



EXCM. AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

---

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI  
D'ALCÚDIA**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

REFÓS MODIFICACIONS 1,2(Amb prescripcions),3,4,5,7,10,13 I 14(Amb prescripcions)

## ÍNDEX

### TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

#### CAPÍTOL I: NATURALESIA I ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

- Norma 1.1.01: Naturalesia i àmbit
- Norma 1.1.02: Àmbit temporal de les normes
- Norma 1.1.03: Interpretació de les normes

#### CAPÍTOL II: NORMES DE TRAMITACIÓ, EXECUCIÓ I CONTROL

- Norma 1.2.01: Cèdula urbanística
- Norma 1.2.02: Actes sotmesos a llicència
- Norma 1.2.03: Tipus de llicència d'obra
- Norma 1.2.04: Sol·licitud de llicència d'obra
- Norma 1.2.05: Sol·licitud de llicència d'activitat
- Norma 1.2.06: Alineacions i rasants
- Norma 1.2.07: Obligacions dels sol·licitants
- Norma 1.2.08: Validesa i caducitat de les llicències
- Norma 1.2.09: Obres construïdes sense llicència
- Norma 1.2.10: Obres en béns de domini públic
- Norma 1.2.11: Enderrocaments
- Norma 1.2.12: Execució de les obres
- Norma 1.2.13: Finalització de les obres o instal·lacions
- Norma 1.2.14: Dret fonamental al repòs

#### CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL EN DOMINI PÚBLIC I ZONA DE SERVITUD

- Norma 1.3.01: Llei de costes
- Norma 1.3.02: Llei d'aigües
- Norma 1.3.03: Llei de carreteres

### TÍTOL II: NORMES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ

#### CAPÍTOL I: DEFINICIÓ D'ELEMENTS URBANÍSTICS

- Norma 2.1.01: Solar
- Norma 2.1.02: Alineacions
- Norma 2.1.03: Reculades
- Norma 2.1.04: Profunditat o fons edificable
- Norma 2.1.05: Superfície ocupada i ocupació màxima
- Norma 2.1.06: Superfície total edificada o edificable
- Norma 2.1.07: Volum edificat o edificable
- Norma 2.1.08: Coeficient d'edificabilitat
- Norma 2.1.09: Patis
- Norma 2.1.10: Soterranis i semi-soterranis
- Norma 2.1.11: Recinte habitable
- Norma 2.1.12: Superfície i dimensions dels solars
- Norma 2.1.13: Seccions viàries tipus

#### CAPÍTOL II: NORMES REGULADORES DELS USOS

- Norma 2.2.01: Objecte, aplicació i estructura general dels usos
- Norma 2.2.02: Classificació i definicions dels usos globals i detallats
- Norma 2.2.03: Règim de compatibilitat dels usos
- Norma 2.2.04: Índex d'intensitat d'ús residencial

### CAPÍTOL III: NORMES GENERALS DE VOLUM

- Norma 2.3.01: Altura edificable o reguladora i altura total
- Norma 2.3.02: Nombre de plantes
- Norma 2.3.03: Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima
- Norma 2.3.04: Reculada de les edificacions i piscines
- Norma 2.3.05: Entrants, sortints i cossos volats
- Norma 2.3.06: Xamfrans

### CAPÍTOL IV: NORMES GENERALS D'ESTÈTICA I CONDICIONS TÈCNIQUES

- Norma 2.4.01: Composició de façanes i edificis
- Norma 2.4.02: Protecció del patrimoni històric, artístic i cultural
- Norma 2.4.03: Anuncis i rètols
- Norma 2.4.04: Marquesines
- Norma 2.4.05: Tendals
- Norma 2.4.06: Tanca de solars no edificats en sòl urbà
- Norma 2.4.07: Paredes mitgeres
- Norma 2.4.08: Servituds urbanes
- Norma 2.4.09: Aparcament privat
- Norma 2.4.10: Dipòsits de gas: Normes d'estètica

### CAPÍTOL V: NORMES GENERALS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

- Norma 2.5.01: Condicions dels habitatges
- Norma 2.5.02: Altures interiors de l'edificació, superfície de locals
- Norma 2.5.03: Escales
- Norma 2.5.04: Portals
- Norma 2.5.05: Il·luminació i ventilació
- Norma 2.5.06: Patis oberts
- Norma 2.5.07: Patis interiors o de parcel·la
- Norma 2.5.08: Patis d'illeta
- Norma 2.5.09: Aparells elevadors
- Norma 2.5.10: Calefacció, aire condicionat, aigua calenta, gas, telèfon, antenes, etc.
- Norma 2.5.11: Sortida de fums
- Norma 2.5.12: Aïllaments
- Norma 2.5.13: Instal·lacions d'aigua i electricitat
- Norma 2.5.14: Recintes d'escombraries
- Norma 2.5.15: Tractament i evacuació d'aigües residuals
- Norma 2.5.16: Reposició ampliació i prolongació de xarxes

### CAPÍTOL VI: NORMES DE SEGURETAT

- Norma 2.6.01: Normes generals de l'edificació
- Norma 2.6.02: Tanca i senyalització d'obres
- Norma 2.6.03: Bastiments i elements auxiliars
- Norma 2.6.04: Obres de conservació d'edificis

### CAPÍTOL VII: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

- Norma 2.7.01: Edificis fora d'ordenació
- Norma 2.7.02: Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior disconformes amb les NN.SS.

## **TÍTOL III: NORMES DE ZONES HOMOGÈNIES**

## CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

- Norma 3.1.01: Definició i aplicació de zones homogènies

## CAPÍTOL II: NORMES PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, ÚS I VOLUM

- Norma 3.2.01: Nucli antic de la Ciutat de l'Alcúdia
- Norma 3.2.02: Nucli antic Alcanada
- Norma 3.2.03: Nucli antic Es Barcarés
- Norma 3.2.04: Nucli antic d'Es Morè Vermell
- Norma 3.2.05: Zona residencial intensiva
- Norma 3.2.06: Zona residencial semi-intensiva
- Norma 3.2.07: Zona residencial extensiva
- Norma 3.2.07.bis: Zona residencial o d'edificació en altura
- Norma 3.2.08: Zona hotelera o d'edificació en altura
- Norma 3.2.09: Zona extensiva turística
- Norma 3.2.10: Ordenació dels establiments d'allotjament turístic
- Norma 3.2.11: Zona comercial
- Norma 3.2.12: Zona industrial
- Norma 3.2.13: Zona d'equipaments i d'activitats i instal·lacions complementàries
- Norma 3.2.14: Norma urbanística dels espais lliures públics
- Norma 3.2.15: Espais lliures privats
- Norma 3.2.16: Sòl urbà amb Pla parcial integrat en les Normes Subsidiàries

## CAPÍTOL III: NORMES PARTICULARS D'ESTÈTICA

- Norma 3.3.01: Normes particulars d'estètica a la Ciutat de l'Alcúdia
- Norma 3.3.02: Normes particulars d'estètica al Port de l'Alcúdia
- Norma 3.3.03: Normes particulars d'estètica a l'Alcúdia Nord, Torremajor i Alcanada
- Norma 3.3.04: Normes particulars d'estètica a la Platja de l'Alcúdia
- Norma 3.3.05: Normes particulars d'estètica a la urbanització Sa Punta

## **TÍTOL IV: DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

### CAPÍTOL I: NORMES GENERALS

- Norma 4.1.01: Òrgans actuants
- Norma 4.1.02: Plans parcials, Plans especials i Estudis de detall
- Norma 4.1.03: Desenvolupament mitjançant Plans Especials
- Norma 4.1.04: Adequació a les Normes Subsidiàries
- Norma 4.1.05: Documentació dels plans i projectes
- Norma 4.1.06: Unitats d'actuació i sectors en sòl urbà

### CAPÍTOL II: NORMES PARTICULARS PER AL DESPLEGAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

- Norma 4.2.01: Ordenació del sòl urbanitzable. Definició i tipologia dels sectors
- Norma 4.2.02: Normes particulars de planejament parcial per als sectors de nova ordenació
- Norma 4.2.03: Sectors amb planejament parcial aprovat

### CAPÍTOL III: NORMES PARTICULARS PER AL DESPLEGAMENT DELS SISTEMES GENERALS

- Norma 4.3.01: Règim i desenvolupament dels sistemes generals
- Norma 4.3.02: Pla especial de la xarxa de sanejament municipal
- Norma 4.3.03: Plans especials d'ordenació del litoral
- Norma 4.3.04: Parcs públics

## CAPÍTOL IV: NORMES D'URBANITZACIÓ

- Norma 4.4.01: Condicions generals
- Norma 4.4.02: Abastament d'aigua, reg i hidrants contra incendis
- Norma 4.4.03: Clavegueram i evacuació d'aigües pluvials
- Norma 4.4.04: Enllumenat públic
- Norma 4.4.05: Energia elèctrica i estacions transformadores
- Norma 4.4.06: Instal·lació de telefonia i/o de serveis per cable
- Norma 4.4.07: Projectes d'urbanització de zones verdes

## TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

### CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Norma 5.1.01: Àmbit i disposicions generals
- Norma 5.1.02: Qualificació
- Norma 5.1.03: Zones de possible risc de contaminació d'aqüífers
- Norma 5.1.04: Xarxa Natura 2000

### CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS

- Norma 5.2.01: Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic
- Norma 5.2.02: Adaptació de les infraestructures al medi físic rural
- Norma 5.2.03: Condicions de l'edificació, àmbit d'aplicació i disposicions generals
- Norma 5.2.04: Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions
- Norma 5.2.05: Piscines
- Norma 5.2.06: Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca
- Norma 5.2.07: Moviments de terra
- Norma 5.2.08: Tancat de finques
- Norma 5.2.09: Camins i connexions
- Norma 5.2.10: Pedreres
- Norma 5.2.11: Protecció de les zones turístiques
- Norma 5.2.12: Trajectes pintorescos i rutes d'interés cultural i paisatgístic

### CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

- Norma 5.3.01: Classificació i definicions dels usos
- Norma 5.3.02: Limitacions dels usos al voltant dels pous de suministrament

### CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

- Norma 5.4.01: Edificis existents a sòl rústic

### CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

- Norma 5.5.01: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Norma 5.5.02: Àrees naturals d'especial interès (ANEL)
- Norma 5.5.03: Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)
- Norma 5.5.04: Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Norma 5.5.05: Àrees de protecció territorial (APT)

### CAPÍTOL VI: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

- Norma 5.6.01: Àrees d'interès agrari (AIA)
- Norma 5.6.02: Àrees de transició (AT)
- Norma 5.6.03: Sòl rústic de règim general (SRG)

**ANNEX I**

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC I CULTURAL

**ANNEX II**

NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ

## **TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS**

### **CAPÍTOL I: NATURALESA, ÀMBIT, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

#### **NORMA 1.1.01**

##### **NATURALESA I ÀMBIT**

Les Normes Subsidiàries del municipi d'Alcúdia s'han redactat de conformitat amb el **Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl**, la legislació supletòria continguda en el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altre legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació de legislació urbanística.

Les Normes Subsidiàries (NN.SS.) són l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineixen els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifiquen el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, delimiten les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifiquen els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim d'aquestes facultats.

#### **NORMA 1.1.02**

##### **ÀMBIT TEMPORAL DE LES NORMES**

Les Normes Subsidiàries, de conformitat amb allò que s'ha establert en l'article 103.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, entraran en vigor un cop publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió.

El Consell insular i l'Ajuntament en cas d'aprovació per silenci positiu, tindrà a la seva cura la publicació de les normes urbanístiques en el BOIB, així com instrumentalitzar el règim de publicitat de les Normes Subsidiàries a través dels mitjans d'informació que consideri oportuns.

#### **NORMA 1.1.03**

##### **INTERPRETACIÓ DE LES NORMES**

Sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell insular i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció dels seus respectius àmbits competencials, l'ordenació i gestió del territori, urbanisme i disciplina urbanística, així com la protecció i conservació del patrimoni històric cultural i elaboració de plans especials de protecció i catàlegs, d'acord amb la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, correspon a l'Ajuntament.

Les normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de discrepància entre els documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengués l'interpretació contrària. En el supòsit de falta de coincidència entre la documentació escrita i la gràfica tindrà prevalença l'escripta. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les NN.SS. tindrà prevalença l'especial sobre el general.

Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el que hi constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quina és la correcta i que s'incorporarà a partir de llavors com circular aclaridora de les NN.SS. En la interpretació de les NN.SS. prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del patrimoni protegit, al menor

deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

Les referències en l'articulat de les normes urbanístiques a la legislació, tant estatal com autonòmica, s'entendran sempre substituïda per les modificacions legislatives que es portin a terme.

Als efectes del compliment de l'Ordre del Conseller de Presidència de 23 de desembre de 2002, per la qual es determinen les característiques formals del *Bulletí Oficial de les Illes Balears* i el procediment per a la inscripció de textos (BOIB n. 157, de 31.12.02), en cas de discrepàncies o d'interpretacions distintes entre el text publicat en el BOIB en català i en castellà prevaldrà el text en català.

## **CAPÍTOL II: NORMES DE TRAMITACIÓ, EXECUCIÓ I CONTROL**

### **NORMA 1.2.01**

#### **CÈDULA URBANÍSTICA**

Conforme a allò que s'ha previst a l'**article 4.d del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl** i a l'article 168 del Reglament de planejament urbanístic, l'Ajuntament emetrà una cèdula urbanística, és a dir un document acreditatiu de les circumstàncies urbanístiques que concorren a les finques compreses en el terme municipal.

#### 1.- Sol·licitud.

La cèdula urbanística s'expedirà a petició de qualsevol interessat, prèvia presentació de la corresponent instància, acompanyada de plànol d'emplaçament a escala 1/500 o 1/5.000 (segons el major detall que permeti la documentació de les Normes Subsidiàries), en el que es concreti la situació del terreny, superfície d'aquest i configuració, altimetria, longitud de façanes i límits, situació respecte a vials i altres accessos, així com les edificacions i l'arbratge existent, el plànol de la parcel·la a escala mínima d'1/100 o 1/4.000, segons es trobi en sòl urbà o en urbanitzable i en rústic, respectivament. Els plànols de les edificacions existents es presentaran a escala mínima d'1/100.

#### 2.- Obligatorietat de la cèdula urbanística.

L'Ajuntament podrà exigir la fitxa o cèdula urbanística com a tràmit previ a les sol·licituds de llicència de parcel·lació o reparcel·lació de finques, edificis de nova planta i quants altres casos consideri convenient.

#### 3.- Validesa i caducitat.

La validesa de la cèdula urbanística s'entendrà automàticament caducada quan es modifiquin les Ordenances o les Normes Subsidiàries vigents en el moment o posteriorment a la seva expedició, sense que sigui necessària la seva notificació.

