



**GABINET d'ANÀLISI  
AMBIENTAL i TERRITORIAL**

C/ Pere Dezcallar i Net, 13, 3-8  
07003 Palma. Illes Balears

Tel. 971 22 77 91 - Mòb. 636 500 972  
[empresa@gaat.es](mailto:empresa@gaat.es) - [www.gaat.es](http://www.gaat.es)

## **AJUNTAMENT DE PORRERES**



**MODIFICACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT I  
ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA**

### **NORMES URBANÍSTIQUES**

**Document refós**



**Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GaaT SL**

**Juliol 2021**



## ÍNDEX

<b>PART I</b>	<b>ORDENANÇA GENERAL</b>	<b>5</b>
	Article 1. Àmbit, objectiu, vigència. Obligatorietat.	6
	Article 2. Interpretació	6
	Article 3. Informació	6
<b>PART II</b>	<b>ORDENANCES D'EDIFICACIÓ</b>	<b>7</b>
	<b>CAPÍTOL I. DEFINICIÓ D'ELEMENTS URBANÍSTICS</b>	<b>8</b>
	Article 4. Alineacions	8
	Article 5. Reculada d'edificacions	8
	Article 6. Parcel·la o solar	8
	Article 7. Superfície total edificada o edificable	9
	Article 8. Superfície d'ocupació	9
	Article 9. Volum edificat o edificable	10
	Article 10. Coeficient d'edificabilitat	10
	Article 11. Soterranis i semisoterranis	10
	Article 12. Profunditat o fons edificable	11
	Article 13. Altura edificable	11
	Article 14. Cossos voladissos	13
	Article 15. Aparcaments privats	13
	<b>CAPÍTOL II. ORDENANCES D'ESTÈTICA I CONDICIONS TÈCNIQUES</b>	<b>14</b>
	Article 16. Composició de façanes i edificis	14
	Article 17. Ornament d'edificis	14
	Article 18. Anuncis i rètols	14
	Article 19. Marquesines	15
	Article 20. Fanals	15
	Article 21. Instal·lacions a façanes	15
	Article 22. Estenedors	15
	Article 23. Tendals	16
	Article 24. Alteracions de façanes dels edificis construïts	16
	Article 25. Protecció de l'arbrat	16
	Article 26. Cartells publicitaris	16
	Article 27. Construccions de voravies	17
	Article 28. Paviment de voravies	17
	Article 29. Passos per a l'entrada de vehicles	17
	Article 30. Tanques de solars i parcel·les al sòl urbà	17
	Article 31. Parets mitgeres	18
	<b>CAPÍTOL III. ORDENANCES D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR</b>	<b>18</b>
	Article 32. Condicions mínimes d'higiene	18
	Article 33. Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes d'habitacions	18
	Article 34. Distribució	18
	Article 35. Altures interiors mínimes	19
	Article 36. Escales d'edificis destinats a habitatges i oficines	19
	Article 37. Il·luminació i ventilació	20
	Article 38. Dimensions de buits	20
	Article 39. Ventilació a través d'altres dependències	20
	Article 40. Ventilació de banys i lavabos	20
	Article 41. Estrangulació de patis	21
	Article 42. Llums rectes	21

Article 43.	Dimensions de patis	21
Article 44.	Aparells sanitaris	21
Article 45.	Bugaderies	22
Article 46.	Estenedors	22
Article 47.	Dotació d'aigua potable	22
Article 48.	Desguassos pluvials	22
Article 49.	Evacuació d'aigües residuals	22
Article 50.	Abocaments d'aigües residuals a cabals públics	23
Article 51.	Buidatge de les cambres de llots	23
Article 52.	Pous	23
Article 53.	Sortida de fums	23
Article 54.	Mesures bioclimàtiques de l'edificació	23
<b>CAPÍTOL IV.</b>	<b>ORDENANCES DE SEURETAT</b>	<b>25</b>
Article 55.	Solidesa de la construcció	25
Article 56.	Tanques de protecció en obres majors	25
Article 57.	Tanques de protecció en obres menors	26
Article 58.	Bastides i elements auxiliars	26
Article 59.	Excavacions sota rasant	26
Article 60.	Ocupació de la via pública amb materials i runes	26
Article 61.	Senyalització de tanques i obres en la via pública	26
Article 62.	Manera de realitzar els enderrocs	27
Article 63.	Seguretat dels edificis	27
Article 64.	Denúncia de ruïna	27
Article 65.	Grues i altres aparells d'elevació	27
Article 66.	Utilització d'explosius	27
<b>CAPÍTOL V.</b>	<b>ORDENANCES D'USOS</b>	<b>28</b>
Article 67.	Regulació general d'usos	28
Article 68.	Regulació específica d'usos	28
<b>PART III</b>	<b>ORDENANÇA DE LES ZONES HOMOGÈNIES</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTOL VI.</b>	<b>RÈGIM D'EDIFICACIONS EXISTENTS. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTORICOARTÍSTIC</b>	<b>32</b>
Article 69.	Regulació de les obres i protecció del patrimoni arquitectònic	32
<b>CAPÍTOL VII.</b>	<b>SÒL URBÀ</b>	<b>33</b>
	<b>CASC ANTIC I (CA-I)</b>	<b>33</b>
Article 70.	Definició, àmbit i tipologies de façanes	33
Article 71.	Índex d'intensitat d'ús residencial	34
Article 72.	Tipologia i façanes	34
	<b>CASC ANTIC II (CA-II)</b>	<b>36</b>
Article 73.	Definició i àmbit	36
Article 74.	Condicions dels solars	36
Article 75.	Tipologia d'edificació	36
Article 76.	Condicions d'altura	36
Article 77.	Condicions d'ocupació i reculada	37
Article 78.	Índex d'intensitat d'ús residencial	37
Article 79.	Cossos i elements sortints	37
Article 80.	Condicions d'ús	37
Article 81.	Condicions d'ambient i estètica	38
	<b>ZONA INTENSIVA</b>	<b>39</b>
Article 82.	Definició i àmbit	39
Article 83.	Condicions dels solars	39

Article 84.	Tipologia d'edificació	39
Article 85.	Condicions d'altura	39
Article 86.	Condicions d'ocupació i reculades	40
Article 87.	Índex d'intensitat d'ús residencial	40
Article 88.	Dotació d'aparcaments	40
Article 89.	Cossos i elements sortints	40
Article 90.	Endinsades en la façana d'alineació a vial i àtics	40
Article 91.	Condicions d'ús	41
Article 92.	Condicions d'ambient i estètica	41
ZONA EXTENSIVA		42
Article 93.	Definició i àmbit	42
Article 94.	Tipologia d'edificació	42
Article 95.	Condicions de parcel·lació	42
Article 96.	Condicions d'edificació	42
Article 97.	Dotació d'aparcaments	43
ZONA DE SERVEIS INDUSTRIALS		43
Article 98.	Definició i àmbit	43
Article 99.	Tipologia d'edificació	43
Article 100.	Condicions de parcel·lació	43
Article 101.	Condicions d'edificació	44
Article 102.	Condicions d'ús	44
Article 103.	Zona industrial al sòl urbanitzable	44
ZONA EQUIPAMENTS		44
Article 104.	Definició i àmbit	44
Article 105.	Equipament docent (D)	45
Article 106.	Equipament sanitari i assistencial (S)	45
Article 107.	Equipament cultural (C)	46
Article 108.	Equipament recreatiu (R)	46
Article 109.	Equipament esportiu (E)	47
Article 110.	Equipaments en general	47
ZONA D'ESPAYS LLIURES I ZONES VERDES		47
Article 111.	Definició i àmbit	47
VIARI		48
Article 112.	Definició i àmbit	48
CAPÍTOL VIII.	SÒL URBANITZABLE	49
RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE O APTÉ PER A LA URBANITZACIÓ		49
Article 113.	Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.	49
Article 114.	Desenvolupament del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.	49
Article 115.	Edificació en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.	49
DELS PLANS PARCIAIS		49
Article 116.	Fitxa de característiques de planejament parcial.	49
Article 117.	Usos globals i detallats en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.	50
Article 118.	Elaboració dels Plans Parciais.	50
Article 119.	Avanç dels Plans Parciais d'iniciativa particular.	50
Article 120.	Contingut documental dels Plans Parciais.	51
Article 121.	Criteris d'ordenació i disseny dels Plans Parciais.	51
Article 122.	Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta.	53
ZONA INDUSTRIAL		53
Article 123.	Definició i àmbit	53

	Article 124.	Condicions del Pla Parcial	53
	Article 125.	Condicions d'ordenació	53
	Article 126.	Condicions d'ús	54
	Article 127.	Condicions d'ambient i estètica	54
	Article 128.	Condicions d'edificació i parcel·lació	54
	<b>CAPÍTOL IX.</b>	<b>DETERMINACIONS GENERALS</b>	<b>55</b>
	Article 129.	Condicions per poder edificar en els diferents tipus de sòl	55
	Article 130.	Tractament de la contaminació lumínica i acústica	57
	Article 131.	Instal·lacions de telecomunicació de les NS	58
	Article 132.	Instal·lacions d'energia elèctrica	59
	Article 133.	Limitacions d'agrupacions màximes de solar i promocions edificatòries	59
	Article 134.	Programació temporal de les promocions de més de tres habitatges a les unitats d'actuació	59
<b>PART IV</b>	<b>DETERMINACIONS DE LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ (SÒL RÚSTIC).</b>		<b>61</b>
	<b>CAPÍTOL X.</b>	<b>DISPOSICIONS APLICABLES A LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ (SÒL RÚSTIC)</b>	<b>62</b>
	Article 135.	Àmbit del sòl rústic	62
	Article 136.	Categories del sòl rústic	62
	Article 137.	Règim d'usos al sòl rústic.	64
	Article 138.	Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic	64
	Article 139.	Parcel·la formada per sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima.	65
	Article 140.	Condicions d'integració paisatgística i ambiental	66
	Article 141.	Implantació i programa de les edificacions destinades a l'ús de l'habitatge unifamiliar	69
	Article 142.	Normes d'edificació específiques del sòl rústic	70
	Article 143.	Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca	71
	Article 144.	Camins públics	71
	Article 145.	Edificis existents en Sòl Rústic	71
	<b>CAPÍTOL XI.</b>	<b>DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA CATEGORIA DE LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ</b>	<b>72</b>
	Article 146.	Zona d'Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció (SRP-AANP)	72
	Article 147.	Zona d'Àrea Natural d'Especial Interès (SRP-ANEI)	73
	Article 148.	Zona d'Àrees de Prevenció de Riscos (APR)	75
	Article 149.	Zona d'Àrees de Protecció Territorial (SRP-APT)	79
	Article 150.	Forestal (SRP-F)	80
	Article 151.	Zona d'Àrees de Transició (SRC-AT)	82
	Article 152.	Zona de Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRC-RGF)	84
	Article 153.	Àrea d'Interès Agrari de Vinya (SRC-AIAv).	85
	Article 154.	Zones de Sòl Rústic de Règim General	88
<b>PART V</b>	<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS.</b>		<b>91</b>
		Disposició adicional Primera. Determinacions sobre hidrologia.	91
		Disposició adicional segona. Determinacions sobre sanejament d'aigües residuals.	93
		Disposició adicional tercera. Zona de protecció de riscos de contaminació d'aqüífers.	94
		Disposició adicional quarta. Afeccions i servituds aeronàutiques.	94
		Disposició adicional cinquena. Afeccions Xarxa Natura 2000.	95
		Disposició transitòria primera. Àrees de Reconversió Territorial 3 i 6.	95
	<b>ANNEX I. MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS</b>		<b>96</b>
	<b>ANNEX II. REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS I PEDRERES AL SÒL RÚSTIC</b>		<b>99</b>
	<b>ANNEX III. UNITATS D'ACTUACIÓ I SÒL URBANITZABLE.</b>		<b>109</b>
	<b>ANNEX IV. COMPOSICIÓ DE FAÇANES.</b>		<b>135</b>

## **PART I    ORDENANÇA GENERAL**

**Article 1. Àmbit, objectiu, vigència. Obligatorietat.**

Les presents Normes són d'aplicació en tot el Terme Municipal de Porreres.

Tant els particulars com l'Administració estan obligats a complir la present normativa, de manera que aquesta serveixi de regla bàsica per a l'exercici i desenvolupament de la competència urbanística.

**Article 2. Interpretació**

L'Ajuntament, a través dels serveis municipals, interpretarà la present normativa.

**Article 3. Informació**

Qualsevol persona o entitat pública o privada, natural o jurídica, té dret a què l'Ajuntament l'informi per escrit sobre el règim d'edificació, alineacions o rasants corresponents a una parcel·la, solar o sector del terme municipal.

Per aquest motiu s'estableix la cèdula urbanística que preveu la llei del sòl.



## **PART II    ORDENANCES D'EDIFICACIÓ**

## CAPÍTOL I. DEFINICIÓ D'ELEMENTS URBANÍSTICS

Aplicable a totes les zones amb les excepcions que es poguessin assenyalar a les presents Ordenances particulars de cadascuna d'elles.

### Article 4. Alineacions

1. L'alineació de la façana assenyala el límit a partir del qual s'hauran d'aixecar les construccions, segons els casos.
2. Les alineacions de vies, places i altres àrees públiques fixa el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o a la resta d'àrees públiques i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.
3. L'alineació de façanes podrà o no coincidir amb les vies i àrees públiques, segons els casos.

### Article 5. Reculada d'edificacions

1. En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació de les llinde de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des de les llinde fins als elements més sortints de l'edifici. A l'efecte de la corresponent mesura s'inclouran les volades i s'exclouran els ràfecs o cobertes de les edificacions que tenguin una volada normal o acostumada, com a màxim de vuitanta centímetres (80 cm) i que no siguin practicables.
2. Quan l'edificació s'hagi de recular de vies o d'àrees públiques, s'incorporaran a aquestes les zones lliures o anàlogues, que no siguin de propietat privada. Tots els solars que facin cantonada hauran de comptar amb un xamfrà de tres metres (3 m) de longitud.
3. A les zones de reculada s'hi podran realitzar moviments de terra que no impliquin desnivells superiors als noranta centímetres (90 cm) per damunt del terreny natural, a cada punt, i sempre que es separin com a mínim un metre (1 m) dels límits del solar, llevat de les rampes d'accés a garatges d'acord amb les condicions de l'article 11.
4. No podran situar-se a les zones de reculada els dipòsits, fosses sèptiques, soterranis o semisoterranis, porxos coberts o edificacions auxiliars, sense cap altra excepció que les que es contemplen a zones específiques. Les piscines podran situar-se a un mínim de dos metres (2 m) del límit del solar. Es podran adossar a les mitgeres les rampes d'accés a garatges, d'acord amb les condicions específiques de cada zona.

### Article 6. Parcel·la o solar

1. S'entén per parcel·la tota aquella fracció de superfície de Sol Urbà delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució i gestió de la urbanització i edificació, per parts i etapes; conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció, i servir de referència a l'edificació. Quan s'utilitza el terme parcel·la, sempre es fa referència a parcel·la urbana, tal com s'ha definit i amb un contingut diferent al de parcel·la rústica.
2. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, de manera que es pot donar el cas de què una parcel·la compregui diverses propietats o viceversa.

Quan en aquestes NS o en els plans parcials, si fos de la seva competència, s'hi establissin una parcel·la mínima o unes dimensions mínimes per algunes de les seves llinde, serà obligatori, per a poder edificar, complir aquests requisits mínims. S'exceptuen aquelles parcel·les menors en sòl urbà que existien amb anterioritat a la data d'aprovació de les presents NS, sempre que no es prohibeixi explícitament en les normes de cada zona.

Les parcel·les mínimes seran indivisibles. També seran indivisibles aquelles parcel·les la circumstància urbanística de les quals estigui contemplada com a tal en la vigent Llei del Sòl.

3. Per a què una parcel·la tenguí la consideració de solar, haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització que exigeix la Llei del sòl:

- a) Disposar d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica suficients per al servei de la futura edificació. A més, la via amb què confronti la parcel·la haurà de tenir la calçada pavimentada i la voravia construïda.

Per a la dotació d'aquestes serveis, el sol·licitant de llicències de construcció està obligat a la seva execució prèvia o a dipositar una fiança quan sol·liciti la llicència que pugui cobrir el seu cost. Aquesta fiança li serà retornada quan es comprovi la correcta execució de les obres.

- b) Tenir assenyalades les alineacions i rasants.

### **Article 7. Superfície total edificada o edificable**

1. La suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes de l'edifici, mesurades dins els límits definits per les línies perimetrals exteriors de les façanes i, si escau, els eixos de les parets mitgeres determinarà la superfície total edificada, o en cas de previsió, la superfície edificable.
2. S'entén per planta edificada tot l'espai habitable en la seva projecció vertical, limitat pel sostre o solera inferior sobre el sòl o terreny i el seu sostre de pis i coberta. S'admeten desnivells interns d'un metre i vint-i-cinc centímetres (1,25 m) en una mateixa planta per a ser considerada com a planta única i els trams d'escala compresos entre els elements al·ludits amb anterioritat s'entendran constitutius de la corresponent planta. No es considerarà superfície edificada l'espai destinat a dipòsit de líquids o gasos o instal·lacions de tractament d'aigües residuals al servei normal de l'edificació i usos permesos. Tampoc s'inclouran a la superfície edificada els soterranis en edificació contínua o aïllada (entenent com a soterrani la planta que s'eleva fins a un màxim d'un metre (1 m) des del nivell del terreny natural a cada punt fins a la solera de la planta baixa), l'ús del qual sigui privat.
3. Els balcons, terrasses, galeries i escales que estiguin coberts per altres elements i parcialment oberts en el seu perímetre formaran part de la superfície edificada o edificable d'acord amb el següent criteri:
  - a) Íntegrament, si estan limitats per tancaments en la meitat o més del seu perímetre
  - b) En un cinquanta per cent (50 %), quan estiguin limitats per tancament en una longitud del seu perímetre inferior a la meitat.

S'entén per tancament qualsevol element amb altura superior a un com seixanta metres (1,60 m) sobre el nivell del sòl de la planta corresponent.

4. A l'efecte del què es disposa en aquest article, s'entendrà com a façana tot aquell element de tancament fix, continu o discontinu, indiferentment del seu material, que tenguí com a finalitat la separació entre locals interiors i el medi exterior.

### **Article 8. Superfície d'ocupació**

1. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície edificada o edificables de les diverses plantes de l'edificació, fins i tot enterrades, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per a cadascuna d'elles o pel seu conjunt.
2. La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge de la del solar o parcel·la.
3. L'ocupació de terrasses, balcons, galeries, porxos i escales que estiguin cobertes per altres elements es determinarà en funció de la superfície edificada que posseeixin, d'acord amb el criteri de les presents ordenances. Es consideren les següents ocupacions dels esmentats elements en cada cas:

- a) Ocupació al cent per cent (100 %), si estan limitats per tancament en la meitat o més del seu perímetre.
- b) Ocupació del cinquanta per cent (50 %), si estan limitats per tancament en menys de la meitat del seu perímetre.

El tancament és considerat en les mateixes condicions que a l'article 26.

#### **Article 9. Volum edificat o edificable**

1. S'entén per volum edificat o edificable aquell que està comprès entre els elements constitutius de tancament i coberta de totes les plantes edificables o edificades. S'inclouen al volum edificat o edificable els tancaments de l'edificació. S'exclouen del volum edificat o edificable les cobertes de l'edificació amb pendent inferior a trenta graus (30 °), no practicables, i els dipòsits de líquids i gasos situats sobre el sostre de la darrera planta.
2. Les terrasses, balcons, galeries, porxos o escales cobertes per altres elements computaran a l'efecte de volum edificat o edificable en funció de la superfície edificable que posseeixin, d'acord amb el criteri establert a l'article 7 de les presents ordenances. Amb aquesta finalitat es considera que els elements esmentats posseeixen els següents volums en funció dels tancaments perimetrals que posseeixin:
  - a) Cent per cent (100 %) del volum, si estan limitats per tancament en una longitud igual o superior a la meitat del seu perímetre.
  - b) Cinquanta per cent (50 %) del volum, quan estiguin limitats per tancament en una longitud menor a la meitat del seu perímetre.
3. No comptabilitzaran com a volum els soterranis que es destinin a aparcaments, magatzems o serveis de les edificacions i no tinguin ús públic.

#### **Article 10. Coeficient d'edificabilitat**

1. El quocient del volum edificable per l'àrea de la parcel·la o solar defineix el coeficient d'edificabilitat neta d'aquesta parcel·la o solar.
2. El coeficient d'edificabilitat es podrà referir, a més, a una illa, polígon, zona, sector o al total de la superfície afectada pel planejament. En aquest cas, es tindrà en compte el quocient de la corresponent suma de volums edificables per la superfície de la unitat urbanística considerada. Se'l coneixerà amb el nom d'*edificabilitat global*.
3. També es podrà definir el coeficient d'edificabilitat com el quocient de la superfície total edificable per l'àrea de la parcel·la o solar de la unitat urbanística considerada. Per a distingir-lo se l'anomena *coeficient d'aprofitament*.
4. El coeficient d'edificabilitat es mesurarà en metres cúbics per metre quadrat ( $m^3/m^2$ ) o en metres quadrats edificats per metre quadrat ( $m^2/m^2$ ), segons el sistema utilitzat per a definir-lo.
5. Al planejament s'hi expressarà l'edificabilitat neta de les seves parcel·les o solars, i també la global dels corresponents polígons, zones, sectors i del total de la superfície ordenada.

#### **Article 11. Soterranis i semisoterranis**

1. S'entén per soterrani complet aquell que posseeix tot el seu perímetre de tancament (de sòl a sostre) per davall del terreny natural, quan es tracta d'una edificació aïllada, o per davall de la rasant del carrer, quan es tracta d'una edificació contínua.

El seu ús ha de ser exclusiu per a garatge o magatzem. No es permet el seu ús com a habitatge.

Quan estigui destinat a garatge en edificació aïllada es permetrà, únicament en una de les cares, una rampa amb una pendent màxima del vint per cent (20 %), una amplada màxima de tres metres i mig (3,50 m) i una obertura a l'exterior destinada a l'accés de vehicles amb una llum màxima d'obertura de sis metres (6,00 m).

2. El soterrani s'inclou a la planta que s'eleva fins a un màxim d'un metre (1,00 m) respecte al nivell del terreny natural, de manera que queda enterrat respecte a la resta de la planta i es mesura a la cara superior del sostre.
3. Es podran autoritzar altres usos com ara els culturals o recreatius, sempre que es garanteixin els sistemes de ventilació, il·luminació, evacuació,... necessaris per al seu desenvolupament.
4. Tant els soterranis com els semisoterranis hauran de respectar les zones de reculada, fins i tot aquelles on es permetin porxos coberts.

## **Article 12. Profunditat o fons edificable**

Es denomina profunditat edificable la distància màxima, presa en perpendicular a l'eix del carrer, a la què es pot situar l'alineació interior de l'edificació, mesurada sobre aquesta perpendicular i a partir de l'alineació de façana.

No es permetrà sobrepassar la profunditat o fons edificable establert en cada cas per voladissos, conductes, ni per cap altre tipus d'instal·lacions o obres d'edificació.

A la part de la parcel·la més enllà de la profunditat edificable es poden fer terrasses, piscines o construccions que, si no sobresurten 1,00m del terreny natural, no computaran com ocupació, volum o edificabilitat a la zona de tipologia entre mitgeres.

## **Article 13. Altura edificable**

Per a la mesura d'altures s'estableixen dos tipus d'unitats: per número de plantes i per distància vertical. Quan les Normes assenyalin ambdós tipus, s'hauran de respectar tots dos.

### **1. Mesura d'altura en edificació contínua:**

1a. *Altura Total.* S'entendrà per altura total la mesura des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de la façana solar, fins a la major cota de coronació de les cobertes.

\* Si la rasant del carrer on dona la façana originés en algun punt de la façana una diferència de cota de més de seixanta centímetres (60 cm) per sobre la corresponent al punt mig d'aquesta, l'altura de l'edifici es determinarà a partir del pla situat a seixanta centímetres (60 cm) per davall de la rasant al punt més desfavorable. Aquest és considerat com aquell punt on la diferència de cota per damunt de la del punt mig sigui major.

\* Si quan s'aplica la regla anterior s'originessin diferències de cota superiors a tres metres (3 m) entre punts determinats de la façana, aquesta serà dividida en els trams necessaris, sempre que la seva longitud no sigui inferior a l'amplada mínima de solar, perquè això no succeeixi.

