

AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

NORMATIVA



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Novembre 2015

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL I.	PRELIMINAR	3
Article 1.	Naturalesa.	3
TÍTOL II.	DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	3
CAPÍTOL I.	DEL PLANEJAMENT	3
Article 2.	Àmbit territorial de les NS de Costitx.	3
Article 3.	Àmbit temporal del planejament.	3
Article 4.	Modificació de planejament.	3
Article 5.	Caràcter Vinculant de les determinacions del Planejament.	3
Article 6.	Interpretació d'aquesta normativa.	4
Article 7.	Execució del Planejament.	4
Article 8.	Vigilància del Planejament.	4
CAPÍTOL II.	INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA A L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	4
Article 9.	Terminis per a l'edificació.	4
Article 10.	Deure de Conservació.	4
Article 11.	Obres sense Llicència.	4
Article 12.	Obres sense ajustar-se a la Llicència.	5
TÍTOL III.	REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	5
CAPÍTOL I.	DEL PLANEJAMENT	5
Article 13.	Classificació del sòl.	5
Article 14.	Destí del sòl.	6
Article 15.	Tipus d'ordenació de l'edificació.	6
Article 16.	Conceptes sobre edificabilitat.	6
CAPÍTOL II.	RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS.	7
Article 17.	Edificis inadequats.	7
Article 18.	Edificis fora d'ordenació.	7
Article 19.	Edificis construïts d'acord a normativa anterior a la vigent.	8
Article 20.	Edificis existents en Sòl Rústic.	9
CAPÍTOL III.	RÈGIM DE SÒL URBÀ O ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.	10
Article 21.	Cessions gratuïtes en el Sòl Urbà i Urbanitzable.	10
Article 22.	Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.	10
TÍTOL IV.	REGIM URBANÍSTIC DE LES ÀREES URBANES O APTES PER AL	
DESENVOLUPAMENT URBÀ		10
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS COMUNS ALS TIPUS D'ORDENACIÓ	10
Article 23.	Definicions.	10
Article 24.	Aprofitament de l'aigua.	12
Article 25.	Índex intensitat ús residencial.	12
CAPÍTOL II.	ZONIFICACIÓ AL SÒL URBÀ	12
Article 26.	Qualificacions zonals	12
CAPÍTOL III.	CONDICIONS D'USOS	12
Article 27.	Usos susceptibles d'utilització a l'edificació o al sòl.	12
Article 28.	Ús en zona Residencial Casc Antic.	14
Article 29.	Usos en zona residencial Intensiva (a i b).	14
Article 30.	Usos en zona residencial Extensiva (a i b).	14
Article 31.	Usos en zona d'equipaments.	15
Article 32.	Usos en els Espais Lliures Públics.	15
CAPÍTOL IV.	CONDICIONS DE VOLUM	15
Article 33.	Condicions particulars de la zona Casc Antic (CA).	15
Article 34.	Condicions particulars de la zona Intensiva A (IA).	18
Article 35.	Condicions particulars de la zona Intensiva B (IB).	21
Article 36.	Condicions particulars de la zona Extensiva A (EA).	24
Article 37.	Condicions particulars de la zona Extensiva B (EB).	25
Article 38.	Condicions particulars de la zona Extensiva C (EC).	27
Article 39.	Xarxa viària (XV).	28
Article 40.	Espais Lliures Públics (ELP).	28
Article 41.	Serveis i Equipaments públics (EQ).	28

CAPÍTOL V.	DISPOSICIONS COMUNS EN EL SÒL URBÀ I URBANITZABLE O APTA PER A	
LA URBANITZACIÓ	29	
Article 42.	Condicions per poder edificar en els diferents tipus de sòl amb urbanització	29
Article 43.	Normes estètiques de respecte a l'entorn urbà.	29
Article 44.	Mesures bioclimàtiques en l'edificació.	30
Article 45.	Tractament de la contaminació lumínica.	31
Article 46.	Tractament de la contaminació acústica.	32
Article 47.	Instal·lacions de telecomunicació de les NS	33
Article 48.	Instal·lacions d'energia elèctrica	33
Article 49.	Limitacions d'agrupacions màximes de solar i promocions edificatòries	33
TÍTOL V.	DISPOSICIONS COMUNS A QUALSEVOL TIPUS DE SÒL	33
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS COMUNS A TOT TIPUS DE SÒL.	33
Article 50.	Condicions mínimes.	34
Article 51.	Espais per rentar la roba.	34
Article 52.	Espais per estendre la roba.	34
Article 53.	Buidament de les cambres de llits.	34
Article 54.	Conductes de fums.	34
Article 55.	Renous.	34
Article 56.	Disseny dels aparcaments privats de vehicles tipus "turisme".	34
CAPÍTOL II.	PATRIMONI HISTÒRIC	35
Article 57.	Catàleg per a la regulació d'edificis i elements del patrimoni històric.	35
Article 58.	Rutes d'interès cultural.	35
TÍTOL VI.	REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL RÚSTIC	37
CAPÍTOL I.	RÈGIM DE SÒL RÚSTIC O ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT	
URBÀ.	37	
Article 59.	Àmbit del sòl rústic	37
Article 60.	Categories del sòl rústic	37
Article 61.	Règim d'usos al sòl rústic.	38
CAPÍTOL II.	DISPOSICIONS COMUNS EN EL SÒL RÚSTIC	39
Article 62.	Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic	39
Article 63.	Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima.	40
Article 64.	Condicions d'integració paisatgística i ambiental	40
Article 65.	Implantació i programa de les edificacions destinades a l'ús de l'habitatge unifamiliar	44
Article 66.	Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca	45
Article 67.	Camins públics	45
Article 68.	Instal·lacions energètiques alternatives	45
CAPÍTOL III.	DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA CATEGORIA DEL SÒL RÚSTIC	45
Article 69.	Zona d'Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció (AANP)	45
Article 70.	Zona de sòl rústic Protegit Forestal (SRP-F)	47
Article 71.	Zona d'Àrees de Prevenció de Riscos (APR)	48
Article 72.	Zona d'Àrees de Protecció Territorial (APT)	51
Article 73.	Zona d'Àrees de Transició (AT)	53
Article 74.	Zona de Sòl Rústic de Règim General (SRG)	54
Article 75.	Àrea d'Interès Paisatgístic (IP).	56
TÍTOL VII.	DISPOSICIONS ADDICIONALS	58
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.		58
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.		58
DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA.		58
Afeccions i servituds aeronàutiques		58
DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.		59
Construccions a zones d'afecció de llits de torrents públics (zona de servitud, policia).		59
DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA.		59
Zones de possibles riscos de contaminació d'aqüífers		59
TÍTOL VIII.	DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	61
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.		61
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.		61
ANNEX I. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS		64
ANNEX II. UNITATS D'ACTUACIÓ I SECTORS URBANITZABLES.		67
ANNEX III. FITXES D'EQUIPAMENTS, ESPAIS LLIURES I INFRAESTRUCTURES.		95

TÍTOL I. PRELIMINAR

Article 1. Naturalesa.

1. El present instrument de planejament té la condició de Normes Subsidiàries d'àmbit municipal i, en conseqüència, estableixen l'ordenació del territori del terme municipal de Costitx.
2. És el primer instrument de planejament que ordena la totalitat del territori, revisant, adaptant o modificant, segons els casos, els diferents instruments de planejament aprovats anteriorment.

TÍTOL II. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I. DEL PLANEJAMENT

Article 2. Àmbit territorial de les NS de Costitx.

L'àmbit de les NS de Costitx és l'ordenació urbanística del territori que integra el terme municipal de Costitx.

Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els altres documents exigits pels articles 95 y 97 del Reglament de Planejament (Decret 2159/1978 de 23 de juny), integren les Normes Subsidiàries de Planejament de Costitx.

Article 3. Àmbit temporal del planejament.

1. Aquest Planejament serà executiu al dia següent de la publicació de la seva Aprovació Definitiva en el BOIB i mantindrà la seva vigència indefinidament en tant en quan no es revisi.

Es preveu la seva revisió en un termini màxim de 12 anys.

Les NS de Costitx són públiques, i podran ser consultades i informar-se'n sobre les mateixes a l'Ajuntament de Costitx.

2. Usos i Obres provisionals:

No obstant l'obligatorietat de l'observança de les NS, si no haguessin de dificultar la seva execució, es podran autoritzar sobre els terrenys, usos i obres justificades de caràcter provisional que s'hauran de demolir quan així ho acordés l'Ajuntament de Costitx, sense dret a indemnització. La autorització acceptada pel propietari s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat.

Article 4. Modificació de planejament.

L'alteració de les determinacions del Planejament es consideraran modificació del mateix, encara que la referida alteració inclogui canvis aïllats a la classificació o qualificació del Sòl.

Article 5. Caràcter Vinculant de les determinacions del Planejament.

Les determinacions de les NS de Costitx vincularan a l'Ajuntament de Costitx i als particulars.

Article 6. Interpretació d'aquesta normativa.

Les Normes Urbanístiques de les NS de Costitx s'interpretaran atès el seu contingut així com les finalitats i els objectius fixats a la Memòria Justificativa.

En situacions de dubtes o imprecisions prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris.

Article 7. Execució del Planejament.

L'execució del Planejament es desenvoluparà garantint la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues entre els afectats, així com el compliment dels deures de cessió dels terrenys destinats a dotacions públiques i la d'aquells terrenys en els què es localitzi l'aprofitament corresponent a l'Administració, a l'igual que l'abonament de les despeses i, en el seu cas, l'execució de la Urbanització.

L'execució del Planejament requerirà l'aprovació de l'instrument més detallat exigible, segons la classe de sòl.

Article 8. Vigilància del Planejament.

La vigilància de les NS de Costitx, tendirà al manteniment de l'ordre urbanístic, sancionant les infraccions, així com a la consecució de les finalitats i objectius que persegueix el Planejament.

CAPÍTOL II. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA A L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 9. Terminis per a l'edificació.

La concessió de la Llicència durà implícit el dret a edificar i l'obligació d'executar les obres respectant els següents terminis comptats a partir de la notificació a l'interessat:

- Inici d'obres: Un mes.
- Finalització d'obres: Màxim 36 mesos.

La resta de normativa de gestió de la llicència serà aplicable d'acord a la regulació vigent.

Article 10. Deure de Conservació.

Els propietaris d'edificacions estan obligats a mantenir-les en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic. L'Ajuntament de Costitx podrà ordenar d'ofici l'execució de les obres necessàries per a aquesta finalitat.

Article 11. Obres sense Llicència.

Quan els actes d'edificació o ús del sòl s'efectuessin sense Llicència o ordre d'execució, es disposarà la suspensió immediata d'aquests actes.

L'acord de suspensió de les obres serà immediatament executiu i es notificarà al Promotor, Constructor, i al Director Tècnic.

En el termini de dos mesos comptats a partir de la notificació de l'acord de suspensió s'haurà de sol·licitar l'oportuna Llicència.

El mateix requeriment s'efectuarà quan no hagin transcorregut més de vuit anys des de la total finalització de les obres.

No prescriuran les infraccions urbanístiques realitzades sobre terrenys qualificats pels respectius planejaments com zones verdes, espais lliures públics, sistemes generals, vials, equipaments públics, espais naturals especialment protegits, monuments històric - artístics i edificis i conjunts catalogats.

Les activitats que es realitzin en base a llicències o ordres d'execució que s'hagin atorgat amb infracció de la zonificació o usos urbanístics relacionats a l'apartat anterior, tampoc no estaran sotmesos a termini de prescripció, segons indica l'article 74 de la llei de Disciplina Urbanística de les Balears

Article 12. Obres sense ajustar-se a la Llicència.

Quan els actes d'edificació i ús del sòl es desenvolupessin sense ajustar-se a les condicions de la Llicència o ordre d'execució, el Batle es dirigirà al Promotor, Constructor i Tècnic Director i els assenyalara les anomalies observades i els concedirà un termini improrrogable de cinc dies per a que justifiquin la concordança de les obres amb el contingut de la Llicència o ordre d'execució. La falta de resposta en tal termini implica l'acceptació de les irregularitats assenyalades i l'acord de forma immediata de la paralització de les obres o la prohibició dels usos.

Si per part dels responsables de l'obra s'al·lega la conformitat de la Llicència o ordre d'execució amb l'actuació urbanística, se'ls convocarà per a que en els següents 15 dies es personin a l'obra, per a examinar els detalls conjuntament amb l'arquitecte Municipal, i s'aixecarà l'acta corresponent subscripta per tots els presents, a la vista de la qual el Batle es pronunciarà com correspongui; permetrà la continuació de l'activitat o donarà un termini per a la seva adequació a les condicions de la Llicència, vençut el qual sense que aquesta s'hagi produït, tindrà lloc la paralització de les obres.

TÍTOL III. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DEL PLANEJAMENT

Article 13. Classificació del sòl.

El sòl del terme municipal de Costitx es classifica en:

- 1) Sòl Urbà o Àrees de desenvolupament urbà.
 - 2) Sòl urbanitzable o apte per a la urbanització directament ordenat.
 - 3) Sòl Rústic o Àrees sostretes del desenvolupament urbà.
-
1. El sòl urbà és aquell que, complint els requisits exigits de la legislació vigent, les Normes Subsidiàries assenyalen com a aptes per a ser destinats a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. Les Normes determinen en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma acurada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions de l'edificació i la utilització de sòls i locals.

2. El sòl urbanitzable o apte per a la urbanització són aquells terrenys que es destinen a transformacions urbanístiques que suposen noves propostes d'urbanització d'un àmbit, passant d'un àmbit de sòl en situació de sòl rural o rústic a la de urbanitzat per generar, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectats funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per a l'ordenació territorial i urbanística.
3. El sòl rústic comprèn la part de territori municipal que no es destina a les Normes a ser suport d'activitat urbanitzadora, sinó a les activitats corresponents al medi rural. En aquesta classe de sòl les Normes estableixen les mesures de protecció i utilització, així com les condicions de l'edificació de caràcter rural.
4. La classificació del sòl, zonificació, sistemes generals i graus de protecció del territori apareixen reflectits en els plans d'ordenació corresponents.

Article 14. Destí del sòl.

Pel seu destí, el sòl queda afectat per aquestes Normes, de la següent forma:

- Sistemes generals i les seves zones de protecció.
- Espais lliures.
- Equipaments comunitaris.
- Sistema viari local
- Edificació residencial
- Edificació industrial.

Article 15. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Tipus d'ordenació establerts a les NS:

- a) Edificació segons alineació de vial: Correspon a l'edificació entre parets mitjanceres amb façana alineada al carrer o reculada, regida bàsicament per altura reguladora màxima i profunditat edificable o ocupació màxima.
- b) Edificació aïllada: Regulada atesa la seva altura màxima, índex d'aprofitament, ocupació i reculades.

Article 16. Conceptes sobre edificabilitat.

1. Índex d'edificabilitat brut: Metres quadrats de sostre edificable màxim de l'àrea de referència. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes de l'edifici a excepció de la planta de soterrani destinada exclusivament a aparcaments de vehicles turismes.
2. Índex d'edificabilitat net: És el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la per la superfície d'aquesta. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per damunt de la planta soterrani, no computant els patis d'il·luminació i ventilació de superfície igual o superior a 9m² (3x3).

3. Aprofitament tipus: En sòl urbà serà l'aprofitament lucratiu (m^2 de sostre) dividit per la superfície total de l'àrea (excloent els terrenys afectes a dotacions comunitàries).

CAPÍTOL II. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS.

Article 17. Edificis inadequats.

1. Es consideraran com edificacions inadequades aquelles en les que la superfície edificada sigui inferior al 50% de la edificabilitat mínima resultant de les ordenances particulars de cada zona.
2. En les edificacions inadequades, transitòriament fins la seva substitució, es permetran les petites reparacions que exigeixen l'higiene de les persones que tinguin que residir o tinguin que ocupar els edificis anomenats, però no es podran realitzar obres de consolidació, modernització o d'increment del valor d'explotació.

Es permetran, així mateix, les obres d'ampliació que permetin que l'edificació deixi de trobar-se en situació d'inadequada., en aquest cas es podran realitzar simultàniament obres de consolidació i modernització.

Article 18. Edificis fora d'ordenació.

1. Es consideraran exclusivament fora d'ordenació:
 - a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari i dins la zona de protecció, sense que, a tal efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar en les futures construccions un xamfrà de longitud igual o inferior a quatre (4) metres.
 - b) Les edificacions o instal·lacions que ocupin, total o parcialment, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst per les NS en aquestes zones.
 - c) Les edificacions situades en el sòl sotmès a operacions de reforma interior que necessitin la total demolició d'aquelles.
 - d) Les edificacions ocupades totalment pels usos d'indústria, tallers i estacions de servei, prohibits a cada zona.
 - e) Els edificis que la seva altura o superfície edificada passi més de un 100% de la permesa per les ordenances.

L'altura es tindrà que computar tant en numero de plantes com en metres, en aquest cas es considerarà l'altura màxima. Tant en les altures existents com en les permeses s'inclouran els àtics edificats o permesos.

- f) Els edificis emplaçats a qualsevol classe de sòl que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables conforme a les determinacions de les NS, i les que sent legalitzables no han procedit a la seva legalització, mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i el seu atorgament.
2. En els edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació,

però si les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que tinguin que residir o tinguin que ocupar els anomenats edificis.

En els edificis senyalats a l'apartat e), es podran realitzar obres puntuals de reforma, consolidació o modernització sempre que afectin a locals o habitatges aïllades que siguin unitats registrals independents, però en cap cas s'admetrà aquest tipus d'obres quan suposin actuacions globals o promocions de conjunts de tot un edifici. Es permetran així mateix les obres encaminades a adequar l'edifici a alguna de les situacions senyalades a l'article 40.

En els edificis senyalats a l'apartat f), mentre es mantingui la condició de fora d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra ni tan sols les permeses en la resta d'edificis que es trobin fora d'ordenació.

Article 19. Edificis construïts d'acord a normativa anterior a la vigent.

1. En els edificis existents, construïts d'acord a l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos a l'article anterior, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per cada una de les següents situacions:

- a) Quan l'edificació superi l'edificabilitat permès i no es trobi en el supòsit senyalat a l'apartat 1.e), de l'article anterior, es permetran les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

En les edificacions existents en espais lliures públics que compleixin les citades condicions i siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, una vegada hagin passat a domini públic, podran realitzar-se obres de reforma i destinar-les a usos socio – culturals.

També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

- b) Que sense excedir de l'edificabilitat en el solar, incomplint algun altre paràmetre de zona. Podran fer reformes i canvis d'us dins dels permesos a la zona i es podran realitzar ampliacions fins arribar al 80% de la edificabilitat permesa a la zona. també s'autoritzaran obres permeses a la regulació de la situació a) i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona.

No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a afectes de les obres contemplades en aquest article, les dimensions dels voladissos a façanes de vials i espais lliures públics.

2. En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'us residencial, podrà mantenir-se o reduir-ne el nombre d'habitatges existents, però en cap cas augmentar-ne.
3. En les situacions a) i b) es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis prèvia tramitació d'un estudi de detall encara en el cas de que les obres anomenades suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

4. En totes les obres d'ampliació, aquestes tindran que realitzar-se adaptant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració del mateix en el seu entorn, sense perjudici de les normes especials de protecció aplicables als edificis inclosos en el Catàleg.

Article 20. Edificis existents en Sòl Rústic.

En els edificis existents construïts d'acord a normativa anterior a la vigent en sòl Rústic seran d'aplicació les disposicions generals contingudes en els articles anteriors i en particular la següent: l'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial de les presents NS es considerarà com el incompliment d'un paràmetre edificador mes a efectes d'establir en que situacions es troba l'edifici segons els articles anomenats. Es a dir, els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

CAPÍTOL III. RÈGIM DE SÒL URBÀ O ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.

Article 21. Cessions gratuïtes en el Sòl Urbà i Urbanitzable.

Seran cessions gratuïtes i obligatòries:

- El sòl destinat a l'obertura o ampliació dels vials locals.
- El sòl destinat a jardins públics.
- I els demés que prevegin la Llei i els Reglaments.

Article 22. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.

1. Els propietaris de sòl classificat com urbanitzable directament ordenat tindran dret a usar, gaudir i disposar dels terrenys de la seva propietat conforme a la seva naturalesa rústica.
2. Els propietaris de sòl classificat com urbanitzable directament ordenat tindran dret a promoure la seva transformació de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística. A aquest efecte hauran de complir amb els deures establerts en la legislació del sòl vigent.

TÍTOL IV. REGIM URBANÍSTIC DE LES ÀREES URBANES O APTES PER AL DESENVOLUPAMENT URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNS ALS TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 23. Definicions.

- Solar: parcel·la apta per a la seva immediata edificació que reuneixi els requisits adients en aquest planejament.
- Terreny natural: configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les NS.
- Vial: espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.
- Il·leta: tros de Sòl Urbà delimitat per espais lliures públics o vials.
- Ús: És la realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.
- Edificació aïllada: és l'ordenació segons regulació de parcel·la en la que les endinsades mínimes a límits són obligatoris.
- Edificació adossada: és l'ordenació segons regulació de parcel·la en la que es permet l'edificació limitant amb mitjaneres, vial o espai públic.
- Alineació: Plànol vertical que delimita els vials o espais lliures amb les espais edificables.

- Mitjanera: Plànol vertical que separa dues parcel·les.
- Endinsada: separació compresa entre una alineació o una mitjanera i un cos d'edificació. Aquestes separacions es mesuraran perpendicularment a l'alineació oficial o mitjanera. Aquestes separacions s'hauran de mesurar des del punt que més surt del cos de l'edificació.
- Planta: Porció d'espai que per la seva altura de sostre és susceptible, d'acord amb l'ordenança, de ser destinat a algun ús i que està comprés entre un paràmetre de sostre i una superfície transitable.
- Planta tancada: part coberta i tancada de l'edificació incloent els elements constructius de tancament.
- Porxo: part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta pels elements constructius fixos.
- Terrassa: part de l'edificació descoberta (o coberta per simples "aleros" de menys de 50 cm de vol) o així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a 6,60 metres.
- Façana: cara externa de cada una de les parets que limiten un edifici excloses les de mitjanera.
- Coberta: element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.
- Volada, cornisa: Elements que ressurten de la coberta.
- Tancat: element continu de tancament que limita propietats.
- Edificació: conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos, cossos i elements que surten.
- Pati : Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.
- Soterrani: plantes a les què els paràmetres verticals de tancament queden totalment per davall del terreny.
- Semisoterrani: Planta que sobresurt menys d'un metre de la superfície del terreny si és pla i 1,90 metres si es inclinat (>12%). Aquestes alçades es mesuraran en qualsevol punt del terreny
- Planta baixa: és la planta immediata superior a la planta soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani, es considerarà com a planta baixa a la inferior de les construïdes. El plànol inferior d'aquesta planta pot tenir una o diverses cotes de nivell.
- Planta pis: plantes situades sobre la planta baixa.
- Planta porxo: planta davall coberta.
- Cossos sortints: sobresurten de les façanes, són ocupables i poden ser tancats o oberts.
- Elements sortints: elements constructius no habitables que sobresurten de les façanes.
- Patis: espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- Superfície construïda: superfície horitzontal incloent-hi tancament de les plantes tancades i porxos, computada d'acord amb els criteris assenyalats en aquestes normes.
- Superfície edificable: superfície horitzontal, tancaments inclosos, de les plantes tancades i porxos que les normes permeten construir en un terreny, computada

d'acord amb els criteris assenyalats en aquestes normes. Aquest concepte també es denomina edificabilitat.

- Superfície útil: és el resultat de minvar a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, tabics, tancaments, etc.
- Superfície del solar o parcel·la: és la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la mesurada damunt un plànol horitzontal.
- Ocupació: És la relació percentual entre la superfície ocupada i la superfície de la parcel·la.

Article 24. Aprofitament de l'aigua.

En tot cas, les edificacions estaran obligades a recollir les aigües pluvials de les seves teulades amb les corresponents canalitzacions (que podran ser només de coure, zinc o fang) i a disposar d'un aljub amb capacitat mínima de 12 m³.

Article 25. Índex intensitat ús residencial.

S'estableix un índex d'intensitat d'ús residencial d'un habitatge a la regulació de cada zona.