### **NORMA 1.2.02**

#### **ACTES SOTMESOS A LLICÈNCIA**

#### 1.- Actes d'edificació i ús en general.

Estaran subjectes a prèvia llicència, sense perjudici de les autoritzacions que fossin procedents d'acord amb la legislació específica aplicable, els actes següents:

#### a).- Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de totes classes de nova planta.

#### b).- Les obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions de totes classes existents.



- c).- Les de modificació o reforma que afectin l'estructura dels edificis i instal·lacions de totes classes existents.
- d).- Les de modificació de l'aspecte exterior dels edificis i instal·lacions de tota classes existents.
- e).- Les obres que modifiquin la disposició interior dels edificis sigui quin sigui el seu ús.
- f).- Les obres que hagin de realitzar-se amb caràcter provisional a què es refereix l'apartat 2 de l'article 58 del TRLS de 1976 i l'apartat 3.a de l'article 13 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.
- g).- Les obres d'instal·lació de serveis públics.
- h).- Les parcel·lacions urbanístiques.
- i).- Els moviments de terra, tals com desmuntis, explanació, excavació i terraplenament, tret que tals actes estiguin detallats i programats com a obres a executar en un Projecte d'urbanització o d'edificació, aprovat o autoritzat.
- j).- La primera utilització o ocupació dels edificis i instal·lacions en general.
- k).- Els usos de caràcter provisional a què es refereix l'apartat 2 de l'article 58 del TRLS de 1976 i l'apartat 3.a de l'article 13 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.
- l).- L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de totes classes existents.
- ll).- La modificació de l'ús dels edificis i instal·lacions en general.
- m).- La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.
- n).- Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcaments, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.
- o).- La tala d'arbres integrats en massa arbòria.
- p).- La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
- q).- Les tanques de solars i terrenys.
- r).- Les xarxes radioelèctriques.
- s).- Els altres actes que assenyalin els Plans que en desenvolupament les Normes Subsidiàries es redactin.
- 2.- Actes d'edificació i ús en terreny de domini públic.

Quan els actes d'edificació i usos del sòl i aquells altres previstos en aquestes normes es realitzessin per particulars en terreny de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part del ens titulars del domini públic.

### **NORMA 1.2.03**

#### **TIPUS DE LLICÈNCIES D'OBRA**

Es distingeixen quatre tipus de llicències d'obra: Llicències d'obra nova, llicències de reforma, llicències de

conservació i llicències d'enderrocament.

1.- Obra nova.

Es denomina obra nova a l'efectuada per a la construcció d'un immoble de nova planta, ja sigui sobre solar lliure, en el que no ha existit cap construcció anterior, sobre el solar procedent de l'enderrocament d'un edifici existent o com a ampliació d'edifici existent.

2.- Reforma.

S'entén per reforma o ampliació aquelles operacions de construcció encaminades a modificar l'edifici existent, ja sigui per destinar-lo a ús distint o per qualsevol altra causa. Es distingeixen dos subtipus:

- a).- Reformes i ampliacions estructurals: Si la seva realització implica modificació d'elements estructurals (modificació d'estructura, elevació de plantes), de façana o de coberta.
- b).- Reformes no estructurals: Si es limiten a redistribució d'espais interiors o qualsevol altra operació que no afecti elements estructurals, de façana o de coberta.

3.- Obres de conservació.

Es denominen obres de conservació a les tendent al manteniment estètic, funcional i constructiu de l'edifici. Es distingeixen dos subtipus:

- a).- Estructurals: Si afecten elements estructurals, de façana o de coberta.
- b).- No estructurals: Si no afecten elements estructurals, de façana o de coberta.

3.- Obres d'enderrocament.

Es denominen obres d'enderrocament a les efectuades a fi de destruir una obra edificada, ja sigui per trobar-se en estat ruïnós o per qualsevol altra raó.

4.- Tots aquests tipus s'agrupen en dos:

Llicències d'obra major: Comprèn els conceptes d'obra nova, reformes, ampliacions estructurals, obres de conservació estructurals i totes aquelles no compreses en l'apartat següent.

Llicències d'obra menor: Comprèn aquelles de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitacles i locals, ni afectin al disseny exterior, la fonamentació, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions. Als efectes de la seva aplicació, el contingut d'aquestes podrà ser desenvolupat i detallat mitjançant una ordenança municipal.

## **NORMA 1.2.04**

### **SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRA**

- 1.- Les sol·licituds que es formulin s'ajustaran a l'establert en els punts següents, sense perjudici del compliment d'altres possibles requisits exigits per normes obligatòries de caràcter general.
- 2.- Les sol·licituds de llicència seran formulada mitjançant escrit dirigit a l'alcalde i es presentaran, en el Registre General de l'Excm. Ajuntament, signades pel sol·licitant de la llicència i, si per al seu tràmit és precisi projecte tècnic, pel Facultatiu redactor d'aquest.

Si aquest fos persona jurídica o interessat distint del sol·licitant, haurà d'acompanyar-se còpia del poder i

exhibir-se l'original d'aquest per a la seva confrontació en el moment de la presentació en el Registre. Igualment s'acompanyarà la documentació que, per a cada tipus de llicència de les enumerades, s'estableix en aquestes normes, a més de la que pugui exigir la legislació específica aplicable a la sol·licitud.

- 3.- En la sol·licitud s'expressarà el carrer i número que tingui assignat el terreny o edifici a què es refereix, i s'acompanyarà d'un plànol d'emplaçament. Aquest plànol es redactarà amb base en els fulls oficials de l'estat actual, a escala 1/500, 1/1000 o 1/2000 en sòl urbà i 1/5000 o 1/10.000 en la resta del sòl.
- 4.- Tota la documentació es presentarà en format normalitzat A4 (UNE) i en triple versió, podent l'Ajuntament requerir al peticionari perquè presenti altres exemplars addicionals per al seu trasllat als Organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol extrem de la petició de llicència formulada.
- 5.- Les deficiències que els Serveis Tècnics municipals o els Organismes que haguessin informat, trobin en la petició de llicència o en la seva documentació, tindran la consideració de subsanables o insubsanables. Seran deficiències insubsanables totes les que per a la seva rectificació necessitin introduir modificacions essencials en el projecte, i en tot cas les següents:
  - a).- Assenyalar erròniament la zona d'emplaçament de l'obra.
  - b).- Projectar les obres per a usos no admesos per a la zonificació que correspongui al seu emplaçament.
  - c).- Aplicar major coeficient d'edificabilitat al permès per l'Ordenació.
  - d).- Sobrepasar els límits d'altura, nombre de plantes, profunditat d'edificació permesos en l'ordenació aplicable, incompliment de l'ocupació màxima o de les reculades o límits.
  - e).- No respectar les zones verdes previstes en la planificació.
  - f).- Incomplir les exigències pel que fa a reserva de places d'aparcaments.
  - g).- Projectar patis interiors amb superfície inferior a la fixada en les normes.

El caràcter o consideració de deficiències insubsanables comporta la denegació de llicència. Les deficiències subsanables es notificaran al peticionari, advertint-li que hauran de ser esmenades en el termini màxim de deu (10) dies, produint, si no es fa, la caducitat de la seva sol·licitud.

- 6.- Documentació per a la sol·licitud de llicència d'obra major.

La sol·licitud de llicència d'obres majors haurà d'acompanyar-se de projecte subscrit per un Tècnic competent en ple ús dels seus drets col·legials. **En qualsevol cas, el projecte d'execució haurà d'anar visat pel Col·legi professional corresponent.** L'esmentat projecte ha de contenir, com a mínim, els documents següents:

- a).- Projecte bàsic.
  - Memòria descriptiva.
  - Plànol de situació, a escala 1/500, 1/1.000 o 1/2.000, segons el major detall que permeten les Normes Subsidiàries.
  - Plànol on s'assenyalin les alineacions oficials indicades pel Servei tècnic municipal en la sol·licitud d'alineació, a escala 1:200.
  - Plànol d'emplaçament de les obres al solar, a escala 1:200, en el que s'acotaran les distàncies de l'obra a l'eix de les vies públiques amb què límiti, les amplàries d'aquestes i la distància des del contorn de l'edificació a l'eix de les parets mitgeres i als paraments exteriors de les parets de façana o de tancament.
  - Se situaran també, si hi hagués, l'alineació interior o límit de la profunditat edificable, l'arbratge existent

i el que es pretén reposar, les cotes del terreny i de les vies tocant a aquest, expressades en centímetres, la situació d'aljubs, cisternes, fosses sèptiques, xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior i aparcament en superfície.

- Plànols de plantes i de totes les façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa determinació. En els plànols de les façanes haurà de fer-se constar la descripció dels materials d'acabat exterior, amb detall de color, qualitat i textura dels mateixos.
- Igualment, quan correspongui, es presentarà plànol de detall del tancament del solar.
- Pressupost de l'obra i dades urbanístiques d'aquesta.
- Dues fotografies, com a mínim, en color i en les que puguin apreciar-se les característiques del solar i el seu entorn, situant també els punts des de les quals han estat preses. En solars amb els confrontants construïts, hauran d'apreciar-se en les fotografies les façanes dels edificis veïns.

b).- Projecte complet.

Compost per la documentació que integra el Projecte bàsic i, a més a més, la relativa a les instal·lacions, estructura i la resta d'elements necessaris per a la completa definició de les obres, havent d'adjuntar-se a aquest la següent documentació complementària:

- Acta d'alineacions i rasants.
  - Estudi de seguretat i salut o Estudi bàsic de seguretat, segons determina el Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres en construcció, redactat per - Tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.
  - Projecte d'infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, en el cas que procedeixi, segons el que disposa el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer i Reial decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicacions a l'interior de les edificacions, redactat per Tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.
  - Projecte de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques als edificis, en el cas que correspongui, segons el que disposa el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis i instruccions tècniques complementàries, redactat per Tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.
  - D'acord amb el PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, la documentació relativa al seu compliment que s'assenyala en l'apartat 9 de la norma 1.2.07.
  - Abans de retirar la llicència, el sol·licitant haurà d'aportar a l'Ajuntament, si encara no ho ha fet, els documents següents: Nomenament de Tècnics de grau superior i mitjà per a la direcció de l'obra i empresa constructora i, si escau, ofici de les direccions facultatives de l'enderrocament. Certificat d'inscripció en el Registre de la Propietat en els casos de: Agrupació de parcel·les, segregació, reparcel·lació o compensació. Cessions de terrenys necessàries per a la concessió de la llicència (superfície vial, aparcament, zones verdes, etc.). La indivisibilitat de les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea, de conformitat amb l'article 95 de la Llei del sòl.
- 7.- El projecte bàsic es suficient per a l'obtenció de la llicència i no ho és per al començament de les obres, per a la qual cosa haurà de presentar-se el projecte d'execució i obtenir l'autorització d'inici d'aquestes ja sigui de forma expressa o tàcita, de conformitat al que estableix l'article 7.3 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears.
- 8.- Quan la parcel·la sobre la qual se sol·licita llicència no reuneixi les condicions de solar, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca i en la norma 1.2.07, haurà d'assegurar-se l'execució simultània amb l'edificació dels serveis que manqués. L'Ajuntament exigirà a aquest respecte:
- a).- Compromís de no ocupar l'edificació fins tant no s'haguessin completat els serveis citats.
  - b).- Aval bancari o dipòsit per l'import de les obres d'urbanització que haguessin de realitzar-se.
- 9.- Llicència d'obra menor.

- a).- La petició de llicència d'obra menor s'acompanyarà de:
- Plànol de situació.
  - Croquis de l'estat actual.
  - Croquis de la modificació pretesa, indicant i especificant les variacions introduïdes.
  - Memòria descriptiva de les obres.
  - Pressupost per partides.
  - Nomenament del mestre d'obres o empresa constructora.
- b).- Per a la col·locació de bastiments i grues l'ajuntament podrà exigir el nomenament d'una direcció facultativa competent. En cas de requerir-se, de conformitat amb l'article 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres en construcció, Estudi de seguretat i salut o Estudi bàsic de seguretat, redactat per Tècnic competent.
- 10.- En tots els casos els projectes d'urbanització i edificació compliran amb el vigent **Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.**

## **NORMA 1.2.05**

### **SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'ACTIVITAT**

- 1.- Sense perjudici de la normativa que la desenvolupi o substitueixi, s'aplicarà, quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als Consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com el Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, el Decret 19/1996, de 8 de febrer, i la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat.
- 2.- Per a la sol·licitud de llicència d'activitat es requeriran els següents documents:
- a).- Instància de sol·licitud i projecte d'activitat, redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent que contindrà plànol d'emplaçament a escala màxima 1/500 ó 1/1.000 de les NN.SS., firmat pel sol·licitant i plànols (planta, secció, façana a carrer, etc.) del local, a escala màxima 1/100.
- b).- Referència cadastral.
- c).- Document que acrediti la disponibilitat del local (escriptura de propietat, contracte de lloguer, etc.).
- 3.- Un cop atorgada la llicència d'instal·lació, el titular haurà de sol·licitar llicència d'obertura i funcionament per a la qual cosa, a més de la sol·licitud, haurà d'aportar la documentació que, si escau, figuri entre les prescripcions de la llicència d'instal·lació.

## **NORMA 1.2.06**

### **ALINEACIONS I RASANTS**

- 1.- Sol·licitud.
- a).- Quan es tracti d'obra de nova planta, o de reconstrucció, previ a l'enderrocament de l'obra vella, serà condició inexcusable la sol·licitud prèvia d'alineació i rasant, que, també, pot presentar qualsevol propietari de solar o terreny dins el sòl urbà, encara quan no sigui immediatament seguida de la sol·licitud de llicència d'obra nova.

Aquesta sol·licitud s'acompanyarà d'un plànol de situació a escala 1/500, 1/1000 o 1/2000, segons el

major detall que permetin les NN.SS., a partir dels plànols oficials de l'Ajuntament, indicant el perímetre del terreny sobre el qual se sol·licita l'alineació, així com la seva superfície. Igualment s'adjuntarà un plànol topogràfic del terreny, degudament acotat i amb les corbes de nivell, com a mínim, cada metre, a escala 1/200, signat pel propietari i el tècnic redactor, pel qual es fan responsables de les dades consignades, així com acompanyat de dues fotografies a color del solar que es pretén edificar i del seu entorn, amb expressió en el plànol dels llocs des d'on han estat preses.

- b).- Conjuntament amb la sol·licitud d'alineació se sol·licitarà, si escau, l'assenyalament dels vials a cedir i la determinació de les obres d'urbanització a realitzar.
- c).- La concessió d'alineació no implica llicència de construcció.

## 2.- Condicions d'execució.

- a).- Escala.

L'alineació es donarà sobre el pla del solar i zona immediata, presentat pel sol·licitant, referint els seus punts característics a altres fixos del terreny, de manera que quedi prou determinada per a la seva materialització sobre aquell, mitjançant claus o estakes.