\* Als solars que facin cantonada, l'altura edificable vendrà definida per l'altura corresponent al carrer més ample i es perllongarà l'altura per l'altre carrer fins 1,5 vegades la profunditat edificable o la meitat de l'amplada de l'illa, si aquesta dimensió fos inferior. Si quan s'aplica aquesta regla s'originessin desnivells superiors a tres metres (3,00 m) a la façana corresponent al carrer de major pendent, s'aplicarà el que es disposa a l'apartat anterior.

\* Els solars amb façanes que donen a carrers amb diferent altura sense formar cantonada, a cadascuna de les façanes s'agafarà l'alçada corresponent al carrer, i l'edificació situada a major cota pot arribar fins a la meitat del fons del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable màxima definida per a l'illa.

\* Quan, per aplicació de les ordenances corresponents, resultessin als edificis adjacents parets mitgeres amb una altura descoberta superior a tres metres (3,00 m), l'edifici situat a major cota es recularà de la mitgera un mínim de tres metres (3,00 m), a partir de l'altura de l'edifici inferior i es tractarà el parament reculat com a façana.

\* Quan, a causa de l'existència d'edificacions antigues o de l'aplicació de les presents Ordenances, s'obtinguin o puguin obtenir-se desnivells entre altures d'edificis contigus, o entre diferents parts d'un mateix edifici superiors a sis metres (6,00 m), o quan les façanes posteriors dels edificis situats en una zona de topografia accidentada no quedin degudament integrats en la silueta del conjunt en què s'enclaven, l'Ajuntament podrà modificar les normes anteriors - per a cada cas particular, per tal d'aconseguir exclusivament una millor estètica o composició, sempre que no augmenti el volum edificable, d'acord amb el procediment previst a la Llei del Sòl per a la modificació de Plans i Normes.

1b. *Altura Reguladora*. S'entendrà per altura reguladora d'una edificació la dimensió vertical presa des de la rasant de la via pública al punt mig de la façana del solar fins a l'intradós del sostre de la darrera planta habitable.

\* En les diverses circumstàncies exposades a l'apartat 1a, s'haurà de respectar el què s'hi disposa.

\* Sobre l'altura reguladora es permetrà l'elevació exclusiva dels següents elements:

- Els pendents normals de teulada i terrat, fins i tot de les golfes o càmeres no habitables que permetin inclinacions de les cobertes esmentades, sempre que aquestes inclinacions no superin els trenta graus (30 °).
- Un únic cos de coronament que pot comprendre una o diverses de les següents estances: caixa d'escala, cambra de maquinària d'ascensors i cambra del dipòsit d'aigua; sempre que aquest únic cos de coronament no excedeixi de cinc metres (5,00 m) en la dimensió màxima de la planta i de tres metres (3,00 m) d'altura, i que es retirin tres metres (3,00 m) dels paraments de les façanes anteriors. Amb un màxim de 15,00m<sup>2</sup> de superfície, que en cap cas no serà computable com a edificabilitat o superfície construïda. Aquestes limitacions als cossos de coberta, no són aplicables a qualificacions d'equipaments, que podran ser majors en casos degudament justificats.
- Els conductes de xemeneia, antena col·lectiva, parallamps, ... i les baranes de protecció fins a un metre (1,00 m). En el cas d'antenes de telecomunicacions, es podrà superar aquesta altura (1m) si s'han d'eleva a altures majors per tal de salvar obstacles interposats entre el punt de recepció i els repetidors, com puguin ser altres edificis de major altura.
- Estacions base de telefonia mòbil i d'altres infraestructures radioelèctriques.

\* Als edificis representatius i d'interès col·lectiu s'hi podran aixecar torres, cúpules, campanars de cadireta, campanars, ... d'acord amb la tradició d'aquest tipus d'edificacions. En aquest cas serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió Insular d'Urbanisme.

## 2. Mesura d'altura en edificació aïllada.

2a. *Altura total*. S'entendrà per altura total la dimensió vertical o desnivell entre la cota més baixa del paviment de la planta baixa i la major cota de coronació de les cobertes. La solera de la planta baixa habitable s'haurà de col·locar com a màxim a una altura d'un metre (1,00 m) en relació amb el terreny natural i a qualsevol punt considerat, i a un màxim de cinquanta centímetres (50 cm) per sota. Tot això en el punt més desfavorable de la projecció de la planta, fins a la coronació de les cobertes.

2b. *Altura reguladora*. S'entendrà per altura reguladora la dimensió vertical o desnivell que hi ha entre la cota més baixa del paviment de la planta baixa i la major cota de l'intradós de la darrera planta habitable. En el cas de sostre inclinat es considerarà el punt més baix de l'arrencada del

sostre de la planta esmentada. Es consideraran les condicions i restriccions exposades al subapartat anterior en allò que fa referència a la ubicació de la solera de la planta baixa habitable. Per sobre de l'altura reguladora es permetrà l'elevació exclusiva dels elements indicats en el subapartat 1b anterior.

### 3. Número màxim de plantes

Com a número màxim de plantes computaran totes les plantes construïdes o a construir, contenguin o no superfície edificada, i s'exclourà la caixa de l'escala, la cambra de màquines si hi fos i els soterranis o semisoterranis.

A cadascuna de les zones ordenades per les presents Normes, l'altura màxima serà obtinguda restant dos metres (2,00 m) de l'altura total màxima definida per a la zona.

## **Article 14. Cossos voladissos**

No es permetrà, en cap cas, la volada sobre la via pública de cossos voladissos d'edificació tancada. Únicament s'admetran, segons els casos, les volades pròpies de balcons, terrasses i miradors tradicionals, i també els ràfecs, cornises i altres elements decoratius, d'acord amb les condicions particulars expressades per a cada zona, sempre que es separin de les mitgeres en la mateixa distància que la volada i que no ocupin més del setanta per cent (70 %) de la longitud de la façana. Aquestes superfícies que volen sobre la via pública no podran ser, en cap cas, tancats.

## **Article 15. Aparcaments privats**

A les condicions particulars de cada zona s'hi especifica el número mínim de places d'aparcament privat a reservar. S'exceptuaran de complir aquesta obligatorietat els solars de reduïdes dimensions que presentin una justificació raonada de la impossibilitat de reservar l'espai pels aparcaments.

Els aparcaments seran computats amb una superfície neta de dos coma vint metres (2,20 m) x quatre metres i mig (4,50 m) per plaça.

Els aparcaments no seran necessaris en cap cas amb solars amb una fondària inferior a 16,00m i en edificis que amb número d'habitatges possibles igual o inferior a tres, compleixin els següents requisits:

- a) Superfície del solar igual o inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- b) Amplada de façana de solar igual o inferior a 10,00 m.

## CAPÍTOL II. ORDENANCES D'ESTÈTICA I CONDICIONS TÈCNIQUES

### Article 16. Composició de façanes i edificis

1. Dins les condicions establertes a les presents Ordenances, serà lliure la composició de les façanes dels edificis.
2. En tot cas, es recomana la seva harmonització amb l'ambient circumdant i el seguiment de les directrius que apareixen a la composició de façanes que es presenta a l'annex IV de les Normes.

### Article 17. Ornament d'edificis

1. Els propietaris o les comunitats de propietaris d'edificis públics o particulars tenen la obligació de conservar en un estat decorós les façanes dels edificis, les mitgeres i les parts visibles des de la via pública.
2. Quan l'Ajuntament requerís fer obres de conservació i ornament i no ho fessin dins del termini assenyalat, l'Ajuntament podrà realitzar les obres mitjançant els seus mitjans i a costa de la propietat, sense perjudici de les sancions que se'n puguin derivar.
3. En benefici de l'ornament públic, els paraments de les parets mitgeres, sigui quin sigui el seu caràcter, que puguin ésser visibles des de l'exterior, s'hauran de referir i pintar en harmonia amb la façana utilitzant colors i materials similars. Aquesta obligació recau sobre la propietat de l'edifici i la propietat de l'edifici o solar contigu ha de consentir l'execució d'aquestes obres i les seves reparacions.
4. A les façanes d'edificació que donin a zones públiques, únicament es permetran els següents colors als paraments d'obra: blanc, ocres, arenosos i terrossos.
5. Les persianes que s'ubiquin als forats d'il·luminació i ventilació de les edificacions només poden ser del tipus "mallorquina" i únicament es permetran els següents colors: tonalitats tradicionals verdes, grises, blaves, marrons o tipus de fusta natural.
6. Les caixes d'escala i, en general, qualsevol edificació situada per sobre de l'altura reguladora hauran de ser tractades en harmonia amb la façana, utilitzant colors i materials similars.
7. Els estenedors de roba i els dipòsits d'aigua no hauran de ser visibles des de la via pública, per la qual cosa han de restar ocults per mitjà de paraments verticals de fàbrica o d'altres solucions efectives.
8. Tampoc podran ser visibles des de la via pública les connexions amb antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i de telecomunicacions.
9. Els espais de reculada tant respecte a la via pública com a les mitgeres, les terrasses, les galeries i les cobertes s'han de mantenir en un perfecte estat de neteja.
10. Especialment aquells espais de reculada citats que siguin visibles des de la via pública o des dels edificis veïns no es podran destinar a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornament públic.

### Article 18. Anuncis i rètols

1. A cada edifici tan sols s'hi podrà instal·lar un anunci o rètol, lluminós o no, per local, a partir dels dos metres i mig (2,50 m) d'altura sobre el paviment de la voravia, excepte a l'edifici ja estigui prevista la adient situació d'aquests.
2. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, indiferentment de quina sigui la seva classe, adossats a baranes o balcons.
3. Entre els dos metres i mig (2,50 m) i els quatre metres (4,00 m) d'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada, s'hi permet la col·locació d'anuncis o rètols, lluminosos o no, i dels seus elements de subjecció, tret del què es disposa a les Ordenances de caràcter especial, i sempre que es compleixin les següents condicions:



- a) Que no sobresurtin als carrers sense voravia més de quinze centímetres (15 cm) del pla de la façana.
- b) Als carrers amb voravia, que el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o del rètol quedi separat al menys per vuitanta centímetres (80 cm) de la vora exterior de la voravia i sense que la seva longitud excedeixi, en direcció perpendicular a la façana, d'un metre i mig (1,50 m).
- c) La composició, forma i colors dels rètols no poden tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.

### **Article 19. Marquesines**

Les marquesines, tant si són comercials com decoratives, podran tenir una volada màxima d'un metre i mig (1,50 m) i no superior a una dècima part de l'amplada de la via pública. No podran estar a menys vuitanta centímetres (80 cm) de la vora exterior de la voravia a partir de l'alineació oficial del carrer, i tan sols es podran col·locar a una altura no inferior als dos metres i mig (2,50 m), des del seu pla inferior. No podran sobresortir de l'alineació a vies públiques sense voravies.

### **Article 20. Fanals**

La instal·lació de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular, que no formin part de l'enllumenat públic, sempre de model autoritzat, es regirà per les següents normes:

- a) Vies amb voravies

No es podran col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos metres i mig (2,50 m) per damunt del paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura, s'hi permetrà la seva instal·lació sempre que no sobresurtin més de quaranta centímetres (40 cm) de l'alineació de façanes.

- b) Vies sense voravies

Tan sols es podran autoritzar per damunt dels quatre metres d'altura i sempre que no sobresurtin més de quaranta centímetres (40 cm) de l'alineació de façana.

### **Article 21. Instal·lacions a façanes**

1. Qualsevol instal·lació d'un edifici d'elements per a condicionament d'aire, calefacció, refrigeració o de qualsevol altra classe no podrà sobresortir del paràmetre exterior de la façana i s'haurà de situar convenientment per a què no resultin visibles, des de la via pública, les seves cares laterals.
2. Els desguassos d'aquestes instal·lacions s'hauran de conduir a l'interior de l'edifici.
3. Es prohibeix expressament que els condicionadors o extractors d'aire l'evacuïn a la via pública a una altura inferior als tres metres (3,00 m) sobre el nivell de la voravia o de la calçada, excepte els casos excepcionals, degudament justificats i autoritzats, sense que puguin ocasionar, en cap cas, molèsties als vianants o veïns.

### **Article 22. Estenedors**

Queda prohibit instal·lat estenedors a finestres, balcons, etc., de manera que la roba estesa sigui visible des de la via pública.

**Article 23. Tendals**

1. Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixos com desmuntables, no es podran instal·lar a façanes de planta baixa adjacents a vies públiques on no hi hagi voravia.
2. Els tendals que s'instal·lin a façanes de planta baixa adjacents a vies públiques on hi hagi voravia podran tenir una volada màxima que, en qualsevol de les seves posicions, no sigui superior a un metre i mig (1,50 m); no excedeixi d'una dècima part de l'amplada de la via pública, ni es situï a una distància inferior a vuitanta centímetres (80 cm) de la vertical traçada per la vora exterior de la voravia.

Cap dels seus elements de subjecció, fixos o mòbils, que sobresurtin de la paret de façana de l'edifici, ni tampoc els seus suplementes de cortina o penjants en general, no podran quedar situats a una altura inferior de dos metres i mig (2,50 m) sobre la voravia, en qualsevol de les seves posicions.

3. Aquells que s'instal·lin a façanes de plantes pis no podran excedir en una volada de més de vint centímetres (20 cm) dels voladissos permesos. Quan es faci l'obligatòria petició de llicència municipal per a la seva instal·lació, s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o la comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació sobre els voladissos de balcons, terrasses o finestres de l'edifici de què es tracti, i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colors i dibuixos.

Tot això sense perjudici d'allò que es preveu a les Ordenances de cada zona.

**Article 24. Alteracions de façanes dels edificis construïts**

Als edificis construïts i en construcció no s'hi permetrà la modificació d'un element de la façana si no es garanteix la simultània modificació de tots els elements similars de l'edifici, de manera que no s'alteri l'homogeneïtat del conjunt i la seva unitat arquitectònica. La modificació ha de ser objecte de projecte tècnic, aprovat per la comunitat de propietaris, i ha d'obtenir la pertinent llicència.

**Article 25. Protecció de l'arbrat**

1. A les àrees de protecció i a les zones extensives serà obligatori conservar, en la major quantitat possible, l'arbrat existent i reposar-lo quan sigui imprescindible suprimir-lo.
2. En aquestes zones, quan es sol·liciti la llicència, serà obligatori assenyalar l'arbrat existent sobre el plànol topogràfic, i en els plànols del projecte assenyalar l'arbrat que es conserva i el que es reposa, per la qual cosa s'han de reposar dos arbres de port mitjà per cada tala.
3. Els aparcaments de cotxes en superfície, d'aquestes zones, estaran preferentment protegits contra l'assolellament mitjançant arbrat o pèrgoles amb vegetació. Únicament es podrà emprar un altre sistema de protecció quan es justifiqui degudament la impossibilitat d'adoptar el que s'ha assenyalat anteriorment, a criteri de la Corporació.
4. A les franges de reculada obligatòria contigües amb vies públiques, serà preceptiva la plantació d'arbrat, fins i tot quan l'ús a què es destina l'edificació contigua amb aquesta via, sigui comercial o públic, per la qual cosa s'ha d'incloure el projecte d'enjardinament al projecte edificatori.

**Article 26. Cartells publicitaris**

Per motius de defensa del paisatge, del conjunt historicoartístic o per excessiva proliferació de cartells, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició d'aquests en un sector.

**Article 27. Construccions de voravies**

1. La construcció de la voravia adjacent amb la façana d'un immoble és obligació de la propietat sempre que confronti amb una via pública on estigui prevista la construcció o existència de voravies.
2. Aquesta obligació comprèn no tan sols la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vora.
3. Per a la construcció de la voravia serà preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal i serà assenyalada la rasant pels Serveis Tècnics Municipals.
4. Quan s'atorgui la llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la voravia corresponent.
5. No es podrà atorgar llicència d'ocupació d'un immoble, sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.
6. Excepte que s'estipuli el contrari, de la reparació i la conservació de les voravies se n'encarregarà l'Ajuntament.

**Article 28. Paviment de voravies**

1. Fins que no s'hagi establert el tipus reglamentari, les rajoles seran quadrades de vint centímetres (20 cm) de costat.
2. Les vores de les voravies seran de pedra calcària dura buixardada al Centre Històric i del mateix material o de peces prefabricades de formigó o similars, de model autoritzat, a la resta de zones.

**Article 29. Passos per a l'entrada de vehicles**

1. Els passos per a l'entrada de vehicles, als edificis o solars on es prevegin, es realitzaran baixant per la vora i la voravia amb un pendent màxim del quinze per cent (15 %) en el sentit longitudinal a la voravia, donant a aquesta la forma del qual convenient.
2. Es prohibeix expressament emplenar, d'una manera permanent, de formigó o d'un altre material, la cuneta de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell existent entre la vora i la calçada, encara que prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canonades o a través d'altres sistemes.
3. Els actuals passos d'entrada de vehicles existents i no realitzats de manera reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades al primer paràgraf d'aquest article en el termini màxim d'un any a partir de l'aprovació de les presents normes.
4. El paviment de la voravia d'aquests passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats de pedra de resistència superior a la de la mateixa voravia i hauran de ser d'un color diferent.

**Article 30. Tanques de solars i parcel·les al sòl urbà**

En benefici de la higiene i l'ornament públic, els propietaris dels solars i parcel·les no edificats en sòl urbà tendran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment closos amb tanques de materials d'obra i s'ha de realitzar l'acabat d'aquestes tanques a les façanes a vies públiques mitjançant referit de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Als seus portals d'accés hi ha d'haver un tancament adequat.

A les Zones Intensives l'altura d'aquests tancaments serà de un coma vuitanta metres (1,80 m) i mai podrà afectar a les zones de reculada dels carrers.

A les Zones Extensives s'hi permet tancament cec fins a un metre (1,00 m) que podrà complementar-se per tancament calat o de bardissa vegetal fins a un coma vuitanta metres (1,80 m).

Als solars que fan cantonada, a totes les zones es deixarà un xamfrà de tres metres (3,00 m) de longitud.

#### **Article 31. Parets mitgeres**

1. Les parets mitgeres tendran com a mínim un gruix de vint centímetres (20 cm).
2. Les parets pròpies adossades a eixos de paret mitgera, siguin de càrrega o tancament, tendran un gruix mínim de quinze centímetres (15 cm).
3. Els murs – siguin de càrrega, de tancament o de contenció – i els fonaments es situaran sempre en el terreny propi, com a màxim adossats a l'eix de la mitgera o al límit de la via pública.
4. No obstant, si existís un pacte previ entre les propietats contigües, s'admetran les parets i elements portants mitgers.

### **CAPÍTOL III. ORDENANCES D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR**

#### **Article 32. Condicions mínimes d'higiene**

A més de les condicions mínimes que s'estableixin per regulacions d'ordre superior i mentre que no s'hi oposin, seran d'obligatòria observança les condicions contingudes en els articles d'aquest capítol.

#### **Article 33. Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes d'habitacions**

1. S'entén per composició mínima d'un habitatge aquella que està integrada per una cuina/menjador d'almenys 14,00 m<sup>2</sup>, un dormitori doble d'almenys 10,00 m<sup>2</sup>, un bany d'almenys 3,00 m<sup>2</sup>, amb dutxa, vàter i lavabo.
2. Si l'estança/menjador és independent de la cuina, tindrà una superfície mínima de 10,00 m<sup>2</sup>, on s'ha de poder inscriure un cercle de tres metres (3,00 m) de diàmetre. En aquest cas, la cuina tindrà una superfície mínima de 5,00 m<sup>2</sup>.
3. La superfície mínima per a dormitori serà de 6,00 m<sup>2</sup> i hi haurà d'haver a cada habitatge, com a mínim, un dormitori de 10,00 m<sup>2</sup>, on es podrà inscriure com a mínim un cercle de dos metres i mig de diàmetre (2,50 m).
4. Els passadissos tendran una amplada mínima de vuitanta centímetres (80 cm).
5. La superfície mínima dels lavabos serà de 1,10 m<sup>2</sup> i el seu costat mínim interior de vuitanta centímetres (80 cm).
6. La superfície dels banys es justificarà amb la distribució dels aparells disposats per a un ús còmode, però mai inferior a 3,00 m<sup>2</sup> útils.
7. Els estenedors s'instal·laran de manera que la roba estesa no sigui visible des de la via pública.
8. La superfície útil mínima d'un habitatge serà de 32,00 m<sup>2</sup>.

#### **Article 34. Distribució**

1. La distribució interior de l'edifici haurà de permetre que totes les peces habitables, de dia i de nit, tinguin llum i ventilació directa i capacitat indispensable per a la salut dels seus habitants.
2. Les habitacions seran independents entre sí, de manera que cap utilitzi un dormitori com a únic accés possible.
3. L'accés al lavabo quedarà independitzat mitjançant un distribuïdor d'un metre quadrat (1,00 m<sup>2</sup>) com a mínim.

4. A dormitoris, cuines i, almenys, un lavabo no s'hi permetrà que la única comunicació possible amb la resta de l'habitatge sigui exterior o a través de terrasses, tant cobertes com descobertes.
5. S'exclouen d'aquesta prohibició els dormitoris independents dotats amb el seu corresponent lavabo.
6. No es permetrà que els habitatges ventilin únicament al pati de l'illa, quan es tracti del centre històric i de les zones intensives.

### **Article 35. Altures interiors mínimes**

Les altures mínimes exigibles seran:

- Habitatge: dos metres i mig (2,50 m)
- Residencial: dos metres i mig (2,50 m)
- Comercial en planta baixa: tres metres (3,00 m)
- Comercial en altres plantes: dos metres i mig (2,50 m)
- Oficines: dos coma trenta metres (2,30 m)

Aquestes altures seran mesurades verticalment entre el paviment i el sostre o cel ras acabats.

A habitacions no habitables s'hi admeten disminucions de l'altura fins als dos coma deu metres (2,10 m).

### **Article 36. Escales d'edificis destinats a habitatges i oficines**

1. Les escales comunes a diversos habitatges, oficines, o d'ambdós a la vegada, reuniran les següents condicions:
  - Amplada mínima d'estesa: vint-i-vuit centímetres (28 cm)
  - Contrapetja màxima: dinou centímetres (19 cm)
  - L'amplada mínima amb barana lliure: vuitanta centímetres (80 cm)
  - Amplada mínima entre murs: un metre (1,00 m)
  - Número màxim de d'escalons o altures a cada tram: dinou (19)
  - Longitud mínima entre l'arrencada de l'escala i el portal de l'entrada: u coma vint metres (1,20 m).
2. Les baranes de protecció d'escales tendran una altura mínima de noranta centímetres (90 cm) i es construiran de manera que a cap dels seus buits s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre superior a dotze centímetres (12,00 cm).
3. No es permetran els replans dividits i entre dos replans hi haurà d'haver, com a mínim, dues altures d'escaló.
4. A les escales corbes l'amplada de l'estesa, mesurada a quaranta centímetres (40 cm) de la corba interior, haurà de ser igual o major a vint-i-cinc centímetres (25 cm), sense excedir, a la seva part més ampla, de quaranta centímetres (40 cm).
5. Les escales tendran necessàriament il·luminació i ventilació directes a la via pública o al pati, a través de tants ulls com plantes tenguí l'edifici, amb excepció de la planta baixa, i amb una superfície mínima, cadascun, d'un metre quadrat.
6. A edificis de planta baixa i dos pisos es permetrà la il·luminació i ventilació zenital d'escales mitjançant claraboies que tenguin, almenys, una superfície en planta de dos terços de la superfície de l'escala, i l'ull de l'escala no serà d'una amplada inferior a vuitanta centímetres (80 cm).

**Article 37. Il·luminació i ventilació**

1. S'entén per llum i ventilació directes aquelles que es prenen des de la via pública, espais lliures públics, espais lliures en ordenació d'edificis aïllats i patis que compleixin les condicions que es defineixen en els articles següents.
2. No s'acceptarà com a il·luminació i ventilació directa aquella que es prengui de les caixes d'escala ni de galeries o terrasses cobertes que no estiguin obertes, almenys, en la meitat del seu perímetre, i la profunditat de les quals sigui inferior a la seva amplada.
3. Es podrà substituir la ventilació directa mitjançant un sistema que reuneixi les condicions suficients per a renovar l'aire de qualsevol dependència en menys de quinze minuts, pel que fa a locals no habitables.