Als efectes de determinar el número d'habitatges que es podrà construir en cada solar, es calcularà primer l'ocupació màxima del solar. Damunt la xifra resultant s'aplicarà l'índex de la zona.

Aquesta xifra és el nombre sencer, arrodonit per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

Els habitatges projectats estaran condicionats per aquesta xifra i les condicions d'higiene i composició interior.

CAPÍTOL II. ZONIFICACIÓ AL SÒL URBÀ

Article 26. Qualificacions zonals

La zonificació en sòl urbà comprèn les següents qualificacions:

- Zona residencial Casc Antic.
- Zona residencial Intensiva a.
- Zona residencial Intensiva b.
- Zona residencial Extensiva a.
- Zona residencial Extensiva b.
- Zona equipaments.
- Zona d'Espais Lliure Públics.

CAPÍTOL III. CONDICIONS D'USOS

Article 27. Usos susceptibles d'utilització a l'edificació o al sòl.

Els usos que són susceptibles d'utilització a les edificacions o al sòl, són els següents:

1. Habitatges, en les seves versions unifamiliars i plurifamiliars, excepte en les plantes soterrani.
2. Públic en les seves versions d'equipaments:
 - a) Comercial (al detall o a l'engròs).
 - b) Recreatiu B (parcs i jardins públics).
 - c) Esportiu (camps, instal·lacions per a la pràctica esportiva).
 - d) Administratiu (edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi.)
 - e) Religios (edificis i àrees destinades al culte o a la vida conventual).
 - f) Cultural (centres d'ensenyament, sales de conferències, museus, biblioteques,).
 - g) Turístic, de conformitat amb la legislació sectorial vigent.
 - h) Aparcaments.
3. Les activitats o instal·lacions complementàries, comprenen els següents usos:
 - a) Centres d'abastiment a nivell local (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques).
 - b) Centres mercantils (magatzems i dipòsits de mercaderies, agències i transports distributius,...) tots ells a nivell local.
 - c) Terminal d'autobusos a nivell local.
 - d) Parcs i tallers (aparcament col·lectiu, estacions de servei...).
4. Ús industrial, sense molèsties per a d'altres usos, en les següents situacions:
 - a) En pis d'edifici no industrial.
 - b) En plantes inferiors d'edifici no industrial.
5. L'ús o activitat comercial s'estableix d'acord al que defineix la Llei 11/2001 de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, dependent de si es tracta d'un activitat comercial al detall o comercial a l'engròs. Als efectes d'aquestes normes, cal tenir en compte:
 - a) Activitat comercial al detall:
 1. S'entén per activitat comercial al detall, als efectes d'aquesta llei, l'adquisició de mercaderies i la seva venda al consumidor final, així com també la prestació al públic de determinats serveis que constitueixin un acte de comerç.
 2. També s'entén per activitat comercial al detall l'oferta als usuaris de serveis financers, d'obsequis o de regals com a pagament d'interessos, i de finançament per a l'adquisició d'un bé o d'un producte concret posat a disposició del consumidor per la mateixa entitat financera.
 - b) Activitat comercial a l'engròs:

S'entén per activitat comercial a l'engròs, als efectes d'aquesta llei, la que té com a destinatari d'altres comerciants, industrials, empreses, entitats i institucions que no siguin consumidors finals.

Article 28. Ús en zona Residencial Casc Antic.

1. L'ús de l'habitatge s'admet en les seves versions unifamiliar i plurifamiliar.

No s'admetran habitatges en els soterranis ni que es ventilin exclusivament per d'altres patis de llums interiors que no siguin pati d'illeta. En tal cas els patis d'illeta hauran de tenir un mínim de 10 m (que es pugui inscriure en ell un cercle de 10 m de diàmetre) i la illeta una amplada mínima de 34 metres que garanteixi la pervivència del pati de la illeta.

2. L'ús públic s'admet en totes les seves versions.
3. S'admet l'ús corresponent a les activitats i instal·lacions complementàries d'emmagatzematge en les situacions b i c descrites per a les indústries a l'article anterior, amb una superfície màxima de local de 500 i 1000 m² respectivament.
4. L'ús industrial s'admet en tallers o indústries artesanes, sense molèsties per als altres usos, en les situacions a i b de l'article anterior i les seves respectives limitacions.

Article 29. Usos en zona residencial Intensiva (a i b).

1. Ús d'habitatge en versions unifamiliar i plurifamiliar, excepte en les plantes soterrani.
2. L'ús públic s'admet en totes les versions.
3. S'admet l'ús corresponent a totes les activitats i instal·lacions complementàries següents:
 - a) Centres d'abastiment a nivell local (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques).
 - b) Centres mercantils (magatzems i dipòsits de mercaderies, agències i transports distributius,...) tots ells a nivell local.
 - c) Terminal d'autobusos a nivell local.
 - d) Parcs i tallers (aparcament col·lectiu, estacions de servei...).
4. L'ús industrial es permet per a tallers i indústries artesanes, sense molèsties per als demés usos, en els supòsits següents:
 - a) En pis d'edifici no industrial.
 - b) En plantes inferiors d'edifici no industrial.

Article 30. Usos en zona residencial Extensiva (a i b).

1. L'ús de l'habitatge s'admetrà en la seva versió unifamiliar aïllada, excepte en les plantes soterrani.
2. No s'admeten habitatges en els soterranis i plantes soterrades o que ventilin exclusivament a patis interiors de la construcció.
3. L'ús públic s'admet en totes les seves versions.
4. No s'admet l'ús corresponent a totes les activitats i instal·lacions complementàries enumerades a l'article anterior.

5. No s'admet l'ús industrial.

Article 31. Usos en zona d'equipaments.

A les zones d'equipaments no es permet el canvi d'us públics al qual estan destinades.

Article 32. Usos en els Espais Lliures Públics.

A part dels usos públics recreatiu i esportiu de caràcter municipal i a l'aire lliure, admesos per als parcs i jardins, queden prohibits els demés usos.

CAPÍTOL IV. CONDICIONS DE VOLUM

Article 33. Condicions particulars de la zona Casc Antic (CA).

Aquesta zona correspon a l'extensió més gran de sòl urbà situat al centre del nucli. Es correspon amb el centre històric del nucli de Costitx

1. Condicions del solar.

Parcel·la mínima.....200 m²

Façana mínima.....7 m

Això no obstant, en ambdós casos s'admetran dimensions més reduïdes en aquells solars en els quals es posi de manifest la impossibilitat física de poder complimentar els referits mínims, ja sigui perquè els solars veïnats estiguin edificats o perquè estiguin escripturats abans de la data de l'aprovació inicial de les presents Normes.

Els solars hauran de tenir les formes més regulars possibles, no s'admetran canvis d'alineació accentuats o estrangulaments ni angles entre façanes i mitjaneres laterals inferiors a 65°. En tals casos seran necessàries les permutes oportunes, a no ser que es tracti de impediments físics notoris, com desnivells o edificacions contigües.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per a l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i, en el seu percentatge mínim del 30 % respecte de l'àrea del solar.

Això no obstant, a totes les parcel·les situades a sòl urbà, qualificades zonalment com a "casc antic", i sigui quina sigui la seva extensió, es permetrà, prèvia l'oportuna llicència, la segregació de part de les mateixes que passarà a formar finca independent, per a ser destinades única i exclusivament a l'ús de garatge particular de vehicles tipus turisme.

Quan els solars a edificar tinguin més de 14 m de façana o es projectin més de 6 habitatges, es realitzarà un estudi de detall d'alineacions, volums i façanes, per tal de mantenir la tipologia de la zona.

2. Paràmetres d'ocupació i reculada.

2.1. Ocupació: 60% en totes les plantes.

2.2. La màxima ocupació de solar admesa serà del 60 % i l'edificació haurà d'observar una reculada mínima de 5 m del llinar del fons, excepte quan el compliment d'aquesta reculada impedeixi l'edificació de l'ocupació màxima permesa.

La profunditat edificable mai sobrepassarà els 20 m a partir de l'alineació de la via pública.

En qualsevol cas, la norma s'aplicarà observant, primerament el 60% de l'ocupació i els 5 m de reculada del fons, i si aquests paràmetres permeten, es podria dur fins als 20 m de P.E.

2.3. Serà sempre obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada de la façana del carrer, quedant prohibida tota edificació de tipus aïllat que posi al descobert parets mitgeres contigües.

2.4. Les plantes soterrani destinades exclusivament a aparcament de vehicles, podran ocupar la totalitat del solar.

3. Condicions de volum i edificabilitat.

Volum màxim: $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Edificabilitat màxima: $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Els locals en plantes soterrani destinats a aparcaments de vehicles amb caràcter col·lectiu, a part de complimentar les oportunes limitacions que obliguen les condicions d'ús, no computaran a efectes de volum i d'aprofitament.

En els trams no edificats i a les oportunes reformes interiors s'ajustarà l'edificació a aquests valors de volum i edificabilitat, com a màxim.

4. Condicions d'altura.

4.1. Condicions d'altura: s'estableix un règim d'altures segons promig en aquell tram del carrer (o sigui, el comprès entre dues transversals immediates) quan existeixin edificis construïts amb anterioritat a la vigència de les presents Normes.

Segons aquest règim d'altures, la de les noves edificacions serà a la què arribin la majoria dels edificis existents, que estan alineats amb façana en el tram de carrer corresponent, a les alçades dels quals, total, reguladora i no de plantes s'adaptarà la nova construcció.

4.2. En el seu defecte, les altures admeses seran les següents:

- Altura total de l'edifici: 9 m
- Altura reguladora de la façana: 7 m
- Tres plantes corresponents a soterrani, baixos i pis.

Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura reguladora de façanes seran exclusivament els següents:

- Els pendents normals de la teulada, inclòs els porxos i cambres no habitables que es permetin amb les inclinacions de les anomenades cobertes.
- Els conductes de xemeneies, antena col·lectiva, etc. i les baranes de protecció fins a 1 m d'alçada als terrats practicables, on corresponguin.

En aquells edificis representatius i d'interès col·lectiu podran sobreelevar-se les corresponents torres "espadanya", cúpules, campanars, etc. d'acord amb la tradició en aquest tipus d'edificacions. En tal cas serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió Insular d'Urbanisme.

5. Condicions de voladissos a via pública.

Els voladissos admesos a la façana coincidents amb les alineacions de via pública seran exclusivament els següents:

- Els balcons.
- Les cornises, alerons i demás elements decoratius clàssics i tradicionals.

Com a regla general, els balcons i hivernacles no tindran vol superior a la dècima part de l'amplada de la via pública i fins a 1 metre. Hauran de separar-se dels llindars una distància igual a la del vol i trobar-se situats a una altura d'almenys 3'50 m sobre la rasant de la via pública i que es pugui reduir a 2'50 en cas de passatge de vianants.

A l'aplicació d'aquestes normes sempre prevaldran els paràmetres més restrictius.

6. Índex d'intensitat d'ús residencial.

1 habitatge cada 100m² de solar ocupable.

7. Previsió d'aparcament.

Dues places d'aparcament per habitatge, quan es tracti d'una obra nova o es produeixi una ampliació d'un edifici existent per a obtenir un número major d'habitatges. Aquestes places estaran en el mateix solar objecte del projecte.

8. Condicions d'ambient.

1.- Procedirà la denegació de llicència a tota classe d'obres que atempten o pertorben el caràcter ambiental i introdueixen estils, elements o materials estranys o impropis del casc urbà de Costitx.

2.- Es respectarà en les noves construccions o en les reformes de les existents les normes, estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i el colorit.

3.- La coberta dels edificis serà inclinada amb un o dos aiguavessos, amb teula àrab tradicional de test, abocant les aigües cap al carrer i cap al pati de l'illa. La pendent estarà compresa entre el 25% i el 30%.

Es permet la construcció de terrats a la planta coberta, sempre i quan es construeixi un porxo que tindrà la consideració de planta a efectes d'alçada. En aquest cas, el terrat no podrà ser superior al 50% de la planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior. El porxo ha de tenir la coberta amb un aiguavés que ha d'abocar l'aigua a la façana.

4.- Els nous materials o elements introduïts en les noves construccions o reformes, hauran d'harmonitzar per major realç i significació del caràcter de l'edifici de la zona.

Mai seran admesos els elements o materials següents:

- Cobertes amb plaques de fibrociment i altres materials similars, llevat de peces translúcides de cobriment de lucernaris i claraboies.
- Tribunes i terrasses en les façanes.
- Tendals i marquesines.
- Fusteria exterior d'alumini amb l'excepció d'aquella amb acabats similars a la fusta.
- Decoracions exteriors de locals que se superposin o desvirtuïn l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, així com els lluminosos i anuncis desentonats pel sector.
- Imitacions de marbre o mamposteria amb pintures i el pintat d'elements nobles.

5.- Els colors dels paràmetres exteriors (façanes, mitjanes, etc.) serà a base de colors "terra" usuals en el lloc.

6.- Les obres d'urbanització, decoració de via pública, i en especial, la col·locació de estesa aèria i lluminàries es faran amb la utilització de materials adequats, procurant no desvirtuar el caràcter antic de la població ni afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu i en especial les faroles seran del tipus tradicional, amb braç adossat a les façanes.

7.- La llicència de col·locació de rètols indicatius dels locals del sector es concedirà quan la Corporació consideri que queda assegurada la permanència i visualització dels valors arquitectònics de l'edifici, el carrer, el sector i estiguin col·locats de tal forma que no molestin el normal ús dels vials o places. Quedant prohibida tota classe d'ostentacions d'anuncis publicitaris o reclams damunt paràmetres, cobertes d'edificació, baranes de balcons o damunt qualsevol suport fix.

9. Condicions d'estètica.

1.- Les noves construccions o les reformes de les existents adoptaran l'estil arquitectònic que està en la línia dels existents a la zona específica del casc urbà de la localitat, procurant harmonitzar amb el caràcter de la població i no desentonar mai del conjunt del medi en que estiguessin situats.

2.- Les construccions en llocs immediats o que formaren part d'un edifici o grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional, hauran d'harmonitzar amb el mateix. No es permetran construccions de nova planta o de reforma de les ja existents que representen un empitjorament visual o de perspectiva per dits conjunts.

3.- Per procedir a la demolició d'una antiga construcció haurà de demostrar-se l'absència de valors històrics o arquitectònics notables que ho justifiquin. En tot cas, hauran de presentar-se fotografies en color, plànols d'emplaçament de les tomes, de totes les façanes i dels edificis contigus, així com explicació detallada per la forma en que es pretén realitzar l'obra per assegurar la pervivència dels elements de cert valor arquitectònic.

En les noves construccions es mantindrà en lo possible el caràcter de l'edifici antic conservant-se els elements arquitectònics de cert valor i s'aplicaran de forma harmònica a la composició de façana, cuidant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i s'apliqui amb la sobrietat precisa, per major harmonia amb els edificis pròxims notables, en casos de que n'hi hagi.

4.- Queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de pedra picada i les volades tradicionals.

5.- Les façanes hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements. De no emprar-se parets de pedra picada o de maçoneria vista, els paraments aniran referits.

Les parets mitjaneres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense el seu corresponent referit.

Totes les cares visibles dels edificis tindran la consideració de façana, per la qual cosa hauran de complir amb les condicions d'ambient i estètica que lis siguin d'aplicació.

Article 34. Condicions particulars de la zona Intensiva A (IA).

Correspon a la zona de creixement del nucli més pròxima al casc antic.

1. Condicions dels solars.

Parcel·la mínima.....200 m².
Façana mínima..... 8 m

Això no obstant, en ambdós casos s'admetran dimensions més reduïdes en aquells solars en els quals es posi de manifest la impossibilitat física de poder complimentar els referits mínims, ja sigui perquè els solars veïnats estiguin edificats o perquè estiguin escripturats abans de la data de l'aprovació inicial de les presents Normes.

Els solars hauran de tenir les formes més regulars possibles, no s'admetran canvis d'alineació accentuats o estrangulaments ni angles entre façanes i mitjaneres laterals inferiors a 65 °. En tals casos seran necessàries les permutes oportunes, a no ser que es tracti de impediments físics notoris, com desnivells o edificacions contigües.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per a l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i, en el seu percentatge mínim del 30 % respecte de l'àrea del solar.

Quan els solars a edificar tinguin més de 14m de façana es projectin més de 6 habitatges, es realitzaran un estudi de detall d'alineacions, volums i façanes, per tal de mantenir la tipologia de la zona.

2. Paràmetres d'ocupació i reculada.

2.1. Ocupació: 60% en totes les plantes.

2.2. La màxima ocupació de solar admesa serà del 60 % i l'edificació haurà d'observar una reculada mínima de 5 m del llinar del fons, excepte quan el compliment d'aquesta reculada impedeixi l'edificació de l'ocupació màxima permesa.

La profunditat edificable mai sobrepassarà els 20 m a partir de l'alineació de la via pública.

En qualsevol cas, la norma s'aplicarà observant, primerament el 60% de l'ocupació i els 5m de reculada del fons, i si aquests paràmetres permeten, es podria dur fins als 20m de P.E.

2.3. Serà sempre obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada de la façana del carrer, quedant prohibida tota edificació de tipus aïllat que posi al descobert parets mitgeres contigües.

2.4. Les plantes soterrani destinades exclusivament a aparcament de vehicles, podran ocupar la totalitat del solar.

2.5 Al carrer Major, tal com queda reflectit en els plànols de sòl urbà, hi ha alineacions de façana diferents a l'alineació a vial, que s'han de respectar allà on estan assenyalades.

3. Condicions de volum i edificabilitat.

3.1. Volum màxim: $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

3.2. Edificabilitat màxima: $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3.3. Els locals en plantes soterrani destinats a aparcament de vehicles amb caràcter col·lectiu, a part de complimentar les oportunes limitacions que obliguen les condicions d'ús, no computaran a efectes de volum i d'aprofitament.

4. Condicions d'altura.

4.1. Altura total: 11 m

4.2. Altura reguladora: 9,20 m

4.3. Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura reguladora de la façana seran exclusivament els següents:

- Els pendents normals de la teulada i del terrat, inclòs els porxos i les cambres no habitables que permetin les inclinacions de les cobertes anomenades.
- Un sol cos de remat que pugui comprendre una o varies de les següents dependències: caixa de l'escala i cambra de dipòsit d'aigua, sempre que aquest únic cos de remat no excedeixi de 5 m en la dimensió màxima de la planta, 3m d'altura i es retiri 3 m dels paraments de façanes anteriors i posteriors.
- Els conductes de xemeneies, antena col·lectiva, plaques solars, etc. I les baranes de protecció fins a 1 m d'alçada als terrats practicables, on corresponguin.

- Les plaques solars o elements constructius amb similars funcions de captació i aprofitament solar, sempre que no donin a la façana de la via pública, tret de que s'integrin adequadament a l'edificació.

Aquesta alçada correspon a soterrani, planta baixa i dos pisos.

A l'aplicació d'aquesta normativa, sempre prevaldran els paràmetres més restrictius.

5. Índex d'intensitat d'ús residencial.

1 habitatge cada 120m² de solar ocupable.

6. Previsió d'aparcament.

Dues places d'aparcament per habitatge, quan es tracti d'una obra nova o es produeixi una ampliació d'un edifici existent per a obtenir un número major d'habitatges. Aquestes places estaran en el mateix solar objecte del projecte.

7. Condicions d'ambient.

1.- Procedirà la denegació de llicència a tota classe d'obres que atempten o pertorben el caràcter ambiental i introdueixen estils, elements o materials estranys o impropis del casc urbà de Costitx.

2.- Es respectarà en les noves construccions o en les reformes de les existents les normes, estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i el colorit.

3.- La coberta dels edificis serà inclinada amb un o dos aiguavessos, amb teula àrab tradicional de test, abocant les aigües cap al carrer i cap al pati de l'illa. La pendent estarà compresa entre el 25% i el 30%.

Es permet la construcció de terrats a la planta coberta, sempre i quan es construeixi un porxo que tindrà la consideració de planta a efectes d'alçada. En aquest cas, el terrat no podrà ser superior al 50% de la planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior. El porxo ha de tenir la coberta amb un aiguavés que ha d'abocar l'aigua a la façana.

4.- Els nous materials o elements introduïts en les noves construccions o reformes, hauran d'harmonitzar per major realç i significació del caràcter de l'edifici de la zona.

Mai seran admesos els elements o materials següents:

- Cobertes amb plaques de fibrociment i altres materials similars, llevat peces translúcides de cobriment de lucernari i claraboies.
- Tribunes i terrasses en les façanes.
- Tendals i marquesines.
- Fusteria exterior d'alumini amb l'excepció d'aquella amb acabats similars a la fusta.
- Decoracions exteriors de locals que se superposin o desvirtuïn l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, així com els lluminosos i anuncis desentonats pel sector.
- Imitacions de marbre o maçoneria amb pintures i el pintat d'elements nobles.

5.- Els colors dels paràmetres exteriors (façanes, mitjanes, etc.) serà a base de colors "terra" usuals en el lloc.

6.- Les obres d'urbanització, decoració de via pública, i en especial, la col·locació de estesa aeris i lluminàries es faran amb la utilització de materials adequats, procurant no desvirtuar el caràcter antic de la població ni afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu i en especial les faroles seran del tipus tradicional, amb braç adossat a les façanes.

7.- La llicència de col·locació de rètols indicatius dels locals del sector es concedirà quan la Corporació consideri que queda assegurada la permanència i visualització dels valors arquitectònics de l'edifici, el carrer, el sector i estiguin col·locats de tal forma que no molestin el normal ús dels vials o places. Quedant prohibida tota classe d'ostentacions d'anuncis publicitaris o reclams damunt paràmetres, cobertes d'edificació, baranes de balcons o damunt qualsevol suport fixo.

8. Condicions d'estètica.

1.- Les noves construccions o les reformes de les existents adoptaran l'estil arquitectònic que està en la línia del existents a la zona específica del casc urbà de la localitat, procurant harmonitzar amb el caràcter de la població i no desentonar mai del conjunt del medi en que estiguessin situats.

2.- Les construccions en llocs immediats o que formaren part d'un edifici o grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional, hauran d'harmonitzar amb el mateix. No es permetran construccions de nova planta o de reforma de les ja existents que representen un empitjorament visual o de perspectiva per dits conjunts.

3.- Per procedir a la demolició d'una antiga construcció haurà de demostrar-se l'absència de valors històrics o arquitectònics notables que ho justifiquin. En tot cas, hauran de presentar-se fotografies en color, plànols d'emplaçament de les tomes, de totes les façanes i dels edificis contigus, així com explicació detallada per la forma en que es pretén realitzar l'obra per assegurar la pervivència dels elements de cert valor arquitectònic.

En les noves construccions es mantindrà en lo possible el caràcter de l'edifici antic conservant-se els elements arquitectònics de cert valor i s'aplicaran de forma harmònica a la composició de façana, cuidant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i s'apliqui amb la sobrietat precisa, per major harmonia amb els edificis pròxims notables, en casos de que n'hi hagi.

4.- Queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de pedra picada i les volades tradicionals.

5.- Les façanes hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements. De no emprar-se parets de pedra picada o de maçoneria vista, els paràmetres aniran referits.

Les parets mitjaneres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense el seu corresponent referit.

Totes les cares visibles dels edificis tindran la consideració de façana, per la qual cosa hauran de complir amb les condicions d'ambient i estètica que lis siguin d'aplicació.

Article 35. Condicions particulars de la zona Intensiva B (IB).

Correspon a la zona intensiva de Ca'n Font, i es diferencia de l'altra per una menor edificabilitat de la parcel·la i d'altres peculiaritats menors.

1. Condicions del solar.

Parcel·la mínima: 200m²

Façana mínima: 8 m

Els solars hauran de tenir les formes més rectangulars possibles, no s'admetran angles accentuats o estrangulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65°. En tals casos seran necessàries les permutes oportunes, a no ser que es tracti de impediments físics notoris, com desnivells o edificacions contigües.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per a l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i, en el seu percentatge mínim del 30% respecte de l'àrea del solar.