- b).- Assenyalament.

A l'acte d'assenyalament d'alineació concorreran el Tècnic municipal i el promotor, per si només o acompanyat del seu Tècnic representant. El solar haurà d'estar lliure i desembarassat d'obstacles per facilitar el replantejament de la línia. Junt amb el Tècnic municipal, la propietat o el seu Tècnic representant signarà l'exemplar del plànol d'alineació i l'acta, en senyal de conformitat. El propietari rebrà còpia autoritzada d'aquests documents.

- c).- Rasant.

La rasant es donarà indicant la cota exacta d'aquesta en l'eix de façana, expressada en metres i centímetres, a la vorada de la vorera o a l'eix de la calçada o qualsevol altre punt que es consideri adequat. Aquella cota o aquestes referències, figuraran en els plànols i en l'acta citados en els apartats a i b.

## **NORMA 1.2.07**

### **OBLIGACIONS DELS SOL·LICITANTS**

- 1.- Les llicències de qualsevol tipus, les fitxes o cèdules urbanístiques, els assenyalaments d'alineacions i rasants i els informes sobre règim d'edificació o aclaridors sobre l'aplicació de les normes urbanístiques, estaran subjectes al pagament dels drets i de les taxes que fixin les Ordenances fiscals de l'Ajuntament. L'esmentat pagament no perjudica la concessió de la llicència.
- 2.- En atorgar la llicència no queda implicat l'Ajuntament en cap responsabilitat pels danys o perjudicis que puguin produir-se amb motiu o ocasió de les obres, ni tampoc poden ser invocats o adduïts pels particulars per disminuir o excloure les responsabilitats de tota mena a què en l'exercici de les activitats corresponents puguin incórrer.
- 3.- Les llicències d'obra impliquen per als seus titulars, a més de les assenyalades en les altres normes, les següents obligacions, l'enumeració de les quals no suposa caràcter limitador:
  - a).- A satisfer les despeses que s'ocasionin com a conseqüència de les activitats autoritzades en aquesta.
  - b).- A construir o reposar la vorera de la finca, amb les mesures i materials que assenyali l'Ajuntament.

- c).- A reparar o indemnitzar els danys que es causin en els elements urbanístics del sòl, subsòl i vol de la via pública, així com qualsevol altre perjudici que pugui afectar tercers.
- d).- A instal·lar i mantenir en bon ús les tanques d'obra.
- 4.- Per respondre del compliment d'allò que s'ha autoritzat en les llicències i de les implicacions a què obliguen les mateixes, l'Ajuntament fixarà en cada cas, si ho creu necessari, la fiança que el sol·licitant haurà de dipositar prèviament a la concessió de la llicència. Aquest dipòsit pot ser substituït per aval bancari del mateix import, en cas d'acceptació per l'Ajuntament.
- 5.- La llicència, o fotocòpia d'aquesta, haurà de conservar-se en obra, a disposició de qualsevol agent o inspector municipal.
- 6.- Si una parcel·la no compleix tots els requisits exigits per ser considerada solar haurà, prèviament o simultàniament amb la sol·licitud de llicència d'edificació, de complir amb la norma 2.1.01 i assegurar l'execució simultània dels serveis exigits en el Pla territorial de Mallorca.
- 7.- Amb la llicència que s'expedeixi s'entregarà al sol·licitant un dels exemplars del projecte tècnic aportat, confrontat pel Facultatiu municipal i amb el segell de la Corporació, l'exemplar del qual ha de conservar-se en la pròpia obra durant tota la seva execució i estar a disposició dels serveis municipals que la inspeccionin.

Mitjançant escrit dirigit a l'Alcaldia, i presentat en el Registre general de l'Ajuntament, s'haurà de comunicar la data d'iniciació de les obres, acompanyant el corresponent certificat del Facultatiu superior director d'aquestes.

- 8.- En les obres haurà de col·locar-se, en lloc visible i llegible des de la via pública, una placa o cartell d'identificació administrativa, de grandària 60 x 80 cm, en el que consti, en lletres negres sobre fons blanc:
  - Ajuntament de l'Alcúdia.
  - Nom i cognom o raó social del promotor titular de la llicència.
  - Número de llicència i data de concessió.
  - Termini d'execució de l'obra.
  - Ordenança que s'aplica.
  - Nombre de plantes, incloent soterranis.
  - Nom i cognoms dels Tècnics superior i de grau mitjà i denominació de l'empresa constructora.

9.- Obligacions dels productors de residus de construcció-demolició

En compliment del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, els productors d'aquests residus estan obligats a:

- a).- Presentar un contracte formalitzat amb els gestors autoritzats pel servei públic insularitzat per gestionar els residus generats, en el moment de sol·licitar les llicències d'obres de construcció i/o demolició, abans de l'inici, adjunt a la corresponent sol·licitud o en el moment de la retirada de la llicència municipal d'obres, segons es tracti d'obra menor o major, respectivament.
- b).- Incorporar al projecte d'execució que es presenti amb la sol·licitud de la llicència d'enderrocament, construcció, excavació o una altra que generi residus de construcció-demolició, els següents continguts:
  - Una avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.
  - L'avaluació, si fa falta, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a la restauració de pedreres.
  - Les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.
  - Una valoració econòmica del cost d'una gestió adequada dels residus generats.

- c).- Sense perjudici de l'ordenança municipal que els reguli, queden exclosos del compliment de les obligacions del PDS per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de Mallorca, assenyalades en l'apartat anterior els productors de residus provinents d'obres menors i reparacions domiciliàries. No obstant això, els mateixos hauran de ser abocats a una planta de tractament del servei públic insularitzat.

## **NORMA 1.2.08**

### **VALIDESA I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES**

- 1.- En les llicències es determinarà el termini pel qual es concedeix o en el que s'han de concloure's les obres. L'esmentat termini serà el fixat, de conformitat amb l'article 8.1 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, per l'Ajuntament d'acord al següent:

- Obres menors i obres de reforma interior: 6 mesos.
- Moviments de terra i demolicions: 12 mesos.
- Obres de nova planta i ampliacions de les existents, fins a un màxim de 250 m<sup>2</sup> de superfície: 18 mesos.
- Obres no previstes en els dos apartats anteriors: 24 mesos.
- Col·locació de cartells visibles des de la via pública: 1 mes

Podrà obtenir-se una pròrroga d'aquesta, per causa justificada i sempre que se sol·liciti abans del venciment establert en la llicència, de conformitat amb l'article 8.5 de l'esmentada Llei, per la meitat del termini inicialment concedida.

- 2.- La caducitat de la llicència, serà declarada per l'òrgan municipal competent, prèvia audiència de l'interessat, produirà el cessament immediat de l'autorització per a l'exercici de les activitats objecte de la llicència, la pèrdua de tots els drets liquidats, encara quan no s'hagués realitzat l'obra o activitat autoritzada, i el compliment de totes les obligacions que en aquesta s'hagin assenyalat. Es produirà en els casos següents:

- a).- Si, començades les obres, aquestes estiguessin interrompudes durant un termini de sis (6) mesos, per causes imputables en titular de la llicència.
- b).- Si les obres no s'acabessin dins el termini concedit o la seva ampliació.
- c).- Si les obres o actes que es realitzin no estan ajustats al que sol·licita o a les condicions en què es va atorgar la llicència.
- 3.- Quan una finca o local canviï d'ús per al que en un principi va ser autoritzat, haurà de sol·licitar nova llicència d'activitat o d'obertura que es concedirà o no segons les normes urbanístiques, ordenances i Reglaments d'aplicació.

## **NORMA 1.2.09**

### **OBRES CONSTRUÏDES SENSE LLICÈNCIA**

S'estarà al que disposa els article 61 i següents de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears.

## **NORMA 1.2.10**

### **OBRES EN BÉNS DE DOMINI PÚBLIC**

- 1.- Obres a la via pública.



Les obres a realitzar a la via pública o terrenys de domini públic per particulars o empreses concessionàries, excepte per a la construcció de voreres, es conceptuaran com a obres majors i el tràmit per a l'obtenció de la llicència municipal s'ajustarà a allò que s'ha previst per a elles en aquestes normes, sense perjudici del que disposa la legislació vigent. No es concedirà cap permís per a l'obertura de rases en paviments que no portin més de dos anys de realització, comptats a partir de la data de la liquidació o recepció definitiva, excepte en casos d'avaria o en els que es demostrï clarament l'absoluta urgència de les obres a realitzar i la impossibilitat de portar-les a terme d'una altra manera.

## 2.- Seguretat i abalisament.

- a).- Tota obra que es realitzi en terrenys de domini públic s'efectuarà de manera que produeixi el mínim de perjudicis a la circulació rodada o vianants i als veïns.
- b).- El contractista de l'obra serà responsable de la senyalització i abalització d'aquesta, tant de dia com de nit, havent d'aportar per a això, en nombre suficient a judici del Tècnic municipal, els elements que es necessitin, tals com tanques, fanals vermells, senyals de trànsit, etc. En tota obra haurà de col·locar, en lloc visible, un cartell en què figuri el títol del projecte o definició de l'obra que es realitza, l'empresa o organisme per a qui es realitza i el nom del contractista.

## 3.- Inspecció.

A les obres referides en els apartats anteriors, la presentació del certificat facultatiu de conclusió de les obres donarà dret a la utilització pública d'aquestes. Tals obres seran inspeccionades pel Tècnic municipal i durant un termini de dotze mesos, des de la presentació del certificat facultatiu de conclusió d'obres, anirà a càrrec de l'entitat sol·licitant del permís la reparació de qualsevol desperfecte a la via pública, que pugui fundadament atribuir-se a defectes de les obres realitzades, amb un informe previ del Tècnic municipal. Aquestes reparacions seran realitzades per l'obligat en el termini que es fixi i, en cas contrari, seran realitzades per l'Ajuntament a càrrec d'aquell.

## **NORMA 1.2.11**

### **ENDERROCAMENTS**

#### 1.- Llicència d'enderrocament.

- a).- Quan un propietari desitgi procedir a l'enderrocament d'un edifici, haurà de sol·licitar l'oportuna llicència municipal, acompanyant fotografies i projecte tècnic subscrit pels Facultatius competents, visats pels Col·legis professionals respectius, especificant els detalls de l'edifici que ha d'enderrocar-se i dels edificis adjacents. Adjuntarà igualment projecte tècnic del tancament del solar que resulti de la demolició. S'haurà d'aportar també Estudi de seguretat i salut o Estudi bàsic de seguretat, segons determina el Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres en construcció, redactat per Tècnic competent i visat pel Col·legi professional corresponent.

L'Ajuntament podrà fixar hora i termini en què hagin de verificar-se els enderrocaments, per evitar danys i molèsties a la circulació, sent obligatori, en tot cas, la col·locació d'elements de protecció durant les hores de treball.

- b).- Queda prohibida la utilització d'explosius, excepte casos especials, que necessitaran autorització expressa.

#### 2.- Apuntaments.

- a).- Quan, per enderrocament o obres en una edificació, sigui necessari apuntalar la contigua, se sol·licitarà llicència pel propietari d'aquesta, expressant en una memòria, signada per Facultatiu legalment autoritzat, la classe de puntals que s'hagin d'executar, acompanyant els plànols necessaris. En cas de

negativa de l'esmentat propietari a realitzar les obres de apuntalament, es podran dur a terme directament per l'amo de la casa que es vagi a demolir o aquella on hagin d'executar-se les obres, el qual haurà de sol·licitar l'oportuna llicència, amb el compromís formal de sufragar, si correspongués, la totalitat de les despeses que ocasioni l'apuntalament, sense perjudici que pugui repercutir les despeses ocasionades, d'acord amb Dret. Quan les obres afectin una paret mitgera, s'estarà a allò que s'ha establert, sobre aquestes servituds, en el Codi Civil.

- b).- En tot cas, quan es vagi a començar un enderrocament o buidatge important, el propietari tindrà obligació de comunicar-lo, en forma fefaent, als confrontants de les finques, si ha d'adoptar-se alguna precaució especial.
- c).- En cas d'urgència, pel perill immediat, podran disposar-se en l'acte, per la direcció Facultativa de la propietat, els apuntalaments o obres convenients, donant conta d'immediat a l'Ajuntament de les mesures adoptades per a la seguretat pública, sense perjudici de sol·licitar la llicència en el termini de les quaranta-vuit hores següents i abonar els drets que correspongui. Igualment, el Tècnic municipal a qui correspongui, podrà exigir que es realitzin els apuntalaments o obres que estimi necessaris.

## **NORMA 1.2.12**

### **EXECUCIÓ DE LES OBRES**

- 1.- Les obres han d'executar-se d'acord amb el contingut i condicions de la llicència atorgada, ajustant-se a les disposicions de les normes i sota la direcció facultativa de les persones legalment autoritzades.
- 2.- Durant l'execució de les obres hauran de complir-se les prescripcions següents:
  - a).- Construir guals o proteccions en les voreres si fos necessari el pas de vehicles per ella.
  - b).- Conservar el gual i la vorera corresponent a la finca.
  - c).- Construir i mantenir en bon estat la tanca de protecció, en edificacions amb alineació a façana coincident amb la via pública.

L'esmentada tanca tindrà dos (2) metres d'altura, com a mínim, i estarà composta per materials resistents i incombustibles. Disposarà, en el seu part superior, de mitjans suficients que evitin la caiguda de materials per l'exterior d'aquesta i es col·locarà de forma que quedi el major espai possible per a la circulació de persones per la vorera.

En edificacions reculades de la via pública, també podrà exigir-se la col·locació de tanques de protecció, sempre que els Serveis Tècnics municipals el jutgessin necessari, per raons de seguretat i ornament públics.

- d).- Observar les normes establertes sobre l'horari de càrrega i descàrrega, neteja i obertura i ompliment de rases, retirada d'enderrocs i materials i la resta de disposicions de policia.
  - e).- Els fonaments que afronten amb la via pública no podran ocupar el subsòl de les voreres i calçades, així com tampoc el paviment dels passos peatonals.
  - f).- En tots els murs de tancament de façana es col·locaran materials de qualitat, nobles i duradors, podent-se denegar la llicència, per aquest motiu, de qualsevol projecte que utilitzi materials blans o permeables i no duradors que perjudiquin el decor de la via pública.
- 3.- Si durant l'execució de l'obra es canviés de director facultatiu o d'empresa constructora encarregada de la realització d'aquesta, es comunicarà a l'Ajuntament, en el terme màxim de cinc dies, tal circumstància, amb els mateixos requisits anteriorment citats.