**Article 38. Dimensions de buits**

1. La superfície dels buits de ventilació i il·luminació no serà inferior a una octava part de la superfície útil de la planta de la dependència corresponent.
2. Les dependències d'un habitatge que no disposin de llum i ventilació directes no podran tenir en planta costats superiors a u coma setanta metres (1,70 m), a no ser que, per la forma i disposició de la dependència, sigui impossible col·locar-hi un llit.

**Article 39. Ventilació a través d'altres dependències**

Les habitacions que rebin, exclusivament, llum i ventilació directes per façana o pati d'illa, sense interposició de galeries ni terrasses cobertes, podran servir de ventilació o il·luminació a alcoves o altres dependències, sempre que el buit de comunicació entre ambdues peces no sigui inferior a la meitat de la major dimensió de l'habitació inferior, ni el fons total de les dues peces sigui superior a vuit metres i mig (8,50 m).

**Article 40. Ventilació de banys i lavabos**

1. Els banys i lavabos hauran de tenir ventilació directa, o es podran ventilar per mitjà de xemeneies de ventilació, oberts per la seva part superior, amb una superfície i forma on es pugui inscriure un cercle de seixanta centímetres (60 cm) de diàmetre i sempre que la seva superfície en planta no sigui inferior a 0,75 m<sup>2</sup>.
2. Les xemeneies de ventilació seran registrables.
3. S'admeten les xemeneies de ventilació per col·lector general o unitari i conductes independents, sempre que reuneixin les condicions següents:
  - a) Tots els conductors col·lectors i individuals han de ser totalment verticals – sense desviament – i ser de materials incombustibles.
  - b) La secció mínima del col·lector ha de ser de 400 cm<sup>2</sup> i la dels conductes de 150 cm<sup>2</sup>.
  - c) La longitud mínima del conducte individual, des de la presa fins a la desembocadura en el col·lector general, ha de ser de dos metres (2,00 m).
  - d) L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general s'ha de fer amb un angle inferior a quaranta cinc graus (45 °). S'ha de prohibir la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.
  - e) El conducte individual tan sols ha de servir per a la ventilació d'un sol local. Quan sigui precís ventilar per un mateix col·lector dos locals d'una planta, s'haurà de fer a través dels conductes individuals independents.

- f) La relació entre ambdós costats del col·lector, si fos de secció rectangular, així com dels conductes individuals, serà com a màxim de 1:1,5. S'admeten també i es donarà preferència a igualtat d'acció circular.
- g) La secció útil de l'orifici de ventilació del local haurà de ser, com a mínim, igual a la secció del conducte individual i, si duu inclòs un sistema de ventilació per reixeta, en la posició de tancament ha de quedar garantida una obertura mínima permanent de 100 cm<sup>2</sup> de secció. Les reixetes han de tenir les seves lamel·les orientades en el sentit de la circulació de l'aire.
- h) L'orifici de ventilació del local es col·locarà a una altura sobre el paviment de dos coma vint metres (2,20 m) com a mínim.
- i) S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de perllongar per damunt de la coberta de l'edifici i s'haurà de coronar a la seva part superior amb un aspirador estàtic.
- j) Tant el col·lector com els conductes individuals hauran d'estar degudament protegits tèrmicament de l'ambient exterior per a evitar pèrdues de temperatura que dificultin el correcte tiratge de la xemeneia.
- k) A un mateix col·lector no han de desembocar conductes individuals de ventilació i de sortida de fums de combustió.

#### **Article 41. Estrangulació de patis**

1. Als patis no s'hi permetran estrangulacions en la seva planta que donin lloc a dimensions inferiors a un metre (1,00 m), preses perpendicularment a qualsevol de les cares d'aquest.
2. Igualment queden prohibides les zones de penetració del pati cap als edificis en els quals la relació entre la dimensió comú i la profunditat de penetració sigui inferior a dues terceres parts.

#### **Article 42. Llums rectes**

1. Tots els patis tendran la forma i dimensions necessàries perquè les llums rectes mínimes de ventilació i il·luminació, que fixa l'article 38 d'aquest Capítol, preses al centre dels buits, i perpendicularment al buit, siguin de tres metres (3,00 m). Aquestes llums es comptaran a partir del buit i, en cas que hi hagués interposicions de galeries o terrasses, es mesuraran sobre l'esmentada perpendicular a partir de la vora exterior de la terrassa o galeria.
2. Quan els buits de ventilació tenguin una superfície superior a l'exigida a l'article 38, les distàncies abans indicades es prendran a partir del centre del buit teòric de la superfície mínima exigida.
3. Queden eximits del compliment de les condicions fixades en els dos paràgrafs anteriors els buits no necessaris per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació, pel fet de què en la mateixa habitació o local n'existeixin d'altres que compleixin aquest requisit.

#### **Article 43. Dimensions de patis**

Per als patis és indispensable que al seu interior s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre igual a tres metres (3,00 m). La superfície del cercle no podrà quedar afectada per galeries i bugaderies en voladís, ni per sortints de cap tipus en tota la seva altura.

#### **Article 44. Aparells sanitaris**

Cada habitatge independents comptarà amb, com a mínim, un bany format per una dutxa, un lavabo i un vàter.

Tots els vàters estaran dotats de sífó hidràulic amb la corresponent ventilació i disposaran de descàrrega automàtica.

#### **Article 45. Bugaderies**

1. Les bugaderies es podran instal·lar a l'interior dels habitatges o a les galeries, sempre que estiguin dotades de serveis de desguàs i de ventilació convenients.
2. Queda prohibida la instal·lació de bugaderies entre dues caixes d'escala o si s'envaeixen, en plantes altes, les superfícies mínimes dels patis.

#### **Article 46. Estenedors**

Aquells habitatges de més d'un dormitori estaran dotats d'una superfície coberta i oberta d'almenys 2 m<sup>2</sup>, destinada a estendre-hi 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 permetin que es pugui veure la roba estesa. Els estenedors es podran instal·lar als habitatges, a les galeries, als soterranis i als terrats, sempre que tinguin una superfície de ventilació d'una tercera part de la seva superfície i estiguin dotats de desguàs.

#### **Article 47. Dotació d'aigua potable**

1. Tots els habitatges hauran d'estar dotats del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.
2. Si s'hagués de connectar l'escomesa a la xarxa general d'aigua, la reserva mínima existent, si es sumen les corresponents als dipòsits i aljubs, serà de cinc cents litres (500 l) per habitatge o local.
3. En cas que no existís connexió a la xarxa general d'aigua potable, la reserva d'aigua que, com a mínim, haurà d'existir sumant els dipòsits i aljubs serà de deu mil litres (10.000 l) per habitatge o local.
4. Serà obligatòria la recollida de les aigües pluvials, amb conducció a aljub, de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó d'un mínim de 50 l/m<sup>2</sup>. Les característiques d'aquest aljub hauran de complir amb el previst Decret 53/2012 de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears, o normativa que el substitueixi.

#### **Article 48. Desguassos pluvials**

Serà obligatòria la recollida i conducció a aljub, i la resta complirà:

1. El desguàs de les aigües pluvials es realitzarà mitjançant claveguerons que les condueixin al clavegueram urbà destinat a recollir únicament aquest tipus d'aigua, en el cas que existeixi.
2. Si no existís clavegueram urbà davant de l'immoble de què es tracti, s'hauran de conduir per davall de la voravia.
3. Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la voravia i el fet d'empalmar a aquests conductes qualsevol tipus d'aigües residuals, incloses les que procedeixen de piques i bugaderies. Així mateix, també es prohibeix el seu entroncament al clavegueram sanitari i el seu abocament a fosses sèptiques, a la seva cambra de llots.

#### **Article 49. Evacuació d'aigües residuals**

1. Amb caràcter general, es remetrà al què disposa l'Ordenança de Policia reguladora de Sanejament.



2. Les aigües residuals seran conduïdes a la xarxa de clavegueram sanitari a través de claveguerons. S'hi ha d'instal·lar a l'extrem un sifó hidràulic inodor, des del què s'iniciarà la connexió.
3. Allà on no existeixi la xarxa indicada, serà d'aplicació l'article 3 de la Llei 10/2010 *de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general*, o norma que el modifiqui o el substitueixi.
4. Els pous absorbents s'hauran de suprimir i inutilitzar.

#### **Article 50. Abocaments d'aigües residuals a cabals públics**

Queda prohibit abocar aigües residuals no depurades a cabals públics.

#### **Article 51. Buidatge de les cambres de llots**

L'Autoritat Municipal podrà ordenar que, en el termini de 48 hores, es procedeixi al buidatge de les cambres de llots, quan els signes externs o unes altres causes suficients al seu judici així ho aconsellessin.

#### **Article 52. Pous**

1. L'enllumenament de pous es regularà per les disposicions legals vigents que regeixin en la matèria.
2. En cap cas es podrà situar a una distància inferior a deu metres (10 m) del pou absorbent d'aigües residuals.

#### **Article 53. Sortida de fums**

1. Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que aquesta sortida tenguí un caràcter provisional.
2. Els tubs o conductes de xemeneia estaran proveïts d'aïllament i revestiment suficients per a evitar que la radiació de calor es transmeti a les propietats contigües, i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.
3. És preceptiu l'ús de purificadors a les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortida de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.
4. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan la sortida de fums, al seu judici, pugui causar molèsties o perjudicis.

#### **Article 54. Mesures bioclimàtiques de l'edificació**

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

##### **1.- En el disseny dels edificis:**

- a. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe: un envidrament doble amb cambra d'aire interior, així com uns tancaments que en conjunt garanteixin un coeficient de transmissió tèrmica inferior a  $2,8 \text{ kcal/h m}^2 \text{ }^{\circ}\text{C}$ , i persianes o para-sols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.
- b. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.

Cada habitatge tindrà recollida selectiva definida de residus en cinc fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgàniques i restes.

- c. Execució del full d'instruccions mediambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici que es lliurarà a cada resident o usuari habitual.
- d. les edificacions de nova construcció contemplaran en el seu disseny el màxim nivell possible de condicionament tèrmic passiu, mitjançant la combinació de:

L'anàlisi de les condicions del microclima local de manera que la disposició dels carrers aprofiti les potencialitats bioclimàtiques de la zona (insolació, exposició als vents i vegetació). Aquesta anàlisi serà prèvia a l'elaboració dels plans parcials o projectes d'urbanització de les àrees urbanes sotmeses a reforma o reconversió.

L'orientació solar i als vents idònia de les edificacions, aprofitant les possibilitats de la parcel·la.

## 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 trenta litres (30 l) 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.

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

- a. Instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a cisternes de vàters i de limitadors de cabal a aixetes.
- b. Instal·lació de circuit per a la reutilització d'aigües pluvials per als vàters i per a les instal·lacions de reg, mitjançant aljub de capacitat mínima de 10 m<sup>3</sup>.
- c. Instal·lació d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als vàters i per a les instal·lacions de reg. S'exceptuen d'aquesta instal·lació els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats, i la resta d'usos quan les seves instal·lacions d'evacuació siguin de menys de 300 unitats de descàrrega. Això no obstant, en aquestes excepcions s'haurà de fer una preinstal·lació de dues xarxes separades, per al circuit d'aigües grises i per al d'aigües negres, que pugui permetre el reciclatge de les aigües grises per als vàters i per a les instal·lacions de reg. Les aigües grises són, a l'àmbit domèstic, les aigües de rebuig generades a les dutxes, banyeres, piques rentamans i rentadora. S'han d'excloure explícitament les aigües provinents de les cuines o que puguin tenir una càrrega d'olis o greixos. Per tal de poder ser reutilitzades a dins la mateixa activitat per a ús de descàrrega en cisternes de WC o rec, han de ser emmagatzemades, tractades, i sobretot, utilitzades amb una xarxa completament independent, separada, amb canonades diferents i de dimensions diferents a les de la xarxa d'aigua de consum humà de l'activitat. Les xarxes d'aigües grises i les d'aigua potable mai no poden tenir un punt de connexió entre si.
- d. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

## CAPÍTOL IV. ORDENANCES DE SEGURETAT

### Article 55. Solidesa de la construcció

1. Els edificis en construcció i tots aquells on es realitzin obres d'ampliació o reforma hauran de reunir, en tot moment i amb subjecció a les disposicions legals, les condicions de solidesa adequades, sota la responsabilitat de les persones que tinguin al seu càrrec la direcció tècnica dels treballs i obres que s'hi realitzin, i també del constructor o empresa que tenguí al seu càrrec la seva realització.
2. A les obres menors que, per la seva índole, no requereixin direcció tècnica, aquesta responsabilitat recaurà exclusivament sobre el constructor o empresa que les executi.
3. Tots els materials emprats en les obres seran de bona qualitat i exempts de defectes visibles, tendran una resistència adequada als esforços que hagin de ser sotmesos, s'hauran de mantenir en bon estat de conservació i seran substituïts quan deixin de satisfer aquests requisits.

### Article 56. Tanques de protecció en obres majors

1. El front d'edifici o solar on es practiquin obres – ja siguin de modificació, ampliació o nova construcció – s'haurà de protegir de manera que s'eviti, per complet, el perill dels vianants i el detriment de la via pública.
2. Si les obres es realitzen en planta baixa o soterrani, sense afectar a la façana, no serà preceptiva la col·locació de la tanca i serà suficient que els buits que donen a la façana estiguin dotats de tancaments sòlids o que estiguin convenientment tapiats.
3. Si les obres es realitzen de manera que afectin a la façana de la propietat o excavacions contigües a la via pública o subsòl d'aquesta i a una altura inferior a tres metres (3,00 m) per damunt de la rasant del vial, s'hauran de protegir amb una tanca resistent i d'aspecte decorós, situada a una distància no superior a dos metres (2,00 m) de façana i d'una altura mínima de dos metres (2,00 m). Si existís voravia, es deixarà expedit un pas exterior de la vora de a voravia fins a la tanca. Si no existís voravia, s'haurà de deixar lliure un pas a la calçada, d'una amplada no inferior a quatre metres (4,00 m) i sense que l'espai tancat excedeixi, en cap cas, del màxim assenyalat.
4. Si les obres es realitzen en plantes pis o cobertes on s'afecta la façana de l'edifici, la protecció haurà de sortir del voladís, a partir de tres metres (3,00 m) d'altura sobre el punt més alt de la rasant de la voravia i amb volada que en cap cas estigui a menys de quatre metres (4,00 m) d'altura de la rasant de la calçada. Aquesta protecció es conformarà amb taulons o elements metàl·lics, de manera que pugui resistir l'impacte dels materials o estris que pugui caure sobre ella, amb pendent cap a l'interior de l'edifici i acabat amb un sòcol vertical de quaranta centímetres (40 cm) d'altura. A aquest sòcol s'hi subjectarà una xarxa consistent fins al punt més alt on es realitzin les obres i un passamà a noranta centímetres (90 cm) d'altura des de l'empostat.
5. Si les obres es realitzen en mitgeres de l'edifici o soles o en espais pròxims a aquestes, s'hauran de protegir també en voladís que no sobresurti més de dos metres (2 m), amb les mateixes característiques del què s'ha descrit al paràgraf anterior i amb xarxa, de manera que s'impedeixi la caiguda de materials o estris sobre les finques contigües. La propietat contigua ha de consentir les obres i facilitar-ne la execució.
6. Els desperfectes que es puguin ocasionar a les finques contigües, amb motiu d'una obra, hauran de ser immediatament reparats per qui els hagi causat.
7. En cas que les obres en planta baixa no estiguessin totalment finalitzades i no existís una tanca de precaució, per no efectuar-s'hi treballs, els buits hauran d'estar dotats de tancaments sòlids o convenientment tapiats.
8. En casos excepcionals, prèvia inspecció dels Serveis Tècnics competents, es podrà autoritzar una major ocupació de la via pública mitjançant tanques que es separin més de dos metres (2,00 m) de l'alineació i per un temps limitat.

9. La llicència per a la col·locació de tanques i elements de protecció, amb les limitacions que s'estableixen en el present article, s'entendrà com a concedida quan s'autoritzi la llicència d'obres corresponents, sempre que no comportin ocupació de la via pública, supòsit en el qual s'haurà de sol·licitar una llicència expressa.

#### **Article 57. Tanques de protecció en obres menors**

Els acabats, reparacions de teulades i obres menors seran protegits amb una tanca de protecció d'aspecte decorós i d'una altura mínima de dos metres (2,00 m). La resta de les característiques de la tanca seran regides segons les normes de l'article anterior.

#### **Article 58. Bastides i elements auxiliars**

1. En relació amb les bastides es fa especial remissió a les normes vigents i obligatoris de la Seguretat i Higiene al Treball
2. Les bastides i passarel·les situades a més de dos metres (2,00 m) d'altura sobre el sòl o pis, tendran una amplada mínima de seixanta centímetres (60 cm), hauran de posseir un pis unit, disposaran de baranes a noranta centímetres (90 cm) d'alçada i rodapeus de vint centímetres (20 cm) d'altura.
3. Es disposaran baranes sòlides a noranta centímetres (90 cm) d'altura, rodapeus de vint centímetres (20 cm) a les vores, als buits dels sostres als pisos en construcció i al contorn de les escales.
4. Les escales que comuniquin diversos pisos d'una obra en construcció, podran salvar únicament l'altura entre dos pisos immediats i seran d'una sola peça, d'amplada no inferior a cinquanta centímetres (50 cm) i de longitud adequada, de manera que quan estiguin distanciades en el seu suport inferior seixanta centímetres (60 cm) del pla vertical que passi pel seu suport superior sobresurtin cinquanta centímetres (50 cm) sobre el nivell superior del pis al qual donin accés.
5. Tot això, a més de la maquinària que s'utilitzi en la construcció, haurà d'estar disposat de manera que, en tot moment, quedi garantida la seguretat pública, la dels habitants i ocupants de l'immoble veí, i la dels operaris i dels funcionaris que estiguin encarregats de la inspecció i comprovació dels treballs que es realitzin.

#### **Article 59. Excavacions sota rasant**

1. Quan es procedeixi a l'excavació d'un solar per sota de la rasant del carrer o per davall del pla de l'assentament dels fonaments d'edificis contigus, i aquesta excavació es realitzi a menys de tres metres (3,00 m) de distància del carrer o de la mitgera, serà obligatori construir el mur de construcció perimetral abans d'excavar la totalitat. Com a màxim, es podrà construir el mur per trams al mateix temps que s'excava, sense que en cap moment l'excavació pugui estar més de tres metres (3,00 m) per sota del mur de contenció de terres.
2. Quan es vulguin efectuar murs ancorats a la via pública, s'hauran de presentar plànols detallats i un estudi complet d'aquests per a procedir a la seva autorització.

#### **Article 60. Ocupació de la via pública amb materials i runes**

El constructor d'una obra haurà de deixar lliure el pas de vianants i el carrer net de materials i runes, després de verificar-ne la càrrega i descàrrega. Aquests hauran de ser immediatament enretirats de la via pública, tret que comptin amb permís especial i autorització, en el seu cas, dels diversos organismes competents.

#### **Article 61. Senyalització de tanques i obres en la via pública**

Aquell que amb motiu de qualsevol obra, amb o sense tanca, ocupi part d'un carrer o plaça, l'haurà de senyalitzar i abalisar en condicions de seguretat, a judici dels Tècnics Municipals, tant de dia com de nit. Serà responsable dels accidents que es puguin ocasionar, per culpa de la inadequada senyalització i protecció, als vianants i vehicles.

**Article 62. Manera de realitzar els enderrocs**

1. Els enderrocs s'efectuaran de manera que es redueixin al mínim les molèsties per als vianants i per als veïns.
2. Queda prohibit llençar des de dalt, en qualsevol tipus d'obra, les runes directament a la via pública, als patis comuns o propis o a espais pròxims a finques contigües.
3. Serà necessària la llicència municipal especial per a procedir a l'enderrocament a través d'estrebades de tractor, amb buldòzers, mitjançant pèndol i la utilització de qualsevol tipus d'explosiu.
4. Quan pugui existir perill per als vianants, difícilment evitable mitjançant tanques o altres elements de protecció, el propietari o propietaris de l'immoble a deruir hauran de sol·licitar i obtenir prèviament de la Batllia la prohibició del trànsit per vies immediates i l'adequada senyalització.
5. Quan la runa o perill siguin imminents, la direcció facultativa de les obres o els Serveis Tècnics Municipals podran ordenar el tancament del trànsit pels carrers immediats i prendre les precaucions que es considerin convenients, tot comunicant-ho, sense demora, a l'Autoritat Municipal.

**Article 63. Seguretat dels edificis**

1. Els propietaris de qualsevol tipus d'edificis estan obligats a conservar totes les seves parts en un perfecte estat de solidesa, a fi que no puguin comprometre la seguretat pública, perjudicar als seus habitants ni causar danys als edificis contigus o posar en perill els seus ocupants.
2. En cas que els propietaris dels immobles en l'esmentada situació no complissin els ordres de reparació i condicionament emanats de la Batllia, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals i en el termini que es fixi per l'Ajuntament, aquest els podrà dur a terme, a càrrec de la propietat de la finca, havent-ne aquesta de facilitar l'execució.

**Article 64. Denúncia de ruïna**

1. Tots els veïns tenen dret a denunciar a l'Autoritat aquells edificis que amenacin ruïna total o en alguna de les seves parts.
2. Tenen l'obligació de formular la denúncia quan en tinguin coneixement, el propietari de la finca, els seus habitants, els Serveis Tècnics Municipals, els seus auxiliars i els membres de la Policia Municipal.

**Article 65. Grues i altres aparells d'elevació**

1. Tota la maquinària que s'utilitzi en una obra per a l'elevació de materials o retirada de runes, tant si es tracta d'una grua de braços giratoris, com d'un muntacàrregues o d'un altre tipus, s'haurà de col·locar de manera que, en el seu possible gir, no traspassi en cap de les seves parts els plans verticals traçats per les línies mitgeres del solar o edifici on es realitzin les obres.
2. En cas que es col·loquessin en un espai de via pública, convenientment acotada, o que en el seu radi de gir puguin resultar situats sobre la via pública alguns dels seus elements, encara que la seva base estigui situada a l'interior del solar o edifici, els propietaris o constructors de l'immoble han d'obtenir prèviament una especial llicència municipal per a la seva instal·lació i s'han de subjectar a les condicions que aquesta estableixi.

**Article 66. Utilització d'explosius**

1. La utilització d'explosius als enderrocaments, fonamentacions i excavacions requerirà la prèvia concessió de llicència municipal expressa.
2. La sol·licitud d'aquesta llicència es formularà acompanyada d'una fotocòpia de la guia i del permís d'utilització d'explosius, expedits per l'Autoritat Governativa.
3. L'Ajuntament, vistos els informes dels Serveis Tècnics Municipals, podrà denegar aquesta llicència o subjectar-la a les condicions que consideri pertinents per tal de garantir en tot moment la seguretat pública, i en especial, la dels immobles pròxims i dels seus habitants i ocupants.

## CAPÍTOL V. ORDENANCES D'USOS

### Article 67. Regulació general d'usos

1. Els usos autoritzats vénen determinats en les condicions d'ús particulars de cada zona. La regulació dels usos s'haurà d'ajustar a allò previst a la legislació del sòl vigent, al reglament general que la desenvolupi i resta de normativa superior en la matèria.
2. Es consideraran usos prohibits els que així quedin definits específicament a cada una de les zones o categories i aquells que siguin incompatibles amb els usos permesos.
3. Es consideraran usos permesos els que així quedin definits específicament a cada una de les zones o categories i aquells que no es puguin considerar prohibits.

### Article 68. Regulació específica d'usos

#### 1. L'ús industrial es regirà pels següents graus i situacions:

*Grau de relació i compatibilitat amb altres usos:*

1. Possibles en zones residencials:
  - A) A pisos d'edifici no industrial
  - B) A plantes baixes d'edifici no industrial
2. Possibles en zones de serveis industrials
  - C) A edifici industrial adossat a altres no industrials
  - D) A edifici industrial aïllat
3. Possible en polígon industrial
  - E) A edificis industrials aïllats o adossats.

#### *Categoria d'indústria*

En situació A: taller artesanal amb un màxim 40 decibels i 150 m<sup>2</sup>

En situació B: taller artesanal amb un màxim 40 decibels i 250 m<sup>2</sup>

En situació C: indústria amb un màxim de 50 decibels i 600 m<sup>2</sup>

En situació D: indústria amb un màxim de 55 decibels

En situació E: indústria amb les limitacions del polígon

S'entén per activitat artesanal la destinada a la producció, transformació i reparació de béns mitjançant un procés en què la intervenció personal constitueix el factor essencial, de manera que s'obté un resultat final individualitzat que no s'acomoda a la producció industrial o mecanitzada.