2. Paràmetres d'ocupació i reculada.

2.1. Ocupació: 60% en totes les plantes.

2.2. Reculada a carrer: 5m

2.3. La màxima ocupació de solar admesa serà del 60 % i l'edificació haurà d'observar una reculada mínima de 5 m del carrer, ja sigui de trànsit rodat o per a vianants. L'edificació també haurà d'observar una reculada mínima de 5 m del llinar del fons, excepte quan el compliment de la reculada impedeixi l'edificació de l'ocupació màxima permesa. En tot cas, s'haurà de respectar la reculada del carrer.

La profunditat edificable en cap cas sobrepassarà els 25 m a partir de l'alineació de la via pública.

Serà sempre obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar a la façana al carrer, quedant prohibida tota edificació de tipus aïllat que posi al descobert parets mitgeres contigües.

3. Condicions de volum i edificabilitat

3.1. Volum màxim: $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

3.2. Edificabilitat màxima: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3.3. Els locals en plantes soterrani destinats a aparcament de vehicles amb caràcter col·lectiu, a part de complimentar les oportunes limitacions que obliguen les condicions d'ús, no computaran a efectes de volum i d'aprofitament.

3.4. Les plantes soterrani destinades exclusivament a aparcament de vehicles, podran ocupar la totalitat del solar.

4. Condicions d'altura.

4.1. Altura total: 10m

4.2. Altura reguladora: 7m

4.3. Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura reguladora de la façana seran exclusivament els següents:

- Els pendents normals de terrat i teulada, inclosos els porxos o cambres no habitables que permetin les inclinacions de les cobertes anomenades.
- Un sol cos de remat que pugui comprendre una o vàries de les següents dependències; caixa de l'escala i cambra de dipòsit d'aigua, sempre que l'anomenat cos de remat no excedeixi de 5 metres en la dimensió màxima de planta, 3 m d'altura i es retiri 3 m dels paraments de façanes anteriors i posteriors.
- Els conductes de xemeneies, antenes col·lectives, plaques solars, i les baranes de protecció fins a un metre de protecció a terrats.
- Les plaques solars o elements constructius amb similars funcions de captació i aprofitament solar, sempre que no donin a la façana de la via pública, tret de que s'integrin adequadament a l'edificació.

Aquesta altura correspon a soterrani, planta baixa i planta pis.

A l'aplicació d'aquesta normativa, sempre prevaldran els paràmetres més restrictius.

5. Índex d'intensitat d'ús residencial.

1 habitatge cada 120 m² de solar ocupable.

6. Previsió d'aparcament.

Dues places d'aparcament per habitatge, quan es tracti d'una obra nova o es produeixi una ampliació d'un edifici existent per a obtenir un número major d'habitatges. Aquestes places estaran en el mateix solar objecte del projecte.

7. Condicions d'ambient.

1.- Procedirà la denegació de llicència a tota classe d'obres que atempten o pertorben el caràcter ambiental i introdueixen estils, elements o materials estranys o impropis del casc urbà de Costitx.

2.- Es respectarà en les noves construccions o en les reformes de les existents les normes, estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i el colorit.

3.- La coberta dels edificis serà inclinada amb un o dos aiguavessos, amb teula àrab tradicional de test, abocant les aigües cap al carrer i cap al pati de l'illa. La pendent estarà compresa entre el 25% i el 30%.

Es permet la construcció de terrats a la planta coberta, sempre i quan es construeixi un porxo que tindrà la consideració de planta a efectes d'alçada. En aquest cas, el terrat no podrà ser superior al 50% de la planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior. El porxo ha de tenir la coberta amb un aiguavés que ha d'abocar l'aigua a la façana.

4.- Els nous materials o elements introduïts en les noves construccions o reformes, hauran d'harmonitzar per major realç i significació del caràcter de l'edifici de la zona.

Mai seran admesos els elements o materials següents:

- Cobertes amb plaques de fibrociment i altres materials similars, llevat peces translúcides de cobriment de lucernari i claraboies.
- Tribunes i terrasses en les façanes.
- Tendals i marquesines.
- Fusteria exterior d'alumini amb l'excepció d'aquella amb acabats similars a la fusta.
- Decoracions exteriors de locals que se superposin o desvirtuïn l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, així com els lluminosos i anuncis desentonats pel sector.
- Imitacions de marbre o maçoneria amb pintures i el pintat d'elements nobles.

5.- Els colors dels paràmetres exteriors (façanes, mitjanes, etc.) serà a base de colors "terra" usuals en el lloc.

6.- Les obres d'urbanització, decoració de via pública, i en especial, la col·locació de estesa aeris i lluminàries es faran amb la utilització de materials adequats, procurant no desvirtuar el caràcter antic de la població ni afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu i en especial les faroles seran del tipus tradicional, amb braç adossat a les façanes.

7.- La llicència de col·locació de rètols indicatius dels locals del sector es concedirà quan la Corporació consideri que queda assegurada la permanència i visualització dels valors arquitectònics de l'edifici, el carrer, el sector i estiguin col·locats de tal forma que no molestin el normal ús dels vials o places. Quedant prohibida tota classe d'ostentacions d'anuncis publicitaris o reclams damunt paràmetres, cobertes d'edificació, baranes de balcons o damunt qualsevol suport fixo.

8. Condicions d'estètica.

1.- Les noves construccions o les reformes de les existents adoptaran l'estil arquitectònic que està en la línia del existents a la zona específica del casc urbà de la localitat, procurant harmonitzar amb el caràcter de la població i no desentonar mai del conjunt del medi en que estiguessin situats.

2.- Les construccions en llocs immediats o que formaren part d'un edifici o grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional, hauran d'harmonitzar amb el mateix. No es permetran construccions de nova planta o de reforma de les ja existents que representen un empitjorament visual o de perspectiva per dits conjunts.

3.- Per procedir a la demolició d'una antiga construcció haurà de demostrar-se l'absència de valors històrics o arquitectònics notables que ho justifiquin. En tot cas, hauran de presentar-se fotografies en color, plànols d'emplaçament de les tomes, de totes les façanes i dels edificis contigus, així com explicació detallada per la forma en que es pretén realitzar l'obra per assegurar la pervivència dels elements de cert valor arquitectònic.

En les noves construccions es mantindrà en lo possible el caràcter de l'edifici antic conservant-se els elements arquitectònics de cert valor i s'aplicaran de forma harmònica a la composició de façana, cuidant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i s'apliqui amb la sobrietat precisa, per major harmonia amb els edificis pròxims notables, en casos de que n'hi hagi.

4.- Queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de pedra picada i les volades tradicionals.

5.- Les façanes hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements. De no emprar-se parets de pedra picada o de maçoneria vista, els paràmetres aniran referits.

Les parets mitjaneres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense el seu corresponent referit.

Totes les cares visibles dels edificis tindran la consideració de façana, per la qual cosa hauran de complir amb les condicions d'ambient i estètica que lis siguin d'aplicació.

Article 36. Condicions particulars de la zona Extensiva A (EA).

La zona extensiva a correspon a petites parcel·les de situació perifèrica del centre, que per aquesta raó estan construïdes com zona extensiva.

L'ús permès es el d'habitatge unifamiliar aïllada.

1. Condicions del solar.

Parcel·la mínima: 400 m².

Façana mínima: 15 m

2. Paràmetres d'ocupació i reculada.

Ocupació màxima: 40 % en totes les plantes.

Zona permeable obligatòria mínima del 20 % de la parcel·la.

Reculada a carrers i àrees públiques: 5 m

Reculada a mitgeres: 3 m

3. Condicions de volum i edificabilitat.

Volum màxim: 3 m³/m².

Edificabilitat: 1 m³/m².

4. Condicions d'altura.

Altura total: 10 m

Altura màxima: 8 m

Correspon a soterrani, planta baixa i planta pis.

Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura total seran: conductes de xemeneies, antena col·lectiva, plaques solars, i parallamps.

Sempre que la planta soterrani es dediqui a aparcament, la cota del solar de la planta baixa es podrà elevar 0'90 m sobre el nivell del terreny natural, sense que el volum i l'edificabilitat de la planta soterrani compti en el còmput total; aquest 0'90 m, estaran inclosos dins els 10 m d'altura total, entre terreny i carener.

5. Índex d'intensitat d'ús residencial.

1 habitatge per parcel·la.

6. Previsió d'aparcament.

Dues places d'aparcament per habitatge.

7. Condicions d'ambient.

1.- Els edificis a construir o a reformar hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge, però no desentonarà del conjunt, tot i així l'edificació aïllada permetrà una major llibertat creativa.

Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin elements extravagants o impropis de l'emplaçament a menys que dits elements quedin completament ocults des de els exteriors.

2.- Les cobertes de les edificacions s'empraran com a teulada, terrats o lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, llevat les peces translúcides, de lucernaris i claraboies.

8. Condicions estètiques.

1.- L'estil arquitectònic, composició, elements de façanes i coberta, materials empleats i colorits dels mateixos, estaran en la línia dels existents en la zona i seran, en general, ordenats dins de l'estil elegit en aquells llocs on puguin ser contemplats els edificis formant un conjunt.

2.- Quan per la disposició dels edificis no puguin ser contemplats com pertinències a un conjunt es permetrà amb major llibertat.

3.- Queden prohibides les aplicacions propagandistes massives o extravagants en els seus paràmetres.

4.- Totes les façanes a vies públiques o visibles des de la mateixa i els patis interiors, hauran de quedar-se correctament rematats i acabats en tots els seus elements i, els paràmetres aniran referits i pintats.

Sense els requisits abans anomenats no es podrà donar-se per acabades les obres en tot o en part.

Article 37. Condicions particulars de la zona Extensiva B (EB).

Correspon a la zona extensiva de Can Font.

L'ús permès es el d'habitatge unifamiliar aïllada.

1. Condicions del solar

Parcel·la mínima: 400 m².
Façana mínima: 15m

2. Paràmetres d'ocupació i reculada.

Ocupació màxima: 40% en totes les plantes.
Zona permeable obligatòria mínima del 20% de la parcel·la.
Reculada a carrers i àrees públiques: 5 m
Reculada a mitgeres: 3 m

3. Condicions de volum i edificabilitat.

Volum màxim: 2'4 m³/m²
Edificabilitat: 0'8 m²/m².

4. Condicions d'altura.

4.1. Altura total: 10 m

4.2. Altura màxima: 8m

Correspon a soterrani, planta baixa i planta pis.

4.3. Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura total seran: conductes de xemeneies, antena col·lectiva, plaques solars, i parallamps.

4.4. Sempre que la planta soterrani es dediqui a aparcament, la cota del solar de la planta baixa es podrà elevar 0'90m sobre el nivell del terreny natural, sense que el volum i l'edificabilitat de la planta soterrani compti en el còmput total; aquest 0'90m estaran inclosos dins els 10 m d'altura total, entre terreny i carener.

5. Índex d'intensitat d'ús residencial.

1 habitatge per parcel·la.

6. Previsió d'aparcament.

Dues places d'aparcament per habitatge.

7. Condicions d'ambient.

1.- Els edificis a construir o a reformar hauran de adaptar-se bàsicament a l'ambient de la zona i al paisatge, però no desentonarà del conjunt, tot i així les edificacions aïllades permetran una major llibertat creativa.

Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que atempten al bon gust o resulten extravagants impropis de l'emplaçament, a menys que dits elements quedin completament ocults des de els exteriors,

2.- Les cobertes de les edificacions s'usaran com a teulada, terrats o lloses planes i no es permetran plaques de fibrociment o materials similars, llevat les peces translúcides, de lucernaris i claraboies.

8. Condicions estètiques.

1.- L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials empleats i colorits dels mateixos, estaran en la línia dels existents en la zona i seran, en general, ordenats dins de l'estil elegit en aquells llocs on puguin ser contemplats els edificis formant un conjunt.

2.- Quan per la disposició dels edificis no puguin ser contemplats com pertinences a un conjunt es permetrà amb major llibertat.

3.- Queden prohibides les aplicacions propagandistes massives o extravagant en els seus paràmetres.

4.- Totes les façanes a vies públiques o visibles des de la mateixa i els patis interiors, hauran de quedar-se correctament rematats i acabats en tots els seus elements i, els paràmetres aniran referits i pintats.

Sense els requisits abans anomenats no es podrà donar-se per acabades les obres en tot o en part.

Article 38. Condicions particulars de la zona Extensiva C (EC).

Correspon a les zones extensives del nou creixement perimetral del poble.
L'ús permès es el d'habitatge unifamiliar entremitgeres i alineat a vial.

1. Condicions del solar

Parcel·la mínima: 200 m².

Façana mínima: 8m

2. Paràmetres d'ocupació i reculada.

Ocupació màxima: 60% en totes les plantes. La planta soterrani destinada exclusivament a aparcament de vehicles podrà ocupar la totalitat del solar i no computarà a efectes de volum i aprofitament.

Zona permeable obligatòria mínima del 20% de la parcel·la.

3. Condicions de volum i edificabilitat.

Volum màxim: 5,25 m³/m²

Edificabilitat: 1,75 m²/m².

4. Condicions d'altura.

Altura total: 9 m

Altura màxima: 7 m

Correspon a soterrani, planta baixa i planta pis.

4.3. Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura total seran: conductes de xemeneies, antena col·lectiva, plaques solars, i parallamps.

4.4. Sempre que la planta soterrani es dediqui a aparcament, la cota del solar de la planta baixa es podrà elevar 0'90 m sobre el nivell del terreny natural, sense que el volum i l'edificabilitat de la planta soterrani compti en el còmput total; aquest 0'90 m, estaran inclosos dins els m d'altura total, entre terreny i carener.

5. Índex d'intensitat d'ús residencial.

1 habitatge per parcel·la.

6. Previsió d'aparcament.

Dues places d'aparcament per habitatge.

7. Condicions d'ambient.

1.- Les condicions d'ambient seran les mateixes que per a la zona de Casc Antic.

8. Condicions estètiques.

1.- Les condicions d'estètica seran les mateixes que per a la zona de Casc Antic.

Article 39. Xarxa viària (XV).

Es refereix a les àrees ocupades pels sistemes viaris públics. No s'estableixen condicions d'edificació, permetent-se únicament construccions i instal·lacions al servei d'aquest, d'acord a l'ús de la xarxa viària.

Article 40. Espais Lliures Públics (ELP).

Correspon a les zones d'espais lliures públics del municipi. De manera general, no s'admet cap tipus d'edificabilitat, excepte les regulacions detallades i particulars de cada fitxa de l'espai, d'acord al previst a l'annex d'aquestes normes.

Article 41. Serveis i Equipaments públics (EQ).

Correspon a les zones d'equipaments urbanes del municipi amb usos i condicions específiques. Els equipaments que no tinguin regulació específica en les fitxes particulars, permeten el manteniment de les edificacions existents, tant amb paràmetres urbanístics, com usos establerts i tipologia edificatòria. D'altres, tenen regulació detallada, d'acord al previst a l'annex d'aquestes normes.

1. Ajuntament.

Edifici situat a la plaça de la Mare de Deu cantonada amb el carrer de la Pau. Donat la seva tipologia, situació i caràcter, la normativa a aplicar es la de "Residencial Casc Antic", amb l'ús administratiu, permès en aquesta zona.

L'edifici consta, en aquests moments, de planta baixa ,planta pis i planta porxo i s'utilitzen la planta baixa i la planta primera, per l'ús públic.

CAPÍTOL V. DISPOSICIONS COMUNS EN EL SÒL URBÀ I URBANITZABLE O APTES PER A LA URBANITZACIÓ

Article 42. Condicions per poder edificar en els diferents tipus de sòl amb urbanització

Condicció de solar i requisits per a l'edificació del sòl urbà.

Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà i que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i compleixin els requisits següents:

a) Confrontin amb via pública, zona d'aparcaments públics annexos a la vialitat o espai lliure públic i que disposin efectivament d'enllumenat públic, pavimentació amb, si s'escau, voreres encintades i amb els serveis urbanístics bàsics legalment establerts.

Els serveis urbanístics dels què han de disposar els terrenys són, en tot cas i com a mínim, els bàsics de la xarxa viària amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament i el subministrament d'energia elèctrica; així com els altres serveis urbanístics que prevegi el planejament, en cada cas.

b) Tenguin assenyalades les alineacions i les rasants.

c) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.

d) Per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a vial o a espais lliures públics amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Requisits per a l'edificació en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.

1. Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentària, per poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbanitzable que no tenguí encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o sector, serà necessari que l'interessat acrediti que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodolament; viabilitat per als vianants amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació excepte, per al sanejament, en els supòsits excepcionals en què es pugui haver autoritzat el sistema individual d'evacuació d'aigües residuals; i zones verdes, a excepció de la seva plantació. Així mateix, l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació, requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i les condicions que estableix aquest planejament.
2. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en l'apartat anterior i en el punt 3 de les "Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada", serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

Article 43. Normes estètiques de respecte a l'entorn urbà.

1. Respecte a l'entorn: La coherència i conservació del conjunt arquitectònic del nucli urbà exigeix una adequació del mateix a les construccions que s'edifiquin. L'ajuntament podrà denegar la Llicència als projectes d'edificacions que per la seva composició, colors, materials, etc, desentonin amb el seu entorn.
2. Façanes: Els propietaris vendran obligats a mantenir decorosament l'aspecte de les façanes visibles des de la via pública, després de sol·licitar la corresponent Llicència Municipal.
3. Construcció de voravies: Sempre que això sigui possible, s'hauran de construir aceres als carrers que actualment no disposin d'elles, així com als nous carrers que es projecten en aquestes Normes. El paviment de l'acera que es construeixi, serà de la mateixa classe que l'existent a la resta del carrer. L'obtenció de Llicència d'obres de nova planta duu implícita la de l'acera, així com l'obligació de reparar els danys que es puguin ocasionar a la mateixa, com a conseqüència de les obres.
4. Tancament de solars sense edificar: En benefici de l'ornat públic, els propietaris dels solars no edificats, vendran obligats al seu barrat. El barrat serà objecte de llicència, per la qual cosa l'ajuntament facilitarà l'alineació corresponent. El tancament haurà de tenir una part d'obra massissa d'una alçada mínima d'1 metre i la resta fins a 2 metres haurà de ser de tancament transparent que es podrà solucionar a base de bardissa vegetal, reixa metàl·lica, gelosia, balustrada, etc.

Article 44. Mesures bioclimàtiques en l'edificació.

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

1.- En el disseny dels edificis:

- a) Totes les cobertes i murs de noves edificacions o reformes hauran de ser aïllades complint el reglament d'aïllament tèrmic.
- b) Col·locar en tots els buits a espai lliure directe: un envidrament doble amb cambra d'aire interior, així com uns tancaments que en conjunt garanteixin un coeficient de transmissió tèrmica inferior a 2,8 kcal/h m² °C, i persianes o parasols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.
- c) Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.
- 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.

2.- En les instal·lacions energètiques:

- a. Instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada per cobrir un mínim d'un 40% de la demanda anual per a aquest ús. La base de càlcul de la demanda en habitatges serà 30 litres per persona i dia a 45°C, i de tres persones per habitatge. S'exceptuen els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan la potència de la seva instal·lació per a producció d'aigua calenta sanitària sigui inferior a 35.000 kcal/h.
- 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 dotada del cabdal d'aigua suficient per els 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 de no existir 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 que 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 wàters i de limitadors de cabal 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 wàters 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 wàters i per a les instal·lacions de reg. S'exceptuen d'aquesta instal·lació els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin de menys de 300 unitats de descàrrega. Això no obstant, en aquestes excepcions s'haurà de fer una pre-instal·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 wàters 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.

Tot això, en qualsevol cas, tenint en compte el bàsic compliment de l'aplicació del *RD 47/2007 de Certificació Energètica dels Edificis*, partint del compliment de les obligacions que marca el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) establert pel *RD 314/2006, de 17 de març i el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en l'Edificació, RD 1027/2007 de 20 de juliol*, o normatives que els substitueixin, així com el *Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears* i que en cap cas, es pot entendre que aquesta article modifica o limita aquesta normativa bàsica, si no, que en tot cas la complementa o augmenta la seva sol·licitud de dotacions sectorials.

Article 45. Tractament de la contaminació lumínica.

1. Aquestes determinacions són aplicables a qualsevol tipus de sòl en la que es pretengui la transformació del mateix, ja sigui a sòl urbà, urbanitzable o rústic.
2. La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, en el referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.
3. A les àrees turísticoresidencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb tràfic rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre metres (4,00 m) i l'estesa elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.
4. Els projectes d'urbanització i dotació de serveis hauran de complir amb les condicions següents:
 - Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
 - No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.

- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del cinquanta per cent (50 %).
- S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació). Tot el municipi queda a la zona E-1.

ZONA	Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHS inst (%)
E-1	0%

Zona E1: correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP i ANEI del municipi. Així mateix, la inclosa dins un radi de 7 Km des de la ubicació de l'Observatori Astronòmic.

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

Tot això, d'acord al necessari compliment bàsic de la Llei 3/2005 de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i el RD 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, o normativa reguladora que els substitueixi.

Article 46. Tractament de la contaminació acústica.

1. En tota actuació urbanística i edificatòria s'haurà de complir la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, i els reglaments que la desenvolupen com són ara el Reial Decret 1513/2005, de 16 de desembre, i el Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre. Així mateix, s'haurà de donar compliment a les disposicions de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i els reglaments que la desenvolupi.
2. Tant en la construcció de les noves edificacions com en la implantació de nous usos s'hauran de complir les condicions acústiques exigibles als diversos elements que componen l'edificació i les seves instal·lacions són les del CTE que preveu la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.

Article 47. Instal·lacions de telecomunicació de les NS

1. Tots els edificis de nova construcció així com a noves ampliacions, modificacions o reformes que impliquin rehabilitació integral s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors adequades a la regulació vigent.
2. Els drets dels operadors a l'ocupació del domini públic, a ser beneficiaris en el procediment d'expropiació forçosa i a l'establiment al seu favor de servituds i limitacions a la propietat, s'estableix d'acord amb la legislació vigent (Llei 9/2014, de 9 de maig de Telecomunicacions o regulació la modifiqui o desplegui).
3. Les instal·lacions de telecomunicacions hauran d'evitar produir qualsevol tipus de pertorbació elèctrica, quedant prohibides totes aquelles que produeixin aquest tipus de pertorbacions elèctriques.

Article 48. Instal·lacions d'energia elèctrica

1. Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.
2. La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà, urbanitzable o rústic), s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte que es justifiqui adequadament, per mitjà de la corresponent avaluació mediambiental, que l'impacte de la instal·lació aèria és menor que la realització en el subsòl. Queden prohibides en qualsevol cas les esteses aèries a les àrees d'alt nivell de protecció del sòl rústic.

Article 49. Limitacions d'agrupacions màximes de solar i promocions edificatòries

A qualsevol classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització d'ús residencial, es limitaran les agrupacions i promocions edificatòries similars, d'acord al següent:

- Com a màxim es permetran segregacions de solars amb amplada de façana que sigui superior a tres vegades la mínima permesa a l'ordenança de la zona.
- Els solars existents que superin la limitació del punt anterior, hauran de segregar-se amb anterioritat o simultàniament a la sol·licitud de la llicència urbanística, amb la finalitat de que no es produeixin promocions edificatòries de mida superior a tres vegades la mínima permesa a l'ordenança de la zona.
- En qualsevol cas, tampoc no podrà repetir-se la mateixa tipologia edificatòria en aquests tipus de sòl, en el que es refereix a les façanes de l'edificació en resolucions que siguin superior a tres vegades la parcel·la mínima permesa a l'ordenança de la zona, de manera que les resolucions dels distints edificis siguin amb una arquitectura tradicional però a la vegada diferent.

TÍTOL V. DISPOSICIONS COMUNS A QUALESEVOL TIPUS DE SÒL**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNS A TOT TIPUS DE SÒL.**

Article 50. Condicions mínimes.

Les condicions mínimes d'higiene i habitabilitat que hauran de complir els edificis, habitatges i locals, seran les establertes al Decret 145/1997, de 21 de Novembre, de condicions higièniques i normes d'habitabilitat a edificis, habitatges i locals publicat al BOCAIB nº 151 de dia 6 de desembre del 1.997 i a les seves respectives modificacions o en les successives normatives d'igual o superior rang que es dictin sobre la matèria.

Els habitatges hauran de tenir una superfície mínima construïda de 100 m², sempre que això no impliqui reduir el número d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial de cada zona.