- 4.- Les variacions que fossin necessari introduir en el projecte durant el transcurs de l'obra seran objecte de l'oportuna llicència, estant exempts de la presentació dels documents que no variïn i ja constin en la sol·licitud inicial. A aquests efectes s'haurà de complir amb el que estableix l'article 5 de la llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears.
- 5.- En tota l'obra o construcció haurà de tenir-se a disposició dels funcionaris de l'Ajuntament:
  - a).- Un exemplar del projecte aprovat, amb la diligència d'aprovació i segell de l'Ajuntament, així com còpia autoritzada de la llicència.
  - b).- El document acreditatiu d'haver estat comunicada a l'Ajuntament l'efectivitat de la direcció facultativa de les obres.
  - c).- Còpia del plànol oficial d'assenyalament d'alineacions i rasants, entregat en el seu moment a l'interessat.
  - d).- Cartell oficial, visible des de la via pública que se situarà a la planta baixa o primera planta.
- 6.- Els funcionaris municipals encarregats de la inspecció d'obres podran visitar i inspeccionar tota mena d'obres dins el terme municipal i denunciaran quantes infraccions siguin comeses respecte d'això.

### **NORMA 1.2.13**

#### **FINALITZACIÓ DE LES OBRES O INSTAL·LACIONS**

- 1.- Termini.

Dins el termini establert, o si escau, el de la seva pròrroga, hauran d'acabar-se les obres.
- 2.- Obres inacabades.
  - a).- Si les obres s'interrompessin injustificadament o quedessin paralitzades i inconcluses en haver finalitzat el termini d'execució concedit i no es trobessin en degudes condicions de seguretat, salubritat o ornament públic, l'Alcalde podrà decretar que s'executi el que és necessari per remeiar tal situació, a càrrec del titular de la llicència o amo del sòl o edifici. Si aquests no l'executessin, podrà realitzar-lo l'Ajuntament directament, mitjançant execució forçosa, a càrrec del patrimoni dels obligats.
  - b).- No podrà concedir-se llicència d'ús o activitat si no es troben completament acabades les façanes i cobertes, o es garanteix de forma efectiva i adequada la seva prèvia terminació.
- 3.- Reposicions.

En el termini concedit per a l'execució de l'obra el propietari haurà de:

  - a).- Retirar tots els materials i enderrocs sobrants així com els bastiments, tanques, proteccions o barreres que encara no haguessin estat tretes.
  - b).- Construir el pis definitiu de les voreres i col·locació de vorades en aquesta.
  - c).- Reposar o reparar el paviment, vorades, voreres, arbratges, conduccions i quants altres elements urbanístics haguessin estat afectats per l'obra.
  - d).- Col·locar la placa indicadora del número de la finca, segons model oficial aprovat per l'Ajuntament.
- 4.- Conclusió de les obres.

El titular de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, la finalització de les obres, acompanyant certificat de la direcció tècnica d'aquestes i sol·licitant la comprovació final i l'expedició de certificat municipal de terminació. Als efectes de la seva aplicació, la comprovació de la finalització de les obres i l'expedició de certificat municipal de terminació podrà ser regulat mitjançant una ordenança municipal.

5.- Inspecció final.

Rebuda la comunicació de conclusió de les obres, el Servei tècnic municipal competent efectuarà, en el termini de quinze (15) dies, la inspecció d'aquestes i emetrà informe fent constar si s'ajusten bàsicament als termes de la llicència atorgada i si en la construcció s'han tingut en compte les altres prescripcions d'aplicació de les presents normes urbanístiques i així mateix si s'han realitzat satisfactòriament els treballs d'urbanització i reposició pertinents.

6.- Certificat de terminació d'obres.

Complerts els requisits previstos en l'apartat anterior l'Ajuntament expedirà, en el termini de vint (20) dies hàbils, comptats des del següent al de la seva sol·licitud, el certificat de terminació d'obres, que serà preceptiva per utilitzar, ocupar o arrendar l'immoble, així com per a l'obtenció de subministraments d'aigua i utilització de la xarxa de clavegueram i la resta de serveis públics, i per obtenir la llicència d'obertura d'establiments, posada en funcionament d'indústries i, en general, per a la iniciació a l'immoble de qualsevol activitat d'ús públic o de serveis i per a l'expedició de la cèdula d'habitabilitat.

L'incompliment del termini d'inspecció establert en l'apartat 5è no altera els terminis de l'article 12 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

## **NORMA 1.2.14**

### **DRET FONAMENTAL AL REPÒS**

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que consideri necessàries per salvaguardar el dret fonamental al necessari repòs i tranquil·litat dels residents, estiuejants i turistes, fins i tot ordenar el tancament temporal o definitiu de qualsevol activitat que atempti contra aquest principi fonamental, respectant els procediments legals vigents.

## **CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL EN DOMINI PÚBLIC I ZONA DE SERVITUD**

### **NORMA 1.3.01**

#### **LLEI DE COSTES**

Les obres a realitzar a les zones de servitud de protecció i trànsit, hauran de complir les determinacions dels articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei 22/1988 de costes, així com respectar les servituds d'accés a la mar previstes a l'article 28 i el títol III en relació amb l'utilització del domini públic marítim-terrestre. Per a tals efectes, la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries han assenyalat les esmentades zones de servitud, a partir de les delimitacions provisionals aprovats, així com els passos d'accés al mar.

Els usos permesos a la zona de servitud de protecció i les obres o instal·lacions a realitzar en domini públic o zona de trànsit requeriran, prèviament a l'atorgament de la llicència, l'autorització o concessió de l'Administració competent.

Les obres, instal·lacions i usos existents, tant en el domini públic marítim-terrestre com a zones de servitud de trànsit i protecció, hauran de complir amb el que estableix la disposició transitòria quarta de l'esmentada Llei.

D'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, les Normes Subsidiàries, a més d'assenyalar la zona de domini públic marítim terrestre, les zones de servitud i passos d'accés al mar, han delimitat en sòl urbà, segons s'estableix en l'apartat 3, regla 2a, de la disposició transitòria tercera de la Llei de costes, els trams de façana marítima segons els quals, mitjançant actuacions edificatòries, es proposa obtenir un tractament homogeni. Els esmentats trams constituïran els àmbits mínims objecte dels Estudis de detall.

## **NORMA 1.3.02**

### **LLEI D'AIGÜES**

A la zona de servitud d'aigües s'haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen a la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests afectes i d'acord amb el que estableix l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres, mesurats des dels marges i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 de l'esmentat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

No obstant això l'anterior i d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva d'aquestes NN.SS., en les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'esmentada autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A la zona de servitud no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia se subjectaran al que estableix l'article 9 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic.

Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, tret que es compti amb la prèvia autorització administrativa. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials excepte que es garanteixi que la qualitat de l'esmentat abocament no afectarà el llit. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns situats en ells requereix la prèvia concessió o autorització administrativa. A aquests efectes les obres destinades a la canalització, talla o cobertura de qualsevol llit requereix la presentació prèvia del projecte subscrit per tècnic competent, conforme al que estableix l'article 126, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament de línies elèctriques i qualsevol mena de pas per damunt o per sota del llit. El compliment de les esmentades prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

## **NORMA 1.3.03**

### **LLEI DE CARRETERES**

De conformitat amb el que estableix la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, no podrà autoritzar-se cap edificació a les zones de domini públic, les quals seran les compreses entre dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vuit (8) metres en vies de quatre o més carrils, de tres (3) metres en vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària i d'un (1) metre en vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

A les zones de protecció de les carreteres en sòl rústic, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vint-i-cinc (25) metres en

carreteres de quatre o més carrils, de divuit (18) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de vuit (8) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, no es podran realitzar obres ni es permetran, prèvia autorització, més usos que els compatibles amb la seguretat vial.

A les zones de reserva vial, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de cent (100) metres per a vies de quatre o més carrils, cinquanta (50) metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i vint-i-cinc (25) metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural, es prohibeix l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, excepte les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitat que puguin elevar el valor del sòl, excepte els cultius agrícoles.

## TÍTOL II: NORMES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ

### CAPÍTOL I: DEFINICIÓ DELS ELEMENTS URBANÍSTICS

#### NORMA 2.1.01

#### SOLAR

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents NN.SS. i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions, per a cada cas, establertes en els articles 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística i a les presents normes urbanístiques.

1.- Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

a).- Estar urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i que disposin, com a mínim, dels serveis bàsics següents:

- Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- Subministrament d'energia elèctrica.

Els esmentats serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament urbanístic.

b).- Tenir assenyalades alineacions i rasants.

c).- Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata per no estar inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística, pendents de desenvolupament.

d).- Per edificar-los, no haver de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies als efectes de regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

2.- Quan no existeixi vial enfront de la parcel·la, s'admetrà l'accés des d'un vial per als vianants, una zona pública d'aparcaments o un espai lliure públic. El paviment haurà de complir les condicions següents:

- Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Pòrtland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.
- Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles.
- Vorada al front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.

3.- Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.

El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants als quals donin servei.

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

- 5.- Per autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i que no s'incloguin en polígons o unitats d'actuació, 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, tals com abastiment d'aigua, evacuació d'aigües residuals i de pluja, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades 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.
- 6.- Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes previstos en el present article, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.
- 7.- Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donen front a la seva façana i, en el cas de solars que donin front a dos o més vials, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.
- 8.- A sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en una unitat d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 el Reglament de gestió urbanística i, per tant, s'hagin aprovats els projectes de compensació i d'urbanització.

No obstant això l'anterior, l'execució simultània de la urbanització i edificació, de conformitat amb allò que s'ha establert en el Pla territorial de Mallorca, només podrà autoritzar-se, en el cas d'unitats d'actuació situades en sòl urbà, als efectes de completar la urbanització i adquirir la condició de solar apte per a l'edificació o que s'acrediti que les obres d'urbanització estan en curs d'execució i ja finalitzades, com a mínim, les següents: Moviment de terres, vialitat rodada llevat de la capa de rodament, passos per als vianants amb solera de formigó llevat del paviment final, xarxes de serveis completes incloses les connexions amb les xarxes generals llevat de les àrees exonerades, i també, excepte la seva plantació, les zones verdes. Al sòl urbanitzable, a més del que assenyalava anteriorment, es requereix que s'acrediti que s'han costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació.

- 9.- La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució dels vials, abastiment d'aigua, xarxa d'hidrants contra-incendis, evacuació d'aigües residuals i, si escau, de pluja, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades segons el tipus de zona a la qual es trobi, i, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia, telecomunicacions, subministrament de gas, televisió per cable, etc.
- 10.- Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaran paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent haurà de complir amb el que estableix l'esmentada Llei segons allò que s'ha assenyalat en l'article 4.4.01.

## **NORMA 2.1.02**

### **ALINEACIONS**

- 1.- Alineacions actuals.

Són les línies que fixen el límit entre les vies i els espais lliures públics existents i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

- 2.- Alineacions oficials.



Són les línies que es fixen com a tals en els documents de les Normes Subsidiàries o en aquells que les desenvolupin. Poden ser alineacions exteriors i alineacions interiors.

a).- Alineacions exteriors.

Són les que fixen el límit de la parcel·la edificable amb els espais destinats a la xarxa viària o altres àrees lliures públiques.

b).- Alineacions interiors.

Són les que fixen el límit a què han de subjectar-se les façanes interiors o posteriors de l'edificació, en tipologies d'ordenació contínua.

3.- Alineacions de façanes.

Són les línies que assenyalen el límit a partir del qual podran o hauran d'aixecar-se les construccions, segons els casos.

### **NORMA 2.1.03**

#### **REculada**

És l'ample de la faixa de terreny compresa entre l'alineació oficial de vies, places i espais lliures i la línia de façana. Es podrà fixar també als restants límits de la parcel·la.

### **NORMA 2.1.04**

#### **PROFUNDITAT O FONS EDIFICABLE**

Es denomina profunditat o fons edificable a la distància màxima, mesura en el perpendicular a l'eix del carrer, que pot situar-se l'alineació interior.

### **NORMA 2.1.05**

#### **SUPERFÍCIE OCUPADA I OCUPACIÓ MÀXIMA**

1.- Superfície ocupada.

És la compresa dins els límits definits per la projecció vertical, sobre un pla horitzontal, de les línies externes de tota construcció, fins i tot la subterrània.

2.- Ocupació màxima.

L'ocupació màxima edificable es fixarà per la relació percentual entre la superfície ocupada i la del solar o parcel·la edificable.

a).- En totes les zones, no comptabilitzaran com a superfície d'ocupació les volades dels normals ràfecs o cornises de les cobertes.

A les zones intensives i semi-intensivas, no comptabilitzaran com a ocupació les corresponents a balcons o terrasses volades sobre la via pública o l'espai de reculada obligatori a via pública o espai lliure públic.

A les zones extensives, els porxes, balcons o terrasses obertes en més de la meitat del seu perímetre, fins una proporció del cinc per cent (5 %) de la superfície de la parcel·la, tampoc comptabilitzaran com a superfície d'ocupació, sense perjudici del compliment del que estableix l'apartat 4.c de la norma 2.1.06.

- b).- Les plantes soterrani o semi-soterrani podran ocupar la mateixa superfície en projecció vertical que la planta baixa. En cas d'edificació entre-mitgeres podran ocupar, a més a més, la zona de reculada a l'alineació exterior i si hi ha pati d'illeta tancat, tot el fons del solar. En edificis destinats a allotjaments turístics, les galeries subterrànies de connexió de serveis entre els edificis d'una mateixa parcel·la no computaran com a superfície d'ocupació, sempre que no sobresurtin del nivell natural del terreny i tinguin un ample màxim de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).
- 3.- El coeficient d'ocupació dels equipaments docents definits en l'apartat 3.1.b de la norma 2.2.02 es refereix només a edificacions En els centres docents, amb els porxos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertes es podrà ocupar fins a un vuitanta per cent (80%) de la parcel·la.

## **NORMA 2.1.06**

### **SUPERFÍCIE TOTAL EDIFICADA O EDIFICABLE**

- 1.- La suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes de l'edifici, mesures dins els límits definits per les línies perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors, i, si escau, pel eix de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada o edificable.
- 2.- S'entendrà per planta edificada, tot l'espai habitat o practicable a la seva projecció horitzontal limitat pel forjat o solera inferior sobre el sòl o terreny i el seu forjat de sostre, per dos forjats de pisos consecutius o per forjat de pis i coberta.
- 3.- No es comptabilitzaran, als efectes del càlcul de la superfície edificada o edificable, els soterranis i semi-soterranis, quan estiguin destinats a aparcaments, a magatzem i a instal·lacions per al servei exclusiu de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, aljubs, recintes d'escombraries, de comptadors, centres de transformació, serveis auxiliars diversos, equipament complementari de la indústria turística, cuines, bugaderies, etc.).

Quan el parament inferior del forjat del sostre del semi soterrani es trobi a una altura igual o superior a un (1) metre, en qualsevol punt, excepte en una longitud horitzontal de fins a sis (6) metres, per a les rampes d'accés a aparcament, sobre la rasant de la vorera o del terreny en contacte amb l'edificació s'inclourà també com a superfície edificada, sigui quin sigui el seu ús.