#### 2. L'ús turístic

S'entenen com ús turístic les activitats així previstes a la legislació turística autonòmica i al reglament general de la legislació del sòl de Mallorca.

En sòl urbà i sempre d'acord amb allò previst a la legislació sectorial vigent, es podrà permetre l'ús turístic amb les següents categories: hotels ciutat (només a les zones de casc antic I i casc antic II o en edificis emparats per la legislació reguladora del patrimoni històric o que estiguin catalogats), establiments de turisme d'interior (només a les zones de casc antic I i casc antic II), albergs, refugis i hostatgeries.

Es considerarà permès l'ús turístic en sòl rústic, sempre d'acord amb allò previst a la normativa territorial i sectorial vigent, amb les següents categories: hotels rurals, agroturismes, albergs, refugis i hostatgeries.

### 3. L'ús comercial

Als efectes d'aquestes normes tenen la condició d'usos i activitats comercials, les activitats i establiments de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte, segons les definicions de l'article 3, 4, 5 i 6 de la Llei 11/2001 d'Ordenació de les Activitats Comercials a les Illes Balears.





## **PART III ORDENANÇA DE LES ZONES HOMOGÈNIES**

## CAPÍTOL VI. RÈGIM D'EDIFICACIONS EXISTENTS. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTORICOARTÍSTIC

### Article 69. Regulació de les obres i protecció del patrimoni arquitectònic

#### A) Regulació de les obres

Les obres a realitzar en edificacions existents en el moment de l'aprovació de les presents NS es regularan per les següents disposicions:

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 d'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 aïllats 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.

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.
3. La resta dels edificis existents s'incorporaran a la present Ordenança segons les següents regulacions:
  - a. Als edificis existents on s'incompleixi qualche paràmetre edificatori de les ordenances s'hi podran realitzar obres de demolició, millores, canvis d'ús, etc. però no ampliacions, ni augments de volum o de superfície edificada que incompleixin en si mateixos algun dels paràmetres edificatoris, fins a un vuitanta per cent (80 %) de l'edificabilitat permesa al solar.
  - b. L'incompliment de la parcel·la mínima no es considera un incompliment de paràmetre edificatori per a l'aplicació de l'anterior regulació.

## B) Protecció del Patrimoni Arquitectònic

### Normes de Conservació

1. En les construccions delimitades en el Catàleg de Béns Patrimonials de Porreres, tan sols s'hi podran dur a terme les obres i intervencions que s'hi permetin en funció del seu nivell de protecció:
  - a) En edificis amb nivell de Protecció Integral (A), sols s'hi permetran les obres de conservació, restauració i consolidació.
  - b) En edificis amb nivell de Protecció Parcial (B), s'hi permetran les obres de conservació, restauració, consolidació i rehabilitació.
  - c) En edificis amb nivell de Protecció Ambiental (C), s'hi permetran les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació.
2. Quant a les obres de demolició, s'haurà d'estar al règim especial previst en el Catàleg.

## C) Rutes d'Interès Cultural

Pel terme municipal discorre una de les rutes d'interès cultural definides pel Pla Territorial de Mallorca, la ruta del barroc.

Per aquesta ruta 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.

Qualsevol actuació o projecte que es vulgui autoritzar i/o executar en aqueixa zona de protecció, a més d'altres informes necessaris, haurà de ser prèviament informat per l'organisme competent en matèria de Patrimoni, de manera que es valorin les actuacions particularitzades des del respecte als valors històrics i patrimonials de la ruta. 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.

## **CAPÍTOL VII. SÒL URBÀ**

### **CASC ANTIC I (CA-I)**

#### **Article 70. Definició, àmbit i tipologies de façanes**

Centre primitiu de la població desenvolupada al llarg dels camins i actualment totalment construït, del qual interessa la seva conservació amb la tipologia, trama i caràcter actual, assenyalat als plànols d'ordenació del sòl urbà.

No s'hi admetran obres de nova planta, excepte en els escassos solars actualment sense edificar o bé en cas que s'obtingui la Llicència de demolició total, segons el seu nul valor arquitectònic, per a l'edificació existent.

En la resta de casos tan sols s'hi admetran obres d'ampliació, consolidació o de rehabilitació.

- \* Solars. S'admeten els solars existents, però no divisions de menys de sis metres (6,00 m) de façana i 108 m<sup>2</sup> de superfície.
- \* Ocupació. En edificació entre mitgeres s'hi admet l'ocupació i existent. En obres d'ampliació o nova planta s'hi admet la profunditat edificable menor de les edificacions veïnes en planta baixa i un màxim de dotze metres (12 m) en plantes pis.
- \* Altures. S'admet la mateixa altura que una de les edificacions veïnes i s'haurà de presentar un plànol de conjunt.
- \* Usos:
  - Habitatge: permès, tant la unifamiliar com la plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en els soterranis.

- Residencial: permès
- Docent: permès
- Comercial: permès
- Assistència social: permès
- Pràctica religiosa: permès
- Sanitari: permès
- Sociocultural: permès
- Espectacles: permès
- Esportiu: prohibit
- Administratiu: permès
- Industrial: permès exclusivament en tallers artesans i indústries artesanies que no ocasionin molèsties a la resta d'usos i en situacions segons l'ordenança d'usos.
- Turístic: Permès sempre d'acord amb allò previst a la legislació sectorial vigent i l'article 67 d'aquestes normes.

#### **Article 71. Índex d'intensitat d'ús residencial**

L'índex d'intensitat d'ús residencial a Casc Antic I (CA-I) és d'un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de solar edificable (mesurat segons la edificabilitat per planta, és a dir, superfície de la parcel·la inclosa dins la profunditat edificable de la planta baixa). 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.

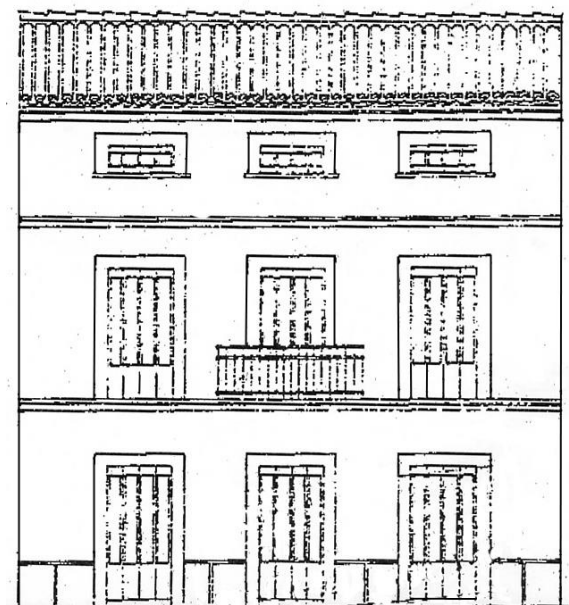
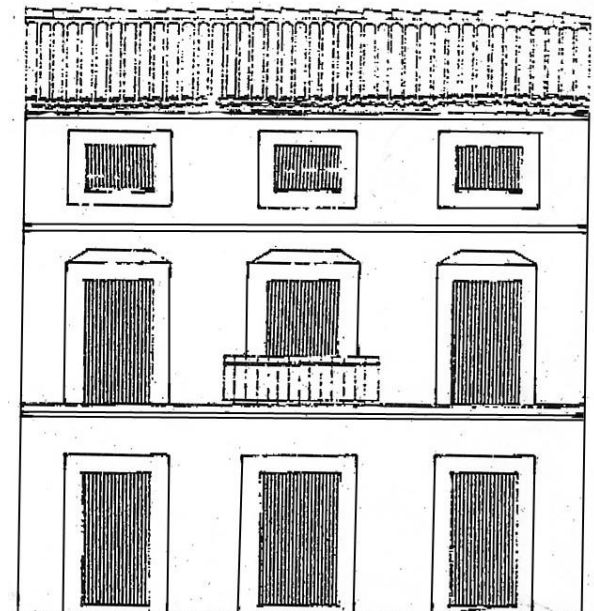
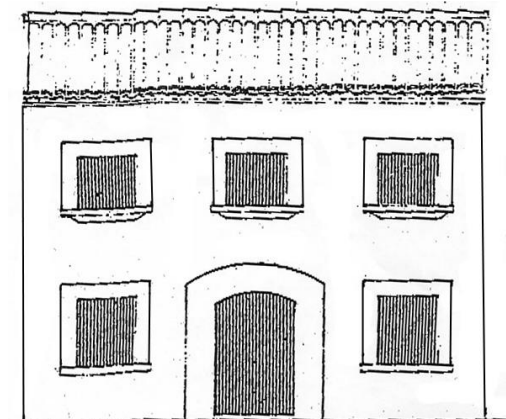
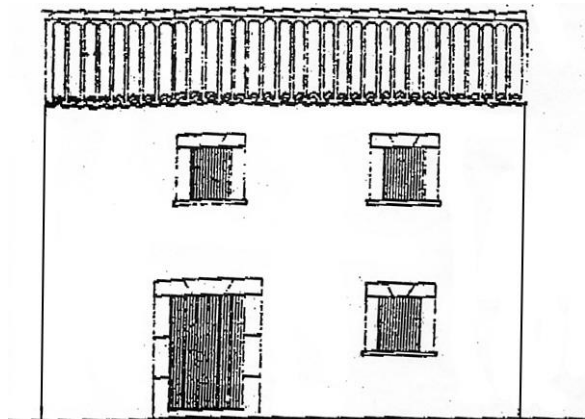
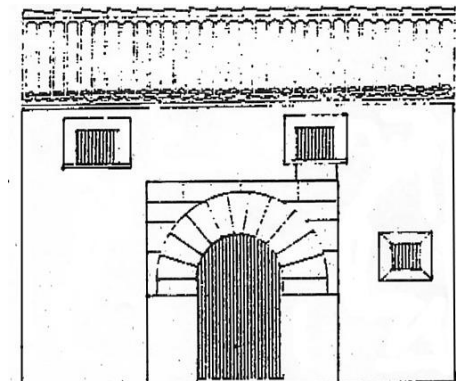
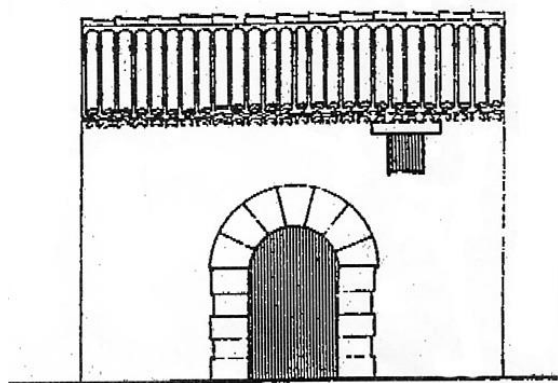
#### **Article 72. Tipologia i façanes**

L'edificació serà contínua a les illes tancades, amb façanes que coincideixin amb les alineacions de les vies o espais públics. Es presentarà un estudi conjunt de les edificacions veïnes i no s'admetran llindes de més d'un metre i mig (1,50 m) d'amplada. Aquestes s'han de realitzar, a partir d'aquesta amplada, mitjançant arcs de mig punt o carpanells.

Els buits en general seran més alts que amples i es realitzaran amb pedra natural o amb referit. No s'hi admeten altres materials que els tradicionals (fusta, teula àrab, ferro forjat, etc.)

S'adjunten a la pàgina següent els esquemes tipològics que, conjuntament amb els que figuren a la publicació del COAB "Cases Vilatanes" dels Arquitectes Guillermo Oliver i María Nieves García Iniesta, serviran de guia obligatòria per a les obres de rehabilitació o ampliació en el seu cas.

Als plànols de façanes dels corresponents projectes, s'hi relacionaran els diferents acabats dels elements constructius i del tancament.

**Alçats de les façanes al Casc Antic – I**

**CASC ANTIC II (CA-II)****Article 73. Definició i àmbit**

La zona del Centre Històric II comprèn tota aquella part del nucli urbà assenyalada com a tal als plànols d'ordenació del sòl urbà, del qual interessa la seva conservació amb la tipologia, trama i caràcter actual

Es caracteritza pel traçat irregular dels seus carrers i per les edificacions entre mitgeres que adopten usos i estils tradicionals.

**Article 74. Condicions dels solars**

L'extensió mínima dels solars serà de 200 m<sup>2</sup> i la longitud de façana mínima serà de vuit metres (8,00 m). No obstant, es permetran dimensions més reduïdes en aquells solars on es demostrï la impossibilitat física de poder complir els mínims esmentats anteriorment, sigui perquè els solars contigus estiguin edificats o perquè aquells estaven escripturats amb anterioritat a la vigència de les presents NS.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles i no s'admetran canvis d'alineació accentuats o estrangulaments, ni angles entre façanes o mitgeres laterals inferiors a seixanta cinc graus (65 °). En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, tret que hi hagi impediments físics notoris com ara desnivells o edificacions contigües.

**Article 75. Tipologia d'edificació**

L'edificació serà contínua a les illes tancades, amb façanes que coincideixin amb les alineacions de les vies o espais públics. S'haurà de presentar un estudi conjunt amb les edificacions veïnes.

**Article 76. Condicions d'altura**

L'altura dels nous edificis i la dels reformats o ampliatos no superarà les altures en metres que corresponguin, que són:

	Altura reguladora màxima	Altura total màxima	Altura mínima
Amplada de carrer inferior a 5 metres Soterrani + planta baixa + 1 pisos	7,50	9,50	3,00
Amplada de carrer de 5 metres Soterrani + planta baixa + 2 pisos	10,00	12,00	3,00

S'entén que el carrer té una amplada de 5 metres o més, si en qualsevol punt de la façana de la parcel·la on s'hagi de construir el nou edifici o reformar o ampliar existents, existeix una secció de vial mínima de 5 metres respecte de la façana de l'altre costat.

L'espai que quedi sobre el sostre de la darrera planta habitable es podrà destinar a porxada magatzem, sempre que es compleixi l'altura total màxima, sense que aquest porxo pugui tenir una altura lliure superior a dos metres (2,00 m) al punt de major inclinació de la coberta.

Sempre serà obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplada del solar en la façana a via pública. Tenen la consideració d'edificació els murs o tàpies, amb buits o sense, i amb una altura mínima de tres metres (3,00 m) que es construeixin com a continuació de la façana de l'edifici fins a la mitgera contigua.

Excepte els casos ja existents, queda prohibit que les noves edificacions presentin reculades en les seves façanes a via pública.

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

- \* Els pendents normals de teulada i terrat, fins i tot les golfes o cambres no habitables que permetin les inclinacions d'aquestes cobertes.

- \* Un únic cos de coronament que pugui comprendre una o diverses de les següents dependències: caixa d'escala, cos de maquinària d'ascensors i cambra de dipòsits d'aigua, sempre que l'esmentat cos no excedeixi de cinc metres (5,00 m) en la dimensió màxima de la planta i tres metres (3,00 m) d'altura, i que es retirin tres metres (3,00 m) dels paraments de les façanes anteriors.
- \* Els conductes de xemeneia, antena col·lectiva, parallamps, etc. i les baranes de protecció fins a un metre (1,00 m) d'altura a terrats. En el cas d'antenes de telecomunicacions, es podrà superar aquesta altura (1m) si s'han d'eleva a altures majors per tal de salvar obstacles interposats entre el punt de recepció i els repetidors, com puguin ser altres edificis de major altura.
- \* Als edificis representatius i d'interès col·lectiu s'hi podran aixecar torres, cúpules, campanars de cadireta, campanars, etc., d'acord amb la tradició d'aquest tipus d'edificacions. En aquest cas serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió Insular d'Urbanisme.

#### **Article 77. Condicions d'ocupació i reculada**

Sempre serà obligatori que l'edificació ocupi l'amplada del solar en la façana a via pública i quedaran prohibides les construccions de tipus aïllat, aquelles que presentin reculades a les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors, separats o no de la corresponent alineació de façanes.

La profunditat màxima edificable en planta baixa serà de vint-i-cinc metres (25,00 m) a les illes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o superior als cent vint-i-cinc metres (125,00 m); serà de vint metres (20,00 m) a les illes on aquesta amplada estigui compresa entre cent metres (100,00 m) i cent vint-i-cinc metres (125,00 m); serà de divuit metres (18,00 m) a les illes on l'amplada estigui entre cinquanta (50,00 m) i cent metres (100,00 m), i de setze metres (16,00 m) a la resta. En plantes pis serà, en ampliacions i obres de nova planta, d'un màxim de dotze metres (12,00 m).

Es considerarà com a amplada de l'illa en el sentit del solar la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de la façana on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana de l'illa oposada.

Als solars amb cantonada es deixarà lliure sempre un xamfrà de tres metres (3,00 m).

#### **Article 78. Índex d'intensitat d'ús residencial**

L'índex d'intensitat d'ús residencial a Casc Antic II (CA-II) és d'un habitatge per cada 85 m<sup>2</sup> de solar edificable (mesurat segons l'edificabilitat per planta, és a dir, superfície de la parcel·la inclosa dins la profunditat edificable de la planta baixa). 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.

#### **Article 79. Cossos i elements sortints**

Es permetran exclusivament els següents:

1. Balcons oberts per tres dels seus costats
2. Cornises, ràfecs i la resta d'elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els balcons tendran una volada màxima de seixanta centímetres (60 cm), sense que puguin ser superiors a una desena part de l'amplada de la via pública. En tot cas, ha de quedar com a mínim una distància de quaranta centímetres (40 cm) entre la projecció vertical del voladís i la vora exterior de la voravia; s'han de separar de les llindes una distància igual a la volada i, s'han de trobar situats a una altura d'almenys tres metres i mig (3,50 m) sobre la rasant de la via pública o de la voravia. La suma de les longituds dels balcons de cada planta no podrà sobrepassar el setanta per cent (70%) de la longitud de la façana.

#### **Article 80. Condicions d'ús**

- Habitatge: permès, tant la unifamiliar com la plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en els soterranis.
- Residencial: permès

- Docent: permès
- Comercial: permès
- Assistència social: permès
- Pràctica religiosa: permès
- Sanitari: permès
- Sociocultural: permès
- Espectacles: permès
- Esportiu: prohibit
- Administratiu: permès
- Industrial: permès exclusivament en tallers i indústries artesanies que no ocasionin molèsties a la resta d'usos i en situacions segons l'ordenança d'usos.
- Turístic: Permès sempre d'acord amb allò previst a la legislació sectorial vigent i l'article 67 d'aquestes normes.

#### **Article 81. Condicions d'ambient i estètica**

1. S'haurà de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric del nucli, alhora que s'exigeix un adequat tractament i respecte per a que no desapareguin, no es destrueixin o malmetin els valors, característiques o qualitats dels ambients tradicionals del nucli de Porreres.
2. Es procedirà a la denegació de llicència a tota classe d'obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental i introdueixin estils, elements o materials estranys o impropis del centre històric de Porreres. No s'admetran aquells usos que no es puguin desenvolupar ordenadament en les seves vies públiques i construccions.
3. A les noves construccions o a les reformes de les existents es respectaran les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i en els colors. Els buits de les finestres sempre han de ser més alts que amples.
4. Les tradicionals teulades pròpies del Centre Històric de Porreres s'hauran de conservar o d'utilitzar en les cobertes superiors de les construccions, almenys en una franja de tres metres (3,00 m) de profunditat, comptats des de la façana a la via pública.
5. En cap cas s'admetran els elements o materials següents:
  - a) Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials similars.
  - b) Tribunes a les façanes.
  - c) Tendals i marquesines.
  - d) Tancaments de materials sintètics o metàl·lics.
  - e) Decoracions exteriors de locals que es superposin o desvirtuïn l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, motius lluminosos o anuncis que desentonin en el sector.
  - f) Imitacions de marbre o paredat amb pintures i la pintada d'elements nobles.
6. La coloració de paraments exteriors estarà en relació directa amb el medi local. En particular, tan sols s'admetran els colors "terres" amb les seves tonalitats característiques. S'acceptaran els emmarcaments d'obertures amb altres tons típics.
7. Les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que sigui temporalment, es referiran amb colors que harmonitzin amb el de la façana o amb els generals de la població.
8. Les obres d'urbanització, decoració de la via pública i, en especial, la col·locació d'esteses aèries i lluminàries es farà amb la utilització de materials adequats, procurant que no desvirtuïn



el caràcter de Centre Històric de Porreres ni afectin les edificacions de valor arquitectònic o representatiu.

9. Seran acceptats, sempre que siguin regulats, els rètols indicatius dels locals del sector, però es prohibirà tota classe d'ostentació d'anuncis publicitaris o reclams sobre paraments, cobertes d'edificacions o sobre qualsevol suport fix.
10. En particular, queden prohibides totes les mutilacions, destrosses, alteracions i ocultacions dels elements de cantons (voltes, llenços, brancals, llindes, ampits, balcons, porxos, cornises, lligades, escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més, s'han de defensar els ràfecs tradicionals.
11. Els buits de la façana seran, excepte els accessos als garatges, més alts que amples i es faran llindes amb peces de pedra o rebava.

## **ZONA INTENSIVA**

### **Article 82. Definició i àmbit**

S'entén per Zona Intensiva la part de l'actual Nucli Urbà que comprèn els sectors d'eixamplament del nucli antic i les àrees d'extensió urbanes on s'han adoptat ordenacions característiques d'edificació contínua. Es correspon amb tota aquella zona del nucli urbà assenyalada com a tal als plànols d'ordenació del sòl urbà. Es caracteritza per la regularitat en les alineacions dels seus carrers i places, amb l'edificació entre mitgeres i l'adopció de normes tradicionals. Als terrenys qualificats en zones intensives, però situats a l'àmbit de la unitat d'actuació, no s'hi podran concedir llicències fins que no s'hagin aprovat els instruments de planejament necessaris per a la seva execució.

### **Article 83. Condicions dels solars**

L'extensió mínima dels solars serà de 200 m<sup>2</sup> i la longitud mínima de façana serà de deu metres (10 m). No obstant, es permetran dimensions més reduïdes en aquells solars on es demostrï la impossibilitat física de poder complir els mínims referits anteriorment, sigui perquè els solars contigus estan edificats o perquè aquells es van escripturar amb anterioritat a la vigència de les presents NS.

### **Article 84. Tipologia d'edificació**

L'edificació serà contínua a les illes tancades, amb façanes que coincideixin amb les alineacions de les vies o espais públics.

### **Article 85. Condicions d'altura**

L'altura dels nous edificis i la dels reformats o ampliat no superarà la que s'indica.

Les altures en metres que corresponen als diversos números de plantes són:

	Altura reguladora màxima (m)	Altura total màxima (m)	Altura mínima (m)
Soterrani + planta baixa + 1 pis (Només en els casos indicats als plànols d'ordenació)	8,00	10,00	3,00
Soterrani + planta baixa + 2 pisos (Norma general)	11,00	13,00	3,00

Sempre serà obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplada del solar en la façana a via pública, excepte les excepcions permeses en la regulació d'aquesta zona per a les endinsades de porxos, terrasses i àtics. Tenen la consideració d'edificació els murs o tàpies, amb buits o sense, i amb una altura mínima de tres metres (3 m) que es construeixin com a continuació de la façana de l'edifici fins a la mitgera contigua.

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

- \* Els pendents normals de teulada i terrat, fins i tot les golfes o cambres no habitables que permetin les inclinacions d'aquestes cobertes, amb un màxim de trenta graus (30 °).
- \* Un únic cos de coronament que pugui comprendre una o diverses de les següents dependències: caixa d'escala, cos de maquinària d'ascensors i cambra de dipòsits d'aigua, sempre que l'esmentat cos no excedeixi de cinc metres (5,00 m) en la dimensió màxima de la planta i tres metres (3,00 m) d'altura, i que es retirin tres metres (3,00 m) dels paraments de les façanes anteriors.
- \* Els conductes de xemeneia, antena col·lectiva, parallamps, etc. i les baranes de protecció fins un metre (1,00 m) d'altura a terrats. En el cas d'antenes de telecomunicacions, es podrà superar aquesta altura (1m) si s'han d'eleva a altures majors per tal de salvar obstacles interposats entre el punt de recepció i els repetidors, com puguin ser altres edificis de major altura.
- \* Als edificis representatius i d'interès col·lectiu s'hi podran aixecar torres, cúpules, campanars de cadireta, campanars, etc., d'acord amb la tradició d'aquest tipus d'edificacions, encara que sigui per damunt d'alçada permesa.