Article 51. Espais per rentar la roba.

Els espais destinats normalment a rentar de la roba, es podran instal·lar a l'interior de les habitatges, terrats, soterranis i semisoterranis sempre i quan estiguin dotats de servei d'evacuació d'aigües i ventilació convenient.

Queda prohibida la instal·lació d'aquests tipus d'espais a les entrades dels edificis, a les caixes de l'escala o de tal forma que envaeixin, a les plantes altes, les superfícies mínimes dels patis.

Article 52. Espais per estendre la roba.

Tot habitatge de més d'un dormitori estarà dotada d'una superfície d'almenys 4,00m², destinada a estendre la roba. Aquesta dependència no serà visible des de la via pública o, si ho fos, s'adoptarà un sistema de persianes o "gelosies" que no permeti que es pugui veure la roba estesa.

Article 53. Buidament de les cambres de llits.

L'autoritat municipal podrà ordenar que en el termini de 48 hores, es procedeixi al buidament de les cambres de llits quan els signes externs i d'altres causes suficients així ho aconsellin.

Article 54. Conductes de fums.

Els conductes de fums s'elevaran com a mínim a 1 m per damunt de la coberta.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, al seu entendre, pugui causar molèsties o perjudicis o s'hagi emplaçat a lloc inadequat.

Article 55. Renous.

Els murs de separació entre dos habitatges contigus, tendran un espessor de 20 cm. Aquest espessor es podrà reduir si s'utilitza un material adequat que garanteixi 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 renous molestos, de forma que no sobrepassin els 25 decibels mesurats a l'exterior del local a un metre de les seves parets i cobertes perimetrals.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que consideri pertinents quan, al seu entendre, puguin causar-se molèsties o perjudicis.

Article 56. Disseny dels aparcaments privats de vehicles tipus "turisme".

Els aparcaments es podran situar a la planta sotterrani ocupant la superfície total del solar, encara que no s'hagi edificat.

Per “plaça d’aparcament” s’entendrà com a tal l’espai rectangular destinat a aparcament d’un cotxe, i les dimensions mínimes de la qual siguin de 4’50 metres de longitud per 2’20 metres d’amplada, i en la què no existeixin mancances de la seva superfície degudes a pilars, conductes o qualsevol altre element constructiu. Quan a una promoció sigui necessari, d’acord a la reglamentació vigent en matèria de supressió de barreres arquitectòniques, s’haurà de preveure el número de places d’aparcament adaptades que prevegi la mateixa i amb la dimensió mínima de 4’50 metres de longitud per 3’50 metres d’amplada o dimensions mínimes previstes en aquesta legislació específica.

Amplada mínima de carril o via de circulació: 5,00 metres.

Amplada mínima de la rampa d’accés al soterrani: 3,00 metres.

Pendent màxima de la rampa d’accés al soterrani: 20%.

Es donarà i justificarà absolut compliment al DB-SI Seguretat Contra-Incendis, en la part d’ús d’aparcament en soterrani que li afecti.

CAPÍTOL II. PATRIMONI HISTÒRIC

Article 57. Catàleg per a la regulació d’edificis i elements del patrimoni històric.

Els elements que pels seus valors singulars o per les seves característiques urbanístiques, arquitectòniques, artístiques, etnològiques o paisatgístiques són objecte d’una especial protecció han estat inclosos en el *Catàleg de protecció del patrimoni històric* i delimitats en els corresponents plànols d’ordenació de sòl urbà i de sòl rústic del planejament urbanístic.

La regulació dels elements inclosos en el Catàleg és l’establerta per les pròpies normes del Catàleg i per les determinacions establertes en la corresponent fitxa i concretament en el seu apartat cinquè, *Protecció de l’element*.

Sense perjudici d’aquesta regulació les Normes subsidiàries determinen una qualificació urbanística que serà d’aplicació de manera subsidiària i que apareix grafiada als plànols d’ordenació de les Normes Subsidiàries en superposició a la qualificació d’element catalogat.

Tant la delimitació com la regulació que prevaldrà per aquests elements serà la que consti al catàleg definitivament aprovat.

Article 58. Rutes d’interès cultural.

Pel terme municipal recorren dues de les rutes d’interès cultural definides pel Pla Territorial de Mallorca, la ruta arqueològica i la ruta del barroc.

Per a cadascuna d’aquestes rutes s’estableix una àrea de protecció de l’entorn i de les visuals en el seu pas per el sòl rústic del terme, coincidint amb l’àrea de protecció territorial de cadascuna de les carreteres per les quals discorre, delimitada als plànols d’ordenació del sòl rústic. En el cas del sòl urbà, l’entorn de protecció coincidirà amb una franja de 18 metres a cada costat de l’eix central del vial per on discorre.

En aquesta àrea de protecció es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l’entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

L’autorització de qualsevol tipus d’intervenció dins aquesta àrea de protecció estarà condicionada a la presentació d’un estudi que justifiqui la seva adequada integració al paisatge i que no malmeti o perjudica les visuals o l’entorn paisatgístic.

La xarxa de camins de titularitat pública que conformen el traçat de les rutes, s'ha de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic. No s'autoritzarà cap intervenció que limiti aquestes condicions.

La zona de protecció i les directrius d'intervenció dels elements que formen part de les rutes es detallen a les corresponents fitxes del Catàleg.

TÍTOL VI. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. RÈGIM DE SÒL RÚSTIC O ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.

Article 59. Àmbit del sòl rústic

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

Article 60. Categories del sòl rústic

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

SRP. Sòl Rústic Protegit:

AANP. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció
SRP-F. Forestal.
APR. Àrea de Prevenció de Riscs.
APT. Àrea de Protecció Territorial.

SRC. Sòl Rústic Comú:

AT. Àrea de Transició, amb les següents subcategories:

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

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

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

IP. Àrea d'interès Paisatgístic.

- IP. Àrea d'interès Paisatgístic.

Aquestes categories es troben delimitades gràficament als plànols d'ordenació del sòl rústic, definint-se de la següent manera:

SRP. Sòl Rústic Protegit: Constitueixen el sòl rústic protegit aquelles àrees sostretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. Amb les següents categories:

AANP. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció i les seves subcategories. Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats d'

acord amb la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

SRP-F. Forestal. Correspon a les zones forestals, així com els torrents, no incloses en les altres zones protegides i de caràcter municipal.

APR. Àrea de Prevenció de Riscs. Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o d'esllavissament, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades. S'afegeixen també les zones que presenten un possible risc de contaminació d'aqüífers.

APT. Àrea de Protecció Territorial. Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les delimitades en el Pla Territorial de Mallorca.

SRC. Sòl Rústic Comú: Constitueix el sòl rústic comú la resta dels terrenys que pertanyin a àrees sotretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les categories del sòl rústic protegit. Amb les següents categories:

AT. Àrea de Transició, segons les definides en el Pla Territorial i que es precisen en aquest planejament i amb les següents subcategories:

- AT-C. Àrea de Transició de Creixement. Susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà.
- AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització. Destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

SRG. Sòl Rústic de Règim General, segons les definides en el Pla Territorial i zones forestals municipals que es precisen en aquest planejament i amb les següents subcategories:

- SRG. Sòl Rústic de Règim General
- SRG-F. Sòl Rústic de Règim General Forestal. Són les àrees forestals del municipi no incloses dins els espais naturals de la legislació d'espais naturals, destacables per la seva superfície boscosa i forestal, a nivell local.

IP. Àrea d'interès Paisatgístic.

- IP. Àrea d'interès Paisatgístic. Correspon a certes zones no boscoses que són limítrofes i circumden amb zona protegida.

Es regulen, també, els Sistemes Generals d'Espais Lliures Públics i les Zones d'Infraestructures amb regulació específica dins el seu àmbit del sòl rústic.

Article 61. Règim d'usos al sòl rústic.

El règim d'usos s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de les Directrius d'Ordenació Territorial de la CAIB i la Matriu d'Ordenació del sòl rústic i de definició de les activitats del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, enteses com a mínims i havent-ne augmentat les restriccions o proteccions d'acords als interessos municipals de tot índole.

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

CAPÍTOL II. DISPOSICIONS COMUNS EN EL SÒL RÚSTIC

Article 62. Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic

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

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

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

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

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

- a. Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.
- b. En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima de la categoria de sòl.
- c. A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provenguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills —o a fills de fills premorts— o a causa d'herència entre pares i fills —inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació—, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

Article 63. Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 64. Condicions d'integració paisatgística i ambiental

a. Condicions d'edificacions i instal·lacions:

1. La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
2. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
3. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos com ara el maó, el bloc de formigó i similars. El respecte als valors paisatgístics i culturals que des dels paratges naturals menys alterats fins als entorns rurals més humanitzats alberga el sòl rústic, haurà de ser un criteri bàsic en el disseny de totes les noves edificacions. La integració harmònica en l'entorn de les noves edificacions s'haurà de procurar a través de l'adopció d'una arquitectura bàsicament no estrident, senzilla i racional. Les arquitectures tradicionals, amb el seu ensenyament de racionalitat arquitectònica i sinceritat constructiva, poden oferir tipologies i solucions encara vàlides,

però no es nega la possibilitat legítima de la utilització de solucions no tradicionals. En tot cas s'hauran de tenir en compte les següents prescripcions:

- a) Les noves edificacions seran de volumetria senzilla.
 - b) Els panys de murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos.
 - c) Es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país. S'evitaran les coloracions estridents.
 - d) S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país però es prohibeix la utilització pintoresquista d'elements de l'arquitectura tradicional fora del context constructiu que els legitimava. En general, es prohibeix la utilització estilística d'elements d'arquitectures populars foranes i d'estils arquitectònics històrics.
4. Les edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà cobertes inclinades en el 80% de teula àrab, amb un o dos aiguavessos i una pendent compresa entre el 25 i 30 % de pendent. Al cos principal es podran afegir porxos i altres volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinada, però que en cap cas podran emmascarar el volum principal. Les cobertes del cos principal representaran un mínim del 80% de la superfície en planta de cobertes de tota l'edificació. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
 5. Les edificacions tindran indistintament una o dues plantes. S'admetrà, a més, una planta de soterrani, encara que es prohibeixen expressament les rampes exteriors a l'edificació per a l'accés rodat a l'esmentada planta.
 6. No s'admetrà la successió reiterativa d'arcs sostenint porxos o terrasses, o bé a la realització de buits oberts en façana.
 7. Els ampits de les terrasses seran massissos o bé de barrerons senzills de ferro o fusta. No s'admetran cap tipus de balustres.
 8. Es prohibeixen les edificacions o elements estranys com ara habitatges prefabricats de qualsevol tipologia, elements habitables prefabricats fixos o mòbils, marlets, baluards, etc.
 9. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà als plans dels organismes competents.

En el cas dels habitatges unifamiliars, hauran de disposar d'un sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge propi que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic. Es considera que garanteixen la protecció del domini públic hidràulic els sistemes de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge que es recullen en l'annex 4 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, o normativa que el substitueixi, sense perjudici de qualsevol altre. A aquest efecte, els titulars d'aquests habitatges han de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació d'aquests sistemes, a la qual s'ha d'adjuntar un document que n'acrediti l'adquisició, les característiques tècniques, el rendiment i el manteniment.

b. Condicions de posició i implantació:

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

c. Condicions 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 les zones d'AANP, SRP-F 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'un metre i mig (1,50 m) per sobre i de dos coma vint metres (2,20 m) per davall del terreny natural.
3. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenades que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat que es tracti de les àrees específicament regulades a les NS i d'actuacions recomanades per la Conselleria competent, en què s'ha de procura el menor impacte paisatgístic possible.
4. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre amb vint centímetres (1,20 m) en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres (2,00 m) la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona (filferro o relliga). Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre..
5. A les finques on es faci un nou tancat s'hauran de complir les condicions següents:

En el plànol exterior de les tanques que donin a la xarxa viària hauran de recular segons la taula següent:

 1. Xarxa de carreteres, el que estableix la legislació vigent.
 2. Camins, tres coma cinc metres (3,50 m) de l'eix del camí.

En fer aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

6. 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 de l'explotació agrària o forestal (entenent-se per aprofitaments forestals aquells definits a l'article 6 de la Llei 43/2003 o normativa que la substitueixi), o que transcorrin per diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants. En tot cas, per a la seva autorització precisaran l'informe favorable de l'Administració agrària o forestal corresponent. En relació en aquest fet, cal aclarir que els aprofitaments forestals són tots aquells definits a l'article 6 de la Llei 43/2003.

Els camins privats tindran una amplada màxima de quatre metres (4,00 m), amb cunetes al costat del desmunt o a cada lateral si fos necessari. Es construiran de manera que els moviments de terra siguin mínims i que no modifiquin l'escorrentia natural del terreny. El ferm o paviment serà de terra natural, llast o macadam adequat a l'entorn dels voltants, sense revestiment asfàltic. Les entrades de connexió amb la xarxa viària pública es realitzaran d'acord amb la normativa establerta per l'Administració gestora de la via i precisarà la seva autorització.

7. Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç, o marjades. En aquests elements, es permetran les obres previstes al Catàleg.
8. 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.
9. Llevat d'impossibilitat d'execució, a les zones que s'hagin de pavimentar, tret de les destinades a recollir aigües pluvials, el paviment s'ha de realitzar amb materials permeables, evitant asfalts i formigons i fent servir les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.
10. Instal·lacions de serveis. En general, els pals que serveixen de suport a línies d'alta tensió o baixa tensió, casetes de transformadors d'energia elèctrica, o altres pals i estacions de línia comunicativa, s'emplaçaran en llocs i formes que no desentonin amb el panorama, fins i tot es procedirà a arbitrar els medis oportuns que harmonitzin amb el paisatge, tant en la prevenció dels seus traçats, construcció, col·locacions i acabats. Les ampliacions i noves instal·lacions de xarxes elèctriques, seran soterrades i recorreran per camí públic, i estaran regulades per les disposicions del PDS Energètic vigent de les Illes Balears. No s'admetran estacions transformadores sobre torres metàl·liques.

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

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

Article 65. Implantació i programa de les edificacions destinades a l'ús de l'habitatge unifamiliar

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

- a. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
- b. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
- c. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal.
- d. El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest planejament i planejaments superiors.

En els casos dels **habitatges existents** al sòl rústic, els requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació, s'han d'entendre d'acord amb aquests requisits mínims:

- a. Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b. Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c. Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'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 planejament.
- d. Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes Normes o al Pla Territorial de l'illa de Mallorca en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

Per a aquells habitatges unifamiliars que es trobin en terreny forestal o contigus a ell s'ha d'aplicar la normativa específica en prevenció d'incendis forestals. Aquesta normativa estableix condicions pel que fa a: l'adequació de franges de protecció, accessos i punts d'aigua per a una primera intervenció en base al Decret 125/2007 i al Reial Decret 214/2006 (Codi Tècnic de l'Edificació).

Article 66. Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca

Es consideraran construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca les següents: edificacions i instal·lacions agrícoles, ramaderes i forestals, safareigs i altres instal·lacions de regadiu, hivernacles i construccions rústiques tradicionals.

Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que hom pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, amb l'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, a més de tenir en compte la regulació vigent i, concretament, el *Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu* o normativa reglamentària que el substitueixi.

Article 67. Camins públics

1. Els camins públics a sòl rústic compliran, en general, les condicions corresponents a la xarxa de tercer ordre amb zona de vialitat mínima de vuit metres (8,00 m). Es constituïran de manera que els moviments de terra siguin mínims i donant un tractament adequat a l'ambient dels voltants en els terraplenats, desmunts i murs de contenció.

2. Aquesta disposició no serà aplicable en els camins públics incorporats al Catàleg de patrimoni, prevalent en aquests les determinacions incorporades a les respectives fitxes del Catàleg.

Article 68. Instal·lacions energètiques alternatives

Podran ser admeses totes les instal·lacions destinades a aprofitar millor les energies naturals que estiguin degudament estudiades i documentades encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions, sempre que el seu ús sigui dotar d'energia a l'edificació existent a la finca.

Aquestes instal·lacions hauran d'harmonitzar amb l'edifici i l'entorn.

CAPÍTOL III. DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA CATEGORIA DEL SÒL RÚSTIC**Article 69. Zona d'Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció (AANP)**

1. Delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint, a efectes informatius, les distintes AANP que, a efectes normatius, tenen la mateixa regulació.
2. Parcel·lació: Únicament s'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria competent i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca". Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del planejament vigent.
3. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

- a) Sector primari:

- Activitats extensives: quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
 - Activitats intensives: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals. Sempre que no comportin la construcció d'instal·lacions fixes o mòbils agressives amb l'àmbit de protecció.
 - Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els cims, els penya-segats i els penyals més significatius, excepte si es tracta 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. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- b) Sector secundari:
- Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals, els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit.
- c) Altres:
- Activitats extractives: Prohibides. Les pedreres existents tendran com a màxim d'explotació el contingut a la seva autorització minera.
 - Infraestructures: Prohibides, excepte les següents:
 1. Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
 2. Les vies de transport, definides en l'apartat E-2 de l'annex d'aquestes normes, recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres.
 3. Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat E-3 de l'annex d'aquestes normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
 4. Les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
 - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general. Només es permetrà en edificacions existents i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Article 70. Zona de sòl rústic Protegit Forestal (SRP-F)

1. Es consideraren zones de sòl rústic de règim protegit forestal les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació: Únicament s'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria competent i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca". Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.
3. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:
 - a) Sector primari:
 - Activitats extensives.
 - Activitats intensives: Condicionades amb els següents requisits addicionals, sempre que no comportin la construcció d'instal·lacions fixes o mòbils agressives amb l'àmbit de protecció: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. No podran ubicar hivernacles.
 - Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els cims, els penya-segats i els penyals més significatius, excepte si es tracta refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
 - b) Sector secundari:
 - Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
 - c) Altres:
 - Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991 d'espais naturals que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
 - Infraestructures: Prohibides, excepte les 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.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general. Només es permetrà en edificacions existents i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

4. Es prohibeix la situació de qualsevol edificació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

Article 71. Zona d'Àrees de Prevenció de Riscos (APR)

1. Es consideraren àrees de prevenció de riscos les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees subjacents a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de prevenció de riscos hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
4. Les propostes d'intervencions, siguin públiques o privades, incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, esllavissaments i erosions, incorporant les mesures necessàries per evitar l'augment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació es desenvolupen d'acord a les següents àrees:
 - 4.1. Àrees de prevenció de riscos d'incendis.
 - 4.2. Àrees de prevenció de riscos d'erosions.

4.1 Àrees de prevenció de riscos d'incendis.

Són àrees de terreny on existeix una massa vegetal important pel que revesteix, en funció de la densitat de combustible i d'altres factors, distints nivells de risc d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'haurà de complir amb el preceptes relatius a incendis forestals previstos a:

- Decret 101 /1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals.
- Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals. INFOBAL
- Decret 125/2007 pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.
- Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Monts.
- Llei 10/2006, de 28 d'abril, que modifica la llei 43/2003.
- Reglament de Monts, Decret 485/1962.

- Decret 3769/1972, de 23 de desembre, pel qual s'aprova el reglament de la Llei 81/1968, de 5 de desembre, sobre incendis forestals.

a) Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- Els projectes d'urbanització o d'equipaments confrontants amb zones de risc d'incendi han de tenir un Pla d'autoprotecció, segons s'especifica a l'INFOBAL, Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals en les Illes Balears, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, Plans d'autoprotecció punt 1.7.
- Contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 metres perimetral a la urbanització (tant urbans existents, com nou sòl urbà o urbanitzable) ubicada en zones contigües o interiors a terreny forestal, tal com obliga l'article 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals. En aquesta faixa no hi haurà d'haver més del setanta-cinc per cent (75 %) de superfície coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'estar esporgada dins dels dos metres i mig (2,50 m) d'alçada. Quant als matolls i les herbàcies, no existirà una densitat major del vint per cent (20 %) de la superfície coberta i no tindran una alçada major d'un metre (1,00 m). En cap cas, l'esmentada franja, podrà afectar a les àrees d'alzinar protegides per la Llei 1/1991 d'espais naturals ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.
- També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió hi pugui donar la volta.
- S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.
- Quan a menys de 2km de la urbanització no hi hagi cap dipòsit de, almenys, 50 Tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un (pot ser una piscina de la pròpia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter).
- És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.
- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.
- Respecte als punts anteriors, tenir en compte l'obligació d'implantar franges de protecció de 50m al voltant de les urbanitzacions existents o per al nou sòl urbà o urbanitzable, ubicades en zones contigües o interiors a terreny forestal.
- Pel que fa a l'execució de les actuacions d'autoprotecció en zones d'alzinar protegit, segons la Llei 1/1991, es considera que aquestes poden ser compatibles amb la preservació i manteniment de l'alzinar i que per tant, hi són aplicables, sempre que comptin amb els permisos corresponents.

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

- A les àrees assenyalades en els plànols com de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin habitatge hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de trenta metres (30,00 m) al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

c) Mesures a adoptar en tots els casos.

- A les urbanitzacions que hagin estat recepcionades amb posterioritat a la data de la seva aprovació (11.09.93) els serà d'aplicació l'execució de les determinacions de prevenció sigui quin sigui el seu nivell de risc. A les urbanitzacions recepcionades amb anterioritat a

aquesta data i a les zones de sòl rústic, a les quals es pretenguin usos o activitats que suposin habitatge, assenyalades als plànols com de risc (APR) d'incendis, es recomana l'adopció de les mateixes mesures assenyalades en el Decret 101/1993.

- Respecte als punts anteriors, tenir en compte l'obligació d'implantar franges de protecció de 50m al voltant de les urbanitzacions existents o per al nou sòl urbà o urbanitzable, ubicades en zones contigües o interiors a terreny forestal.

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

- Els concessionaris de les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, de conformitat amb el Decret 125/2007 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria.

4.2 Àrees de prevenció de riscos d'erosions.

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny. Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures a prendre per minimitzar el risc.

Es prohibeix la rompuda en els terrenys amb pendent superior al quinze per cent (15 %).

5. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals. En qualsevol cas s'hauran de complir sempre també com a mínim les condicions d'ús de la categoria subjacent, en el cas que siguin més restrictives.

a) Sector primari:

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

b) Sector secundari:

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

c) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o les activitats que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Prohibides, excepte les 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.
- Habitatge unifamiliar Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca, així com a l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

6. Condicions:

a) Condicions de les edificacions i instal·lacions.

1. La superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre no podrà superar el dos per cent (2%) de la superfície de la parcel·la.
2. El percentatge màxim de parcel·la ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar el tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la.

b) Condicions de posició i implantació. No es podran situar noves edificacions en zones amb un pendent major al 20%.

Article 72. Zona d'Àrees de Protecció Territorial (APT)

1. Es consideraren àrees de protecció territorial les delimitades d'acord amb l'article 19 de les DOT, les quals apareixen grafiades de manera orientativa als plànols d'ordenació.
2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de protecció territorial hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en la seva matèria.

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

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

b) Sector secundari:

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

c) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o les activitats que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Prohibides, excepte les següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
 5. Els aparcaments han de ser de titularitat pública.

5. Condicions:

- a) Condicions de les edificacions i instal·lacions.

1. La superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre no podrà superar el dos per cent (2%) de la superfície de la parcel·la.
 2. El percentatge màxim de parcel·la ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar el tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la.
- b) Condicions de posició i implantació. No es podran situar noves edificacions en zones amb un pendent major al 20%.

Article 73. Zona d'Àrees de Transició (AT)

1. Es consideraren zones d'àrees de transició les delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint les subcategories següents:
 - AT-C. Àrea de Transició de Creixement.
 - AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització.
2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria competent i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".
3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la en: AT-H AT-C	14.206 m ² Ús prohibit (3) per a edificació i parcel·lació amb aquesta finalitat
Altura màxima:	6 m
Altura total:	7,5 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Edificabilitat màxima	3%
Ocupació màxima:	4 %
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la

conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o les activitats que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Prohibides excepte les següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar Prohibit a AT-C i a AT-H, condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

Article 74. Zona de Sòl Rústic de Règim General (SRG)

1. Es consideraren zones de sòl rústic de règim general les delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint les subcategories següents:
 - SRG. Sòl Rústic de Règim General.
 - SRG-F. Sòl Rústic de Règim General Forestal.
2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria competent i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".
3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la en: SRG SRG-F	14.206 m ² Ús prohibit (3) per a edificació i parcel·lació amb aquesta finalitat
Altura màxima:	6 m
Altura total:	7,5 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Edificabilitat màxima: SRG SRG+APR SRG-F	3% 2% 2%
Ocupació màxima: SRG SRG+APR	4 % 3%

SRG-F	2%
Separació mínima a parts	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

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

b) Indústria de transformació agrària (només per a SRG-F): Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o les activitats que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Prohibides excepte les següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar Prohibit a SRG-F i a SRG, condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

5. A SRG-F es prohibeix la situació de qualsevol edificació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i

inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

Article 75. Àrea d'Interès Paisatgístic (IP).