- 4.- Els balcons, terrasses, porxos, galeries o porxes i escales que estiguin coberts per altres elements, formaran part de la superfície edificable o edificada d'acord amb els criteris següents:
  - a).- Íntegrament, si no estan oberts, almenys, en un terç (1/3) del seu perímetre.
  - b).- En un cinquanta per cent (50 %), sempre que estiguin oberts en una dimensió compresa entre un terç (1/3) i menys d'un mig (1/2) del seu perímetre.
  - c).- No comptabilitzaran si estan oberts la meitat (1/2) o més del seu perímetre. S'entén per tancament qualsevol element amb altura superior a un metre i vuitanta centímetres (1,80) sobre el nivell del sòl de la planta respectiva, encara que els tancaments de les obertures de ventilació i il·luminació de les bugaderies formats per gelosies podran superar l'esmentada altura sempre que estiguin situats en la cara interior del mur. A les zones extensives, la superfície dels elements enunciats anteriorment, que excedeixi del quinze per cent (15 %) de la superfície edificable del solar, es computaran íntegrament com a superfície edificada o edificable.
  - d).- Les pèrgoles computaran a tots els efectes igual que els porxes excepte quan estiguin íntegrament compostes per barres lleugeres i la relació entre la superfície dels buits i dels elements constructius del seu entramat, mesurats ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, sigui superior a vint (20).
  - e).- Als porxes legalment construïts en espais privats de planta baixa dels locals comercials i establiments

públics, els tancaments laterals enroflables de plàstic, tela o un altre material no rígid i de caràcter no permanent no computaran, encara que l'Ajuntament podrà denegar la seva instal·lació per motius estètics o segons el que assenyala l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

- 5.- Als efectes del que disposa aquestes normes, s'entendrà per façana tot element de tancament fix, continu o discontinu, sigui quin sigui el seu material, que tingui com a finalitat la separació de recintes entre locals interiors i el medi exterior.
- 6.- Els patis no formaran part de la superfície edificada, excepte en els casos en què les Normes Subsidiàries ho indiquin.
- 7.- A les zones comercials (C, E5CO i E5bCO) i en les àrees d'edificació en altura amb edificació reculada de carrer, amb ús comercial extern podrà construir-se un porxe de planta baixa, si compleix les condicions següents:
  - a).- La profunditat màxima del porxe serà de tres (3) metres, encara que la reculada de l'edificació principal sigui major.
  - b).- No ocupar la zona de reculada lateral.
  - c).- Ha de construir-se amb materials adequats: formigó vist o marés als pilars, fusta per a les bigues i teula àrab de color argila per a la coberta, encara que, justificadament, podran proposar-se altres materials que quedin integrats dins l'estètica de la resta de l'edificació i de l'entorn.
  - d).- La construcció haurà de ser conjunta i seguint el mateix estil per a cada edifici, no permetent-se, per tant, per a una part dels locals d'un edifici.
  - e).- Es prohibeixen tot tipus de tancaments, encara els de caràcter provisional, i la col·locació de rètols sobre la coberta.
  - f).- Haurà de presentar-se un projecte tècnic del porxe, incloent la seva part estructural.
  - g).- No computarà als efectes d'ocupació, ni volum, ni d'aprofitament.
  - h).- Donat el caràcter excepcional d'aquesta norma i la importància de cuidar l'aspecte estètic resultant, a tota obra que no respecti aquesta norma o incompleixi el projecte aprovat se li incoarà un expedient de disciplina urbanística que, en el cas de disposar de llicència, significarà, de conformitat amb la norma 1.2.08, la immediata declaració municipal de caducitat de la llicència.

## **NORMA 2.1.07**

### **VOLUM EDIFICAT O EDIFICABLE**

- a).- És el comprès entre els elements constitutius de tancament o coberta de totes les plantes edificades.
- b).- S'exclou del volum:
  - L'últim forjat.
  - Les cobertes inclinades, amb pendent inferior al trenta-cinc per cent (35 %), quan la seva cota de coronació no sobrepassi com a màxim l'altura de dos metres i vint centímetres (2.20) per sobre el nivell del sòl del darrer forjat.
  - Els soterranis i semi-soterranis, en les mateixes condicions que per a l'edificabilitat (apartat 3 de la norma 2.1.06).
  - Els balcons, terrasses, porxos, galeries o porxes i escales que estiguin coberts per altres elements, formaran part del volum edificable o edificat, d'acord amb els criteris de la superfície edificada o

edificable (apartat 4 de la norma 2.1.06). El volum dels elements enumerats anteriorment, que excedeixi del quinze per cent (15 %) del volum edificable del solar, es computarà íntegrament com a volum edificat o edificable.

- Les pèrgoles, sempre que no excedeixin de l'ocupació del solar, i les terrasses descobertes.
- En edificacions unifamiliars aïllades, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i, quan es trobin situats sota l'edificació, també els dipòsits de líquids o gasos.

## **NORMA 2.1.08**

### **COEFICIENT D'EDIFICABILITAT**

- 1.- Coeficient d'edificabilitat neta.

El quocient del volum edificable per l'àrea de la parcel·la o solar defineix el coeficient d'edificabilitat neta de l'esmentada parcel·la o solar.

- 2.- Coeficient d'edificabilitat global.

El coeficient d'edificabilitat podrà referir-se, a més a més, a una illeta, polígon, zona, sector o total superfície afectada pel planejament, en aquest cas es tindrà en compte el quocient de la respectiva suma de volums edificables per la superfície total de la unitat urbanística considerada i se li denominarà edificabilitat global.

- 3.- Coeficient d'aprofitament.

També es podrà definir el coeficient d'edificabilitat pel quocient de la superfície total edificable per l'àrea de la parcel·la, solar o de la unitat urbanística considerada. Per a la seva distinció se li denomina coeficient d'aprofitament.

- 4.- Unitats.

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 definir-lo.

## **NORMA 2.1.09**

### **PATIS**

- 1.- Definició.

Es defineix com a pati, tot volum no edificat, a cel obert, envoltat d'edificació en tot o part del seu perímetre, i l'ús del qual és el de proporcionar llum i ventilació adequades a les dependències de l'edificació que el circumden. Tots els patis hauran de tenir accés, almenys, des d'un dels locals o habitatges que es trobin al mateix nivell, per a la seva neteja i conservació.

- 2.- Pati de parcel·la.

És el pati situat dins la parcel·la edificable, podent ser tancat o obert segons que el seu perímetre estigui envoltat d'edificació en tota la seva longitud o en part d'aquesta.

- 3.- Pati d'illeta.

És el pati definit, si escau, per les alineacions oficials interiors, o pel fons edificable dels solars.

## **NORMA 2.1.10**

## **SOTERRANI I SEMI-SOTERRANI**

- 1.- S'entén per soterrani la totalitat o part de la planta el sostre de la qual es troba, en tots els seus punts, per sota de la rasant de la vorera o del terreny en contacte amb l'edificació.
- 2.- S'entén per semi-soterrani la planta de l'edificació que té part de la seva altura per sota de la rasant de la vorera o del terreny en contacte amb l'edificació.

### **NORMA 2.1.11**

#### **RECINTE HABITABLE**

S'entén com a recinte habitable aquell que es dedica a una permanència continuada de les persones i, per tant, tots els que no siguin vestíbuls, corredors, lavabos, rebostos, bugaderies, vestidors, trasters, dipòsits i aparcaments.

### **NORMES 2.1.12**

#### **SUPERFÍCIE I DIMENSIONS DELS SOLARS**

- 1.- Superfície de solar.

S'entén per superfície d'un solar, la delimitada per la projecció vertical del perímetre del solar, sobre un pla horitzontal.

- 2.- Amplària de solar als efectes de mesurament de façana mínima.

- a).- Solar amb enfront d'un sola carrer o formant cantonada o xamfrà:

L'amplària d'un solar, als efectes de mesurament de la façana mínima, serà la longitud del segment recte-corb-poligonal de la projecció, descrita en l'apartat 1er, que delimita el solar amb la via pública o espacio lliure públic.

- b).- Solar amb enfront de dos o més carrers, sense formar cantonada o xamfrà:

Es prendrà com a amplària mínima, cadascuna de les longituds definides en l'apartat anterior.

- c).- Els solars amb façana en fons de sac o rotonda podran disminuir la longitud mínima prevista en una tercera part.

- 3.- Fons.

Es denomina fons d'un solar a la distància entre límits mesurada en el perpendicular a l'alineació exterior en el punt mitjà de la façana.

- 4.- En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment, entenen-se per tals els mínims, per sota dels quals es considera el solar inedificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan es demostrï documentalment que el solar no ha estat segregat d'un altre major amb posterioritat a la data d'aprovació de les NN.SS. de 14.04.87 i també, d'acord amb el que estableix la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, quan la parcel·la complia les condicions de superfície i ample mínims a l'entrada en vigor de les presents NN.SS. i com a conseqüència d'una actuació pública, la parcel·la romanent incomplís els esmentats límits.

- 5.- Als efectes de la present normativa s'entendrà com a solar la part d'aquest limitada per les alineacions oficials exteriors.

### **NORMA 2.1.13 SECCIONS VIÀRIES TIPUS**

Les seccions viàries tipus que figuren en els plànols d'ordenació del sòl urbà, així com les cotes de les voreres que s'assenyalin, es consideraran indicatives quant a: amplària de voreres, places d'aparcament i calçada, podent-se alterar aquests paràmetres justificadament en els projectes d'obra pública de dotació i millora sempre que no s'alteri l'ample total previst que ve definit per les alineacions i quedi garantit l'ús per als vianants dels mateixos.

En tots els casos, les seccions modificades hauran de complir la normativa vigent sobre accessibilitat, així com adaptar les seccions a la implantació per al seu ús pels ciclistes.

En cas d'afectar-se una secció viària que constitueixi una ruta cultural i paisatgística, incorporada al plànol 7.1 de les NN.SS., s'haurà de justificar el compliment de la norma 5.2.12 i que la intervenció no suposa una alteració dels valors patrimonials i paisatgístics de la mateixa.

## **CAPÍTOL II: NORMES REGULADORES DELS USOS**

### **NORMA 2.2.01**

#### **OBJECTE, APLICACIÓ I ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS**

##### 1.- Objecte.

Els preceptes reguladors d'aquest Capítol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl urbà i de les edificacions, fixant els usos que en ells poden desenvolupar-se, segons les distintes categories de sòl que es defineixen en les presents NN.SS.

##### 2.- Aplicació.

A més dels preceptes reguladors dels usos, s'hauran de complir les normes generals de l'edificació i, si escau, les ordenances de zona que corresponguin, en funció de la localització del sòl, edifici o instal·lació.

##### 3.- Estructura general dels usos.

###### a).- Segons la seva assignació urbanística.

###### a.1).- Ús global:

És l'establert per les NN.SS. per definir el destí genèric de cada zona. Aquesta categorització d'ús només té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori. Els usos globals poden ésser:

- Usos globals lucratius, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.
- Usos globals no lucratius, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.

###### a.2).- Ús detallat:

És el contemplat de forma més detallada per les NN.SS. per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

###### b).- Segons la seva utilització.

###### b.1).- Públic:

És el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que a l'efecte estableix la llei. A sòl urbà seran d'ús públic els següents: Equipaments, comunicacions i infraestructures i espais lliures (espais lliures públics). També, si escau, ho podran ser els usos següents: Residencial i industrial.

###### b.2).- Col·lectiu:

És el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga. A sòl urbà podran, si escau, ser d'ús col·lectiu els següents: Equipaments (soci-cultural, docent, assistencial, esportiu, sanitari, religiós, abastiment i recreatiu) i comunicacions i infraestructures (transports i aparcaments de vehicles).

###### b.3).- Privat:

És el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un

ús col·lectiu. A sòl urbà seran d'ús privat els següents: Residencial, industrial, serveis i espais lliures (espais lliures privats). També, si escau, ho podran ser els usos següents: Equipaments (soci-cultural, docent, assistencial, esportiu, sanitari, religiós, abastiment i recreatiu) i comunicacions i infraestructures (instal·lacions i serveis, transports, comunicacions i telecomunicacions i aparcaments de vehicles).

c).- Segons la seva titularitat.

c.1).- Ús de domini públic:

En compliment dels articles 19.1.b i 29.1.d i e del Reglament de planejament urbanístic, les NN.SS. determinen la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius previstos, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, d'acord amb l'**article 39 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl**, es destinaran a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i a altres usos d'interès social. Es consideren usos d'interès general, als efectes d'allò que s'ha determinat en l'apartat 3 de l'article 37 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública, modificat per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, els següents: Operacions d'iniciativa pública de rehabilitació d'habitatge protegit, conservació, gestió o ampliació dels propis patrimonis públics de sòl, execució de dotacions urbanístiques públiques inclosos els sistemes generals, compensació a propietaris a qui correspongui un aprofitament superior al permès pel planejament, adquisició i rehabilitació de béns immobles declarats d'interès cultural i catalogats i a l'adquisició i millora d'àrees naturals, adopció de mesures de millora i conservació del medi ambient.

c.2).- Ús de domini privat:

En compliment dels articles 19.1.b i 29.1.d del Reglament de planejament urbanístic, les NN.SS. proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

d).- Segons la seva compatibilitat.

d.1).- Ús permès:

És aquell que s'autoritza per les Nomes Subsidiàries de forma alternativa per a cada una de les zones.

d.2).- Ús condicionat:

És aquell que està subjecte a una autorització prèvia en base al compliment de determinats requisits legals.

d.3).- Ús prohibit:

És aquell la implantació del qual no es permesa pel planejament ni tan sol acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuats per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat.

## **NORMA 2.2.02**

### **CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS**

Per a la fixació dels usos als sòls i per a la seva adequada regulació es defineixen els següents conceptes:

1.- Residencial.



Ús privat que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública, en tot cas, de caràcter residencial. L'esmentat ús podrà desenvolupar-se en modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o un altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer.

#### 1.1.- Habitatge unifamiliar:

És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública.

#### 1.2.- Edifici plurifamiliar:

És el format per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior o, quan es tracti d'habitatges adossats, amb accessos independents.

#### 2.- Serveis o terciari.

És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Se subdivideix en els següents usos detallats:

##### 2.1.- Comercial:

Tenen la consideració d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada mitjançant la Llei 8/2009, de 16 de desembre, els locals i les construccions o instal·lacions ubicats al sòl de manera fixa i permanent, coberts o sense cobrir, exempts o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació de serveis d'aquesta natura al públic, com també qualssevol altres recintes tancats que rebin aquella qualificació en virtut de disposició legal o reglamentària.