#### **Article 86. Condicions d'ocupació i reculades**

Sempre serà obligatori que l'edificació ocupi l'amplada del solar en la façana a via pública i quedaran prohibides les construccions de tipus aïllat, aquelles que presentin reculades a les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors, separats o no de la corresponent alineació de façanes.

La profunditat màxima és aquella que queda definida en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

Als solars amb cantonada es deixarà lliure sempre un xamfrà de tres metres (3,00 m).

#### **Article 87. Índex d'intensitat d'ús residencial**

L'índex d'intensitat d'ús residencial a Zona Intensiva és d'un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> de solar edificable (mesurat segons l'edificabilitat per planta, és a dir, superfície de la parcel·la inclosa dins la profunditat edificable de la planta baixa). 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.

#### **Article 88. Dotació d'aparcaments**

S'ha de preveure la dotació d'una plaça i mitja d'aparcaments per a cada nou habitatge, tret de les excepcions previstes a l'article 15 d'aquestes normes.

#### **Article 89. Cossos i elements sortints**

Es permetran exclusivament els següents:

1. Balcons oberts per tres dels seus costats
2. Cornises, ràfecs i la resta d'elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els balcons tendran una volada màxima d'un metre (1,00 m), sense que puguin ser superiors a una desena part de l'amplada de la via pública. En tot cas, ha de quedar com a mínim una distància de quaranta centímetres (40 cm) entre la projecció vertical del voladís i la vora exterior de la voravia. S'hauran de separar de les llindes una distància igual o superior a la volada i, s'han de trobar situats a una altura d'almenys tres metres i mig (3,50 m) sobre la rasant de la via pública o de la voravia. La suma de les longituds dels balcons de cada planta no podrà sobrepassar el seixanta per cent (60 %) de la longitud de la façana.

#### **Article 90. Endinsades en la façana d'alineació a vial i àtics**

Es permeten les endinsades de l'edificació a la façana d'alineació de vial per a l'execució de porxos o terrasses cobertes en les diferents plantes sempre que la profunditat d'aquesta endinsada sigui com a mínim de la mateixa longitud que l'amplada de la mateixa.

A la darrera planta edificada i edificable es permet la resolució edificatòria amb àtics sempre que aquests es trobin reculats de la via pública un mínim de 3,00 metres.

#### **Article 91. Condicions d'ús**

- Habitatge: permès, tant la unifamiliar com la plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en els soterranis.
- Residencial: permès
- Docent: permès
- Comercial: permès
- Assistència social: permès
- Pràctica religiosa: permès
- Sanitari: permès
- Sociocultural: permès
- Espectacles: permès
- Esportiu: prohibit
- Administratiu: permès
- Industrial: permès exclusivament en magatzems, tallers i indústries artesanes que no ocasionin molèsties a la resta d'usos i en situacions segons l'ordenança d'usos.
- Turístic: Permès sempre d'acord amb allò previst a la legislació sectorial vigent i l'article 67 d'aquestes normes.

#### **Article 92. Condicions d'ambient i estètica**

1. S'haurà de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric del nucli, alhora que s'exigeix un adequat tractament i respecte per a que no desapareguin, no es destrueixin o malmetin els valors, característiques o qualitats dels ambients tradicionals del nucli de Porreres.
2. Es procedirà a la denegació de llicència a tota classe d'obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental i introdueixin estils, elements o materials estranys o impropis de centre històric de Porreres. No s'admetran aquells usos que no es puguin desenvolupar ordenadament en les seves vies públiques i construccions.
3. A les noves construccions o a les reformes de les existents es respectaran les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i en els colors.
4. Les tradicionals teulades pròpies de Porreres s'hauran de conservar o d'utilitzar en les cobertes superiors de les construccions, almenys en una franja de tres metres (3,00 m) de profunditat, comptats des de la façana a la via pública.
5. Els nous materials o elements introduïts a les noves construccions o reformes hauran d'harmonitzar amb l'objectiu de realçar i donar major significació al caràcter de l'edifici i de la zona.

En cap cas seran admesos els materials següents:

- a) Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials similars.
- b) Tribunes a les façanes.
- c) Tendals i marquesines.
- d) Tancaments de materials sintètics o metàl·lics.
- e) Decoracions exteriors de locals que es superposin o desvirtuïn l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, motius lluminosos o anuncis que desentonin en el sector.
- f) Imitacions de marbre o paredat amb pintures i la pintada d'elements nobles.

6. La coloració de paraments exteriors estarà en relació directa amb el medi local. En particular, tan sols s'admetran els colors "terres" amb les seves tonalitats característiques.
7. Les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que sigui temporalment, es referiran amb colors que harmonitzin amb el de la façana o amb els generals de la població.
8. Les obres d'urbanització, decoració de la via pública i, en especial, la col·locació d'esteses aèries i lluminàries es farà amb la utilització de materials adequats, procurant que no desvirtuin el caràcter de la zona ni afectin les edificacions de valor arquitectònic o representatiu.
9. Seran acceptats, sempre que siguin regulats, els rètols indicatius dels locals del sector o reclams sobre paraments, cobertes d'edificacions o sobre qualsevol suport fix.
10. En particular, queden prohibides totes les mutilacions, destrosses, alteracions i ocultacions dels elements de cantons.

## **ZONA EXTENSIVA**

### **Article 93. Definició i àmbit**

Aquesta zona es correspon amb els tipus d'ordenació del nucli tret del Centre Històric i de la zona intensiva, d'acord amb la situació cartografiada al plànols d'ordenació del sòl urbà. Als terrenys qualificats en Zones Extensives, però situats a l'àmbit d'una unitat d'actuació, no es podran concedir llicències fins que no s'hagin aprovat els instruments de planejament necessaris per a la seva execució.

### **Article 94. Tipologia d'edificació**

El tipus d'ordenació serà aïllada, amb espais lliures privats al seu voltant, normalment enjardinats, amb reculades i excepcions que es fixen per a cada tipus d'edificació específica de les corresponents zones.

### **Article 95. Condicions de parcel·lació**

Es fixa un tipus de parcel·lació per a la zona, tot establint-lo com a parcel·la mínima. No es podran ajuntar més de dos solars per a possibilitar la construcció d'un sol edifici. La superfície màxima d'un sol solar serà la del doble de la fixada com a mínima.

S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder complir els mínims citats, sigui perquè els solars contigus ja estan edificats o perquè aquells estaven escriturats amb anterioritat a la vigència de les presents Normes.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles i no s'admetran canvis d'alineació accentuats, estrangulaments, ni angles entre façanes o mitgeres laterals inferiors a seixanta cinc graus (65 °). En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, tret que les edificacions adjacents ho impedeixin.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats en un percentatge mínim del quaranta per cent (40 %) del solar, que haurà de ser permeable, i es preveurà l'arbrat d'aquesta zona en el projecte d'edificació.

### **Article 96. Condicions d'edificació**

- Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup> a Extensiva I i 600 m<sup>2</sup> a Extensiva II
- Ocupació: trenta cinc per cent (35%) en planta baixa i trenta per cent (30 %) en planta pis. Es garantirà que almenys el 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació sigui permeable.
- Separació de llinde: tres metres (3,00 m) a l'illa i sis metres (6,00 m) als carrers
- Volum: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Edificabilitat: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Façana mínima: quinze metres (15 m)
- Altura: set metres (7,00 m) i dues plantes (altura màxima: vuit metres i mig –8,50 m) (Soterrani + Planta Baixa + Planta Pis)
- Separació d'edificis en un mateix solar: sis metres (6,00 m)

Usos: habitatge unifamiliar i aparellats.

Es permet l'ús comercial i de tallers artesans en planta baixa a solars amb façana a rondes urbanes.

L'índex d'intensitat d'ús residencial és d'un habitatge cada 400 m<sup>2</sup> de parcel·la a Extensiva I i 600 m<sup>2</sup> a Extensiva II.

Als terrenys contigus a la Ronda de l'Estació, la solera de la planta baixa, amb independència del terreny natural, s'haurà d'ajustar com a mínim al mateix nivell que el punt més alt de la voravia contigua al solar. La planta per sota d'aquesta solera, serà considerada soterrani, i no es podran ubicar en aquests soterranis cap ús habitable. En aquest mateix àmbit els tancaments dels solars s'hauran de realitzar de manera que assegurin l'escorrentia d'aigües superficials.

#### **Article 97. Dotació d'aparcaments**

S'ha de preveure la dotació d'una plaça i mitja d'aparcaments per a cada nou habitatge.

### **ZONA DE SERVEIS INDUSTRIALS**

#### **Article 98. Definició i àmbit**

Aquestes zones es corresponen amb les desenvolupades de manera perifèrica als vials d'accés, a la part més exterior del nucli urbà. Estan ocupades, principalment, per magatzems, garatges, prefabricats, etc., i queden delimitades als plànols d'ordenació del sòl urbà.

#### **Article 99. Tipologia d'edificació**

Tipologia aïllada, amb gran part de zona verda privada i amb generoses reculades.

Als solars amb front a les carreteres o a la ronda urbana, la façana de l'edificació es rematarà amb una cornisa recta per evitar les vistes de cobertes amb dos aiguavessos o de dent de serra. La zona de reculada s'enjardinarà i dotarà d'arbrat per a formar una barrera visual, condició que s'haurà de complir per a la continuació de l'activitat.

#### **Article 100. Condicions de parcel·lació**

Es fixa un tipus de parcel·lació per a cada zona que s'estableix com a parcel·la mínima. No es poden ajuntar més de tres solars per a possibilitar la construcció d'un sol edifici. La superfície màxima d'una solar serà la del triple de la fixada com a mínima.

S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder complir els mínims esmentats, sigui perquè els solars contigus estan edificats o perquè aquells estaven escripturats amb anterioritat a la vigència de les presents Normes.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles i no s'admetran canvis d'alineació accentuats, estrangulaments, ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a seixanta-cinc graus (65 °). En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, tret que les edificacions adjacents ho impedeixin.

Les àrees que han de quedar inedificables, com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats en un percentatge mínim del vint per cent (20 %) del solar, que serà permeable, i es preveurà l'arbrat d'aquesta zona en el projecte d'edificació.

A cada indústria s'hi haurà d'establir, per a la continuació de l'activitat, una barrera visual, enjardinada i arbrada, que impedeixi la visió nua de les naus o materials emmagatzemats des de la carretera.

#### **Article 101. Condicions d'edificació**

- Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: deu metres (10,00 m)
- Ocupació: seixanta per cent (60 %)
- Separació de l'indes: cinc metres (5,00 m) a vies públiques, deu metres (10,00 m) a carreteres i rondes urbanes i tres metres (3,00 m) als laterals i fons.
- Volum: 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilitat: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: reguladora set metres i mig (7,50 m) i màxima nou metres i mig (9,50 m). Plantes: Soterrani + 2 plantes

#### **Article 102. Condicions d'ús**

- Habitatge: prohibit, excepte el propi del vigilant
- Residencial: prohibit
- Docent: prohibit
- Assistència: prohibit
- Cultural: prohibit
- Administratiu: permès
- Industrial: permès segons ordenança d'usos
- Comercial: permès. Únicament es permet l'ús de benzinera a les parcel·les on l'ús és ja existent.
- Espectacles: prohibit
- Esportiu: prohibit

#### **Article 103. Zona industrial al sòl urbanitzable**

D'acord amb la modificació puntual relativa a la reclassificació de sòl apte per a la urbanització industrial aprovada el 25 d'octubre de 2013, dins sòl urbanitzable industrial són aplicables els següents paràmetres:

- Índex d'edificabilitat brut: 1,074 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
- Percentatge de solars edificables: setanta per cent (70 %) (Mínim quaranta per cent - 40 %- en edificació aïllada i màxima trenta per cent -30 %- en edificació contínua).

En tot allò no previst en aquest article pel sòl industrial serà d'aplicació la normativa general.

### **ZONA EQUIPAMENTS**

#### **Article 104. Definició i àmbit**

Compren les àrees amb dedicació i assentament preferent de l'equipament urbà cívic/social col·lectiu i dels centres de les activitats i instal·lacions complementàries per al desenvolupament del servei urbà. Aquestes àrees queden assenyalades com a tal als plànols d'ordenació del sòl urbà.

Es mantendran els equipaments existents, sense possibilitat de que es destinin a un altre ús que no sigui un dels inclosos en aquesta secció.

**Article 105. Equipament docent (D)**

1. Definició. Comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a usos d'ensenyament en totes les seves variants i activitats annexes.
2. Tipologia d'edificació. Es respectaran les Normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament
  1. *Centre Històric*
    - a) Superfície mínima del solar: es respectaran les Normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.
    - b) Façana mínima a vial: ídem anterior
    - c) Altura i número de plantes: ídem anterior
    - d) Ocupació i profunditat edificable màxima: ídem anterior
    - e) Separació a l'indes: ídem anterior
    - f) Cossos i elements sortints: ídem anterior
  2. *Altres casos*
    - Ocupació màxima: vuitanta per cent (80 %)
    - Edificabilitat: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - Reculades: dos metres (2,00 m) de totes les l'indes.
    - Altura reguladora: onze metres i mig (11,50 m)
    - Altura màxima: nou metres (13,50 m). Soterrani + 3 plantes.
4. Condicions d'ús
  - Habitatge: prohibit. Únicament es permetrà un habitatge si és necessari per al vigilant del conjunt.
  - Residencial: s'autoritza residencial complementària
  - Docent: obligatori
  - Comercial: es prohibeix
  - Assistencial Social: es prohibeix, excepte pròpia
  - Sanitari: es prohibeix, excepte propi
  - Esportiu: es prohibeix, excepte propi
  - Administratiu: es prohibeix, excepte propi
  - Industrial: es prohibeix
5. Condicions d'estètica. Es representaran les Normes de la zona on es situï l'edificació.

**Article 106. Equipament sanitari i assistencial (S)**

1. Definició. Comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a l'emplaçament d'hospitals, clíniques, ambulatoris, residències d'ancians, cementeris, etc.
2. Tipologia d'edificació. Es respectaran les Normes de la zona on s'ubica l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament. S'especifiquen les mateixes condicions d'Aprofitament que s'assenyalen a l'apartat 3 de l'article 105 de les presents Ordenances.
4. Condicions d'Ús
  - Habitatge: prohibit excepte el propi del vigilant del conjunt

- Residencial: s'admet únicament en el cas de la Residència d'Ancians i complementària
- Docent: prohibit
- Assistència social: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt
- Pràctica religiosa: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Sanitari: obligatori
- Sociocultural: es prohibeix excepte la pròpia del conjunt
- Esportiu: es prohibeix, excepte la pròpia al servei del conjunt
- Administratiu: es prohibeix, excepte la pròpia al servei del conjunt
- Industrial: es prohibeix, excepte acatament
- Espectacles: es prohibeix, excepte la pròpia al servei del conjunt
- Industrial: es prohibeix, excepte el de l'aparcament soterrani

4. Condicions estètiques. Es respectaran les Normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.

#### **Article 107. Equipament cultural (C)**

1. Definició. Comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a ús religiós, museus, biblioteques, etc.
2. Tipologia d'edificació. Es respectaran les Normes de la Zona on s'ubiqui l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament. S'especifiquen les mateixes condicions d'aprofitament que les assenyalades a l'apartat 3 de l'article 105 de les presents Ordenances.
4. Condicions d'Ús
  - Habitatge: es prohibeix. Únicament es permetrà un habitatge si és necessari per al vigilant del conjunt.
  - Residencial: s'autoritzen residencials complementaris.
  - Docent: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
  - Comercial: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
  - Assistencial: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
  - Pràctica Religiosa: Obligatori
  - Sanitari: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
  - Sociocultural: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
  - Espectacles: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
  - Turístic: Permès sempre d'acord amb allò previst a la legislació sectorial vigent i l'article 67 d'aquestes normes.

5. Condicions estètiques. Les de la zona on s'ubiqui.

#### **Article 108. Equipament recreatiu (R)**

1. Definició. Comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a locals d'espectacles, sales de reunió, casinos, associacions, restaurants, bars, etc.
2. Tipologia d'edificació. Es respectaran les Normes de la zona on es s'ubiqui l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament. S'especificaran les mateixes condicions d'Aprofitament que les assenyalades a l'apartat 3 de l'article 105 de les presents Ordenances.
4. Condicions d'ús.



- Habitatge: prohibit, excepte el propi del vigilant del conjunt
- Residencial: prohibit
- Docent: prohibit
- Assistència social: prohibit
- Pràctica religiosa: prohibit
- Sanitari: prohibit
- Sociocultural: es prohibeix, excepte el propi del conjunt
- Espectacles: obligatori
- Esportiu: es prohibeix, excepte el propi del conjunt
- Administratiu: es prohibeix, excepte el propi del conjunt
- Industrial: prohibit
- Turístic urbà. Permès, segons la definició feta a l'article 86.

5. Condicions d'estètica. Es respectaran les Normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.

#### **Article 109. Equipament esportiu (E)**

- Separació de l'indes: cinc metres (5,00 m)
- Edificabilitat màxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura reguladora: set metres i mig (7,50 m)
- Altura màxima: nou metres i mig (9,50 m). Soterrani més dues plantes
- Ocupació màxima: cinc per cent (5 %).

1. Definició. Comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a l'equipament esportiu.
2. Tipologia d'edificació. Es respectaran les Normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament. S'especifiquen les mateixes condicions d'Aprofitament que les assenyalades a l'apartat 3 de l'article 105 de les presents Ordenances-
4. Condicions d'ús. Es permeten les activitats d'equipament esportiu i queden prohibits la resta d'usos, excepte els propis del conjunt.
5. Condicions d'estètica. Es respectaran les Normes de la zona on es situï l'edificació.

#### **Article 110. Equipaments en general**

En els equipaments no especificats, tant públics com privats, es remetrà a la regla general de la zona on s'ubiquin, tant en centre històric com en zona intensiva, i es consideraran les condicions de les zones extensives per a la resta.

### **ZONA D'ESP AIS LLIURES I ZONES VERDES**

#### **Article 111. Definició i àmbit**

Aquesta zona comprèn els Espais Lliures Públics destinats a jardins, parcs i similars, dedicats a esbarjo i esplai dels ciutadans. Aquestes àrees queden assenyalades com a tal al plànols d'ordenació de sòl urbà.

Es mantendran les zones verdes existents sense possibilitat de que es destinin a altres usos, que no siguin compatibles amb la seva funció.

Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

- a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.
- b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero cinc (0'05) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El tractament del sòl serà el disposat a l'ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar, en cap cas, el trenta-cinc per cent (35%) de la superfície de l'espai lliure, computant-se aquesta com a superfície pavimentada.

Podran, així mateix, situar-se estacionaments de vehicles en el subsòl, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

## **VIARI I APARCAMENTS**

### **Article 112. Definició i àmbit**

1. Viari: Comprèn l'espai reservat per a la circulació de vehicles i vianants, i queda assenyalat als plànols d'ordenació de sòl urbà.  
Queda prohibida qualsevol edificació, llevat de la possible diferenciació que exigeixi la circulació rodada i la de vianants, i també la pròpia dels enjardinaments.
2. Aparcaments: Comprèn els espais d'ús públic, annexos a la xarxa viària, destinats a estacionar-hi vehicles tipus turisme o motocicletes o a la guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions. Únicament s'hi permeten les construccions i instal·lacions al servei de l'aparcament.

Condicions d'implantació d'aparcaments:

- Per al còmput de les places d'estacionament resultants s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats.
- El seu disseny procurarà fer una intervenció mínima quant a moviment de terres respectant el desnivell original i mantenir sempre que sigui possible els marges existents en el terreny per aconseguir una major integració paisatgística i un menor impacte visual.
- S'haurà de fer un estudi detallat de pendents i de radis per tal d'adequar-ho al desnivell del terreny.
- S'exigirà la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb distribució homogenia en tota la superfície.
- Excepcionalment a les àrees d'aparcament de superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup> es permetrà substituir els arbres per marquesines cobertes amb plaques fotovoltaiques sempre que s'adoptin mesures de correcció de l'impacte paisatgístic. Aquestes instal·lacions no computaran com a superfície construïda ni com a ocupació.
- Els paviments dels espais que no estiguin dedicats a la circulació dels vehicles hauran de ser de materials drenants per aconseguir una màxima infiltració d'aigua als aqüífers.

## **CAPÍTOL VIII. SÒL URBANITZABLE**

### **RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE O APTÉ PER A LA URBANITZACIÓ**

#### **Article 113. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.**

1. Els propietaris de sòl classificat com urbanitzable 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 tindran dret a promoure la seva transformació instant de l'Administració l'aprovació del corresponent planejament de desenvolupament de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística. A aquest efecte hauran de complir amb els deures establerts en la legislació del sòl.

#### **Article 114. Desenvolupament del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.**

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

#### **Article 115. Edificació en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.**

1. Les facultats d'edificació previstes en un sector de Sòl Urbanitzable no podran ser exercides mentre no sigui aprovat el Pla Parcial corresponent, s'hagin complimentat els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'hagin executat les obres d'urbanització previstes.
2. Fins que no es donin aquestes circumstàncies, no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com sistemes generals o aquelles altres de caràcter provisional previstes en la legislació urbanística.

### **DELS PLANS PARCIALS**

#### **Article 116. Fitxa de característiques de planejament parcial.**

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

#### **Article 117. Usos globals i detallats en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.**

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

#### **Article 118. Elaboració dels Plans Parcial.**

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

#### **Article 119. Avanç dels Plans Parcial d'iniciativa particular.**

1. En els Plans Parcial d'iniciativa particular es podrà presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa, a l'empara de l'article 28 de la LS/76. En aquest avanç es recolliran els esquemes de les determinacions fonamentals del planejament parcial prenent com a base el replanteig i medicions efectuats sobre el terreny i entre ells:
  - a) Plànol d'ordenació sobre el de replanteig i disseny de l'espai urbà.
  - b) Desagregació de l'aprofitament global, amb assignació d'usos detallats i quadre numèric de característiques.
  - c) Inclusió si escau dels Sistemes Generals establerts o assignats pel planejament general.
  - d) Programació i sistema d'actuació.

- e) Compromisos entre el Promotor i l'Ajuntament i qualsevol altres temes que convinguin precisar a l'efecte d'agilitar la tramitació del planejament i de l'eficàcia de les seves determinacions.
  - f) Altres determinacions que es consideri poguessin tenir rellevància.
2. A la vista de l'Avanç proposat, l'Ajuntament introduirà, si escau, les modificacions oportunes sobre la base de les determinacions, criteris i objectius del planejament general.

#### **Article 120. Contingut documental dels Plans Parcials.**

1. Els Plans Parcials contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius del planejament general i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics del sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats en el Reglament de Planejament, al seu article 45 i següents, i a més en els documents següents:
  - a) S'aportarà un quadre sintètic en el qual hauran de figurar els extrems següents:
    - Superfície total del sector.
    - Superfície de Sistemes Generals que assenyali el planejament general, si escau.
    - Superfície de vials del Pla Parcial.
    - Superfície de les parcel·les per a dotacions, serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria.
    - Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
    - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials, i
    - Edificabilitat neta sobre superfície edificable.
  - b) S'adjuntarà una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, sobre àrees d'interès natural, cultural o edificis o espais catalogats.
  - c) Documentació ambiental, amb les característiques mínimes determinades en la Llei 11/2006, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, o legislació que el substitueixi.
  - d) Hauran d'establir-se els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb la normativa vigent.
  - e) L'organització de la documentació serà anàloga a la del planejament general, havent-ne de reproduir el mateix sistema de documents del planejament (fitxes d'usos compatibles, fitxes d'Unitats d'Actuació, etc.).
  - f) Al final de la tramitació del Pla Parcial s'haurà de presentar un Text Refós amb la documentació completa i actualitzada, amb el nombre d'exemplars que determinin els Serveis Tècnics.
  - g) Qualsevol modificació de les determinacions dels Plans Parcials obligarà així mateix a la presentació d'un Text Refós que inclogui la documentació completa del Pla modificat, així com la data de refundició, amb el nombre d'exemplars que determinin els Serveis Tècnics.
  - h) La documentació addicional que fos precisa, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dintre de l'ordenació del planejament general i el compliment de les condicions específiques que estableix el planejament general.