1. Es consideren zones de Interès Paisatgístic les delimitades i precisades als plànols corresponents, que es corresponen a zones limítrofes i que circumden les categories d'AANP i SRP-F.
2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria competent i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".
3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la IP	28.412 m ²
Altura màxima:	6 m
Altura total:	7,5 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Edificabilitat màxima	2%
Ocupació màxima:	2 %
Separació mínima a partions	30 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m ³

4. Es prohibeix la situació de qualsevol edificació en penya-segats, coronació de turons, penyals o cornises naturals i la distància de separació dels seus caires superiors i inferiors serà una distància igual a la seva altura, de forma que la seva vista quedi lliure d'obstacles.
5. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

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

- b) Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- c) Altres:
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o les activitats que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
 - Infraestructures: Prohibides, excepte les següents:
 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
 4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

TÍTOL VII. DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.

Elaboració de Pla de Gestió d'Aigua.

Des del moment d'aprovació definitiva d'aquestes NS, l'ajuntament es compromet a l'elaboració d'un Pla de Gestió d'Aigua, el qual s'haurà de remetre en dos anys al Servei d'Estudis i Planificació, de la direcció general de Recursos Hídrics, i haurà d'incloure com a mínim els aspectes següents:

- Extraccions i facturació existent, anàlisi de la seva evolució en el temps i previsions de creixement.
- Universalització de la instal·lació de comptadors individuals.
- Universalització de lampisteria i sanitaris de baix consum.
- Mesures de detecció i reducció de fugues.
- Substitució de xarxes i sectorialització adequada.
- Reutilització d'aigües residuals tractades per al reg de espais lliures.
- Establiment de tarifes progressives que gravin els consums sumptuaris i abusius.
- Campanyes de conscienciació ciutadana i assessorament a l'usuari.
- Quantificació detallada amb indicació dels terminis d'execució i sistemes de finançament.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.

Pla Municipal de Millora de Sanejament i Drenatge.

Des del moment d'aprovació definitiva d'aquestes NS, l'ajuntament es compromet a l'elaboració d'un Pla Municipal de Millora de Sanejament i Drenatge, que haurà de ser aprovat per l'Administració Hidràulica competent, i que inclourà un programa d'actuacions encaminat a:

- Fer efectiva la connexió de la totalitat de les aigües residuals generades dins el sòl urbà a la xarxa de clavegueram.
- La separació de les aigües pluvials de les residuals urbanes, o actuacions substitutòries que permetin reduir els impactes sobre el medi derivats de l'existència de xarxes unitàries.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA.

Afeccions i servituds aeronàutiques

1. Hom s'ajustarà a les autoritzacions i condicions d'edificació preceptives, d'acord amb el que disposin les normatives sectorials vigents.
2. En relació a afeccions i servituds aeronàutiques s'hauran de complir les següents condicions:

- a) En cas que existeixin incoherències entre les limitacions que estableixen les servituds aeronàutiques i qualsevol altra possible disposició d'aquestes normes relativa a les altures màximes permeses per les edificacions (inclosos tots els seus elements), prevaldran les disposicions relatives a les servituds.
- b) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales- etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses grues i similars) requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret sobre Servituds Aeronàutiques.
- c) Els plànols PO-6.1 i PO-6.2 de servituds aeronàutiques representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma que afecten el terme municipal. En l'àmbit que es troba en les zones de servituds aeronàutiques no ha de sobrepassar les altures fixades (respecte al nivell del mar) cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) així com el gàlib dels vehicles. Així mateix s'inclouen els aerogeneradors, línies de transport d'energia elèctrica, infraestructures de telecomunicació i resta d'infraestructures elevades.
- d) Les instal·lacions, en particular les infraestructures de tractament de residus, no han d'emetre fum, pols, boira o qualsevol altre fenomen en nivells que puguin constituir un risc per a les aeronaus que operen a l'aeroport de Palma, incloses les instal·lacions que suposin un refugi d'aus en règim de llibertat. Per altra banda, s'hauran d'evitar cobertes que puguin reflectir la llum solar, així com fonts de llum artificial que puguin molestar a les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.

Construccions a zones d'afecció de llits de torrents públics (zona de servitud, policia).

1. Els torrents i les seves voreres estan afectats pel que disposa la Llei d'Aigües (art.6) així com el Reglament del Domini Públic Hidràulic (art. 6-9,14 i 78 relatiu a la zona de servitud i policia) així com el previst en els mateixos texts legals (Llei d'Aigües art. 91-94 i RDPH art. 245 –246), en relació als vessaments i la seva preceptiva autorització, pel que es refereix a les actuacions possibles, especialment en edificacions d'obra nova, dins aquest tipus de sòl de desenvolupament urbà.

2. Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb la legislació d'aigües vigent (RD 1/2001) i amb el *Reglament del Domini Públic Hidràulic* (RD 849/1986 i RD 9/2008) que la desenvolupa, així com el Pla Hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001) o normativa que els substitueixi, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap construcció, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del *Reglament*. Les construccions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9,14 i 78 del mencionat *Reglament*.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA.

Zones de possibles riscos de contaminació d'aqüífers

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

- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatiu a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les

mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

- En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc metres (5,00 m) dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

Les activitats potencialment contaminants del Annex I "Activitats potencialment contaminants del sòl" del RD 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, per obtenir autorització necessiten del informe favorable de l'administració hidràulica.

TÍTOL VIII. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.

Zones de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers.

Mentre no siguin delimitades, per l'organisme competent, les Àrees de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers, s'han regulat aquests riscos a les present normes mitjançant la delimitació de zones de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers –ZPR-, amb les següents indicacions:

1. Definició: Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.
2. Delimitació: Són les àrees delimitades com a ZPR de contaminació d'aqüífers en els plànols d'ordenació.
3. Condicions específiques per a les autoritzacions en aquestes zones:
 - Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).
 - En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
 - Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.

Protecció dels pous d'abastament d'aigua potable.

D'acord amb l'article 67 del Pla Hidrològic, mentre no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció de tots els pous de proveïment d'aigua potable del terme municipal, i en les matèries que són competència de l'Autoritat Hídrica, són aplicables les directrius provisionals següents:

1. La zona de restriccions absolutes o Zona 0 de Protecció Sanitària es fixa de manera provisional en un radi de 10 metres al voltant del pou i s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de les captacions.
El titular i en el seu cas el concessionari de l'explotació vetllaran per al manteniment del tancat i observaran les normes de control sanitari establertes en la vigent Reglamentació tècnico-sanitària.
2. La zona de restriccions màximes o Zona I de Protecció contra la contaminació Microbiològica, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi de 250 metres al voltant dels pous.

S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats a continuació:

- a) obres relacionades amb millores, ampliació o substitució de la font d'abastament;

- b) obres relacionades amb el control hidrogeològic de la font d'abastament;
- c) emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals;
- d) pous i sondejors;
- e) excavacions;
- f) sondejors geotècnics.

Aquestes activitats podran ser autoritzades sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic. Per a l'autorització és preceptiu un informe favorable de l'Administració Hidràulica.

3. La zona de restriccions moderades o Zona II de Dilució i Control, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi d'un quilòmetre al voltant dels pous.

S'hi prohibeixen els següents usos i activitats:

- a) abocaments o injecció de residus líquids.
- b) abocaments de residus sòlids de qualsevol naturalesa.
- c) aplicació agrícola d'efluents, fangs i purins.
- d) obres subterrànies, mines, pedreres i extracció d'àrids.
- e) activitats insalubres, nocives i perilloses.
- f) infraestructures, equipaments i dotacions.
- g) activitats agrícoles i ramaderes.

Els usos i activitats que se relacionen a continuació requeriran per a ser autoritzats per l'organisme competent, l'informe favorable de l'Administració Hidràulica, prèvia aportació d'estudi subscrit per tècnic competent que avaluï la no afecció a la integritat de les captacions protegides:

- a) obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
- b) activitats urbanes: fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals.
- c) activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, rec amb aigües residuals, granges.
- d) activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutics i radioactius, indústries alimentàries i escorxadors.
- e) activitats insalubres, nocives i perilloses.
- f) activitats recreatives: acampada, zones de banys.
- g) activitats potencialment contaminants de l'Annex I "*Activitats potencialment contaminants del sòl*" del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació de les activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòl contaminats.

4. La Zona III de captació, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic s'equipara de manera provisional a la zona de restriccions moderades o Zona II.

Si l'extensió de la Zona III és menor a la de la zona II s'aplicarà el règim d'usos i activitats prevists per a la zona II.

En cas contrari s'hi prohibeixen els següents usos i activitats:

- a) abocaments líquids sense depurar.
- b) abocaments de residus sòlids i semi-sòlids de qualsevol naturalesa excepte els sòlids inerts.
- c) aplicació agrícola d'efluents, fangs i purins sense tractar i estabilitzar.
- d) obres subterrànies.
- e) activitats insalubres, nocives i perilloses sense mesures correctores específiques per a prevenir el risc de contaminació.

Els usos i activitats que se sol·licitin, per a ser autoritzats per l'organisme competent, requereixen l'informe favorable de l'Administració Hidràulica, prèvia aportació de l'estudi

subscrit per tècnic competent que avaluï la no afecció a la integritat de les captacions protegides.

5. L'atorgament de llicències per a usos i activitats localitzades a la Zona de Recàrrega grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, es vincularà a la no afecció a la integritat de les captacions protegides.
6. En qualsevol cas, i sens perjudici de l'exposat als apartats anteriors, per a explotacions mineres amb resolució posterior als permisos dels pous, a més, s'haurà de complir sempre el previst a l'article 3 del Reglament General de la Mineria, al seu article 3, o legislació que el substitueixi.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**
Geògraf

Palma, a 18 de novembre de 2015

ANNEX I. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS

		Sector Primari			Sector Secundari		Equipaments		Altres			
Categoria	Subcategoria	Activitats Extensives	Activitats Intensives	Activitats complementàries	Indústria Transformació Agrària	Indústria General	Sense Construcció	Resta Equipaments	Activitats Extractives	Infraestructures	Habitatge Unifamiliar Aïllat	Protecció i Educació Ambiental
AANP		1	3.*	3.*	3.*	3	3	3	3.*	3.*	3	2.*
SRP-F		1	2.*	3.*	3.*	3	3	3	3.*	3.*	3	2.*
APR		1	2.*	2.*	2.*	3	3	3	3.*	3.*	2.*	2
APT		1	2.*	2.*	2.*	3	3	3	3.*	3.*	3	2
AT	AT-C	1	1	2.*	2	3	3	3	3	3.*	3	2
	AT-H	1	1	2.*	2	3	3	3	3	3.*	2.*	2
SRG		1	1	2.*	2	3	3	3	3.*	3.*	2.*	2
SRG-F		1	1	2.*	3.*	3	3	3	3.*	3.*	2.*	2
IP		1	1	2.*	3.*	3	3	3	3.*	3.*	2.*	2

REGULACIÓ DELS USOS

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
2. Condicionat, subjecte a la declaració d'interès general.
3. Prohibit.

.*. Excepcions i/o requisits addicionals segons el règim d'usos específic regulat a cada activitat del Sòl Rústic.

Es considera que qualsevol ús que no estigui en els casos 1 i 2 (admès o condicionat), es troba en el supòsit 3, sense excepcions.

DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES AL SÒL RÚSTIC

A. PROTECCIÓ I EDUCACIÓ AMBIENTAL

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

B. ACTIVITATS DEL SECTOR PRIMARI

1. Activitats de caràcter extensiu

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgístic del Pla Territorial de l'illa de Mallorca.

2. Activitats de caràcter intensiu

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

3. Activitats complementàries

Seràn considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què es refereix la *Ley 19/1995, de 4 de juliol, de modernización de las explotaciones agrarias*, que vincula els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic.

4. Activitats extractives

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

C. ACTIVITATS DEL SECTOR SECUNDARI

1. Indústria de transformació agrària

Són les activitats destinades a emmagatzemament, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquest Pla Territorial. Se n'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

2. Indústria en general

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

D. EQUIPAMENTS

1. Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat B.3. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats

d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

2. Resta d'equipaments

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

E. INFRAESTRUCTURES

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

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².
2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.
3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.
4. Ports i ports esportius: s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atraca d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.
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.

F. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

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

ANNEX II. ACTUACIONS AÏLLADES I SECTORS URBANITZABLES.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	AA-1	Plànol	PO-3.2
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema d'Actuació	Expropiació
		Superfície total	129 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures	129	100%		
SUBTOTAL		129	100%	0	0
TOTAL ÀMBIT		129	100 %	0	100 %

TERMINI D'EXECUCIÓ	8 Anys
---------------------------	--------

Situació

Comprèn uns terrenys situats entre el carrer Costa i Llobera i Sant Sebastià

Objectius i criteris d'ordenació

Es tracta d'un àmbit ja considerat com a sòl urbà en el qual es preveu la prolongació de 19 metres lineals de carrer.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	AA-2	Plànol	PO-3.1
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema d'Actuació	Expropiació (de l'ampliació 153 m ²)
		Superfície total	324 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures	324	100%		
SUBTOTAL		324	100%	0	0
TOTAL ÀMBIT		324	100 %	0	100 %

TERMINI D'EXECUCIÓ	8 Anys
---------------------------	--------

Situació

Comprèn uns terrenys situats a l'oest del carrer del rei Jaume I, entre aquest i el nou aparcament previst com sistema general en sòl rústic al costat del cementiri.

Objectius i criteris d'ordenació

Es tracta d'un àmbit ja considerat com a sòl urbà en el qual es preveu l'ampliació d'un carrer mitjançant actuació aïllada per expropiació i el condicionament de tot el carrer. Aquest carrer, amb una secció de 6 metres, permetrà enllaçar el vial que es disposa en sòl rústic entre el carrer Ramon Llull i el cementiri i el carrer del Rei Jaume I.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	AA-3	Plànol	PO-3.1
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema d'Actuació	Expropiació
		Superfície total	358

Taula d'usos i superfícies

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures	358	100%		
	SUBTOTAL	358	100%	0	0
TOTAL ÀMBIT		358	100 %	0	100 %

TERMINI D'EXECUCIÓ	4	Anys
---------------------------	---	------

Situació

Comprèn uns terrenys situats entre el carrer Ramon Llull i carrer dels Molins.

Objectius i criteris d'ordenació

Aconseguir un nou vial entre els carrers Ramon Llull i l'Estrella, com a perllongació del carrer des Molins. Es preveu un vial nou d'una amplada de 9 metres en el qual no s'hi disposaran serveis i no generarà façana als solars que s'hi disposen annexos.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

Codi actuació	URB-01	Plànol	PO-3.1
Desenvolupament	Estudi de detall Projecte d'Urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	5.584 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Zona Extensiva C	2.605	46,65	4.558,75	100
SUBTOTAL		2.605	46,65	4.558,75	100

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Vials i infraestructures	935	16,74		
	Vials i infraestructures (Sistema General)	2.044	36,61		
SUBTOTAL		2.979	53,35	0	0

TOTAL ÀMBIT		5.584,00	100 %	4.558,75	100 %
--------------------	--	-----------------	--------------	-----------------	--------------

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,816	m ² /m ²
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	12	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	36	Habitants
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes
TERMINI D'EXECUCIÓ	8	Anys

Situació

Comprèn uns terrenys situats a l'est de Costitx, entre en nucli existent i el vial de circumval·lació.

Objectius i criteris d'ordenació

L'objecte del sector és aconseguir sòl destinat a usos residencials per a satisfer la demanda d'aquest ús durant el període de vigència del pla i resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics.

Facilitar l'obtenció de vials.

Cessió obligatòria de dos solars de l'aprofitament lucratiu a l'Ajuntament, que com a mínim haurà de correspondre al 15% de l'aprofitament lucratiu.

El 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial haurà de destinar-se a habitatges amb algun tipus de protecció que habiliti a l'administració per intervenir en el seu preu.

Es regiran pels paràmetres edificatoris de la qualificació extensiva C que els són d'aplicació.

L'ordenació de la unitat es concretarà mitjançant l'aprovació d'un estudi de detall. L'ordenació dels vials s'haurà d'ajustar a les condicions establertes als plànols.

Les parcel·les contigües al sistema general viari (vial de circumval·lació) hauran de preveure en el seu límit amb aquest, sempre que sigui possible, la plantació de vegetació que disminueixi l'impacte visual provocat per les edificacions. A més, es prohibeix qualsevol tipus accés directe del solar resultants al nou sistema general.

El primer tram del vial que dona accés al carrer Margalida Cativa, aquell que connecta directament amb el sistema general de via de circumval·lació, tindrà una secció de 3 m, tal com queda recollit a les determinacions gràfiques, i es destinarà a pas de vianants.

La resta de vials, excepte el sistema general, tendran una secció de 6 metres.

Pel que fa al sistema general viari, s'haurà d'estar al previst a la fitxa corresponent (SG-INF-06).

Les edificacions s'adequaran a la disposició del terreny.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

Codi actuació	URB-02	Plànol	PO-3.2
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema d'Actuació	
SG Equipaments i ELP	Titularitat pública	Superfície total	11.005 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m²	%
	SG Espais lliures	6.242	56,72
	SG Equipaments	4.763	43,28
	SUBTOTAL	11.005	100

TOTAL ÀMBIT (Urbanitzable)	11.005	100
-----------------------------------	---------------	------------

Situació

Comprèn uns terrenys situats al sud del nucli de Costitx, entre els camins de sa Garriga i la zona d'equipaments docents.

Criteris d'ordenació

Ordenació Sistema general d'equipaments

En aquest tipus de sòl es permetran les edificacions o annexes a l'ús esportiu, previstes a l'ordenació i amb els criteris paisatgístics previstos, i una zona d'aparcaments vinculada a l'equipament. Ús municipal i principal d'esportiu.

Les condicions d'edificació aplicables per als terrenys són les següents:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- L'edificabilitat màxima permesa és de 2.400 m².
- L'ocupació màxima permesa és de 2.400m².
- Alçada de 2 plantes: Màxima: 15,00 metres. Total: 18,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars serà de 5,00 metres.

Usos permesos: equipament esportiu i aparcaments complementaris.

Criteris paisatgístics.

Establir una franja de vegetació al sud del sistema per tal de reduir l'impacte visual de la façana sud, que es veuria a l'arribada a Costitx per la Carretera Ma-3121.

Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Costitx.

Als espais lliures públics es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.

Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.

Assegurar la conservació de l'element catalogat al Catàleg de patrimoni històric d'un tram de la paret que delimita el camí de sa Garriga (MC-3)

Ordenació Sistema general d'Espais lliures públics

Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,05 m²/m².
- L'ocupació màxima permesa és de 5%.

- Alçada de 1 planta: Màxima: 4,00 metres. Total: 6,00 metres.

La separació mínima a tots els llindars de 5,00 metres.

Usos permesos: Espais lliures públics i usos esportius a l'aire lliure.

Criteris paisatgístics.

Es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.

Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.

ANNEX III. FITXES D'EQUIPAMENTS, ESPAIS LLIURES I INFRAESTRUCTURES.

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Funerari	NOM DE L'ESPAI	Cementiri	CODI	EQ-01
---------------------------	----------	-----------------------	-----------	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

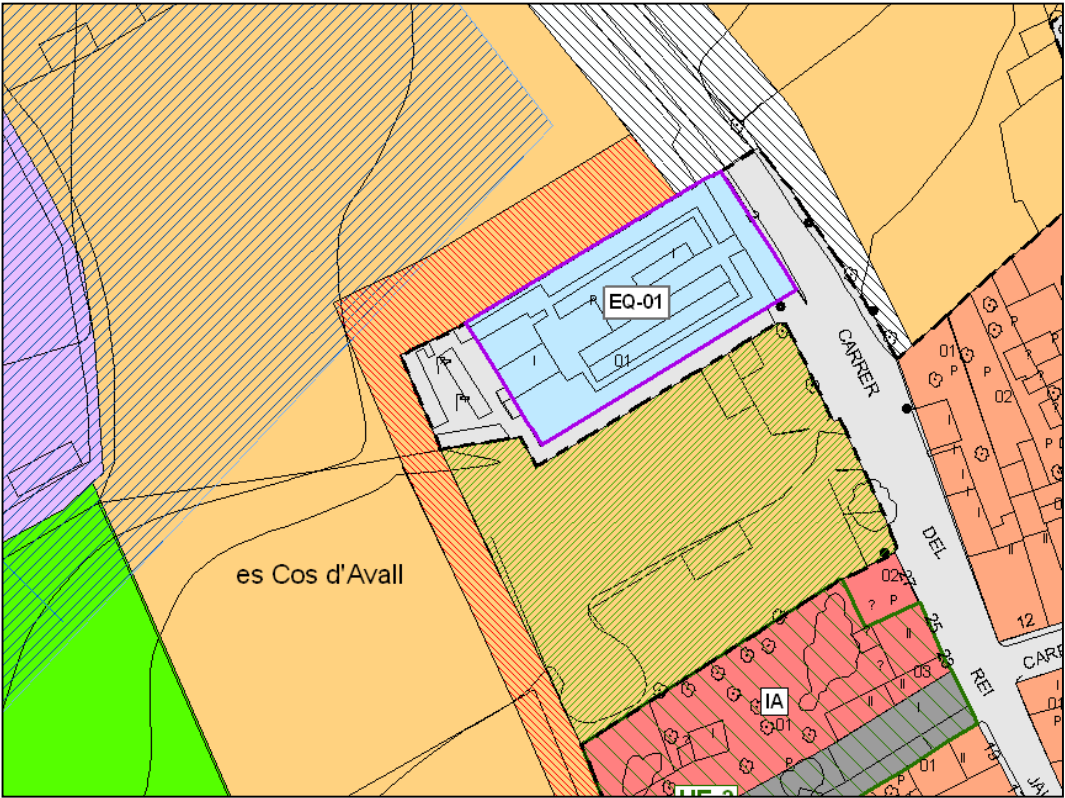
SITUACIÓ	Carrer del Rei Jaume I		
REF. CADASTRAL	5701801DD9950S		
SUPERFÍCIE	891,7 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495561	Y: 4389896	
CONTEXT	A l'entrada del poble pel carrer del Rei Jaume I, venint del camí en que conflueixen els camins d'Inca i de Binissalem.		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Zones d'equipaments. 1 cementiri (CE)
CATÀLEG	La capella del cementeri (CC-1) s'incorpora al Catàleg de patrimoni històric.
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ I LOCALITZACIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
<p>És un equipament funerari (cementiri) ja existent i en funcionament.</p> <p>Terreny situat a la sortida del nucli urbà, pel carrer del Rei Jaume.</p> <p>Té una superfície de 900m² aproximadament i en aquests moments no necessita ampliació, donat el creixement poblacional del municipi, amb l'excepció d'una petita edificació utilitzada com a capella i sala de vetlla la resta son tombes situades en superfície.</p> <p>La normativa a aplicar es l'existent de tombes enterrades i en el cas de la proposta d'una edificació del tipus de capella o panteó, es presentarà a l'Ajuntament el projecte amb un estudi de l'impacte visual sobre tot el terreny del cementiri.</p> <p>En tot cas, per modificar, rehabilitar, arreglar o separar, qualque element del cementiri es sol·licitarà llicència municipal, com obra major o menor segons la importància.</p>	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Docent	NOM DE L'ESPAI	Zona escolar	CODI	EQ-02
---------------------------	--------	-----------------------	--------------	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Al final del carrer de Rafel Horrach Can Font		
REF. CADASTRAL	07017A00100518 (finca de sòl rústic)		
SUPERFÍCIE	3.406,7 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495636	Y: 4389321	
CONTEXT	Arribant a Costitx per la carretera de Sencelles (Ma-3121)		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Zones d'equipaments. 2 Solar escolar (SE)
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none">- Coeficient d'edificabilitat: 1,00m²/m².- Coeficient de volum màxim: 3,00m³/m².- Ocupació màxima a totes les plantes: 80%.- Altura màxima: 7 metres.- Altura total: 8 metres.- Altura màxima en núm. de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis).- Separacions a carrers i àrees públiques: 3,00 metres.- Separacions a llandars: 5,00 metres.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Les edificacions existents són un centre educatiu de 3 unitats d'educació infantil i 6 unitats d'ensenyança primària amb les dependències accessòries corresponents a l'ús educatiu.	

IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Sociocultural	NOM DE L'ESPAI	Equipaments Can Font	CODI	EQ-03
---------------------------	---------------	-----------------------	----------------------	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

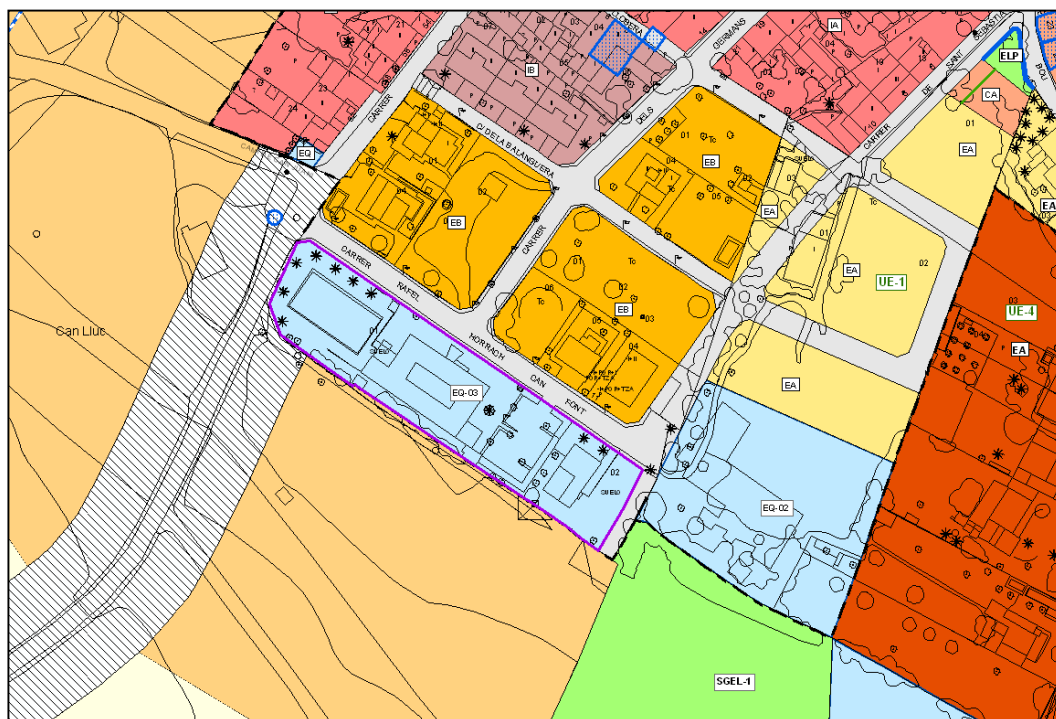
SITUACIÓ	Carrer de Rafel Horrach Can Font		
REF. CADASTRAL	5695901DD9859N		
SUPERFÍCIE	3.432,8 m²		
COORDENADES UTM	X: 495542	Y: 4389354	
CONTEXT	Arribant a Costitx per la carretera de Sencelles (Ma-3121)		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Zona de serveis i equipaments Can Font. CF
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 1,00m²/ m². - Coeficient de volum màxim: 3,00m³/m². - Ocupació màxima a totes les plantes: 60%. - Altura màxima: 8 metres. - Altura total: 10 metres. - Altura màxima en nº de plantes: 2 plantes (soterrani, planta baixa i planta pis). - Separacions a carrers i àrees públiques: 3,00 metres. - Separacions a llindars: 5,00 metres. - La piscina no computa a efectes d'ocupació ni edificabilitat, si es conserva com a piscina descoberta i sense edificar elements fixos que la cobreixen.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
<p>Solar d'equipaments col·lectius. Inclou diversos equipaments: Museu municipal, Piscina municipal, Centre de salut i usos complementaris com cafeteria, magatzem municipal, saló de conferències. S'amplia l'àmbit amb una parcel·la nova (413 m²) que es destinarà a accés del SG Esportiu del Camí de sa Garriga. Aquesta ampliació es fa sobre terrenys que ja són propietat municipal.</p>	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Administratiu	NOM DE L'ESPAI	Ajuntament	CODI	EQ-04
---------------------------	---------------	-----------------------	------------	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

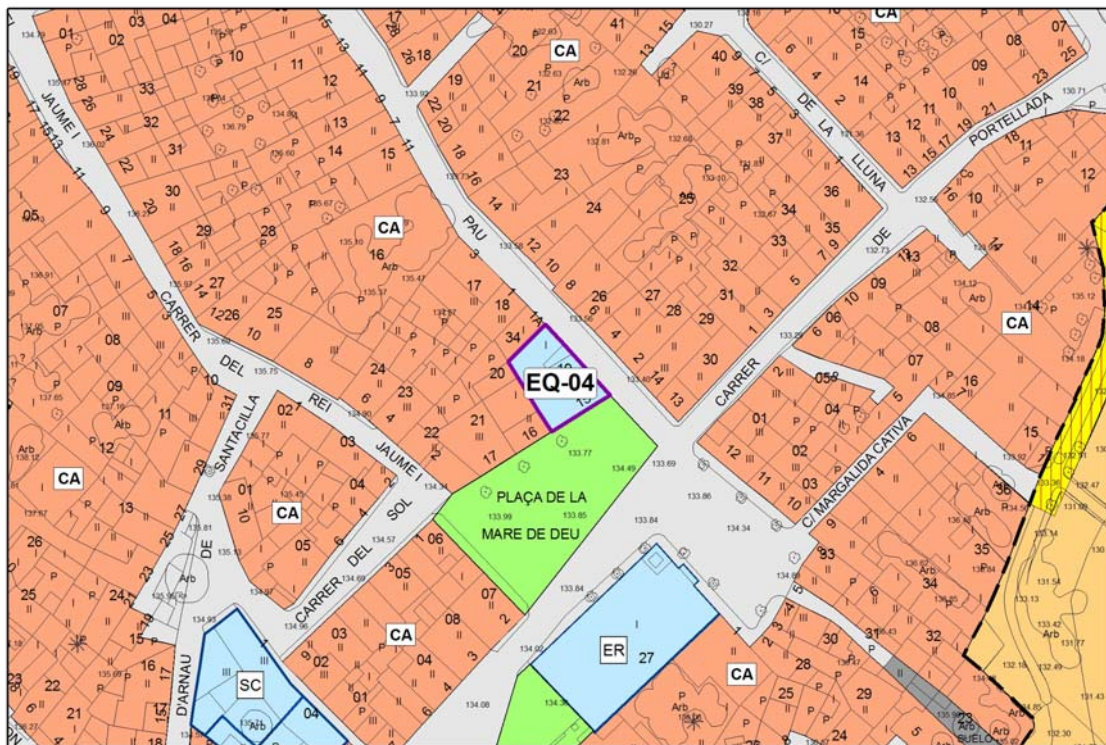
SITUACIÓ	Plaça de la Mare de Déu cantonada amb el carrer de la Pau		
REF. CADASTRAL	5800819DD9950S		
SUPERFÍCIE	168,7 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495709	Y: 4389778	
CONTEXT	Zona central del nucli urbà de Costitx. Fa cantonada amb el carrer de la Pau		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Equipament (EQ-05)
CATÀLEG	Element incorporat al Catàleg de patrimoni històric (CO-1)
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
L'edifici consta de planta baixa, planta pis i planta porxo i s'utilitzen la planta baixa i la planta primera per ús públic	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Religiós	NOM DE L'ESPAI	Església	CODI	EQ-05
---------------------------	----------	-----------------------	----------	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Entre la Plaça de la Mare de Déu i la Plaça del Jardí		
REF. CADASTRAL	5999127DD9859N		
SUPERFÍCIE	520,6 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495722	Y: 4389732	
CONTEXT	Al centre del nucli de Costitx entre les places de la Mare de Déu i del Jardí, prop de l'Ajuntament.		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Zona de serveis i equipaments.
CATÀLEG	Element incorporat al Catàleg de patrimoni històric (CO-2)
ASSIGNACIÓ GESTIÓ DE SÒL	Privada
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Església parroquial	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Sociocultural	NOM DE L'ESPAI	Convent de les Monges Franciscanes	CODI	EQ-06
---------------------------	---------------	-----------------------	------------------------------------	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

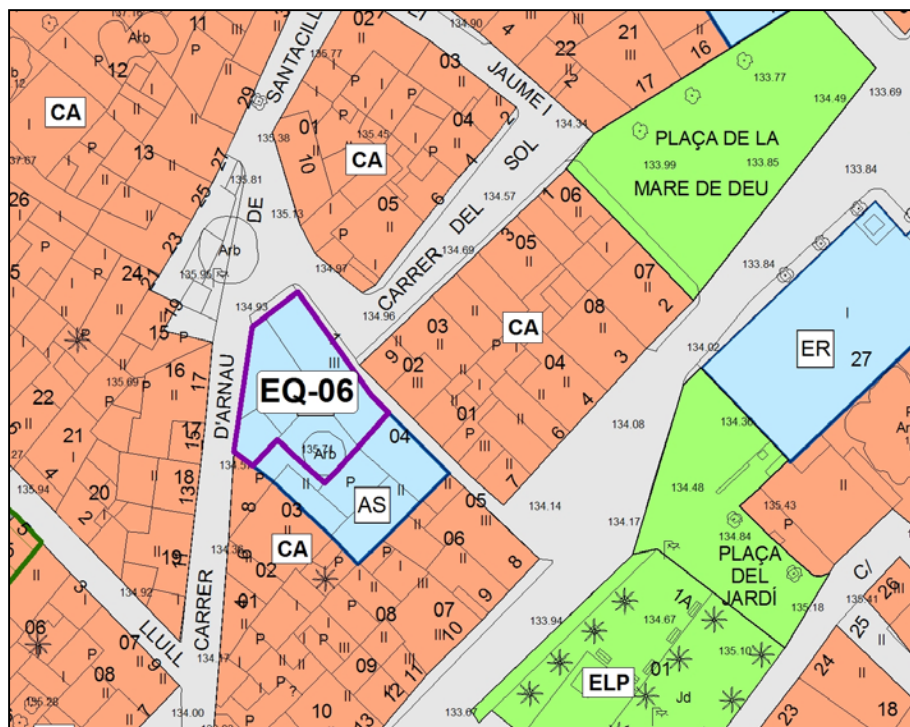
SITUACIÓ	Carrer d'Arnau de Santacília		
REF. CADASTRAL	5899803DD9859N		
SUPERFÍCIE	277,3 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495653	Y: 4389718	
CONTEXT	Al centre del nucli de Costitx		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà				
ORDENACIÓ	Zona de serveis i equipaments				
CATÀLEG	Element incorporat al Catàleg de patrimoni històric (CO-38)				
SISTEMA ACTUACIÓ					

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Antic convent de monges	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Impulsió clavegueram	NOM DE L'ESPAI		CODI	EQ-07
---------------------------	----------------------	-----------------------	--	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

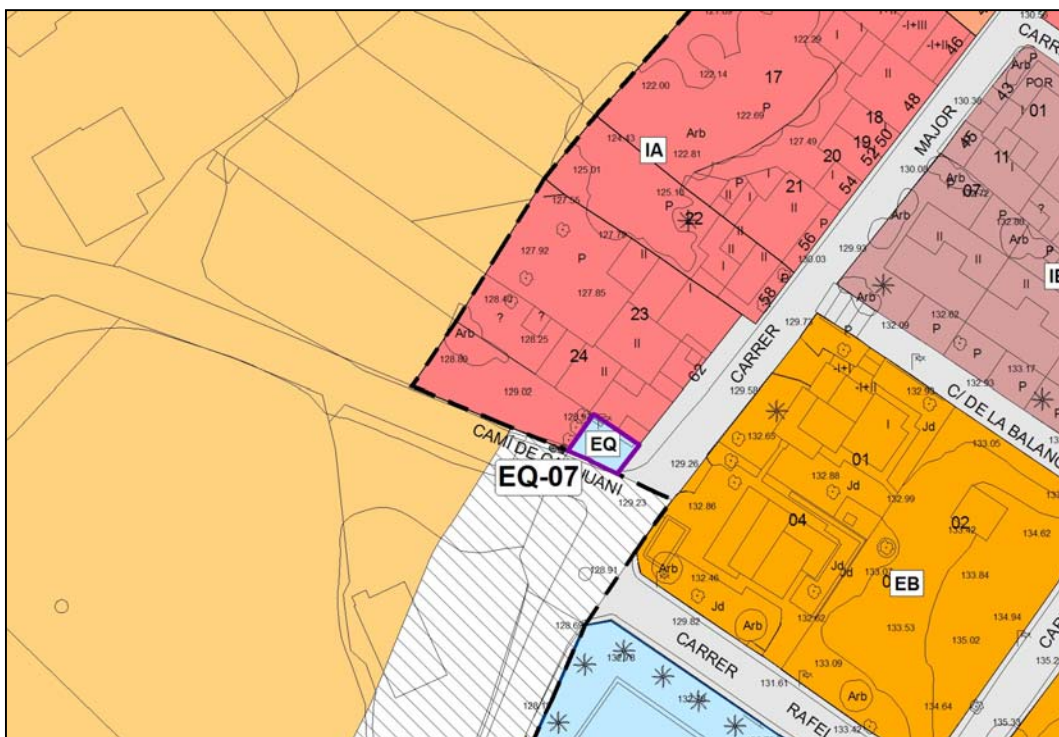
SITUACIÓ	Cantonada entre el carrer Major i el camí de can Juaní				
REF. CADASTRAL	5797124DD9859N				
SUPERFÍCIE	48,9 m ²				
COORDENADES UTM	X: 495496	Y: 4389427			
CONTEXT	Arribant a Costitx per la carretera de Sencelles (Ma-3121)				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Zones d'equipaments. 3 impulsó clavegueram. ELP en superfície
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	Espai destinat a "Espai lliure públic", que té un sistema d'impulsió d'aigües fecals soterrani, cap a la depuradora d'aigües. El tractament d'aquesta zona es la d'espai lliure i per tant, inedificable a tots els efectes, amb excepció de l'ús d'impulsió d'aigües brutes al seu subsòl o de la instal·lació de elements urbans d'oci infantil o descans.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Centre assistencial	NOM DE L'ESPAI		CODI	EQ-08
---------------------------	---------------------	-----------------------	--	-------------	-------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

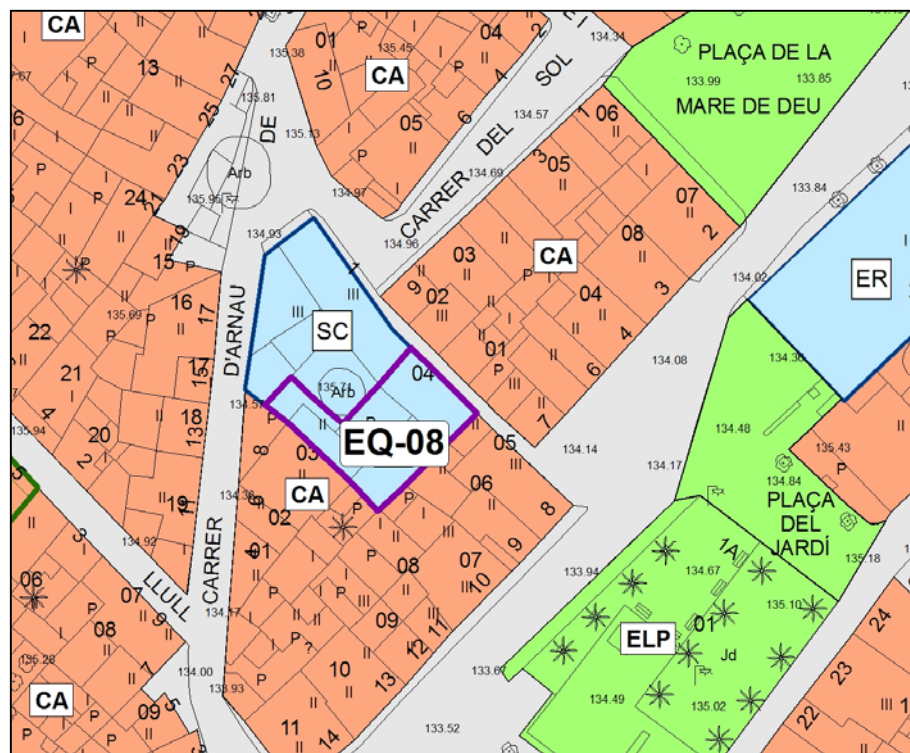
SITUACIÓ	Carrer del Convent 1				
REF. CADASTRAL	5899804DD9859N				
SUPERFÍCIE	212,1 m ²				
COORDENADES UTM	X: 495661	Y: 4389711			
CONTEXT	Al centre del nucli de Costitx				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Zona de serveis i equipaments
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'ESPAI LLIURE	Sistema local	NOM DE L'ESPAI	Espai Lliure Públic	CODI	ELP
----------------------	---------------	----------------	---------------------	------	-----

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

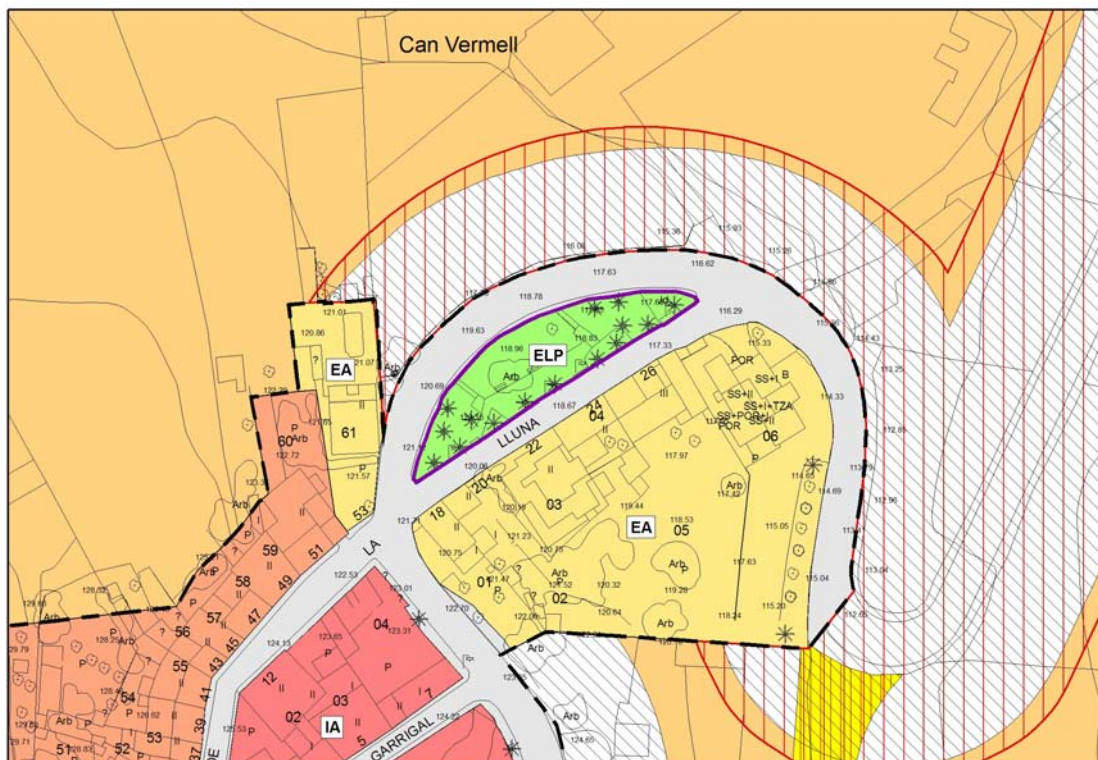
SITUACIÓ	Carrer de la Lluna		
REF. CADASTRAL	07017A00400352		
SUPERFÍCIE	555,3 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495819	Y: 4389966	
CONTEXT	Arribant a Costitx per la carretera Ma-3241, que enllaça amb la carretera d'Inca a Sineu (Ma-3240)		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Espai Lliure Públic (ELP)
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Espai lliure proposat en el planejament vigent ja executat	

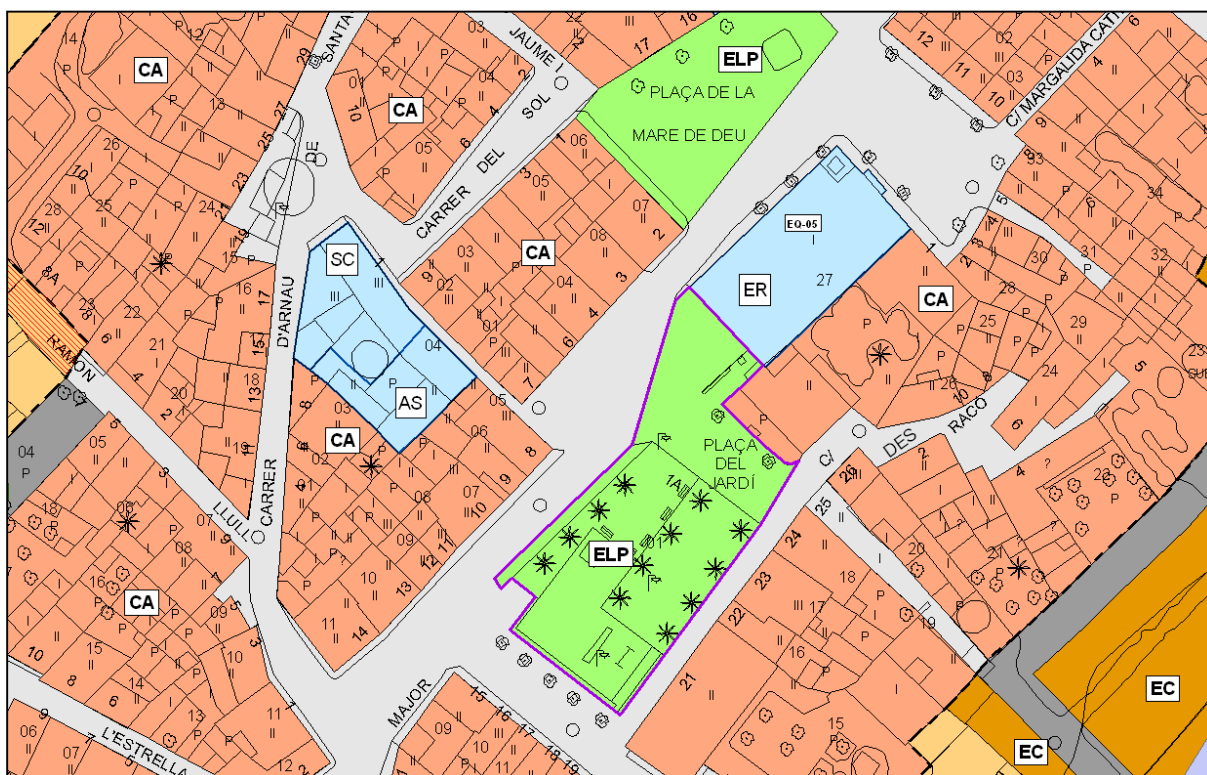


TIPUS D'ESPAI LLIURE	Sistema local	NOM DE L'ESPAI	Espai Lliure Públic	CODI	ELP
----------------------	---------------	----------------	------------------------	------	-----

SITUACIÓ	Plaça del Jardí		
REF. CADASTRAL	5899001DD9859N		
SUPERFÍCIE	1.283 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495695	Y: 4389684	
CONTEXT	Al centre del nucli urbà de Costitx		