Aquests establiments podran ser individuals o col·lectius i es consideren col·lectius els conformats per un conjunt d'establiments comercials individuals, integrats en un edifici o complex d'edificis, en els que s'exerceixin les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'algun dels elements següents:

- L'existència d'un vial o espai lliure, preexistent o no, públic o privat, l'objectiu principal del qual sigui assegurar la circulació interna entre els distints establiments comercials, per a ús exclusiu dels clients i del personal dels establiments.
- L'existència d'una àrea o àrees d'estacionament comú o contigües als diferents establiments que no prohibeixin la circulació de vianants entre aquestes.
- Estar units per una estructura jurídica comuna, controlada directa o indirectament almenys per un associat o que disposin d'una adreça, de dret o de fet, comú.
- L'existència d'un perímetre comú delimitat.

La densitat comercial màxima del municipi en metres quadrats de superfície construïda per zones o barris, exclosos els establiments de superfície construïda inferior a 150 m<sup>2</sup>, serà el resultat de multiplicar la població equivalent per un determinat percentatge.

##### 2.2.- Administratiu privat:

Són les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, els bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos, etc.

##### 2.3.- Turístic:

Són les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes. Aquest ús, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística, requerirà la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.

#### 2.4.- Establiments públics:

Són les activitats integrades en el sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives i en el grup XLII de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, com, per exemple, restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulats flamencs i similars.

#### 3.- Equipaments.

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn onze diferents usos detallats:

##### 3.1.- Cultural-docent.

###### a).- Soci cultural:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la investigació, les activitats socio-culturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

###### b).- Docent:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

##### 3.2.- Sanitari-assistencial:

###### a).- Sanitari:

Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten a despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

###### b).- Assistencial:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

### 3.3.- Administratiu-institucional:

Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

### 3.4.- Esportiu:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades física i funcionalment a altres usos, tals com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts en el apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

### 3.5.- Seguretat:

Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

### 3.6.- Religios:

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

### 3.7.- Cementiri:

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord al previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria i en el Decret 87/2004, de 15 d'octubre. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

### 3.8.- Recreatiu:

Activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos. Comprèn els següents tipus:

- a).- Que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.
- b).- Que es realitzin en els parcs i jardins. S'inclouen a títol d'exemple, els jardins botànics, parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars a les descrites, amb petites edificacions annexes, com a bars, oficines d'informació a la ciutadania o turístiques, etc.

### 3.9.- Municipal divers:

Reuneix la possibilitat d'ésser destinat a qualsevol ús, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments següents: Soci-cultural, docent, assistencial, administratiu-institucional, esportiu, seguretat, sanitari, religiós i abastiment.

## 4.- Activitats i instal·lacions complementàries.

### 4.1.- Abastiment:

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc. Aquests usos hauran de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

#### 4.2- Magatzems:

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objetes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distribuïts, etc., sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.

#### 4.3- Transports:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

#### 4.4- Parcs i tallers.

##### a).- Aparcament de vehicles:

Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, permetent-se, en aquest cas, només en les zones industrials i de serveis.

##### b).- Estació de serveis:

Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis (benzinera), encara que com a ús annex i vinculat pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

No obstant això, d'acord amb la Llei 11/2013, de 26 de juliol, de modificació de l'article 43.2 de la Llei 34/1998, de 7 d'octubre, del sector d'hidrocarburs, estarà permesa la instal·lació de, almenys, un punt de subministrament de carburant i combustible per a vehicles en l'àmbit del polígon industrial AS21. Aquestes unitats o estacions de servei, excepte en la parcel·la comercial, no podran disposar de l'ús comercial complementari.

##### c).- Tallers:

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.

Aquest ús en zona no industrial urbana estarà sotmès a les limitacions següents:

##### c.1).- En plantes inferiors d'edifici no industrial:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 2 a la zona CA-1 i 10 a la resta.
- Superfície màxima: 300 m<sup>2</sup>
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

##### c.2).- En plantes pis d'edifici no industrial:

- Sense molèsties per als altres usos.
- Potència mecànica màxima (CV): 1 a la zona CA-1 i 5 a la resta.
- Superfície màxima: 150 m<sup>2</sup>
- Decibels màxims: segons l'ordenança municipal.

#### 4.5.- Instal·lacions infraestructurals:

Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de aigua de pluja i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

També comprèn, en particular, les àrees d'infraestructures tècniques a sòl rústic, que es troben representades en el plànol d'estructura general i orgànica del territori, i també el terrenys que, en compliment del Decret 21/2000, de 18 de febrer, pel qual s'aprova definitivament el PDS per a la gestió dels residus sòlids de Mallorca, han estat delimitats per a la ubicació d'una estació de transferència (ET) amb l'objecte d'efectuar la gestió dels residus urbans.

En la zona assenyalada en el plànol d'estructura general i orgànica del territori sota l'epígraf: Captació i dipòsit per a abastiment d'aigua (DA), s'hi permetrà instal·lar els usos següents: Dipòsits de reserva d'aigua, cambres per a allotjar les instal·lacions annexes necessàries per a aquesta activitat, magatzems de material i caseta per a la seva vigilància. El volum total de les construccions tancades i cobertes no superarà els 9.000 m<sup>3</sup>, es separaran un mínim de cinc (5) metres de les partions i la seva altura reguladora màxima serà de sis (6) metres i la total de vuit (8) metres.

Dins aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans. Malgrat això, s'haurà de complir la normativa que sigui d'aplicació.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i pel corresponent contracte administratiu, així com pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

A més de l'establert als apartats anteriors, als efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

A l'últim, d'acord amb el Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears, en el terme municipal es mantenen les instal·lacions actuals de magatzematge de derivats del petroli, és a dir: Alcúdia I i II (combustibles líquids) i Repsol gas (gasos líquids), així com es preveu l'execució del gasoducte entre Son Reus i Alcúdia, evitant els límits del LIC de s'Albufera. A més a més, es declara d'utilitat pública, com a zona d'infraestructures energètiques, l'àrea assenyalada en els plànols de les NN.SS. que comprèn el sectors AS-17, AS-18 i AS-19, així como part dels terrenys confrontants. Aquestes àrees, a més de per les NN.SS., es regularan directament pel que estableix l'esmentat PDS.

#### 4.6.- Comunicacions i telecomunicacions:

Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establides en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears, així com el RDL 1/1998, de 27 de febrer i la seva normativa de desenvolupament, articles 34, 35 i DA 3a de la Llei 12/2012, de 26 de desembre. A més, segons l'article 2 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, les telecomunicacions són serveis d'interès general que es presten en règim de lliure competència i, els regulats en l'article 4 d'aquesta Llei, tindran la consideració de servei públic o estaran sotmesos a les obligacions de servei públic.

5.- Industrial o secundari.

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i l'elaboració de productes. Pot ser, segons les condicions establertes en la norma 2.2.03, desenvolupat segons les següents categories:

- Categoria 1a: Indústria sense molèsties per a altres usos.
- Categoria 2a: Indústria compatible amb altres usos.
- Categoria 3a: Indústria molesta o incòmoda, admesa contigua a altres usos.
- Categoria 4a: Indústria incompatible amb altres usos.

A més a més, l'ús industrial en zona no industrial urbana estarà sotmès a les mateixes limitacions assenyalades en l'apartat 3.4.c.

6.- Espais lliures.

Comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esplai, esbarjo i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn els següents tipus:

6.1.- Espais lliures d'ús i domini públics:

Zones d'ús i domini públic, destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en la norma 3.2.14.

6.2.- Espais lliures privats:

Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

## **NORMA 2.2.03**

### **RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SÒL URBÀ**

- 1.- El règim de compatibilitat dels usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos, així com el nivell de permisivitat de cadascun d'ells.
- 2.- Les classes o subclasses d'usos permesos o prohibits, així com la seva situació respecte a altres usos i edificis, es recullen en les ordenances particulars de les zones. Els usos que no figurin expressament com admesos es troben prohibits.
- 3.- Els Plans especials de reforma interior, els Plans especials de protecció i conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.
- 4.- Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NN.SS. sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.
- 5.- Determinacions particulars dels usos.
  - 5.1.- Residencial.
    - a).- Situacions de compatibilitat permeses:
      - B: A planta baixa amb accés directe des de la via pública o mitjançant accés comunitari.
      - P: A planta pis amb accés directe des de la via pública o mitjançant accés comunitari.

b).- Determinacions específiques:

- Es prohibeix l'ús residencial a planta soterrani o semi-soterrani.
- Els edificis d'ús residencial hauran de complir amb l'establert en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- L'ús residencial destinat a habitatge de protecció pública (VPP) o de preu taxat (VPT) estarà subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.

5.2.- Serveis o terciari, equipaments i activitats i instal·lacions complementàries.

a).- Situacions permeses.

- D'usos: A planta soterrani (S), a planta baixa (B) i a planta pis (P).
- De compatibilitat: Segons l'apartat 5.3.a.

b).- Determinacions específiques de l'ús comercial:

A més d'allò que s'ha determinat en l'article 2.2.02, es consideren gran establiments comercials, d'acord amb el que estableix la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, reformada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 700 m<sup>2</sup>. Els establiments comercials amb superfície de venda inferior a les assenyalades, oberts al públic amb anterioritat al 17 d'octubre de 2006, que manquin de llicència d'instal·lació i d'obertura i funcionament, sense perjudici del compliment de la normativa aplicable, estaran exempts de la seva obtenció.

En cas de modificació o ampliació, només serà exigible la llicència autonòmica dels establiments comercials qualificats com a gran establiment comercial si l'ampliació supera el 25 % de la superfície útil dedicada a exposició i venda o si canvia l'activitat.

Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles a motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tota mena, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tindran la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a: 2.000 m<sup>2</sup>.

La sol·licitud de llicència de gran establiment comercial serà d'acord amb el que assenyalava l'article 16 i 17 de la Llei 8/2009, de 16 de desembre.

c).- Determinacions específiques de l'ús turístic:

Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic a planta soterrani o semi-soterrani.

5.3.- Industrial o secundari.

a).- Situacions de compatibilitat permeses:

- Situació A: A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a categoria 2a.
- Situació B: A planta baixa amb accés directe des de la via pública i/o associada a planta semi-soterrani, soterrani i/o planta primera.
- Situació C: Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- Situació D: Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
- Situació E: Edifici d'ús exclusiu en zona industrial urbana.

b).- S'haurà de tenir en compte el que estableix el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el

codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi, així com el que estableix el Reial decret 2267/04, de 3 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials.

- c).- S'haurà de complir en tots els casos amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per a l'emissió de renous i vibracions així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims. A més, d'acord amb l'article 17 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, les determinacions que es desenvolupin contingudes en aquesta llei.
- d).- Per raons de seguretat medi ambientals o sanitàries, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'Annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant el qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.
- 6.- Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu.

Quan algun dels usos definits en la norma 2.2.02 comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes, d'acord amb la norma 3.2.10, estiguin annexes a un establiment d'allotjament turístic d'haurà de complir amb el que estableix el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higièniques sanitàries.

#### **NORMA 2.2.04**

#### **ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL**

L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m<sup>2</sup> de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial (zona intensiva i semi intensiva), es refereix a la superfície de sòl inclosa dins de la fondària edificable o, si escau, dins la ocupació màxima. En el tipus d'edificació aïllada (zona extensiva) a la superfície total de la parcel·la.

Aquesta xifra serà el nombre sencer per defecte que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats, en edificació continua, de la fondària edificable o de l'ocupació màxima i, en edificació aïllada, de la superfície de la parcel·la, segons es defineix en l'apartat anterior. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació s'obtindrà el nombre màxim d'habitatges que es possible realitzar en una parcel·la.

El nombre dels habitatges projectats només estarà condicionat per aquesta xifra i les condicions d'higiene i composició interior. Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos distints, encara que admesos del residencial, es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la.

### **CAPÍTOL III: NORMES GENERALS DE VOLUM**

#### **NORMA 2.3.01**

#### **ALTURA EDIFICABLE O REGULADORA I ALTURA TOTAL**

- 1.- Tipus d'unitats d'altura.  
  
Per al mesurament d'altures s'estableixen dos tipus d'unitats: Per nombre de plantes i per distància vertical. Quan les normes assenyalin ambdós tipus, hauran de respectar-se els dos.
- 2.- Mesurament de l'altura en edificació contínua entre mitgeres.



- a).- S'entendrà per altura de l'edificació la mesura des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de la línia de façana fins a la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta.
  - b).- Si la rasant del carrer a què dona façana l'edifici, originés en algun punt de la façana una diferència de cota de més de seixanta (60) centímetres sobre la qual correspon al punt mitjà d'aquesta, l'altura de l'edifici es determinarà a partir del pla situat seixanta (60) centímetres sota la rasant del punt més desfavorable, és a dir, el punt la diferència de cota del qual per sobre de la del punt mitjà sigui major.
  - c).- Si en aplicar la regla anterior s'originessin diferències de cota superiors a tres (3) metres entre punts determinats de la façana, es dividirà aquesta en els trams necessaris, de longitud no inferior al mínim d'amplària de solar, perquè això no succeeixi.
  - d).- En solars en cantonada, l'altura edificable vindrà definida per la rasant corresponent al carrer amb menor pendent i això fins al límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplària de l'illeta, si aquesta dimensió fos inferior. A aquest respecte, s'entén per amplària de l'illeta la distància entre l'alineació exterior considerada i la seva oposada, mesura en el perpendicular a la primera en el punt mitjà de la façana.
  - e).- Quan un edifici se situï en un solar en cantonada a dos carrers a què correspongui diferent altura, en raó de les normes d'edificació de la zona, es continuarà l'edificació amb l'altura major per la façana de l'altre carrer fins al límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplària de l'illeta, si aquesta dimensió fos inferior.
  - f).- En solars amb façanes oposades a dos carrers, en cadascuna de les façanes es prendrà l'altura corresponent al carrer respectiu, podent arribar l'edificació situada a major cota fins a la meitat del fons del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable màxima definida per a la zona.
  - g).- Quan, per aplicació de les ordenances corresponents, resultessin en edificis confrontants parets mitgeres amb una altura descoberta igual o superior a tres (3) metres, l'edifici situat a major cota es regularà de la mitgera un mínim de tres (3) metres a partir de l'altura de l'edifici inferior, havent de tractar el parament reculat com a façana.
  - h).- Quan a causa de l'existència d'edificis antics o a l'aplicació de les presents normes s'obtinguin o puguin obtenir-se desnivells entre altures d'edificis confrontants, o entre diferents parts d'un mateix edifici, superiors a quatre (4) metres o quan els volums dels edificis situats en zones de topografia accidentada puguin, a criteri de l'Ajuntament, no quedar degudament integrades en la silueta del conjunt en què s'enclaven, aquest podrà adaptar les normes anteriors, per a cada cas particular, amb el fi exclusiu d'obtenir una millor estètica o composició i sempre que no s'augmenti el volum edificable. L'Ajuntament podrà exigir, en tals circumstàncies, la redacció de l'Estudi de detall corresponent.
  - i).- En l'illeta S1a (\*) de Sa Marina la planta situada a nivell del vial no computarà com a planta i aquesta o, si escau, la duna existent definiran la rasant des de la qual mesurar l'altura i el nombre de plantes. L'esmentada planta podrà sobresortir tres (3) metres de l'alineació al vial i sobre aquesta podrà edificar-se un porxe.
- 3.- Mesurament de l'altura en edificació aïllada.
- a).- Per regla general s'entendrà per altura de l'edificació l'existent entre la cota del terreny natural en contacte amb l'edificació i la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta.  
  