#### **Article 121. Criteris d'ordenació i disseny dels Plans Parcials.**

1. La urbanització del sòl urbanitzable respectarà els criteris mínims prevists per aquestes Normes, tant en disseny, dimensions com en continguts de xarxa de serveis.
2. En el disseny dels Plans Parcial, a més dels criteris generals del planejament general i els particulars del sector continguts en la fitxa de característiques corresponent, es tindran en compte els següents:
  - a) Es tendirà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, puguin integrar-se activament - des del punt de vista de la forma i funcions urbanes- en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, patrimoni etnològic i arqueològic, etc.).
  - b) La disposició dels equipaments i zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i per als vianants atindrà a un criteri de servei mixt, al propi sector i al nucli confrontant, especialment quant a accessibilitat i estratègia d'ubicació. S'evitaran, en tant que sigui possible, els vials en cul-de-sac, la necessitat dels qual haurà justificar-se.
  - c) A l'efecte d'integrar el nou espai urbà amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans de vorera del Pla Parcial, a fi que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització negativa.
  - d) Independentment de les àrees i itineraris per a vianants regulats en el Reglament de Planejament, el quaranta per cent (40%) de l'amplària dels carrers, com a mínim, es destinarà a voravies, que en qualsevol cas tindran un ample igual o superior a dos metres (2,00 m), a l'objecte de garantir el compliment del Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.
  - e) Els aparcaments públics annexos a la vialitat se situaran majoritàriament en la proximitat de les zones que és previsible la concentració de persones (comerços, col·legis, zones de reunió o espectacles, etc.). Els aparcaments en cordó tindran un ample igual o superior a dos coma vint metres (2'20 m).
  - f) Els vials d'ample menor a deu metres (10 m) hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents.
  - g) Es dissenyaran apartats de càrrega i descàrrega de vehicles en llocs que sigui previsible la seva necessitat.
  - h) Referent a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes de proveïment d'aigua, aigües regenerades, rec i hidrants contra incendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, canalitzacions i galeries necessàries per a dur a terme la prestació de tots els serveis de telecomunicacions, i, si és procedent, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Totes les xarxes de serveis i les seves escomeses seran subterrànies.
  - i) Haurà d'ordenar-se el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat, quan aquesta parcel·la tingui una longitud de façana igual o superior a la meitat de la mínima que doni front a un vial públic rodat.
  - j) La vegetació emprada en l'adequació de les zones verdes serà autòctona de caire xerofític. Així mateix, caldrà garantir l'existència d'un sistema de regatge de baix consum que es pugui connectar a xarxes d'aigües grises o depurades.
  - k) . Estudi de localització de faroles en els punts necessaris. Estudiar energies poc contaminants i de baix preu i enllumenat de baixa intensitat i consum.

**Article 122. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta.**

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

**ZONA INDUSTRIAL****Article 123. Definició i àmbit**

És el sòl marcat com a tal als plànols d'ordenació del sòl urbà, sense planejament aprovat, i sobre el que s'ha de desenvolupar el corresponent Pla Parcial, que haurà de complir tots els requisits de la Llei de Sòl i dels seus Reglaments. Aquest pla haurà d'abastar l'àmbit del sector o polígon complet que garanteixi les cessions, distribució equitativa de càrregues, beneficis i l'autonomia d'actuació.

Es tracta d'una zona prevista a desenvolupar mitjançant un pla parcial, situada a uns cinc cents metres del nucli de Porreres amb la finalitat de dedicar-la a l'ús industrial i de serveis, de manera que pugui admetre una sèrie d'indústries de caràcter local que no es puguin ubicar dins del nucli de població.

**Article 124. Condicions del Pla Parcial**

Es compliran els mínims dotacionals i de disseny tant de la Llei de Sòl, com dels Annexos a les presents NS.

En particular es preservaran els elements persistents d'interès, com ara restes arqueològiques, construccions tradicionals, etc. representant-se al màxim la vegetació autòctona, que serà preferentment utilitzada en la dotació de les zones verdes.

Als carrers es disposarà sempre d'almenys una filera d'arbrat, que es podrà ubicar entre aparcaments, i de dues fileres en cas que la seva amplada sigui igual o superior als dotze metres (12 m).

Es disposarà una barrera visual enjardinada que impedeixi la visió nua de les edificacions des de la carretera general.

Les dotacions de serveis hauran de complir amb els mínims exigits pel Decret d'Habitabilitat d'habitatges i locals.

La recepció d'Urbanitzacions es farà a l'empara del què es disposa al Decret 38/1897 de la CAIB.

Els paràmetres de densitat i edificabilitat global es referiran exclusivament al sòl lucratiu de cada polígon o sector.

**Article 125. Condicions d'ordenació**

- Tipologia d'edificació: aïllada i contínua
- Edificabilitat global màxima: 1,074 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Percentatge de solars edificables: setanta per cent (70 %) (mínim quaranta per cent – 40 %- edificació aïllada i màxim trenta per cent –30 %- edificació contínua)

- Amplada vials: quinze metres (15,00 m).
- Percentatge superfície aparcaments: segons annex planejament
- Percentatge de zones verdes públiques: deu per cent (10 %)
- Solar mínim: 1.000 m<sup>2</sup> en edificació aïllada i 800 m<sup>2</sup> en contínua
- Ocupació: seixanta per cent (60 %)
- Percentatge d'enjardinament al solar: dos per cent (2 %)
- S'haurà de disposar una barrera visual perimetral, enjardinada, en la façana a la carretera

#### **Article 126. Condicions d'ús**

1. L'ús d'habitatge tan sols es permetrà en el cas de l'habitatge del guarda, vigilant o porter de cada indústria.
2. L'ús públic es limitarà exclusivament als aspectes recreatius, esportius i culturals en el conjunt de l'equipament col·lectiu del sector industrial.
3. L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries es circumscriurà als centre mercantils, parcs i tallers.
4. L'ús industrial es permetrà en totes les seves versions, d'acord amb l'oportú pla parcial i amb la classificació que els organismes competents instrueixin per tal d'evitar friccions entre indústries, segons el Reglament d'Activitats.

#### **Article 127. Condicions d'ambient i estètica**

1. Les indústries hauran de manifestar la seva condició de desenvolupament exterior de l'edifici. Es recomana una encertada modulació entre els seus elements com a mitjà per a assolir una coherència expressiva.
2. Els materials s'utilitzaran dignament sense emascarar la seva condició. S'utilitzaran els colors terra i es prohibiran els anuncis o pintures de caràcter extravagant als murs.
3. Condicions d'estètica. A les edificacions amb front als carrers, la façana de l'edificació es rematarà amb una cornisa recta per evitaran les vistes a cobertes de dos aiguavessos o de dent de serra. S'enjardinarà i dotarà d'arbrat la zona de reculada a aquests carrers.

#### **Article 128. Condicions d'edificació i parcel·lació**

Les condicions d'edificació i parcel·lació seran les següents:

- \* Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup> en edificació aïllada i 800 m<sup>2</sup> en edificació contínua
- \* Dimensions mínimes de façana/fons: quinze metres (15,00 m) / trenta metres (30,00 m)
- \* Reculades mínimes:
  - Vies, àrees públiques, mitgeres i fons: tres metres (3,00 m)
- \* Ocupació màxima: seixanta per cent (60%) en edificació aïllada i setanta per cent (70 %) en edificació contínua
- \* Edificabilitat màxima: 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura edificable:
  - Altura reguladora màxima: dotze metres –12,00 m- (soterrani + planta baixa + 2 plantes)



- Altura total màxima: quinze metres (15,00 m)

\* Aparcament: 1 per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació

## CAPÍTOL IX. DETERMINACIONS GENERALS

### Article 129. Condicions per poder edificar en els diferents tipus de sòl

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

1. Els terrenys classificats com a sòl urbà per aquest planejament, i als estrictes efectes previstos en aquest article, s'entendrà que disposen de urbanització consolidada els que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, incloent les àrees autoritzades particularment amb sistema individual d'evacuació d'aigües residuals, i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures, telefonia i serveis.
2. Al sòl urbà només s'hi podrà edificar, prèvia obtenció de llicència, a les superfícies que, a més de pertànyer a la classe esmentada perquè estiguin així classificades pel planejament, per l'aplicació dels criteris establerts en la legislació estatal i autonòmica vigent, tinguin la condició legal de solar, per complir els requisits de disposar d'urbanització consolidada i per comptar de manera efectiva amb els elements d'urbanització següents:
  - a. Accés rodat o peatonal públic, i que la via o vies amb les quals la parcel·la confronti tenguin la calçada pavimentada, com també construïda la vorera per tots els seus fronts, si així es previst per l'ajuntament. Haurà d'afegir-s'hi, amés:
    - La parcel·la, si escau ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. S'exceptuen d'aquesta obligació les parcel·les de sòl urbà només accessibles a través d'accés de vianants i que s'assenyalen com a edificables als plànols d'ordenació.
    - Si dona front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ésser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'ajuntament, com a propietari del vial.
    - Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment pòrtland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas.
    - Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas dels vehicles.
  - b. Xarxa d'abastament d'aigua. Com a mínim:
    - Canalització de la xarxa general en el vial o espai lliure públic al qual doni front la parcel·la.
    - Garantia de subministrament a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia tant per a la població existent com per a la previsible.
  - c. Evacuació d'aigües per clavegueram. A excepció de les àrees amb sistema individual d'evacuació d'aigües residuals autoritzades d'acord a les excepcions previstes a l'article 3 de la Llei 10/2010 de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general, o norma que el modifiqui o el substitueixi, , autoritzades expressament en aquestes Normes, haurà de dotar-s'hi de el servei de clavegueram de canalització amb capacitat

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

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

- Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons la normativa d'aplicació, en concret el Reial decret 1955/2005, de 1 de desembre que regula les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'Autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica; el Reial decret 1048/2013, de 27 de desembre, pel qual s'estableix la metodologia per al càlcul de la retribució de l'activitat de distribució d'energia elèctrica i el vigent reglament electrotècnic de baixa tensió.
3. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tinguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat. Per autoritzar aquesta simultaneïtat en Sòl Urbà, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tal com abastament d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, servei de telefonia bàsica i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades a l'apartat anterior segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis. Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes prevists en el present article, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.

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

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

urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada", serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

### **Article 130. Tractament de la contaminació lumínica i acústica**

1. Aquestes determinacions són aplicables a qualsevol tipus de sòl en el qual se'n pretengui la transformació.
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 turísticore residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb tràfic rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre 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'enlluernament.
  - 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), segons les zones de contaminació lumínica:

ZONA	Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHS inst (%)
E-1	0%
E-2	Igual o menor al 5%
E-3	Igual o menor al 15 %

Zona E1: correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP i ANEI del municipi.

Zona E2: correspon a una franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic. És a dir, en el cas de Porreres, a la resta del sòl rústic.

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

- Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.

- El paviment de les calçades de les vies de trànsit seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.
- 5. En tota actuació urbanística i edificatòria s'haurà de complir la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renovel·liment, 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.
- 6. 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 131. Instal·lacions de telecomunicació de les NS**

1. Tots els edificis de nova construcció i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors a aquell, amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.
2. La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà, 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.
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.
4. Les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic i en sòl rústic protegit a menys de 500 metres i 1.000 metres, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada en sòl rústic, llevat que aqueixa estació es trobi en règim d'ús compartit. Per a la presa en consideració d'aquestes distàncies s'atendrà a les dades registrades de conformitat amb el que es preveu en l'article 27.3 del PDS de Telecomunicacions de les Illes Balears, Decret 22/2006, o normativa que el substitueixi.
5. L'Autorització d'infraestructures de telecomunicacions en àrees de protecció especial es regularà segons el següent:
  - a. El pas a través d'ANEI i AANP d'esteses aèries telefòniques o corresponents a altres xarxes de comunicacions per cable s'autoritzarà només si la conselleria competent en matèria de telecomunicacions acredita la necessitat d'aqueix pas.
  - b. Dins ANEI i AANP, les infraestructures de telecomunicacions han de subjectar-se a les regles següents:
    - i. No es poden situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny. L'emplaçament ha d'escollir-se de manera que es minimitzi l'impacte de la instal·lació i de l'accés.
    - ii. En la mesura que es pugui, les infraestructures s'han de dur a terme d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on se situïn.
    - iii. Les instal·lacions no poden tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 metres.

**Article 132. 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. Pel que fa als proveïments elèctrics en sòl rústic, les esteses d'alta tensió podran ser aèries, i les de mitja tensió i baixa tensió podran ser excepcions de soterrar en els supòsits d'interès territorial o mediambiental, i també quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament. Queden prohibides en qualsevol cas les esteses aèries a les àrees d'alt nivell de protecció del sòl rústic.

**Article 133. 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.

**Article 134. Programació temporal de les promocions de més de tres habitatges a les unitats d'actuació**

Als terrenys classificats com a sòl urbà inclosos dintre d'alguna unitat d'actuació, les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament d'ús residencial de nova construcció en promocions que suposin més de tres habitatges, han de respectar les regles següents:

- a) Cada any natural només es poden atorgar llicències urbanístiques que suposin fins a un màxim de quaranta vuit (48) habitatges en tot el conjunt de les unitats d'actuació delimitades als plànols d'ordenació de sòl urbà.
- b) Cada any natural només es pot autoritzar un màxim de divuit (18) habitatges per unitat d'actuació.



## **PART IV DETERMINACIONS DE LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ (SÒL RÚSTIC)**

## CAPÍTOL X. DISPOSICIONS APLICABLES A LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ (SÒL RÚSTIC)

### Article 135. 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 aquelles àrees del territori municipal considerades com a tal per aquestes Normes subsidiàries i que provenen de la legislació o regulació *vigent (TRLR08 estatal, Llei 6/1997 del sòl rústic i Llei 6/1999 de les DOT o normes que les substitueixi)* 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.  
Les àrees sostretes al desenvolupament urbà són els terrenys la funció dels quals és la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen i que, per la qual cosa, s'han de preservar dels processos de desenvolupament urbanístic. S'estableix la distinció entre sòl rústic protegit i sòl rústic comú, els usos i activitats dels quals queden regulats inicialment per la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquest planejament.  
Constitueixen amés el sòl rústic o situació en sòl rural els terrenys la funció dels quals determina que es preserven dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixen els elements d'identitat que els caracteritzen.  
En el sòl en situació rural les facultats del dret de propietat inclouen les d'utilitzar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa, havent-se de dedicar, dins dels límits legals, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre vinculat a la utilització racional dels recursos naturals d'acord en aquest planejament.  
La utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que hagin estat objecte de protecció per la legislació aplicable, quedarà sempre sotmesa a la preservació de dits valors, i comprendrà únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que la legislació o aquest planejament expressament autoritzin.

### Article 136. 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, amb les següents subcategories:

- AANP-AL. Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció d'Alzinars
- AANP-UL. Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció d'Ullastrars
- AANP-PE. Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció de Penya-segats
- AANP-CI. Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció de Cims

ANEI. Àrea Natural d'Especial Interès.

APR. Àrea de Prevenció de Riscs.

APT. Àrea de Protecció Territorial.

F. Forestal



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

AIA-V. Àrea d'interès agrari extensiva de vinya.

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

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

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 sotretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. 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.

ANEI. Àrea Natural d'Especial Interès. 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, no incloses a la categoria anterior.

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. En el municipi de Porreres només trobam APTs de carreteres.

F. Forestal. Són les àrees forestals i de més valor ambiental i paisatgístic del municipi no incloses dins els espais naturals de la legislació d'espais naturals, ni dins la categoria de SRG-F.

**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.

AIA-V. Àrea d'Interès Agrari – Vinya, segons les àrees definides en el Pla Territorial i que es precisen en aquest planejament.

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. Es defineixen segons el Pla Territorial.

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

- SRG. Sòl Rústic de Règim General
- SRG-B. Sòl Rústic de Règim General B. Són aquelles àrees del municipi no incloses al sòl rústic protegit però conformades majoritàriament per finques de gran extensió la qual cosa aconsella l'establiment d'una parcel·la mínima superior a les dues quarterades.

Es regulen també les Zones d'Infraestructures i les pedreres existents a través d'una ordenació i regulació específica dins el seu àmbit del sòl rústic.

### **Article 137. Règim d'usos al sòl rústic.**

1. 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, la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears i del Decret 147/2002, de 13 de febrer, que la desenvolupa en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, 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.

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.

2. 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

3. En el cas que sigui necessària la declaració d'interès general, les actuacions proposades es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic existents. Les noves construccions hauran de complir amb els paràmetres i les condicions estètiques que aquestes normes regulen per a habitatges unifamiliars, llevat dels casos en què, per les característiques específiques de l'activitat es justifiqui que no resultin aplicables, i així s'accepti o s'exoneri de forma expressa a la declaració d'interès general.

4. D'acord amb la previsió de l'article 37.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, per autoritzar activitats i usos del sector primari i indústries de transformació agrària del sector secundari, serà preceptiu l'informe de l'administració competent en matèria agrària. En cap cas es podrà atorgar la declaració d'interès general si l'informe emès per la referida conselleria és desfavorable.

### **Article 138. 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, amb les excepcions previstes o vigents legalment.

2. En sòl rústic només es permetran parcel·lacions, segregacions o divisions amb la finalitat de destinar les parcel·les resultants a algun ús permès o per al qual s'hagi obtingut la declaració

d'interès general. La necessitat de la segregació s'haurà de justificar en el corresponent projecte tècnic que acompanyi la sol·licitud.

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

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

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

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

Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'històric 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 139. 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 140. 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 architectures 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 compostiu 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. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà als plans dels organismes competents.
9. Es prohibeixen les edificacions o elements estranys tal com habitatges prefabricats de qualsevol tipologia, elements habitables prefabricats fixos o mòbils, merlets, baluards, etc.

b. Condicions de posició i implantació:

1. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, les possibilitats d'explotació agrícola, si escau, 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 partions 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.
5. Els edificis s'ubicaran dins la parcel·la tenint en compte les possibilitats d'explotació agrícola, si escau.

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, ANEI, SRG-F, i 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 l'administració competent en matèria agrària, 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 regular 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 agràries de la finca a la qual serveixin., o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants. Els camins tindran una amplada de sis metres (6,00 m) i a cada costat cunetes de cinquanta centímetres (50 cm) d'amplada per trenta centímetres (30 cm) de profunditat com a mínim. Les entrades a predis o d'altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran amb una amplada màxima de quatre metres (4,00 m) i col·locant una conducció de drenatge de vint centímetres (20 cm) de diàmetre que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall l'accés a la finca. No es podran resoldre amb característiques urbanes. Es constituïran de manera que els moviments de terra siguin mínims i donant un tractament adequat a l'ambient dels voltants en els terraplenats, desmunts i murs de contenció.
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, cases de neu 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 m<sup>2</sup> 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 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 141. 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 nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
- b. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i 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 seran els del Decret d'habitabilitat, i com a mínims els següents:

- a. Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m<sup>2</sup> 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.

#### **Article 142. Normes d'edificació específiques del sòl rústic**

- **Volum edificable:** És el comprés entre els elements constructius de tancament o coberta de totes les plantes, incloses les soterrades. S'exclouen els dipòsits de líquids o gases, les instal·lacions d'aigües residuals i les cobertes inclinades no practicables inferiors al trenta graus (30 °). Els porxos, terrasses o voladus coberts, tancats per paraments fixos de més d'un coma vuitanta metres (1,80 m) d'alçada en més de la meitat del seu perímetre, computaran en la seva totalitat. La resta de casos computarà la meitat del seu volum. Les pèrgoles i terrasses descobertes no computaran a efectes de volum. Els patis en els que es pugui inscriure un cercle de diàmetre major o igual a quatre metres (4,00 m) no computaran a efectes de volum.
- **Alçada edificable:** S'amidarà des de la cara superior del forjat de la planta més alta. En el cas de forjat inclinat es prendrà el punt més baix del començament de forjat de dita planta.
- **Planta Baixa:** la cara superior del forjat de la planta baixa podrà situar-se com a màxim a una alçada d'un metre cinquanta (1,50 m) damunt el terreny natural a cada punt del perímetre edificat.
- **Número de plantes:** A efectes del còmput del número de plantes s'admetran desnivells de fins a un metre (1,00 m) en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.
- **Semisoterranis:** S'admetran semisoterranis sempre que l'intradós del forjat de sostre dels mateixos es situï com a màxim a un coma vint metres (1,20 m) d'alçada damunt el terreny natural en qualsevol punt del seu perímetre. Els forats de ventilació d'aquestes dependències hauran d'obrir-se en una franja de vuitanta centímetres (80 cm) d'ample per davall de l'intradós del forjat abans citat.



**Article 143. Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca**

Es consideraran construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca les següents: edificacions i instal·lacions auxiliars, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que hom pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, amb l'informe favorable de l'administració competent en matèria agrària.

Es regularan per les següents prescripcions:

**EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS:** S'entendran com edificacions i instal·lacions auxiliars totes aquelles construccions que sense estar destinades ni condicionades a l'estança de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia i a la venda directa dels productes d'explotació.

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions establertes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre.

**Article 144. Camins públics**

Els camins públics a sòl rústic compliran, en general, les condicions corresponents a la xarxa de tercer ordre amb zona de vialitat mínima de vuit metres (8,00 m). No es podran resoldre amb característiques urbanes. Es constituïran de manera que els moviments de terra siguin mínims i donant un tractament adequat a l'ambient dels voltants en els terraplenats, desmunts i murs de contenció.

**Article 145. Edificis existents en Sòl Rústic**

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa anterior a la vigent en sòl rústic, seran d'aplicació les disposicions generals d'aquestes normes urbanístiques i, en particular, les següents:
  - a) En les edificacions existents es podran realitzar les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides per aplicació dels paràmetres urbanístics de la zona, aquestes seran autoritzables i hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.
  - b) En les edificacions i instal·lacions existents en àrees naturals d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran les obres següents:
    - i. Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
    - ii. Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.
  - c) A les edificacions i instal·lacions existents, en la resta de categories de sòl rústic, es permetran les obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i, a més a més, en les parcel·les on l'ús estigui permès, les obres d'ampliació quan no hagin exhaurit l'ocupació i edificabilitat màxima permesa segons la categoria de la zona i, per a l'ús d'habitatge unifamiliar, fins al límit establert en l'apartat 1.a.

- d) En les àrees de protecció territorial (APT) de les carreteres només es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat general que no admetin una localització alternativa a l'exterior d'elles. En les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, exceptuant les que resultessin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents, que hauran d'ésser degudament autoritzades. Tot això, sense perjudici del compliment de les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria i en concret de les contingudes en la Llei 5/1990, de 24 de maig, de *Carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.
2. Els canvis d'usos d'edificacions existents per a destinar-los a l'ús d'habitatge només serà possible amb les mateixes condicions urbanístiques que es sol·liciten en aquestes normes per a l'autorització d'un nou habitatge.
3. Construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, segon la definició establerta al Títol del sòl rústic. Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, podran ser objecte de rehabilitació i reforma quan es tracti d'edificacions amb valor etnològic i tipologia tradicional mallorquina sempre que es mantingui la seva estructura bàsica i no es realitzin demolicions substancials que suposin la reconstrucció de l'edificació.

## **CAPÍTOL XI. DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA CATEGORIA DE LES ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ**

### **Article 146. Zona d'Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció (SRP-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 l'administració competent en matèria agrària 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: 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 agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.
    - 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que s'ubiquin en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais Naturals, els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit.

c) Altres:

- Infraestructures: Prohibides, excepte les següents:
  1. Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sòls de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
  2. Les vies de transport, definides en l'apartat E-2 de l'annex d'aquestes normes, recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres.
  3. Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat E-3 de l'annex d'aquestes normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
  4. Les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sòls de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general. Només es permetrà en edificacions existents i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

#### **Article 147. Zona d'Àrea Natural d'Especial Interès (SRP-ANEI)**

1. Es consideraren zones d'àrea natural d'especial interès 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 l'administració competent en matèria agrària 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. Les zones d'àrea natural d'especial interès estaran, a més, subjectes a les limitacions, derivades d'aquesta qualificació, establertes a la legislació sobre espais naturals protegits.
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 agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.
- 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. 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: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
  1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritza quan siguin d'ús i domini públics.
  3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  5. 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.