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Espai Lliure Públic (ELP)
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Espai Lliure a la plaça del Jardí al costat de l'església. Situat a la zona centre del poble.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'ESPai LLIURE	Sistema local	NOM DE L'ESPai	Espai Lliure Públic	CODI	ELP
----------------------	---------------	----------------	------------------------	------	-----

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

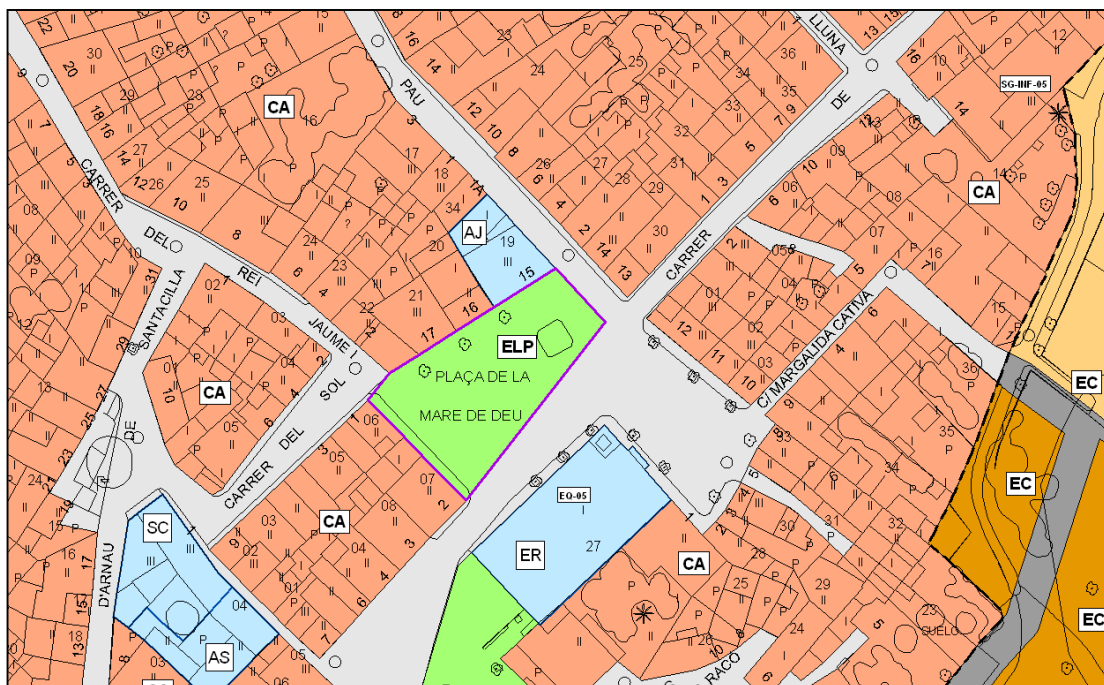
SITUACIÓ	Plaça de la Mare de Déu		
REF. CADASTRAL			
SUPERFÍCIE	709 m²		
COORDENADES UTM	X: 495708	Y: 4389757	
CONTEXT	Al centre del nucli urbà de Costitx		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Espai Lliure Públic (ELP)
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Espai Lliure a la plaça de la Mare de Déu, davant l'església i al costat de l'Ajuntament. Situat a la zona centre del poble.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'ESPai LLIURE	Sistema local	NOM DE L'ESPai	Espai Lliure Públic	CODI	ELP
----------------------	---------------	----------------	------------------------	------	-----

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

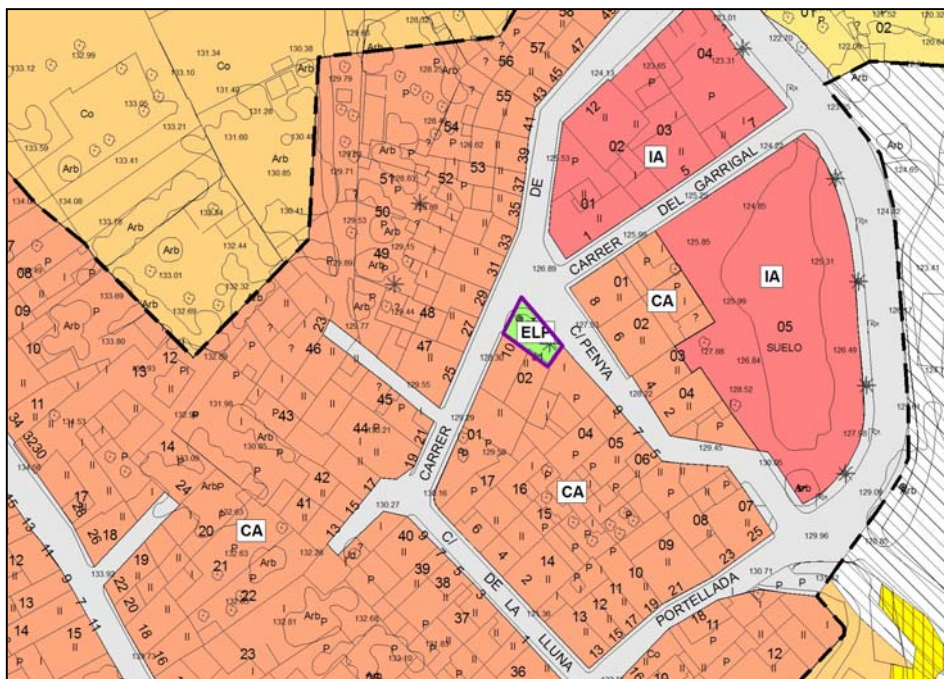
SITUACIÓ	Cantonada carrers Penya i Lluna		
REF. CADASTRAL			
SUPERFÍCIE	60 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495761	Y: 4389871	
CONTEXT	A l'entrada del poble des d'Inca		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Espai Lliure Públic (ELP)
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Petit espai lliure existent a la cantonada dels carrers de la Lluna i Penya.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'ESPai LLIURE	Sistema local	NOM DE L'ESPai	Espai Lliure Públic	CODI	ELP
-----------------------------	---------------	-----------------------	---------------------	-------------	-----

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

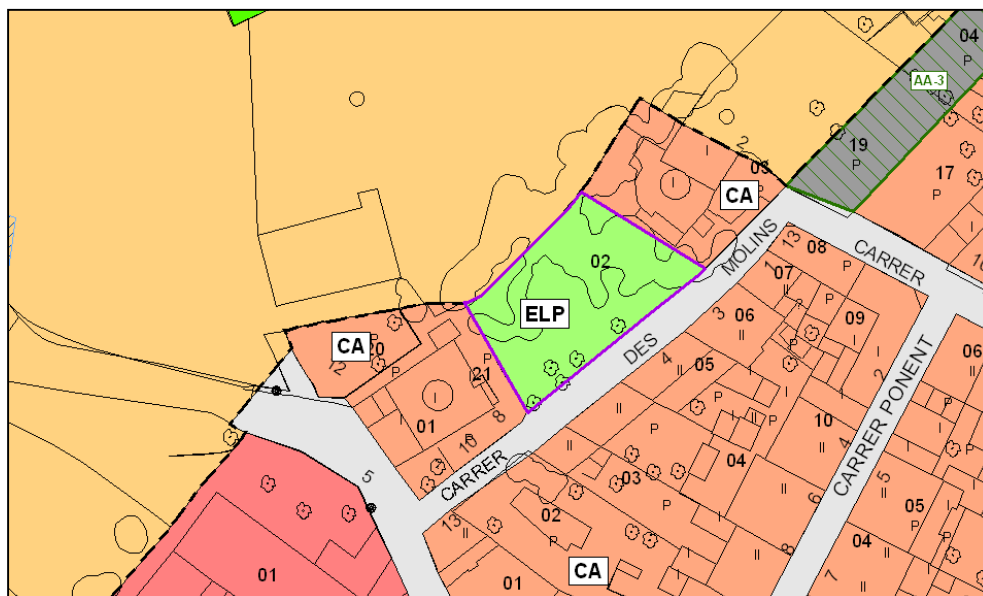
SITUACIÓ	Carrer dels Molins, 4		
REF. CADASTRAL	5799002DD9859N0001BI		
SUPERFÍCIE	447,5 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495551	Y: 4389667	
CONTEXT	Solar sense edificar en el carrer dels Molins		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Espai Lliure Públic (ELP)
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Aquest espai lliure públic no està executat. Es tracta d'un solar sense edificar.	

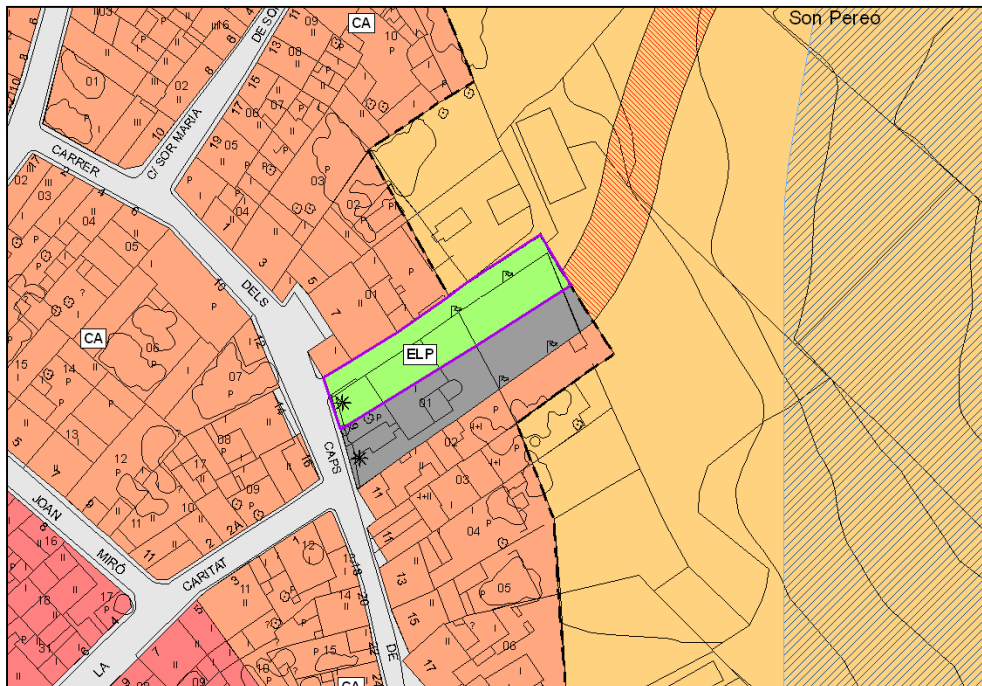


TIPUS D'ESPAI LLIURE	Sistema local	NOM DE L'ESPAI	Espai Lliure Públic	CODI	ELP
-----------------------------	---------------	-----------------------	------------------------	-------------	-----

SITUACIÓ	Carrer dels Caps de Bou		
REF. CADASTRAL	5897401DD9859N (una part està en sòl rústic)		
SUPERFÍCIE	580,9 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495724	Y: 4389562	
CONTEXT	Al costat d'un viari proposat, que allargarà el carrer dels germans de la caritat i farà cantonada amb el carrer dels Caps de Bou		

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
ORDENACIÓ	Espai Lliure Públic (ELP)
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Espai Lliure proposat en el planejament actual, al costat d'on es proposa un nou viari que ha de connectar amb la nova ronda de Costitx	



IDENTIFICACIÓ

SISTEMA GENERAL D'ESPAI LLIURE PÚBLIC	SGEL	NOM DE L'ESPAI	Parc del poliesportiu	CODI	SGEL-1
--	------	-----------------------	-----------------------	-------------	--------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

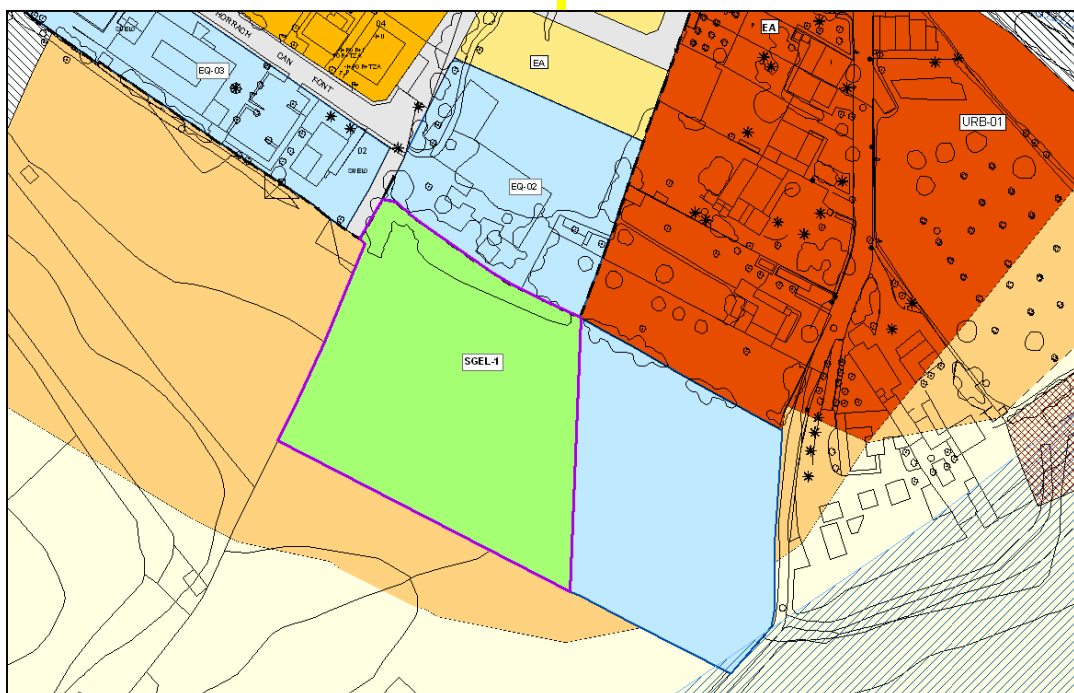
SITUACIÓ	Contigu a la zona d'equipaments de Costitx, devora l'escola		
REF. CADASTRAL	07017A00100510		
SUPERFÍCIE	6.242 m²		
COORDENADES UTM	X: 495600	Y: 4389270	
CONTEXT	En sòl rústic, contigu al Pavelló i a la zona escolar		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbanitzable
ORDENACIÓ	Segons ordenació del sector URB-02
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sistema General per espais lliures públics de titularitat pública	



IDENTIFICACIÓ

SISTEMA GENERAL D'ESPAI LLIURE	SGEL	NOM DE L'ESPAI	Parc del Cementiri	CODI	SGEL-3
---------------------------------------	------	-----------------------	--------------------	-------------	--------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

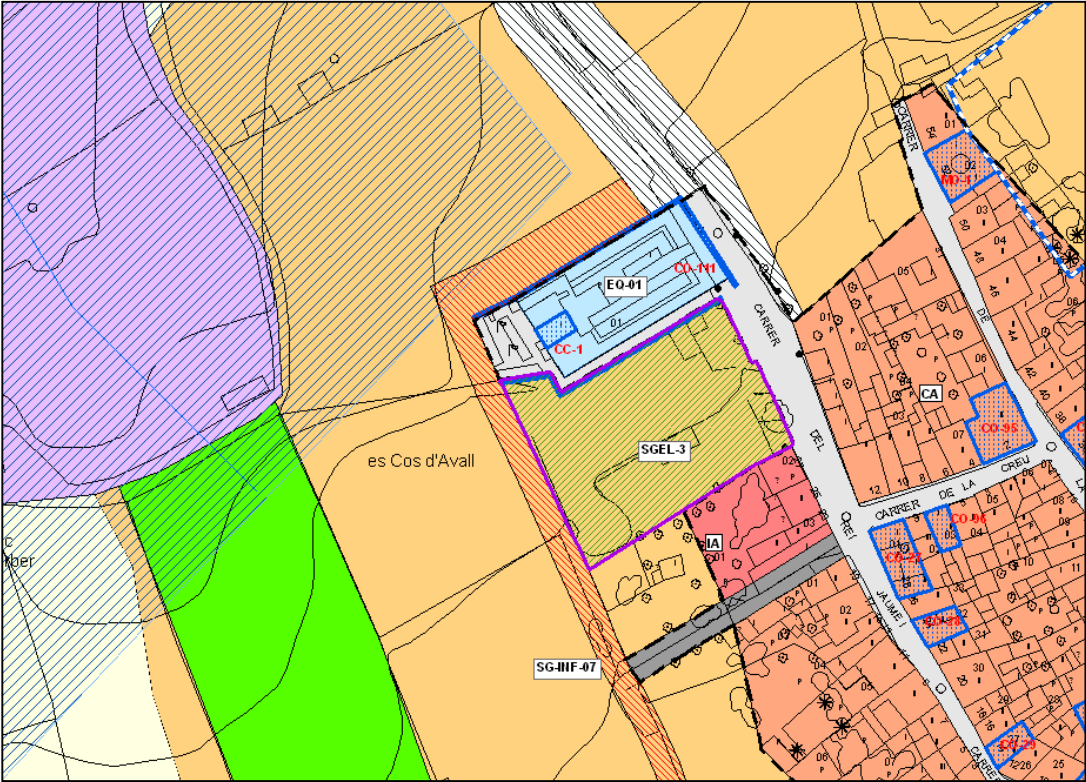
SITUACIÓ	Carrer del Rei Jaume I		
REF. CADASTRAL	07017A00200385		
SUPERFÍCIE	2067 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495570	Y: 4389863	
CONTEXT	Al costat del cementiri, entrant al poble pel camí vell de Binissalem		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema General d'Espais Lliures
CATÀLEG	CO-111
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Normativa d'aplicació:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tipus d'ordenació aïllada.- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,01 m²/m², amb un màxim de una única edificació de 20m².- L'ocupació màxima permesa és de 0,05.- Alçada de 1 planta: Màxima: 3,00 metres. Total: 4,00 metres.- La separació mínima a tots els llinars de 5,00 metres. <p>Usos permesos: Espais lliures públics</p>

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sistema General en sòl rústic per espais lliures públics.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Esportiu	NOM DE L'ESPAI	Sa Comuna	CODI	SG-EQ-01
---------------------------	----------	-----------------------	-----------	-------------	----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

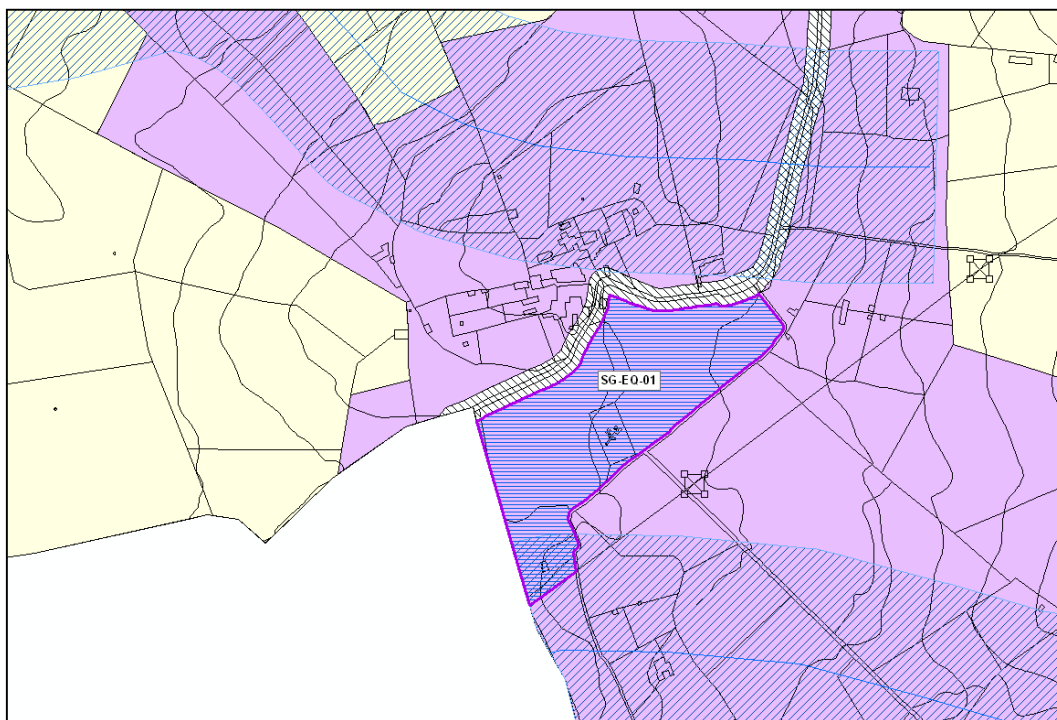
SITUACIÓ	Camí de Binifat		
REF. CADASTRAL	07017A00100190, 07017A00100191 i 07017A00100194		
SUPERFÍCIE	28.098,8 m²		
COORDENADES UTM	X: 494851	Y: 4387854	
CONTEXT	En el límit del terme municipal amb Sencelles, situat a la zona de “sa Comuna”		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	SG-EQ-01 – Sòl públic – esportiu (Sa Comuna)
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>En aquest tipus de sòl es permetrà exclusivament, les edificacions o annexes a l'ús esportiu. Ús municipal i esportiu. L'edificabilitat està referida a aquest ús principalment.</p> <p>Les condicions d'edificació seran les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 0,01 m²/m² - Ocupació màxima en planta: 1% - Altura a carener: 4 metres. - Altura màxima en nº de plantes: 1 planta. - Separacions a l'indars: 5m. Les edificacions es separaran al màxim dels límits, atenent sempre les limitacions d'espai per a l'ús esportiu a què es destina.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
<p>Terrenys d'ús públic, de propietat municipal i d'ús esportiu de la comunitat. Correspon a la zona destinada al camp de futbol i una gran zona de bosc i garriga per l'espai del municipi. La superfície de la zona és d'uns 28.000 m², dels que uns 10.000 m² estan destinats a l'ús esportiu.</p>	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Cultural	NOM DE L'ESPAI	Observatori Astronòmic	CODI	SG-EQ-02
---------------------------	----------	-----------------------	------------------------	-------------	----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

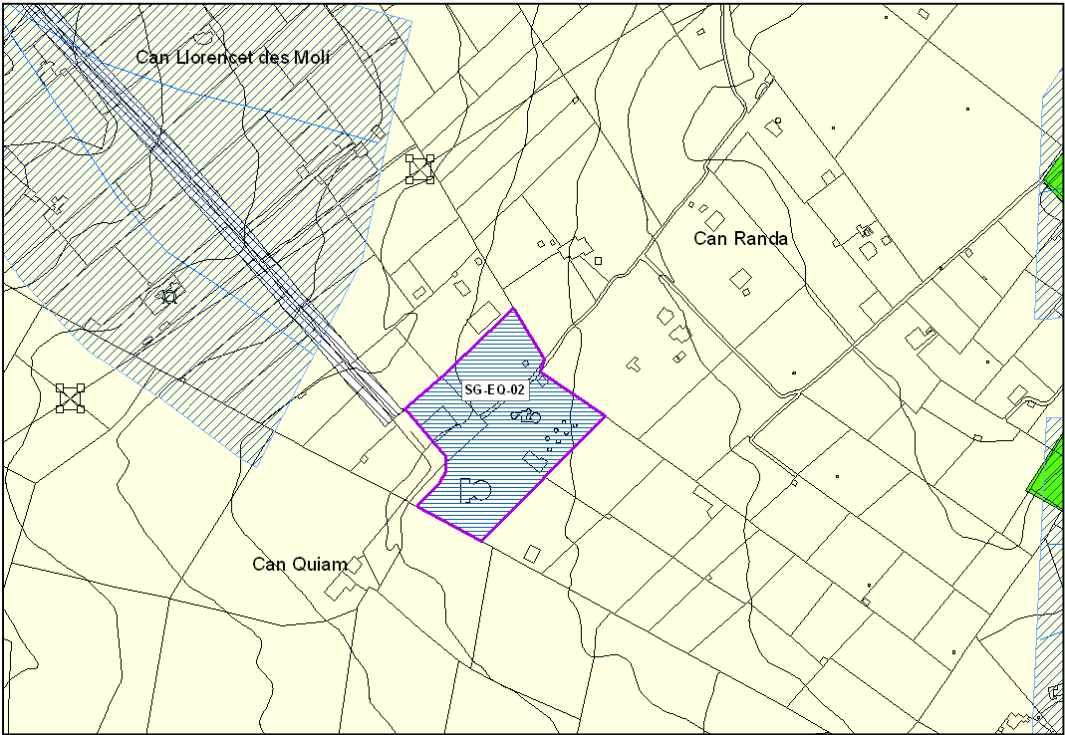
SITUACIÓ	Camí de Son Bernat o camí de l'observatori		
REF. CADASTRAL	07017A00100242, 07017A00100241, 07017A00100240, 07017A00100238, 07017A00100237		
SUPERFÍCIE	14.480,8 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495756	Y: 4388110	
CONTEXT	Al final del camí de Son Bernats, i pròxim a la zona de Can Quiam		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema General d'Equipaments
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>En aquest tipus de sòl, les noves edificacions es regiran per les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficient d'edificabilitat: 0,3 m²/m². El coeficient d'edificabilitat serà sobre la totalitat de l'edificació. - Ocupació màxima en planta: 4% - Altura reguladora: 7m - Altura total en l'edifici destinat a planetàrium i telescopi: el necessari per a l'ús a que s'ha destinat. - Altura màxima en no de plantes: 2 plantes. - Volum màxim per edificació: 1500 m³, excepte en els edificis destinats a observatori, planetàrium i telescopi, en els quals, serà el necessari per a l'ús al qual s'ha destinat. - Separació llindars: 5m als llindars i entre edificis. - Tot així, donada la complexitat de certes instal·lacions degut a l'ús a que es destinen les edificacions, podrà exonerar-se del compliment de les distàncies entre edificis sempre que l'Ajuntament ho trobi oportú. <p>Us principal: Observatori Astronòmic. El percentatge d'edificació de l'ús principal serà del 60% com a mínim del total edificat. Es considera ús principal les següents activitats: observatori, laboratori, sales d'estudi i reunions, planetàrium, museu i en general els usos destinats a la investigació, observació, educació i recerca, així com els destinats a activitats culturals.</p> <p>Es podran realitzar els usos complementaris com museu de la ciència o similar, cafeteria, residència de visitants o científics, aules i aparcaments i tots els serveis annexes que es puguin necessitar pel funcionament de les instal·lacions.</p>