L'altura màxima haurà de complir-se en qualsevol punt de cadascuna de les façanes de l'edifici i es mesurarà a partir de la cota del terreny natural en l'esmentat punt.
  - b).- No obstant això, en les edificacions situades en solars sensiblement plans, entenen per tals aquells la diferència de cota dels quals entre els punts mitjans dels límits sigui igual o inferior a un (1) metre, l'altura es mesurarà des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de l'alineació exterior la cota del qual sigui inferior.

c). Quan les normes assenyalin altura total, a més d'altura reguladora màxima, s'entendrà per altura total l'existent entre el nivell superior del forjat de la planta baixa i la màxima altura de coronació de coberta.

d). Quan, en zones extensives d'ús residencial unifamiliar aïllat, s'agrupin solars fins a aconseguir una superfície superior a una (1) hectàrea i la major edificabilitat només es concentri en un edifici principal, es podran considerar als efectes del còmput de l'altura i nombre màxim de plantes l'existència al seu perímetre de dos punts de referència.

e). En les dependències destinades a sales de reunió, conferències, concerts, gimnasos, piscines cobertes o altres instal·lacions culturals o esportives similars dels establiments turístics no catalogats, situats en sòl urbà i zonificació extensiva, l'altura reguladora màxima podrà computar-se com a total. En aquest cas, l'altura reguladora màxima només podrà superar-se pel gruix del forjat i/o mur de tancament en una altura d'1 metre sobre la total permesa i la seva ocupació no podrà sobrepassar el 10% de l'ocupació màxima establerta en la zonificació.

4 En els edificis destinats a equipament i ús públic s'admetran justificadament i en funció de l'ús o activitat a desenvolupar, majors altures a les assenyalades per a la zona.

### **NORMA 2.3.02**

#### **NOMBRE DE PLANTES**

- a).- La planta baixa, encara que sigui diàfana o amb porxos, comptarà com a planta.
- b).- Així mateix es comptabilitzarà com a planta el semi-soterrani quan la cara inferior del forjat del sostre es trobi a una altura igual o superior a un (1) metre, en qualsevol punt, sobre la rasant de la vorera o la del terreny en contacte amb l'edificació.
- c).- Als efectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins a un (1) metre en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.
- d).- A les urbanitzacions situades en terrenys sensiblement plans, que els vials es trobin elevats respecte del terreny natural, els solars podran reomplir-se fins al nivell de la vorera, en aquest cas, serà el nivell de la vorera, al punt mitjà, el que es tindrà en compte per determinar l'altura de l'edifici i l'altura del forjat de cobriment del semi-soterrani, als efectes del paràgraf anterior. En cas de no reomplir-se el solar, a les urbanitzacions del Polígon 3, sector VI (Sa Punta) i Polígon 1, sector VII (Urbanització Francesos), el mesurament es realitzaria des del terreny natural.
- e).- A l'urbanització Porta d'Es Camp (E-2) pel que fa al paràgraf precedent, serà suficient reomplir els tres (3) metres de reculada del carrer. En una mateixa planta s'admetran fins a tres nivells distints amb un desnivell màxim conjunt d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).
- f).- A les zones intenses i semi-intenses, no es considerarà com a planta l'entresolat, amb altura lliure igual o inferior a dos metres i vint centímetres (2,20), situat dins un volum o ambient major, així com tampoc els espais que no siguin habitables, produïts per falsos sostres i forjats superiors, encara que siguin accessibles o enregistrables.

### **NORMA 2.3.03**

#### **CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA**

Per sobre de l'altura màxima, mesura segons les normes anteriors, podran aixecar-se únicament els següents elements constructius:

- a).- Les pendents normals de terrats, els seus ampits i baranes de protecció, fins una altura màxima d'un metre i deu centímetres (1,10) sobre el paviment normal del terrat.
- b).- Les pendents normals de les cobertes de teulada, amb pendent màxima del trenta-cinc per cent (35 %), fins i tot les golfes o recintes no habitables que permetin les inclinacions de les esmentades cobertes, de manera que la major cota de coronació de les mateixes no superi en més de dos metres i vint centímetres

(2,20) l'altura sobre la cara superior de l'últim forjat.

- c).- En les edificis plurifamiliars o destinats a usos públics no catalogats es permetrà un únic cos de rematada per escala comunitària, que pot comprendre els recintes de màquines d'ascensors, de dipòsits d'aigua i GLP o elements de calefacció i refrigeració i les caixes d'escala, compresos dins el pla a 45°, recolzat en l'aresta definida per la línia de façana a vial o espai lliure públic i la cara superior del forjat de l'última planta, de manera que la major cota de coronació de les mateixes no superi en més de quatre (4) metres l'altura reguladora màxima. L'esmentat únic cos de rematada haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a l'accés i per albergar els usos anteriorment descrits i haurà de retirar-se tres (3) metres dels paraments de façana a vial o espai lliure públic en edificació continua.

Als edificis d'habitatge unifamiliar i habitatges aïllats en zona extensiva, un únic cos de rematada per habitatge, completament integrat sota la coberta inclinada de l'edifici, que només podrà albergar l'escala d'accés al terrat. La seva arrancada i el nivell del forjat de desembarcament no podran sobrepassar l'altura reguladora màxima ni la seva major cota de coronació els dos metres i trenta-cinc centímetres (2,35) mesurats a partir de la cara superior del forjat de la coberta plana. A l'interior d'aquest volum no s'admetrà cap forjat excepte el replanell d'escala necessari per accedir al terrat.

Alternativament, als edificis d'habitatge unifamiliar també s'admetrà un únic cos de rematada per habitatge, de deu (10) m<sup>2</sup> de superfície construïda màxima, sense necessitat d'integrar-se sota la coberta inclinada de l'edifici, que pugui albergar l'escala d'accés a la coberta i, justificadament, instal·lacions pròpies de l'edificació (dipòsits d'aigua, maquinària de calefacció i refrigeració, etc.) fins a un màxim de quatre (4) m<sup>2</sup> de superfície útil. En aquest cas, la seva altura lliure interior no superarà els dos metres i deu centímetres (2,10) ni la cota d'altura reguladora de l'edifici en més de dos metres i noranta centímetres (2,90).

En ambdòs casos la solució adoptada haurà d'integrarse en l'estètica general de l'edifici.

- d).- Les sortides de fums, conductes d'aire, antenes col·lectives, parallamps i similars, tots ells, excepte xemeneies i, quan, des d'un punt de vista tècnic, sigui més idònia una altra ubicació per a la recepció del servei, també les antenes, hauran de situar-se a distància no inferior tres (3) metres de la façana de l'edifici enfront de la via pública.
- e).- En aquells edificis representatius i d'interès col·lectiu, podran sobreelevar-se les corresponents torres, cúpules, espadanyes, campanaris, etc., conforme a l'arquitectura tradicional.
- f).- En les edificacions entre mitgeres, que les normes ho permetin, es podrà construir un cos superior o planta àtic, amb les condicions següents:
- La construcció haurà d'estar reculada un mínim de tres (3) metres de les façanes de l'edifici a carrer, pas per als vianants i espai lliure públic, i de l'alineació interior, en el cas que el solar estigui ubicat en una illeta en filera. En l'esmentada zona de reculada obligatòria, podrà prolongar-se el sostre de l'àtic amb volada no major d'un (1) metre, però no es permetrà la construcció de pèrgoles o gelosies, ni s'admetrà la col·locació d'envidraments o altres elements, encara que fossin desmuntables o de caràcter provisional.
  - La coberta de l'àtic haurà de quedar integrada en la coberta de l'edifici que, en tot cas, haurà de tenir presència obligatòria en les crugies de vora, abocant sobre les façanes.
  - Sobre la coberta de l'àtic únicament es permetran els pendents de cobertes que compleixin amb els apartats precedents d'aquesta norma i el recinte de màquines i caixa d'escala, que hauran de trobar-se reculades igualment com l'àtic i per sota del pla de 45° descrit en l'apartat c, justificant-se que tant en planta com en altura tenen les dimensions mínimes que en cada cas permeti la tècnica existent en el mercat.

#### **NORMA 2.3.04**

#### **RECLADA D'EDIFICACIONS I PISCINES**

1.- Edificacions.

- a).- En el tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació dels límits de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des dels esmentats límits fins als elements més sortints de l'edifici. Als efectes de la corresponent mesurament s'inclouran les volades i s'exclouran els ràfecs, cornises, jardineres, cobertes i la resta d'elements ornamentals de les edificacions que tinguin vol normal o acostumat, igual o inferior a un (1) metre, i que no siguin practicables.
- b).- En els casos d'edificació entre mitgeres, quan l'edificació hagi de recular-se de vies o àrees públiques, la separació es mesurarà fins a l'alineació de façana a exclusió de les volades que sobre la zona de reculada pugui autoritzar l'ordenança corresponent.
- c).- Excepte ordenació especial o ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes, seguiran també i si escau, per sota de la rasant del carrer o del terreny natural.

2.- Piscines.

A les zones d'edificació aïllada, les piscines hauran de respecta una reculada mínima de tres (3) metres respecte a partions i vials. No obstant, quan la pendent del solar sigui inferior a un deu per cent (10 %), l'esmentada separació podrà reduir-se fins a un (1) metre sempre que la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

## **NORMA 2.3.05**

### **ENTRANTS, SORTINTS I COSSOS VOLATS**

- 1.- Com a norma general, els cossos volats hauran de recular-se de la mitgera una distància mínima igual al vol. Les arestes dels vols hauran de ser rectes, no admetent-se xamfrans ni esquivaments. Els cossos volats, tant tancats com oberts, hauran de distar del límit del solar un mínim de seixanta (60) centímetres, a una altura mínima de la rasant de la via pública de tres metres i cinquanta centímetres (3.50).
- 2.- Les volades sobre la via pública de cossos tancats, balcons, terrasses i galeries-miradors, quan estiguin permesos i excepte al casc antic de la Ciutat d'Alcúdia que no es permetrà cap cos volat, no podran sobrepassar un desè (1/10) de l'ample de la via pública, amb un màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50). El pla vertical del vora exterior de la volada quedarà separat almenys cinquanta (50) centímetres del vora exterior de l'encintat de la vorera.
- 3.- Els sortints, rètols, motius decoratius, anuncis o qualsevol element similar que s'instal·li a la façana haurà de situar-se a una altura superior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50), mesura en l'intersecció de la façana amb la vorera i no hauran d'excedir el vol màxim autoritzat per als mateixos.
- 4.- Als patis d'illeta no es permetrà cap vol que sobrepassi la profunditat màxima edificable o l'ocupació màxima de parcel·la si escau.
- 5.- Prèvia tramitació de l'oportú Estudi de detall, podran permetre's:
  - a).- Els entrants a partir de la rasant de la vorera o terreny i per sota d'aquest (pati anglès), els quals hauran de reunir les condicions que aquestes normes estableixen per a patis oberts. Estaran dotats de tancaments, baranes o proteccions adequades.
  - b).- La reculada de les construccions de l'alineació oficial, sempre que no deixin mitgeres al descobert mitjançant cossos d'edificació adossats que formin façana o que es decorin amb els mateixos materials i característiques de les façanes existents.

- 6.- Els muntants de portades i buits podran sobresortir de l'alineació fins a un desè (1/10) de l'ample de la vorera, sense excedir deu (10) centímetres.
- 7.- Queda prohibit que les portes de la planta baixa obrin cap al carrer. Quan per normes de rang superior a aquesta ordenança sigui obligatori que no obrin cap endins, hauran de quedar reficades a la façana.
- 8.- Els aparadors, sòcols, reixes i la resta d'elements ornamentals no sobrepassaran la línia de façana.
- 9.- Es permet el vol de balcons i terrasses tant en zona intensiva com en semi-intensiva amb les limitacions generals exposades en els apartats 1 i 2. En zona semi-intensiva, amb façana reculada respecte a l'alineació del carrer, o d'una zona verda pública, es permetrà un vol d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) sobre la zona de reculada.
- 10.- En tipologia d'edificació contínua o entre-mitgeres, de les zones intensiva i semi-intensiva dels nuclis de la ciutat d'Alcúdia i del Port d'Alcúdia, es permetran cossos volats d'edificació tancada que ocupin com a màxim la tercera part de la longitud total de la façana.
- 11.- No s'estableixen limitacions per als cossos volats en la tipologia d'edificació aïllada, excepte les derivades de les ordenances d'ocupació i reculades corresponents.

#### **NORMA 2.3.06**

##### **XAMFRANS**

- 1.- En cada cantonada d'illeta, en tipologia d'ordenació contínua, en zona intensiva, serà preceptiva la formació d'un xamfrà que, per norma general, vindrà definit pels punts d'intersecció de les línies de façana amb la circumferència que, amb centre en el punt d'intersecció de les mateixes, tingui com a radi la suma de les amplàries de les voreres, amb un màxim de tres metres (3) i un mínim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).
- 2.- Quan en una cantonada, almenys una de les alineacions de façana tingui establert una reculada respecte del carrer, no haurà de realitzar-se xamfrà.
- 3.- En el projecte d'obra nova s'inclourà la justificació gràfica del xamfrà, és base a l'apartat anterior, assenyalant l'estat actual i el xamfrà que es proposa.
- 4.- Mitjançant la tramitació d'un Estudi de detall podrà, quan es justifiqui basant-se en les condicions estètiques de l'edifici i ambientals de la zona, eliminar-se, excepte en planta baixa, el xamfrà obligatori.

#### **CAPÍTOL IV: NORMES GENERALS D'ESTÈTICA I CONDICIONS TÈCNIQUES**

##### **NORMA 2.4.01**

##### **COMPOSICIÓ DE FAÇANES I EDIFICIS**

- 1.- Totes les construccions s'adaptaran, en el bàsic, a l'àmbit estètic de la zona, procurant no desentonar del conjunt o mig en què estiguessin situades.
- 2.- Als llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques històric artístiques, típiques o tradicionals i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, massa, altura dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les belleses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia del mateix.
- 3.- Es tractaran com a façanes tots els paraments d'un edifici visibles des de la via pública.