**Article 148. 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 a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article. En tot cas la suma de les edificacions destinades a qualsevol ús (inclòs el d'habitatge) no podrà suposar una edificabilitat superior al u per cent (1 %) ni una ocupació superior al dos per cent (2 %).
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de prevenció de riscos 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'esllavissaments.
  - 4.3. Àrees de prevenció de riscos d'erosions.
  - 4.4. Zones de possibles riscos de contaminació d'aqüífers.

**4.1 Àrees de prevenció de riscos d'incendis.**

Són àrees de terreny on existeix una massa arbòria important pel que revesteixen, en funció de la seva densitat de combustible, distints nivells de perill d'incendi. En les zones assenyalades com de risc (APR) d'incendis s'hauran de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals previstos a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com amb els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de l'administració competent en matèria agrària, i els preceptes relatius a incendis forestals previstos pel Decret 125/2007.

**a) Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.**

- Els projectes d'urbanització en zona forestal 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, 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 2 km 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.

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.
- S'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals per a nuclis de població aïllada, urbanitzacions inclosos en APR d'incendis.

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 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria.

#### 4.2 Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments.

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura. Els projectes que es presentin, en les zones assenyalades en els plànols com de risc de desprendiments, relatius a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

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

#### 4.3 Àrees de prevenció de riscos d'erosió.

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:

a) Sector primari:

- Activitats agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.
- Activitats complementàries: Prohíbides, 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. 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: Condicionades amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb el requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
  - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
  - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'u per cent (1 %) de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
  - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
  - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
  - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'u per cent (1 %) de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
  2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un vint per cent (20 %) del nucli original.
  3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
  - Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
  - Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
  1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
  3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
  5. 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 149. Zona d'Àrees de Protecció Territorial (SRP-APT)**

1. Es consideraren àrees de protecció territorial les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació i edificació: Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquest article.
3. Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es sol·liciti dins aquestes àrees de protecció territorial hauran de tenir l'informe previ favorable de l'administració competent en la seva matèria.
4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:
  - a) Sector primari:
    - Activitats agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.
    - 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. 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: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un vint per cent (20 %) de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
  - c) Altres:
    - Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
    - Infraestructures: Condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que es compleixin les condicions següents:
      1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.

2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

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 150. Forestal (SRP-F)**

1. Es consideren zones de sòl rústic protegit forestal les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin la legislació agrària vigent, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria agrària i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".  
Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.
3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la:	142.060 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima:	0,005 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	0,15%
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 <sup>3</sup>

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 agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.

- 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. 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: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
  1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
  3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
  5. 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.

**Article 151. Zona d'Àrees de Transició (SRC-AT)**

1. Es consideraren zones d'àrees de transició les delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint les subcategories següents:

- SRC-ATc. Àrea de Transició de Creixement.
- SRC-ATh Àrea de Transició d'Harmonització.

2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la legislació agrària vigent amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria agrària 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.

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la en: SRC-ATh SRC-ATc	14.206 m <sup>2</sup> Ús prohibit (3) per a edificació i parcel·lació amb aquesta finalitat
Volum màxim:	0,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
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 <sup>3</sup>

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 agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.
- 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. 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) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general amb el requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
  - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
  - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
  - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
  - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
  - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
  - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
    1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
    2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
    3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
- Ser d'ús docent, educatiu, socioassistencial, sanitari, científic, cultural i esportiu.
- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

c) Altres:

- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
  1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.

3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
  5. 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 152. Zona de Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRC-RGF)**

1. Es consideraren zones de sòl rústic de règim general forestal les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació: Únicament s'autoritzen segregacions que compleixin amb la legislació agrària vigent, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria agrària i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca". Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.
3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la:	142.060 m <sup>2</sup>
Volum màxim:	0,005 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	0,15%
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 <sup>3</sup>

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 agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.
- 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. 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: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
  1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
  3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
  5. 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.

**Article 153. Àrea d'Interès Agrari de Vinya (SRC-AIAv).**

1. Es consideraren zones d'àrees d'interès agrari de vinya les delimitades i precisades als plànols corresponents.
2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria agrària i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la:	14.206 m <sup>2</sup>
Volum màxim:	0,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	3%
Separació mínima a partions	5 m
Separació mínima a camins	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim permès a una construcció	1.500 m <sup>3</sup>

En tot cas la suma de les edificacions destinades a qualsevol ús (inclòs el d'habitatge) no podrà suposar una edificabilitat superior als 0,017 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ni una ocupació superior als 0,0226 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.
- 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. 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 en general: Prohibida, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en el mateix (disposició addicional segona).

c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb el requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
  - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
  - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.



c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'u per cent (1 %) de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un vint per cent (20 %) del nucli original.

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

- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades, amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que es compleixin les condicions següents:
  - 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  - 2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
  - 3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  - 4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
  - 5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

**Article 154. Zones de Sòl Rústic de Règim General**

1. Es consideren zones de sòl rústic de règim general les delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint les subcategories següents:

Sòl rústic de règim general: SRC-RG  
 Sòl rústic de règim general B: SRC-RGb

2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de l'administració competent en matèria agrària i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la:	SRC-RG	14.206 m <sup>2</sup>
	SRC-RGb	28.000 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima:	SRC-RG SRC-RGb	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (0,02 a la UIP 2)
Altura màxima:		7 m
Altura total:		8 m
Nombre de plantes màxim		2 (PB+1)
Ocupació màxima:	SRC-RG SRC-RGb	4% (3% a la UIP 2)
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 <sup>3</sup>

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 agràries: Permeses d'acord amb el disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre i les activitats complementàries de transformació i venda directa de la producció de la pròpia explotació.
- 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 refugi 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 o de les activitats complementàries de l'explotació agrària reconegudes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre. 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 en general: Prohibida, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en el mateix (disposició addicional segona).
- c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb el requisits addicionals següents:
  - Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
    - a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
    - b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
    - c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
    - d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
    - e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
    - f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
      - 1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
      - 2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
      - 3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
  - Ser d'ús científic, cultural i esportiu.
  - Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
  - Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- d) Altres:
  - Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
  - Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
    - 1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.

2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
  3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
  5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

## PART V DISPOSICIONS ADDICIONALS.

### Disposició addicional Primera. Determinacions sobre hidrologia.

#### Protecció de pous d'abastament d'aigua

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

1. La zona de restriccions absolutes o *Zona 0 de Protecció Sanitària* es fixa de manera provisional en un radi de 10 metres al voltant del pou i s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de les captacions.

El titular i en el seu cas el concessionari de l'explotació vetllaran per al manteniment del tancat i observaran les normes de control sanitari establertes en la vigent Reglamentació Tècnico-sanitària.

2. La zona de restriccions màximes o *Zona I de Protecció contra la contaminació Microbiològica*, grafiada als plànols d'ordenació del sòl rústic, s'estableix de manera provisional en un radi de 250 metres al voltant dels pous.

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

- a) obres relacionades amb millores, ampliació o substitució de la font d'abastament;
- b) obres relacionades amb el control hidrogeològic de la font d'abastament
- c) emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals
- d) pous i sondejos
- e) excavacions
- f) sondejos geotècnics

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

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

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

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.

#### Pla de gestió de l'aigua

L'Ajuntament haurà de redactar un pla de gestió de l'aigua i remetre'l en el termini de 2 anys al Servei d'Estudis i Planificació, de la Direcció General de Recursos Hídrics. El pla haurà d'incloure, com a mínim els aspectes següents:

- Universalització de la instal·lació de comptadors individuals.
- Universalització de la 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 a reg de zones verdes.
- 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.

### Domini públic hidràulic

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 relatius 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 dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, *d'Aigües* i amb el *Reglament del Domini Públic Hidràulic* que la desenvolupa, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del *Reglament*. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9,14 i 78 del mencionat *Reglament*.

### **Disposició addicional segona. Determinacions sobre sanejament d'aigües residuals.**

1. L'ajuntament serà l'encarregat que les connexions al sanejament en baixa (xarxa de clavegueram) es realitzin de manera que no perjudiquin el funcionament de l'EDAR, quant a cabal i càrrega contaminant. La connexió efectiva de les actuacions de nova urbanització a la xarxa de sanejament en baixa no es podrà fer efectiva fins que s'hagin dut a terme les obres d'ampliació de l'EDAR de Porreres. Les noves instal·lacions tindran una capacitat de disseny de 1.200 m<sup>3</sup>/dia i 8.000 h.e.
2. Quan les previsions de creixement, consolidació de sectors o d'unitats d'actuació facin recomanable l'ampliació de la capacitat de qualsevol infraestructura de depuració o sanejament en alta, l'Ajuntament iniciarà els tràmits i negociacions per sol·licitar-ho formalment a l'ABAQUA, prèviament a l'assoliment del líndar màxim de capacitat de les infraestructures afectades.
3. L'ABAQUA es reserva el dret de comunicar l'assoliment del líndar del funcionament a la màxima capacitat de les instal·lacions, als efectes de delimitar les responsabilitats derivades per un mal funcionament derivat de la superació del marge de seguretat de funcionament de les instal·lacions.
4. L'Ajuntament haurà de redactar un Pla Municipal de Millora de Sanejament i Drenatge, que haurà de ser aprovat per l'Administració Hidràulica, i que inclourà un programa d'actuacions encaminat a:
  - a. Fer efectiva la connexió de la totalitat de les aigües residuals generades dins el sòl urbà a la xarxa de clavegueram.
  - b. 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.
5. S'estarà al disposat a l'article 50 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB), sobre Objectius i criteris bàsics en matèria de sanejament i depuració d'aigües residuals. L'Ajuntament haurà de sol·licitar a l'ABAQUA i realitzar totes les actuacions adients per tal de regularitzar i adequar els sistemes de sanejament i depuració existents, per tal d'adequar-los al PHIB.
6. Els titulars dels abocaments de les aigües industrials, els quals difereixin sensiblement en composició dels abocaments domèstics, hauran de sol·licitar expressament l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics, excepte acord amb l'ens gestor.
7. Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per a ser depurades, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi la salut del personal de manteniment dels col·lectors i de les plantes de tractament i que permetin assolir els següents objectius:

- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legislatives en vigència.
- Que permeti l'evacuació o reciclatge de fangs de les plantes de tractament d'aigües residuals.

### **Disposició addicional tercera. Zona de protecció de riscos de contaminació d'aqüífers.**

Les Zones de protecció de riscos de contaminació d'aqüífers, són àrees de terreny en sòl rústic que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos. Queden delimitades als plànols de la sèrie d'APR.

- 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 l'administració competent en matèria 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.

### **Disposició addicional quarta. Afeccions i servituds aeronàutiques.**

1. Hom s'ajustarà a les autoritzacions i condicions d'edificació preceptives, d'acord amb el que disposin les normatives sectorials vigents.

2. En relació a afeccions i servituds aeronàutiques s'hauran de complir els següents condicions:

- a) En cas que existeixin incoherències entre les limitacions que estableixen les servituds aeronàutiques i qualsevol altra possible disposició d'aquestes normes relativa a les altures màximes permeses per les edificacions (inclosos tots els seus elements), prevaldran les disposicions relatives a les servituds.
- b) En els àmbits afectats per les servituds aeronàutiques, la construcció de qualsevol edificació o estructura (pals, antenes, etc.) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva execució (incloses grues i similars) es condicionen a la prèvia autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).
- c) La instal·lació d'aerogeneradors, infraestructures de telecomunicacions (antenes de telefonia, enllaços de microones i altres estructures que pel seu funcionament precisin ser ubicades en plataformes elevades) en cap cas vulneraran les Servituds Aeronàutiques.
- d) Una part del terme municipal de Porreres es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria, Radar de Randa. En el plànol SA-1 s'hi representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques del Radar de Randa, que determinen les altures (respecte al nivell de la mar) que no pot sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells,



elements decoratius, ...), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors, cartells, ...) així com el gàlib dels vehicles, excepte que mitjançant un estudi aeronàutic es demostrï que a judici de l'autoritat aeronàutica competent, no es compromet la seguretat aèria, ni queda afectat de manera significativa la regularitat de les aeronaus, conforme al disposat en el Reial Decret 1541/2003 o la normativa sectorial que la substitueixi.

#### **Disposició addicional cinquena. Afeccions Xarxa Natura 2000.**

Qualsevol pla o projecte derivats d'aquestes Normes Subsidiàries que puguin afectar els llocs de la Xarxa Natura 2000, la Conselleria de Medi ambient els ha d'informar preceptivament, abans de la seva execució, per avaluar la seva repercussió sobre els hàbitats i espècies d'interès comunitari.

Als efectes del paràgraf anterior, cal recordar que d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO), els projectes i plans que puguin afectar als llocs de la xarxa Natura 2000, hauran d'anar acompanyats d'un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals amb relació als objectius de conservació i han d'incloure les corresponents mesures correctores

#### **Disposició transitòria primera. Àrees de Reconversió Territorial 3 i 6.**

A la documentació cartogràfica de les presents normes es grafia la delimitació de les ART-3 (ANEI massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental) i l'ART-6 (Connector paisatgístic lineal na Borges-Massís de Randa). L'ordenació d'aquest àmbit es durà a terme mitjançant un instrument, l'elaboració, tramitació i aprovació del qual correspondrà al Consell Insular de Mallorca.

En representació de l'equip de treball



**Aina Soler Crespi**

Arquitecta superior, directora del treball

**Palma, 16 de juliol de 2021**

## 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.*
ANEI		1	2.*	2.*	3.*	3	2	3	3.*	2.*	3	2
APR		1	2.*	2.*	2.*	3	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
APT		1	2.*	2.*	2.*	3	2	3	3.*	2.*	3	2
AT	AT-C	1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	3	2
	AT-H	1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	2.*	2
SRG-F		1	1	2.*	2	3	2	2.*	3	2.*	2.*	2
AIA-V		1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
SRC-RG-B		1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2
SRC-RG		1	1	2.*	2	3.*	2	2.*	3.*	2.*	2.*	2

## REGULACIÓ DELS USOS

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

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

## DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES AL SÒL RÚSTIC

### A. PROTECCIÓ I EDUCACIÓ AMBIENTAL

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

### B. ACTIVITATS DEL SECTOR PRIMARI

#### 1. Activitats de caràcter extensiu

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

#### 2. Activitats de caràcter intensiu

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

#### 3. Activitats complementàries

Seràn considerades com a 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 m<sup>2</sup>.
2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.
3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.
4. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>, 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. REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS I PEDRERES AL SÒL RÚSTIC

### SG-01 – Infraestructura de tractament de residus de construcció-demolició

Estat: Sistema General Existent.

Superfície: 34.287 m<sup>2</sup>

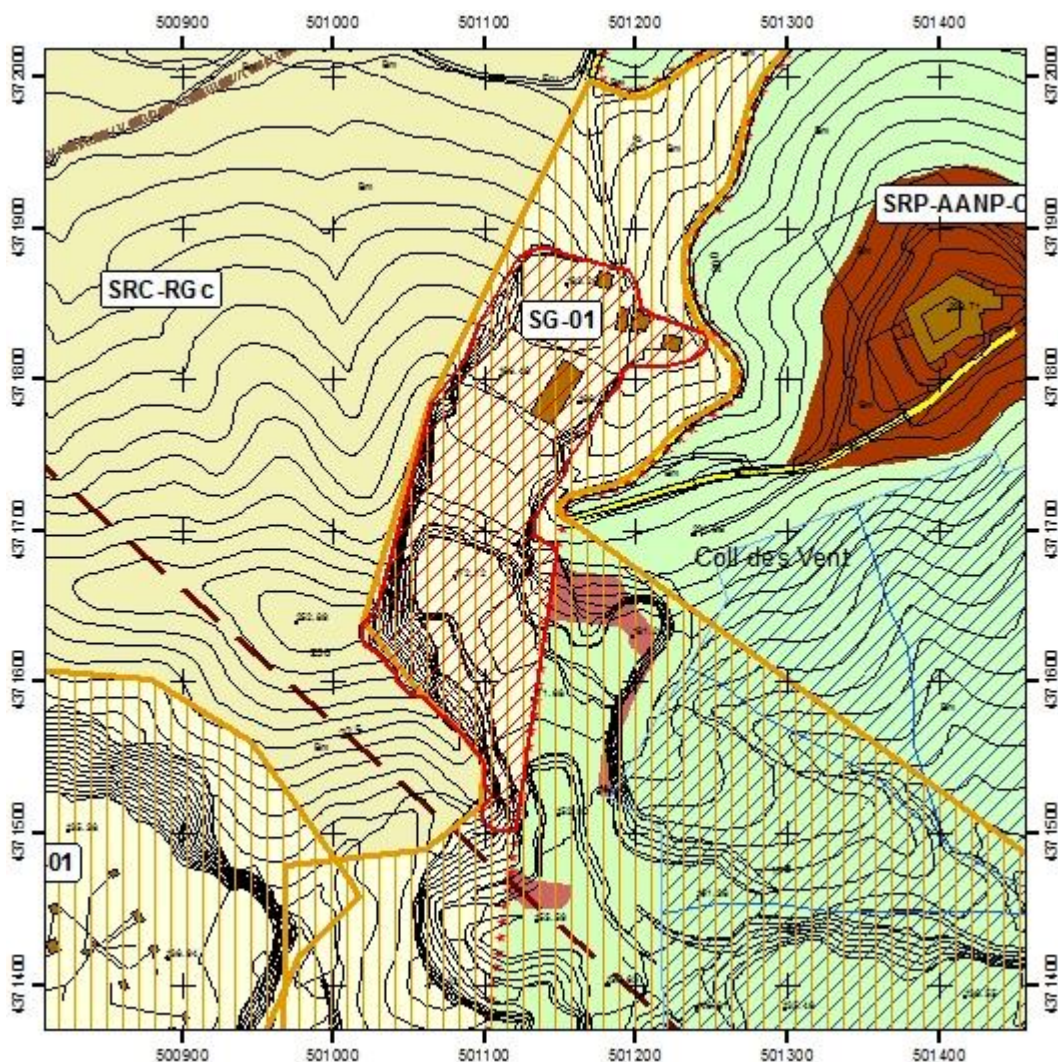
Normativa d'aplicació: l'establerta al PDS de residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca. I en tot cas, la següent:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- L'ocupació màxima permesa és de 10%.
- Alçada de 1 planta: Màxima: 4,00 metres. Total: 6,00 metres.
- La separació mínima a tots els lindars de 5,00 metres.

Usos permesos: Infraestructura de tractament de residus de construcció-demolició.

Sistema d'adquisició:

**Emplaçament:** Plànol sòl rústic núm. 12.





**SG-02 – Infraestructura de depuració d'aigües residuals**

Estat: Sistema General Existent.

Superfície: 4.284 m<sup>2</sup>

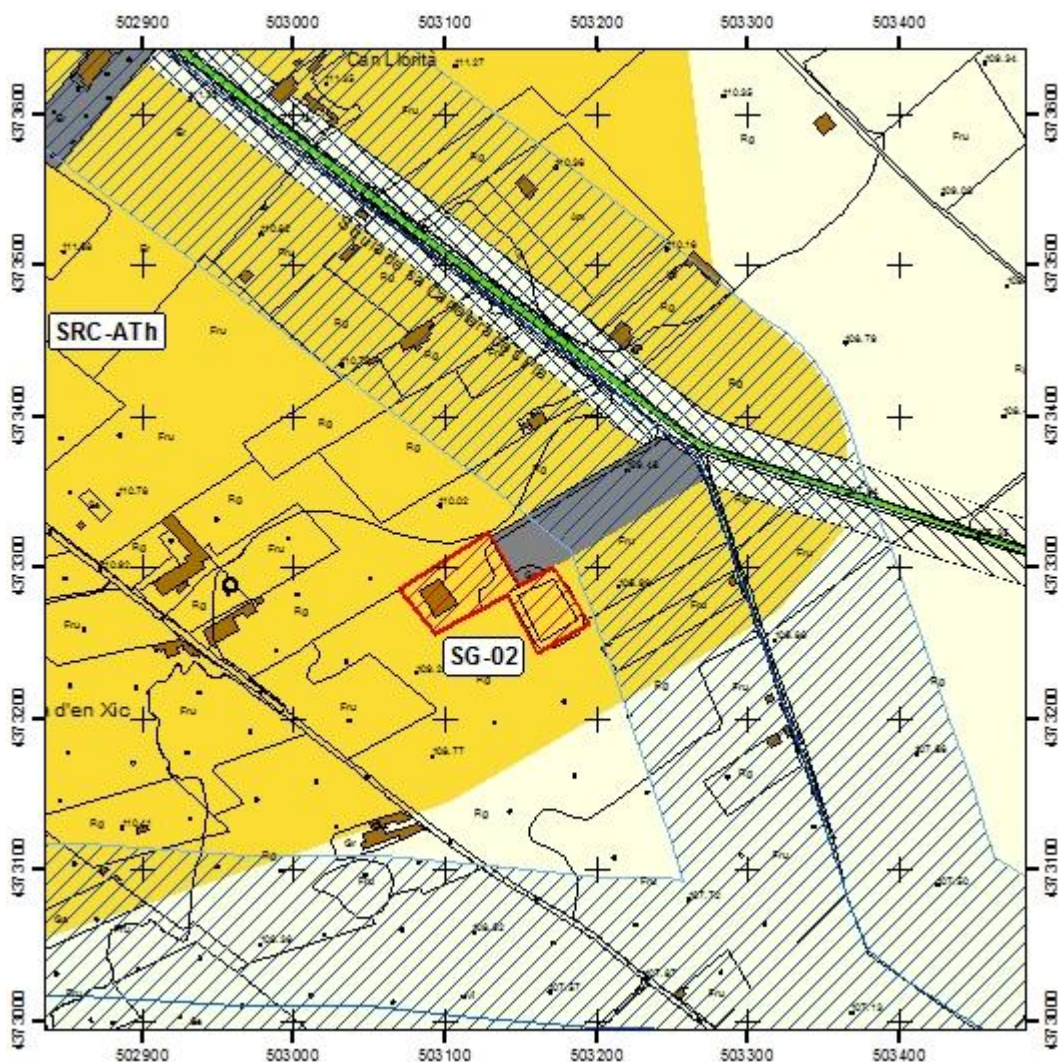
Normativa d'aplicació:

- Tipus d'ordenació aïllada.
- El coeficient d'aprofitament màxim permès és de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- L'ocupació màxima permesa és de 50%.
- Alçada de 1 planta: Màxima: 3,00 metres. Total: 4,00 metres.
- La separació mínima a tots els llindars de 2,00 metres.

Usos permesos: Infraestructura de depuració d'aigües residuals

Sistema d'adquisició:

**Emplaçament:** Plànol sòl rústic núm. 8.



### SG-03 –Aparcament zona d'equipaments

Estat: Sistema General proposat.