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Aquests terrenys estan destinats a l'ús cultural, en especial, l'Observatori Astronòmic de Mallorca. Es tracta d'un equipament d'ús cultural i científic, on es podran realitzar activitats complementàries a l'ús principal, com museu de la ciència, cafeteria, residència visitants o científics, aules i aparcament i tots els serveis annexes que es puguin necessitar pel funcionament de les instal·lacions.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'EQUIPAMENT	Esportiu	NOM DE L'ESPAI	Pavelló poliesportiu	CODI	SG-EQ-03
---------------------------	----------	-----------------------	----------------------	-------------	----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

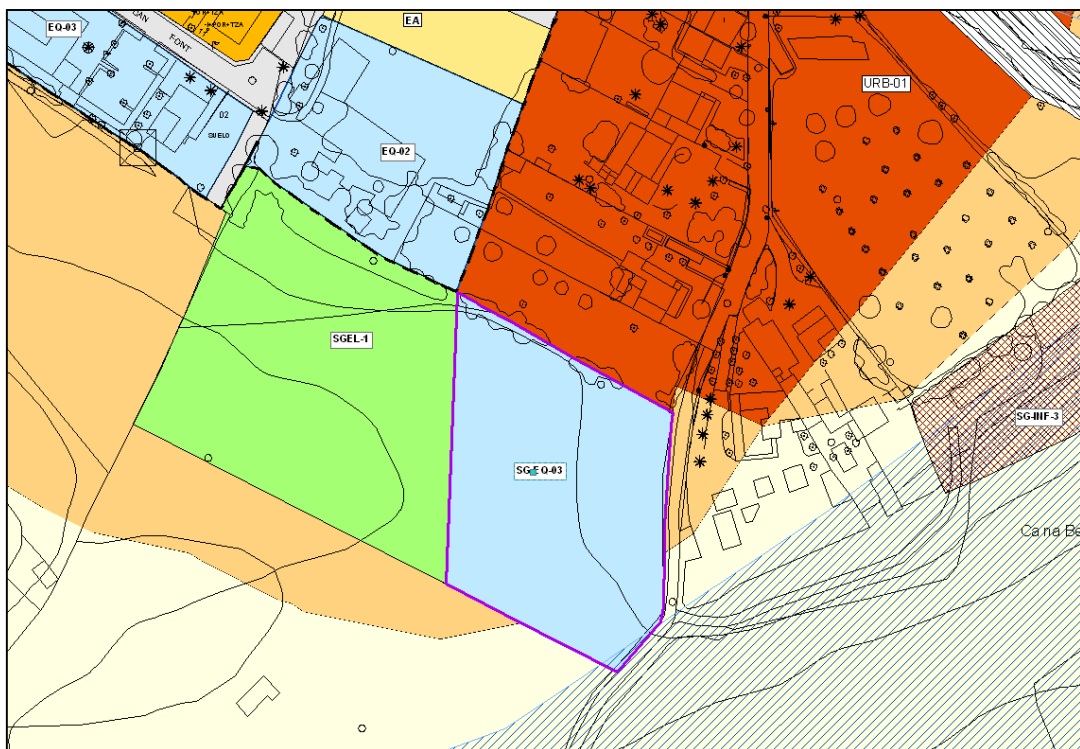
SITUACIÓ	Camí de sa Garriga		
REF. CADASTRAL	07017A00100510		
SUPERFÍCIE	4.763 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495690	Y: 4389220	
CONTEXT	Al sud del nucli urbà, i al costat de la zona d'equipaments de Can Font		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbanitzable.				
ORDENACIÓ	Sistema General d'Equipaments Esportius. Segons ordenació prevista a l'URB-02.				
CATÀLEG	No hi ha elements catalogats				
SISTEMA ACTUACIÓ					

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sistema General per equipament esportiu (pavelló). Titularitat pública	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Serveis	NOM DE L'ESPAI	Depuradora	CODI	SG-INF-01
--------------------------------	---------	-----------------------	------------	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

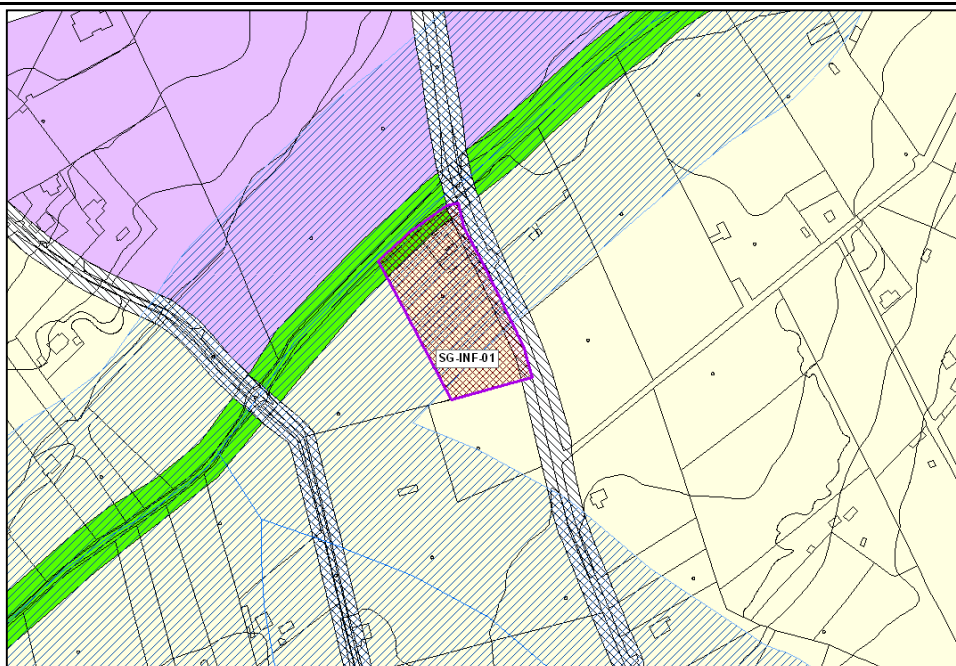
SITUACIÓ	Al costat del camí de Son Tomasset, a l'alçada del torrent d'Alaró		
REF. CADASTRAL	07017A00300013		
SUPERFÍCIE	7.940 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495.327	Y: 4.390.722	
CONTEXT	Finca de Son Tomasset a l'alçada del torrent d'Alaró		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sòl de serveis d'abastament i depuració
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>Les condicions d'edificació aplicables per als terrenys són les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipus d'ordenació aïllada. - Edificabilitat 0,02 m²/m². - L'ocupació màxima permesa és de 80%. - Alçada total de 8 metres. - La separació mínima a tots els lindars serà de 5,00 metres. <p>Usos permesos: Estació depuradora d'aigües residuals així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats i li donen servei.</p>

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sòl destinat als serveis de la depuradora existent.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Serveis	NOM DE L'ESPAI	Pou	CODI	SG-INF-02
--------------------------------	---------	-----------------------	-----	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

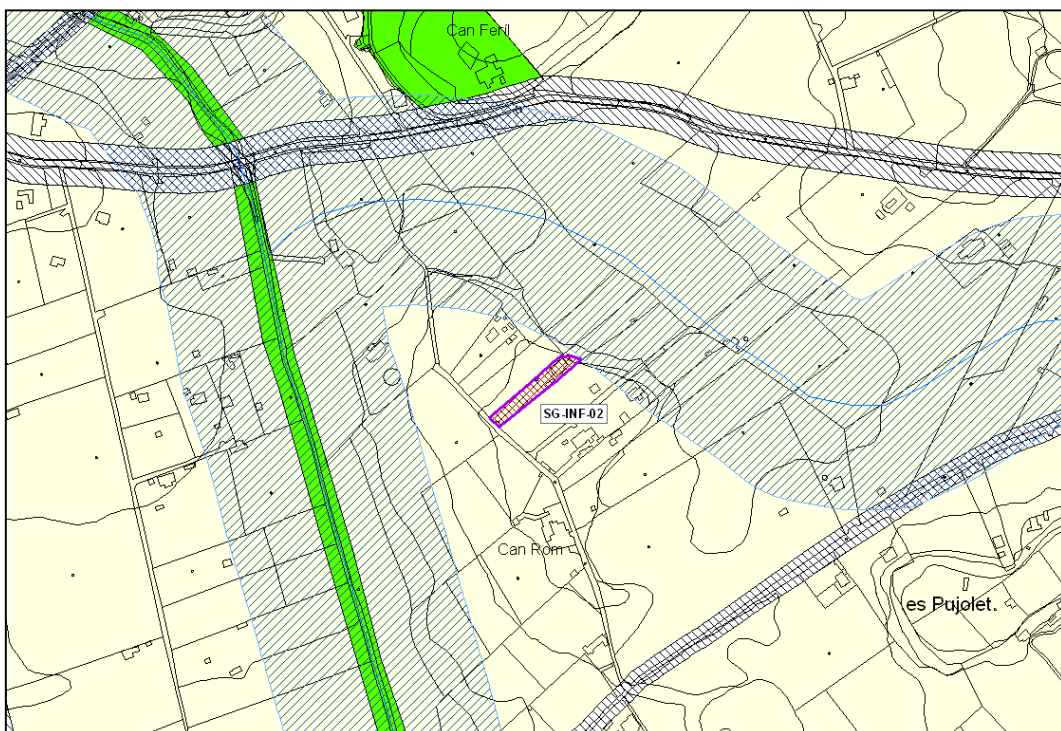
SITUACIÓ	Zona de Can Rom		
REF. CADASTRAL	07017A00100099		
SUPERFÍCIE	1.397,0 m²		
COORDENADES UTM	X: 494203	Y: 4388904	
CONTEXT	Zona Can Rom, entre la carretera de Sencelles (Ma-3121) i el camí dels Horts		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sòl de serveis d'abastament i depuració
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	Aquests terrenys públics estan subjectes a usos en els què l'edificabilitat s'estableix segons les necessitats de la comunitat que els utilitza, per la qual cosa serà preceptiu l'informe municipal per a l'execució d'obres de modernització, ampliació o millora.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sistema General existent. Destinat als serveis d'abastament d'aigua potable al municipi	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Serveis	NOM DE L'ESPAI	Dipòsits	CODI	SG-INF-03
--------------------------------	---------	-----------------------	----------	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

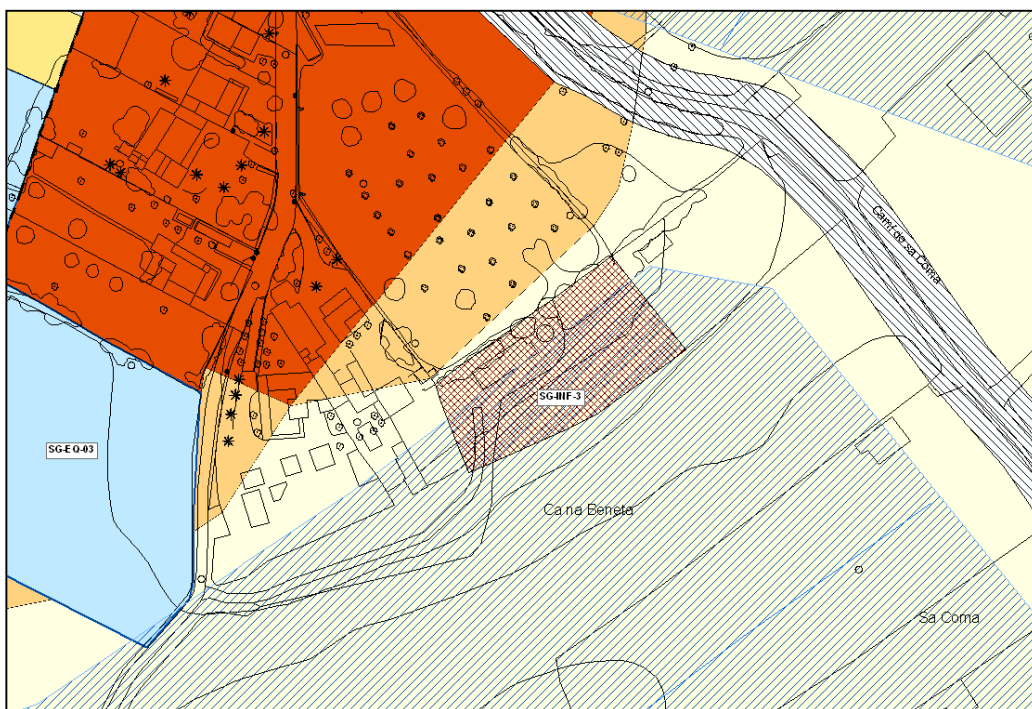
SITUACIÓ	Zona des Serral i ca na Beneta		
REF. CADASTRAL	07017A00100507		
SUPERFÍCIE	2.147,5 m²		
COORDENADES UTM	X: 495836	Y: 4389270	
CONTEXT	Situat al costat del camí de sa Coma, a la zona de ca na Beneta		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sòl de serveis d'abastament i depuració
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	
ORDENACIÓ APLICABLE	Aquests terrenys públics estan subjectes a usos en els què l'edificabilitat s'estableix segons les necessitats de la comunitat que els utilitza, per la qual cosa serà preceptiu l'informe municipal per a l'execució d'obres de modernització, ampliació o millora.

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sistema General existent. Destinat als serveis d'abastament d'aigua potable al municipi	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Aparcament	NOM DE L'ESPAI		CODI	SG-INF-04
--------------------------------	------------	-----------------------	--	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

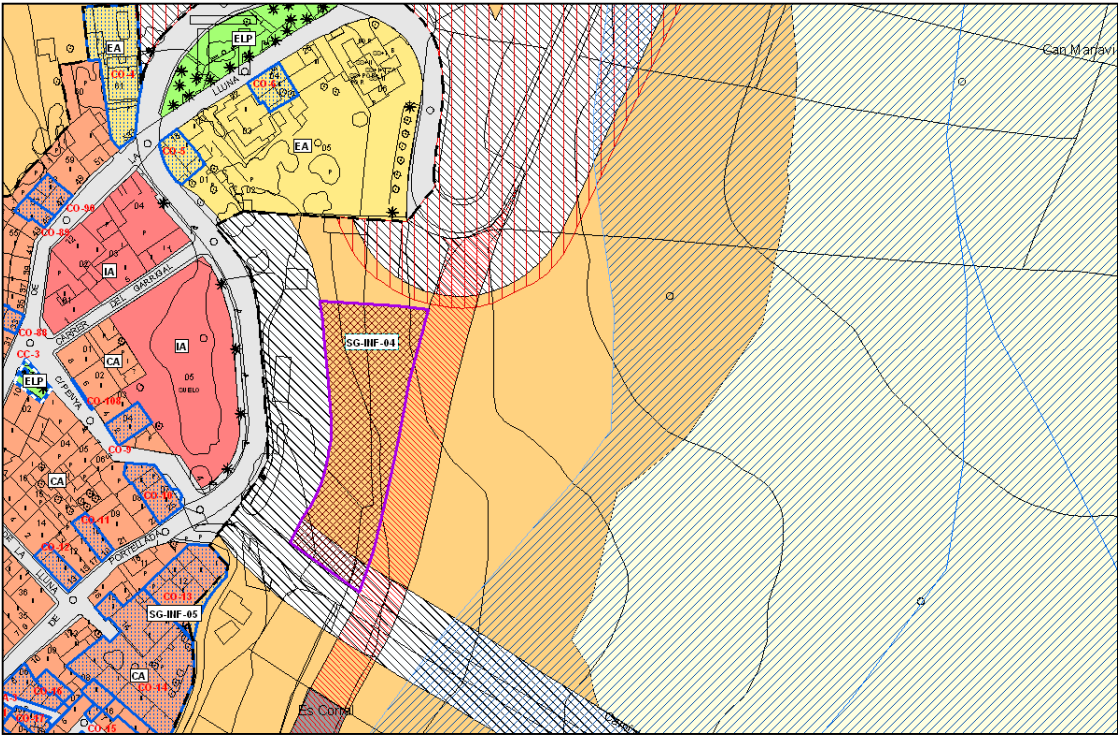
SITUACIÓ	Vial de circumval·lació				
REF. CADASTRAL	07017A00400001				
SUPERFÍCIE	1.702 m ²				
COORDENADES UTM	X: 495853	Y: 4389857			
CONTEXT	Entre el tram nord del vial de circumval·lació i el sòl urbà				

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	SG-06 – Sòl destinat a Aparcament
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
ORDENACIÓ APLICABLE	<p>En aquest tipus de sòl, les noves edificacions es regiran per les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tipus d'ordenació aïllada.- Superfície construïda màxima de 20 m² per a caseta auxiliar i/o instal·lacions.- L'ocupació màxima permesa és de 90%, incloent vials asfaltats i places d'aparcament.- Alçada de 1 planta: Màxima: 2,50 metres. Total: 4,00 metres.- La separació mínima a tots els lindars és de 5,00 metres, pel que respecte a les edificacions i no té separacions obligatòries l'aparcament. <p>Usos permesos: Equipament sense construcció - aparcament.</p> <p>Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.</p>

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Sistema General proposat. Equipament sense construcció–aparcament.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Sistema General Viari	NOM DE L'ESPAI	Ronda	CODI	SG-INF-06
--------------------------------	-----------------------	-----------------------	-------	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

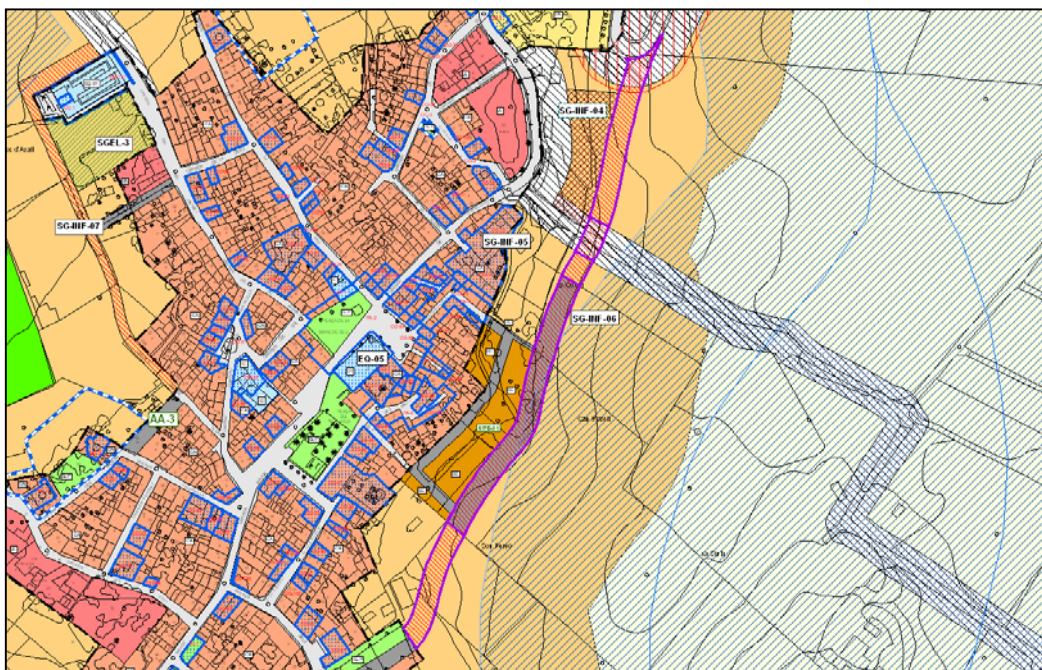
SITUACIÓ	Entre la carretera Ma-3241 i un nou viari proposat que ha d'enllaçar amb el carrer dels Caps de Bou		
REF. CADASTRAL	07017A00400001, 07017A00400002, 07017A00400003, 07017A00400005, 07017A00400114, 07017A00400117		
SUPERFÍCIE	4.701 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495823	Y: 4389739	
CONTEXT	Situat a l'est del nucli urbà, en sòl rústic ha d'enllaçar el carrer dels Caps de Bou, a l'altura de les Germanes de la caritat, amb la carretera Ma-3241		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic i urbanitzable directament ordenat
ORDENACIÓ	Sistema General Viari
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	Compensació, la part inclosa en el sector urbanitzable (URB-01).
CRITERIS	<p>El vial no podrà tenir els serveis bàsics (abastament d'aigua, sanejament, electricitat), a efectes de donar servei a solars. Tot i que sí els pot conduir, sempre que sigui per davall la vorera o el voral.</p> <p>El projecte tècnic, a través d'un estudi detallat de la topografia dels terrenys, definirà la proposta i secció idònia i necessària per al desenvolupament del viari previst.</p>

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Ronda prevista al planejament vigent.	



IDENTIFICACIÓ

TIPUS D'INFRAESTRUCTURA	Sistema General Viari	NOM DE L'ESPAI		CODI	SG-INF-07
--------------------------------	-----------------------	-----------------------	--	-------------	-----------

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS

SITUACIÓ	Entre el cementiri i el carrer Ramon Llull		
REF. CADASTRAL	07017A00200392, 07017A00200389, 07017A00200388, 07017A00200385, 07017A00200383, 07017A00200448, 5700514DD9950S0000DT		
SUPERFÍCIE	1.732 m ²		
COORDENADES UTM	X: 495570	Y: 4389786	
CONTEXT	Connectarà la zona i l'aparcament del cementiri amb el carrer Ramon Llull		

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl rústic
ORDENACIÓ	Sistema General Viari
CATÀLEG	
SISTEMA ACTUACIÓ	Expropiació
CRITERIS	<p>Les parets de tancament de les finques amb el nou vial s'aixequin utilitzant la tipologia tradicional de la zona.</p> <p>No es prevegi il·luminació pública de la calçada llevat de casos absolutament necessaris i sempre que els fanals emetin llum dirigida cap a baix.</p> <p>El vial no podrà tenir els serveis bàsics (abastament d'aigua, sanejament, electricitat), a efectes de donar servei a solars. Tot i que sí els pot conduir.</p> <p>El projecte tècnic, a través d'un estudi detallat de la topografia dels terrenys, definirà la proposta i secció idònia i necessària per al desenvolupament del viari previst.</p>

DESCRIPCIÓ

DESCRIPCIÓ TIPOLOGIA	
Viari no executat	

