administració competent, no es comprometi la seguretat aèria, ni resulti afectada de forma significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

La instal·lació de aerogeneradors (incloses les pales), infraestructures de telecomunicacions i altres estructures, debut a la seva gran alçada, han de complir, en tot cas, la normativa sectorial de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació o plantació precisarà acord favorable previ de l'administració competent en matèria de servituds aeronàutiques.

Totes les limitacions i condicions imposades per les servituds aeronàutiques no seran objecte de indemnització per part de l'administració estatal, gestor aeroportuari o prestador del servei de navegació aèria.

L'execució de qualsevol construcció, plantació o instal·lació (incloses els mitjans per la seva implantació) no afectada per la servitud aeronàutica i amb una alçada superior als 100 metres per damunt el terreny, precisarà acord previ i favorable de l'administració competent en matèria de servituds aeronàutiques.

Excepcionalment, es podran autoritzar construccions, plantacions i instal·lacions, que superant els límits imposats per la servitud aeronàutica, resulti acreditat per l'administració competent que no resulta compromesa la seguretat o la regularitat de les operacions de les aeronaus.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL VUITENA.

Qualsevol implantació d'una edificació, construcció o instal·lació a una cantera degudament autoritzada, requerirà l'autorització de l'administració competent en matèria de minies.

La restauració, reexportació, reutilització d'antigues explotacions mineres, així com l'autorització de noves, requerirà l'autorització de l'administració competent en matèria de minies.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL NOVENA

Tota plantació d'arbres e implantació d'edificacions e instal·lacions dins la franja d'afecció de la línia aèria de transport d'energia elèctrica a 66kV Bunyola-Inca requerirà informe preceptiu de l'entitat gestora del servei, de conformitat amb la legislació sectorial corresponent.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL DESENA

1.- Domini Públic Hidràulic. Zona de servitud, zona de policia i abocaments.- En el present planejament son d'aplicació les disposicions de la legislació sectorial hidràulica, de la Llei d'Aigües (Real Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol) i el seu reglament de Domini Públic Hidràulic (R. D. 849/1986, de 11 d'abril) relatives al Domini Públic Hidràulic, les zones de servitud i les zones de policia.

Les voreres dels torrents estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal a una zona de servitud de cinc metres d'amplada per ús públic; i una zona de policia de cent metres d'amplada en que es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin.

Les servituds per ús públic i el seu règim jurídic seran les determinades al Títol II, capítol primer, secció 1 del reglament de Domini Públic Hidràulic. Qualsevol tipus d'obra, construcció, edificació o instal·lació a la zona de policia precisarà autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Qualsevol abocament directa o indirecta al domini públic hidràulic resta prohibit si es susceptible de contaminar-lo, excepte si es compta en la preceptiva autorització de l'administrativa competent; i tendra per objecte la consecució d'objectius mediambientals; i s'ha atorgarà en funció de les tècniques disponibles, normes de qualitat ambiental i límits d'emissions.

2.- Zones inundables.- Tota actuació que es realitzi a una zona inundable o potencialment inundable requerirà autorització de l'administració hidràulica. I en tor cas, els danys que es puguin derivar de l'execució d'obres en aquestes zones, seran a càrrec del promotor.

Els usos permesos, condicionats i prohibits en les zones inundables o potencialment inundables son els determinats a l'article 126 del pla hidrològic de els Illes Balears (R.D. 684/2013, de 6 se setembre) i a la normativa sectorial corresponent.

En quant a la conservació de lleres serà d'aplicació el que disposa l'article 128 del pla hidrològic de els Illes Balears i normativa sectorial corresponent."

Per altra part s'ha incorporat els següents plànols, per tal de delimitar i grafiar les zones inundables, el domini públic hidràulic, les zones de policia i les zones de servitud.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ONZENA

1.-"Les edificacions existents i de nova construcció contigües o interiors a zona forestal hauran de complir les prescripcions establertes a l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, el Codi Tècnic Edificis i la norma 20 del Pla Territorial Insular de Mallorca i a la normativa sectorial corresponent. Abans de l'emissió del certificat de final d'obra dels habitatges, s'haurà d'acreditar i justificar per part del promotor que el disseny i la ubicació de la construcció s'han fet segons criteris de minimització del risc d'incendis forestals, i s'hauran d'incloure les mesures adients de prevenció d'incendis forestals recollides a la legislació sectorial, especialment a les zones de àrees de prevenció d'incendis.

2.-Els propietaris de les parcel·les no edificades, ubicades dins zones urbanitzades i amb vegetació forestal susceptible de propagar un foc, tindran l'obligació d'establir una franja

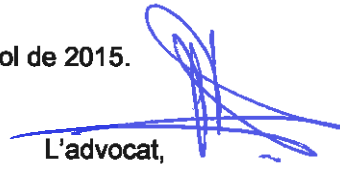
de seguretat i disminuir la càrrega de combustible. En cas d'incompliment de la referida obligació, l'administració municipal, previ requeriment a l'obligat, dura a terme de forma subsidiària les actuacions necessàries per evitar el risc de propagació del foc, i a càrrec del propietari de la parcel·la.

3.- La protecció de les masses forestals i de l'arbrat ha de ser compatible amb les accions silvícoles de prevenció al voltant de les edificacions en zona forestal degudament autoritzades. En aquestes zones de prevenció prevaldrà l'actuació silvícola preventiva per sobre la conservació de l'arbrat, excepte en cassos d'espècies protegides o singulars.



L'arquitecta municipal,
Yolanda Ballester Simonet

Alaró, 15 de juliol de 2015.



L'advocat,
Pedro Simonet Homar
(col·legiat núm. 3424)