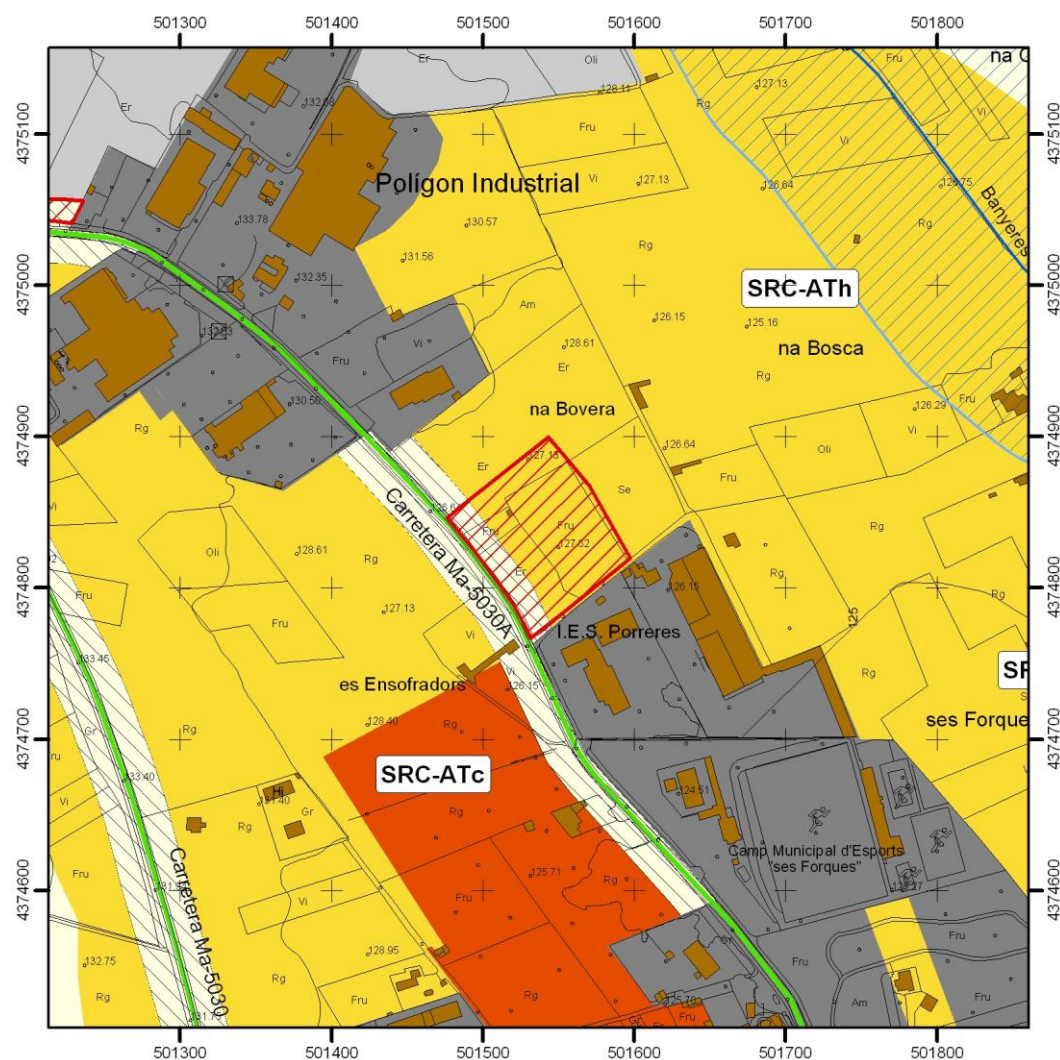
Superfície: 8.215 m<sup>2</sup>

**Normativa d'aplicació:**

- Tipus d'ordenació aïllada.
- Superfície construïda màxima de 20 m<sup>2</sup> 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 llindars és de 5,00 metres, pel que respecte a les edificacions i no té separacions obligatòries l'aparcament.

Usos permesos: Equipament sense construcció - aparcament.

Sistema d'adquisició: Expropiació





**SG-05 – Sistema General URB-01**

Estat: Sistema General adscrit a l'URB-01. Proposat

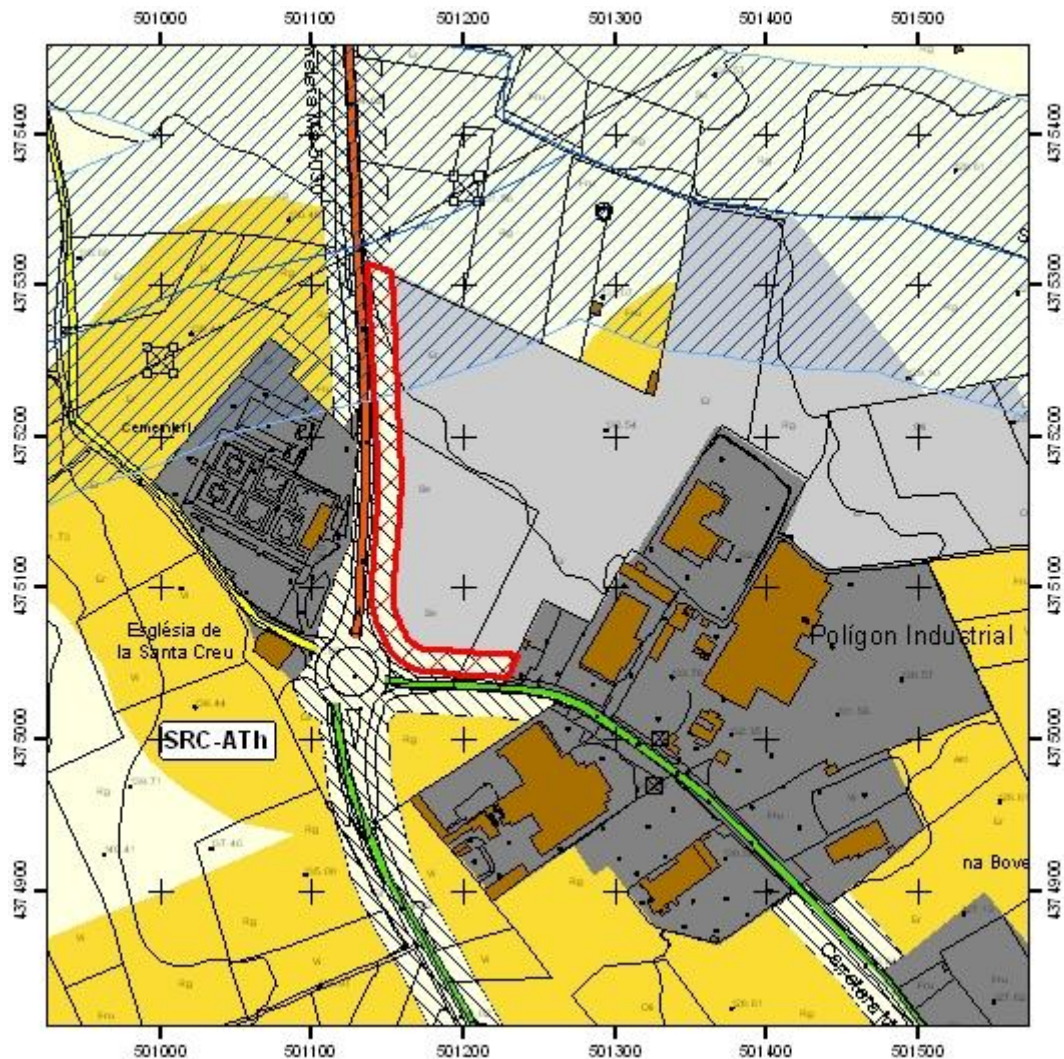
Superfície: 5.215 m<sup>2</sup>

Normativa d'aplicació: l'establerta a la fitxa de l'URB-01 i al pla parcial

Usos permesos: Espais Lliures Públics i infraestructures d'accés.

Mesures d'integració:

Sistema d'adquisició: Compensació





**SG-06 – Sistema General en Sòl Rústic**

Estat: Sistema General proposat

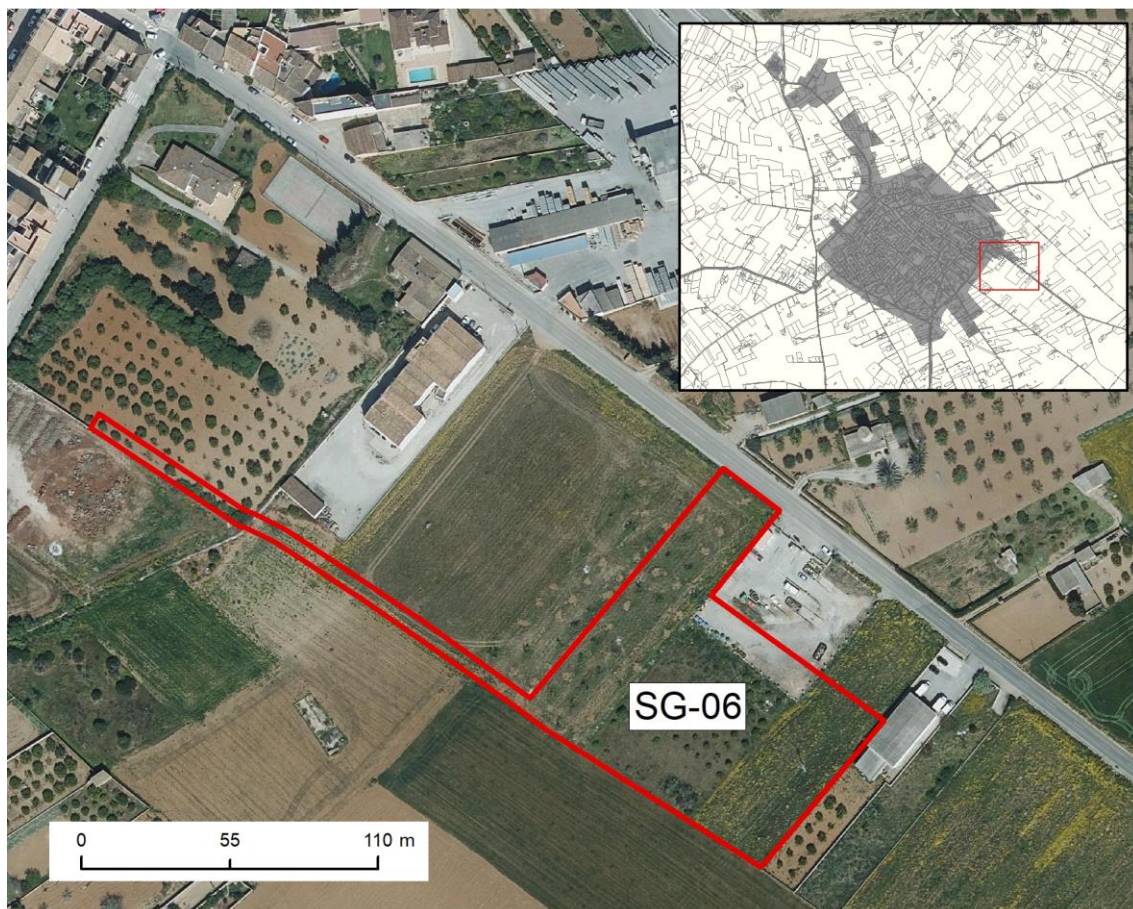
Superfície total: 10.081 m<sup>2</sup>

Normativa d'aplicació: article 111 i 112 de la normativa de les present modificació de les normes subsidiàries.

Usos permesos: Espais Lliures Públics (8.931 m<sup>2</sup>) i infraestructura d'accés (1.150 m<sup>2</sup>).

Mesures d'integració:

Sistema d'adquisició: Expropiació



**P-01 – Pedrera de Son Amat (núm. autorització 3)**

Estat: Pedrera existent.

Normativa d'aplicació: es permetran únicament les construccions estrictament necessàries per a l'activitat extractiva. Les autoritzacions municipals per aquestes construccions es faran d'acord amb l'article 58 de la LS/76 i l'article 17 de la LS/98, és a dir, aquestes construccions, compliran les següents condicions:

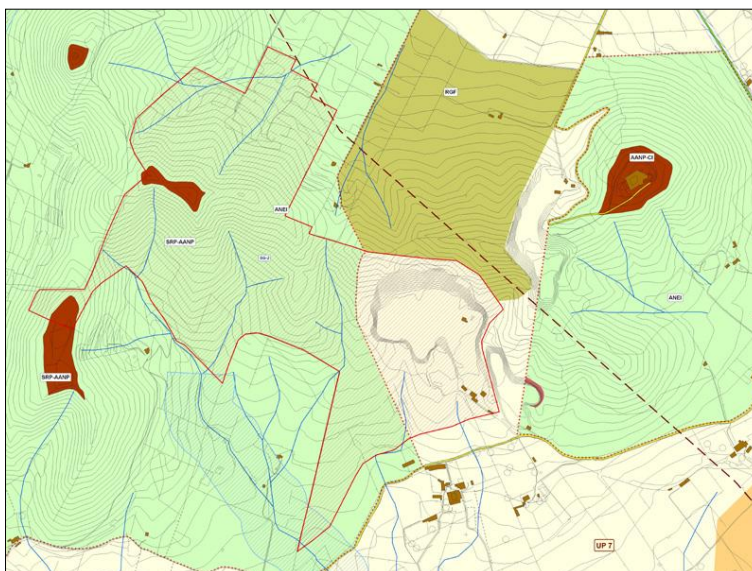
- a) Hauran de tenir i justificar el seu caràcter provisional
- b) S'hauran de demolir i/o desallotjar quan així ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització;
- c) L'autorització municipal amb les esmentades condicions s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat.

Usos permesos: ús extractiu així com els emparats per la concessió o autorització corresponent i els derivats del Pla de Restauració o projecte de reutilització.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Pla de restauració i pla d'actuacions: s'elaborarà un Pla de restauració en els termes establerts pel PDS de Pedreres i un Pla d'actuacions que contindrà com a mínim una definició dels objectius, un programa d'actuacions, un pla d'etapes i un programa de seguiment, vigilància i control. El Pla de restauració i el Pla d'actuacions seran elaborats en un termini màxim de sis mesos a partir de l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries.

**Emplaçament:** Plànol sòl rústic núm. 11-12.



**P-02 – Pedrera de Monti-sion I – II (núm. autorització 199 i 221)**

Estat: Pedrera existent.

Normativa d'aplicació: es permetran únicament les construccions estrictament necessàries per a l'activitat extractiva. Les autoritzacions municipals per aquestes construccions es faran d'acord amb l'article 58 de la LS/76 i l'article 17 de la LS/98, és a dir, aquestes construccions, compliran les següents condicions:

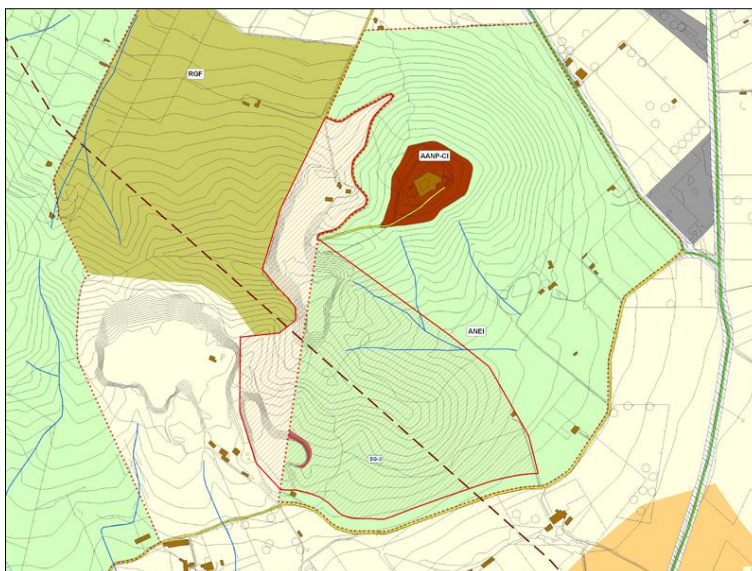
- Hauran de tenir i justificar el seu caràcter provisional
- S'hauran de demolir i/o desallotjar quan així ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització;
- L'autorització municipal amb les esmentades condicions s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat.

Usos permesos: ús extractiu així com els emparats per la concessió o autorització corresponent i els derivats del Pla de Restauració o projecte de reutilització.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Pla de restauració i pla d'actuacions: s'elaborarà un Pla de restauració en els termes establerts pel PDS de Pedreres i un Pla d'actuacions que contindrà com a mínim una definició dels objectius, un programa d'actuacions, un pla d'etapes i un programa de seguiment, vigilància i control. El Pla de restauració i el Pla d'actuacions seran elaborats en un termini màxim de sis mesos a partir de l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries.

**Emplaçament:** Plànol sòl rústic núm. 12.





**P-03 – Pedrera Juana (núm. autorització 36).**

Estat: Pedrera existent.

Normativa d'aplicació: es permetran únicament les construccions estrictament necessàries per a l'activitat extractiva. Les autoritzacions municipals per aquestes construccions es faran d'acord amb l'article 58 de la LS/76 i l'article 17 de la LS/98, és a dir, aquestes construccions, compliran les següents condicions:

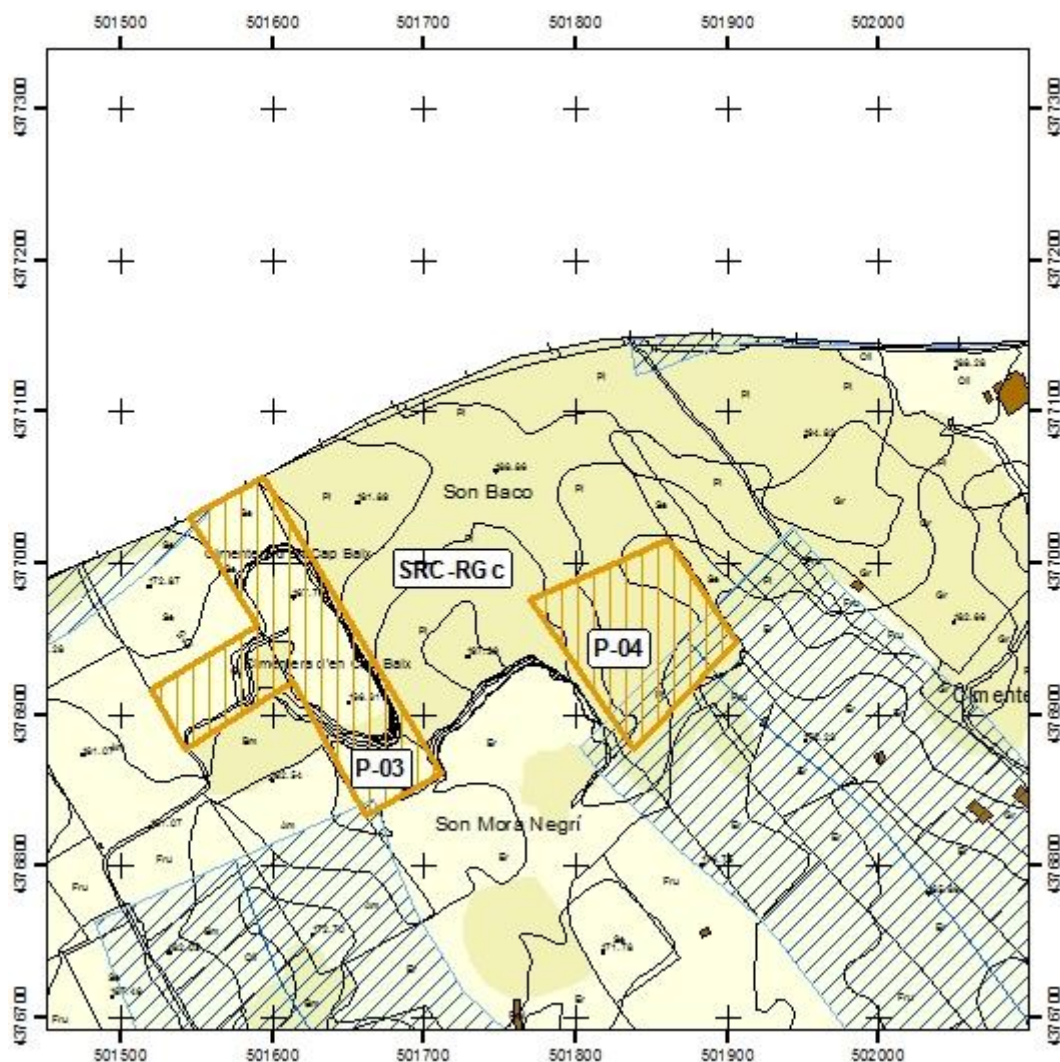
- Hauran de tenir i justificar el seu caràcter provisional
- S'hauran de demolir i/o desallotjar quan així ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització;
- L'autorització municipal amb les esmentades condicions s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat.

Usos permesos: ús extractiu així com els emparats per la concessió o autorització corresponent i els derivats del Pla de Restauració o projecte de reutilització.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Pla de restauració i pla d'actuacions: s'elaborarà un Pla de restauració en els termes establerts pel PDS de Pedreres i un Pla d'actuacions que contindrà com a mínim una definició dels objectius, un programa d'actuacions, un pla d'etapes i un programa de seguiment, vigilància i control. El Pla de restauració i el Pla d'actuacions seran elaborats en un termini màxim de sis mesos a partir de l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries.

**Emplaçament:** Plànol sòl rústic núm. 4.



**P-04 – Pedrera Maria (núm. autorització 112).**

Estat: Pedrera existent.

Normativa d'aplicació: es permetran únicament les construccions estrictament necessàries per a l'activitat extractiva. Les autoritzacions municipals per aquestes construccions es faran d'acord amb l'article 58 de la LS/76 i l'article 17 de la LS/98, és a dir, aquestes construccions, compliran les següents condicions:

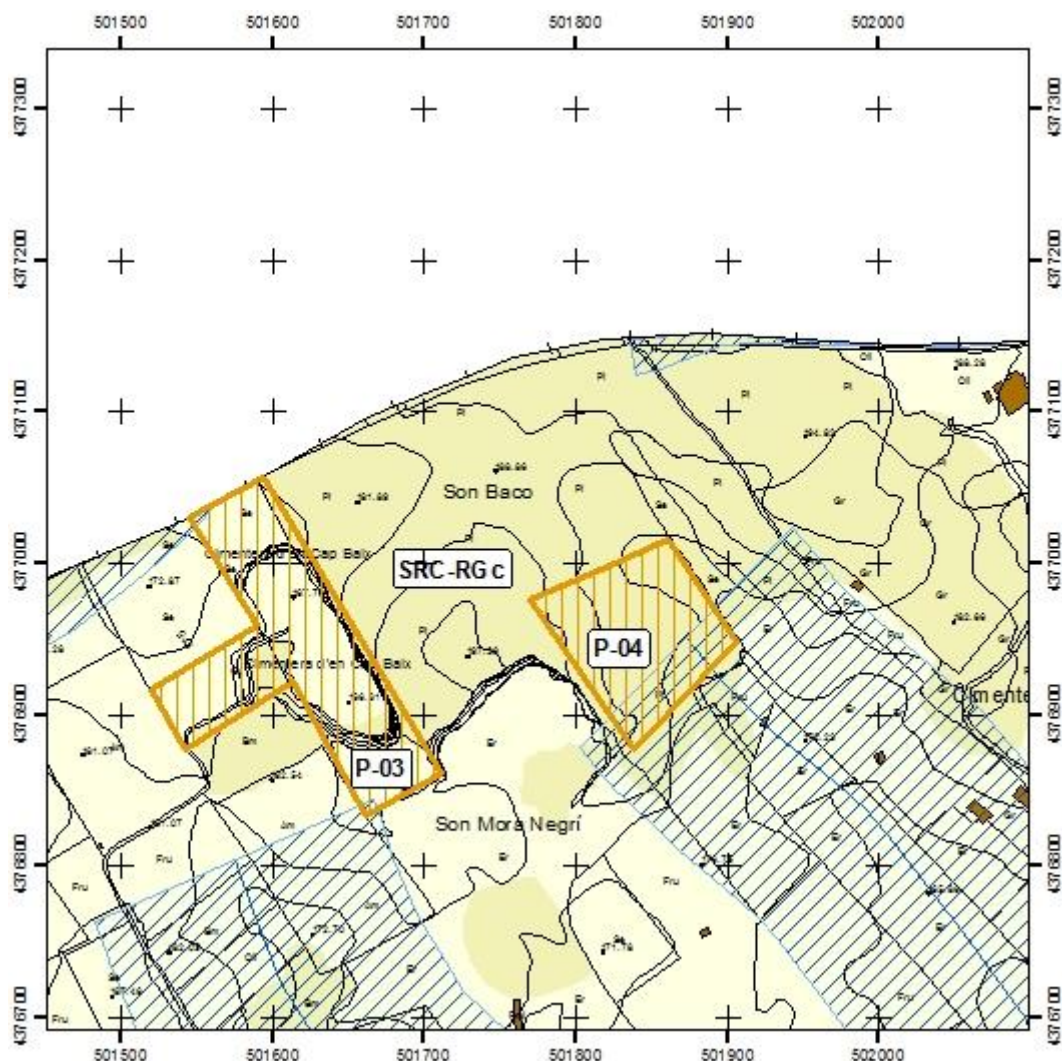
- Hauran de tenir i justificar el seu caràcter provisional
- S'hauran de demolir i/o desallotjar quan així ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització;
- L'autorització municipal amb les esmentades condicions s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat.

Usos permesos: ús extractiu així com els emparats per la concessió o autorització corresponent i els derivats del Pla de Restauració o projecte de reutilització.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental del capítol del sòl rústic d'aquestes Normes.

Pla de restauració i pla d'actuacions: s'elaborarà un Pla de restauració en els termes establerts pel PDS de Pedreres i un Pla d'actuacions que contindrà com a mínim una definició dels objectius, un programa d'actuacions, un pla d'etapes i un programa de seguiment, vigilància i control. El Pla de restauració i el Pla d'actuacions seran elaborats en un termini màxim de sis mesos a partir de l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries.

**Emplaçament:** Plànol sòl rústic núm. 4.





## **ANNEX III. UNITATS D'ACTUACIÓ I SÒL URBANITZABLE**





## ANNEX IV. COMPOSICIÓ DE FAÇANES.