- 4.- Serà lliure la composició de les façanes dels edificis, excepte quan es projecti emplaçar-los en carrers, illetes o conjunts per als que regeixi un model especial obligatori o en llocs en què convingui conservar o establir un caràcter arquitectònic o urbanístic acusat, emprant, a més a més, els materials i sistemes constructius que es determinin. Hauran d'evitar-se, en tot cas, efectes discordants entre les façanes d'una mateixa illeta.
- 5.- L'Ajuntament podrà denegar la llicència als projectes d'edificis que, per la seva composició, colors o formes estridents, estiguessin, al seu parer, notòriament faltats d'harmonia amb l'ambient en què es pretenen situar.

## **NORMA 2.4.02**

### **PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC I CULTURAL**

- 1.- D'acord amb la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni històric de les Illes Balears, el Catàleg de protecció del patrimoni històric-artístic del municipi queda incorporat amb caràcter normatiu a les presents Normes Subsidiàries.
- 2.- Pla especial de protecció de la zona arqueològica de Pollentia.

El Pla especial de protecció de la zona arqueològica de Pollentia té com a objecte el desenvolupament en profunditat del planejament d'acord amb les disposicions contingudes en la Llei del patrimoni històric espanyol, en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears i en el Títol V del Capítol II del Pla territorial de Mallorca. Mesures cautelars a la zona arqueològica, qualificada de històrico-monumental:

- Qualsevol obra o moviment de terres haurà de ser prèviament autoritzada per l'Administració competent per a la protecció dels esmentats béns i aquesta podrà, abans d'atorgar-la, ordenar la realització de les prospeccions o excavacions arqueològiques que procedeixin de conformitat amb el que estableix la Llei del patrimoni històric.
- No es permetrà la publicitat comercial, ni la instal·lació de cables, antenes i conduccions aparents a la zona arqueològica.
- Pel seu impacte negatiu sobre la zona arqueològica i, sense perjudici d'altres actuacions que legalment puguin prendre's per a la protecció del BIC, s'estableix un termini de trenta (30) mesos per desmuntar la totalitat d'instal·lacions de la planta de fabricació de formigó situada al costat de la referida zona i l'execució de les actuacions necessàries per a la restauració dels terrenys. El còmput del termini anterior s'iniciarà en el moment en què legalment es pugui concedir llicència d'obres i instal·lació, amb l'ús de planta de fabricació de formigó, al polígon industrial de l'Alcúdia o, si escau, en un altre emplaçament previst pel planejament.

- 3.- Normes específiques per al conjunt historico-artístic d'Alcúdia.

- a).- Àmbit.

La zona del nucli antic de la ciutat d'Alcúdia que va estar declarat com a conjunt històric en data 20 de juliol de 1974 (BOE n. 181, de 30.07.74) i que en data 6 de febrer de 2006 es va aprovar definitivament una nova delimitació d'aquest conjunt històric (BOIB n. 36, d'11.03.06).

L'any 1995 s'aprovaren unes Normes Subsidiàries com a instrument de planejament alternatiu al Pla especial de protecció, aprovació que s'aplica per a la zona que estava inclosa dins l'àmbit de la declaració de conjunt històric de l'any 1974 i que ara continua estant dins l'àmbit del BIC, però no per al seu entorn de protecció, ja que aquest ha estat delimitat ex novo amb la modificació de la delimitació de l'any 2006.

- b).- Determinacions.

- Si arribés a incoar-se expedient de ruïna d'algun immoble afectat per expedient de declaració de bé d'interès cultural (BIC), l'Administració insular competent en patrimoni històric-artístic està legitimada per intervenir com a part interessada pel que se li notificarà l'obertura i les resolucions que s'adoptin.
- En cap cas podrà procedir-se a la demolició d'un immoble, sense prèvia fermesa de la declaració de ruïna, l'informe favorable d'almenys una institució consultiva de les previstes en l'article 96 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears i l'autorització de l'Administració competent.
- Si existís urgència i perill imminent, l'entitat que hagués incoat l'expedient de ruïna haurà d'ordenar les mesures necessàries per evitar danys a les persones. Les obres que per raó de força major haguessin de realitzar-se no donaran lloc a actes de demolició que no siguin estrictament necessaris per a la conservació de l'immoble i requeriran, en tot cas, l'autorització prevista en la legislació de patrimoni.
- L'atorgament de llicències de demolició, obra nova, reforma i ampliació dels immobles declarats BIC o BC necessitarà la resolució favorable de l'Administració insular competent
- Les alçades i número de plantes en la zona CA-1 seran les definides en el plànol d'alçades. A més, s'haurà de complir amb la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears i les normes de parcel·lació, usos, volum i estètiques establides en les normes 3201 i 3301

## **NORMA 2.4.03**

### **ANUNCIS I RÈTOLS**

- 1.- En cada edifici podrà instal·lar-se només un anunci o rètol, lluminós o no, per façana, a partir dels tres metres i cinquanta centímetres (3,50) d'altura sobre el paviment de la vorera, tret que a l'edifici es trobi, segons el parer de la Corporació, ja prevista la decorosa situació dels mateixos.
- 2.- Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, sigui quin sigui la seva classe, adossats a baranes o balcons.
- 3.- Entre els dos metres i cinquanta centímetres (2,50) i els tres metres i cinquanta centímetres (3,50) d'altura sobre la rasant de la vorera o, si escau, de la calçada queda lliure la col·locació d'anuncis o rètols, lluminosos o no, i dels seus elements de subjecció, excepte el que disposen les normes particulars i en la norma 2.4.02, sempre que es compleixin les condicions següents:
  - a).- Que no sobresurtin, als carrers sense vorera, més de quinze (15) centímetres del pla de la façana.
  - b).- En carrers amb vorera, que el pla vertical del caire exterior de l'anunci o rètol quedi separat almenys cinquanta (50) centímetres del vora exterior de l'encintat de la vorera i no excedeixi la seva longitud, en direcció perpendicular a la façana, d'un (1) metre.
  - c).- Ni en la seva composició, forma o colors, puguin tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de circulació.
- 4.- No obstant això, el que disposen els paràgrafs precedents, la Corporació podrà denegar la instal·lació d'anuncis o rètols, quan pel seu contingut, forma, color o situació, puguin ocasionar molèsties, resultar inadequats o atemptar al decor públic.

## **NORMA 2.4.04**

### **MARQUESINES**

1- Les marquesines podran tenir un vol màxim d'un (1) metre i no superior a un desè (1/10) de l'ample de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer, i només podran col·locar-se a una altura no inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50), des del seu pla inferior.

No obstant això, a les zones d'edificació aïllada on estigui permès un porxo en la reculada de planta baixa, aquest es podrà substituir per una marquesina o un altre element volat de la mateixa amplària i de material lleuger. A les zones comercials aquest element volat podrà ocupar la reculada a vial quan aquest sigui superior a 3 metres.

2- El seu contorn haurà d'estar situat a distància superior a cinquanta (50) centímetres de qualsevol vertical traçada pel vora exterior de l'encintat de vorera. No podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera, excepte en el cas de passos per als vianants, que s'estarà a allò que s'ha estipulat en l'apartat anterior.

## **NORMA 2.4.05**

### **TENDALS**

1.- Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixos com desmuntables, no podran instal·lar-se en façanes de planta baixa, tocant a vies públiques en què no existeixi vorera.

2.- Els que s'instal·lin en façanes de planta baixa, tocant a vies públiques en què existeixi vorera, podran tenir un vol màxim que, en qualsevol de les seves posicions, no sigui superior a un metre i cinquanta centímetres (1,50), no excedeixi d'un desè (1/10) de l'ample de la via pública ni pugui resultar situat a distància inferior a cinquanta (50) centímetres de la vertical traçada pel vora exterior de l'encintat de la vorera. Qualsevol 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 penjats en general, podran resultar situats a altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) sobre la vorera, en qualsevol de les seves posicions.

3.- Els que s'instal·lin en façanes de plantes pisos no podran excedir, en el seu vol, més de vint (20) centímetres de les volades permeses.

4.- En l'obligatòria petició de llicència municipal per a la seva instal·lació, hauran d'aportar-se els documents necessaris, subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixin la simultània col·locació sobre les volades de balcons, terrasses o finestres de l'edifici de què es tracti i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, de colorits i dibuixos.

5.- A la zona CA-1, fins l'aprovació del Pla especial de protecció que els reguli, estaran prohibits els tendals adossats a les façanes de les edificacions. El termini per a l'aprovació inicial del PEP serà d'1 any des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació. Transcorregut aquest termini sense que la mateixa s'hagi produït, aquesta suspensió, excepte para els edificis catalogats, deixarà de tenir efecte

**(MNNS7)**



#### **NORMA 2.4.06**

##### **TANCA DE SOLARS NO EDIFICATS EN SÒL URBÀ**

- 1.- Els solars no edificats hauran de tancar-se, en tot el perímetre que límit amb la via pública, amb un tancament de material resistent, incombustible i amb un acabat adaptat a l'entorn ambiental en què s'ubiquin. Els seus propietaris estaran obligats a mantenir-los nets d'escombraries o altres elements que puguin atemptar contra la salubritat i l'ornament públics.
- 2.- El tancament haurà de situar-se en l'alineació oficial.
- 3.- En produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tindran obligació d'efectuar el tancament en el termini de dos mesos a partir de la terminació de les obres de col·locació de les vorades i pavimentació.
- 4.- Quan es produeixi l'enderrocament de qualsevol finca, sense que es prevegi una construcció immediata, serà obligatori que, en un termini no superior a sis (6) mesos, s'efectuï el tancament complet del seu perímetre. L'esmentat mur de tancament haurà de ser coincident amb l'alineació oficial.
- 5.- Podran exceptuar-se de la condició de tanca obligatòria els solars o parcel·les no edificades en àrees en què l'alçament de les tanques pogués incidir negativament en el caràcter ambiental de les mateixes, segons el parer de la Corporació.

#### **NORMA 2.4.07**

##### **PARETS MITGERES**

- 1.- Les parets mitgeres tindran com a mínim un gruix de vint (20) centímetres.

- 2.- Les parets pròpies adossades a l'eix de parets mitgeres, siguin de càrrega o de tancament, tindran un gruix mínim de quinze (15) centímetres.
- 3.- Els murs, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les fonamentacions, se situaran sempre en terreny propi, pel cap alt adossats a l'eix de paret mitgera, o límit respecte a la via pública.
- 4.- No obstant això, d'existir pacte previ entre les propietats confrontants, s'admetran les parets i elements sustentadors mitgers.

#### **NORMA 2.4.08**

#### **SERVITUDS URBANES**

L'Ajuntament, a càrrec seu, podrà instal·lar, suprimir o modificar, a les finques, suports, senyals i qualsevol altre element al servei del Municipi. Els Serveis tècnics municipals procuraran evitar les molèsties i avisaran als afectats amb la major antelació que cada cas permeti.

#### **NORMA 2.4.09**

#### **APARCAMENT PRIVAT DE VEHICLES DE TURISME**

- 1.- Règim aplicable.
  - 1.1.- La present ordenança regula la reserva d'espais destinats a aparcaments no oberts a l'ús públic, de vehicles automòbils de tipus turisme.
  - 1.2.- Les places d'aparcament no estaran vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls als efectes de les transmissions de propietat que aquells siguin objecte.
  - 1.3.- Les obligacions contingudes en la present ordenança es refereixen a les obres a realitzar en totes les zones, tenint en compte que, si en alguna hi ha una major exigència dimanant de la normativa del Pla parcial o especial, s'atendrà a aquesta.
- 2.- Obligatorietat.
  - 2.1.- Aparcaments voluntaris:

Només estaran obligats a complir les condicions de disseny que s'expressen en l'apartat 2.4 (determinacions de disseny).
  - 2.2.- Petits aparcaments:

Encara que sigui obligatòria la seva construcció per aplicació de la present ordenança, els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m<sup>2</sup>, la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres (3) o menys places, només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades en la present ordenança.
  - 2.3.- Edificis de nova planta:
    - a).- Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan en l'àrea edificable, sobre o sota rasant, del solar es pugui inscriure un cercle de catorze (14) metres de diàmetre i tingui una superfície igual o superior a tres-cents setanta (370) m<sup>2</sup> o bé quan a més de ser inscriptible l'esmentat cercle de catorze (14) metres de diàmetre, l'àrea edificable del solar sigui superior a (A) i inferior o igual a (B) i la relació (K), entre la superfície de la part edificable del solar i la superfície del major cercle inscriptible en l'esmentada part edificable, sigui igual o superior a les quantitats que figurin en la relació següent: A-B-K: 300-310-1,85; 310-320-1,80; 320-330-1,75; 330-340-1,70; 340-350-1,65; 350-360-1,60 i 360-370-1,55.

- b).- Els aparcaments es constituïran en el mateix edifici o en àrea edificable del solar. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la i, en general, en les edificacions unifamiliars.
- c).- Les places d'aparcament es podran situar en àrees no edificables (a l'aire lliure) sense arribar a ocupar un trenta per cent (30 %) de l'àrea no ocupada per l'edificació.
- d).- A les zones intensives, sempre que sigui obligatòria en un solar la reserva d'aparcament, es podrà substituir el nombre de places previstes segons aquestes normes per un nombre igual de places en un altre edifici en el mateix entorn on existeixin places sobrants. Aquest intercanvi de places d'aparcament només s'autoritzarà, en aparcaments de menys de dotze (12) places obligatòries, quan es garanteixi que les places es troben vinculades al nou edifici i que les restants compleixen amb el nombre mínim exigible segons la qualificació de zona.

#### 2.4.- Obres d'ampliació:

Quan la superfície a ampliar en un edifici fos superior al vint per cent (20 %) de la que tingués en el moment de la vigència de les presents Normes Subsidiàries, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcaments en el propi solar quan aquest compleixi les condicions de l'apartat 2.3 de la present norma, computant-se la totalitat de superfície edificable. El nombre de places i d'aparcament a reservar es referirà a la suma de la superfície construïda existent i la projectada.

#### 2.5.- Canvi d'ús i reformes conduents al canvi d'ús de l'edifici:

Quan resulti l'obligatorietat de reservar més de deu places d'aparcament, s'aplicarà allò que s'ha establert en l'apartat 2.3 de la present norma.

#### 2.6.- Dispenses de l'obligatorietat de reserva d'aparcament:

Es consideren exemptes de l'obligació de dotació d'aparcaments interiors a les parcel·les, les edificacions compreses en els casos següents:

- a).- Les situades a les zones d'ambientació urbana tradicional, nucli antic de la ciutat d'Alcúdia, que es prohibeixen expressament, excepte per a la conservació d'usos existents o que mereixin l'aprovació de la Comissió insular del patrimoni artístic.
- b).- Les que donen a carrers que les Normes Subsidiàries contemplin com de vianants, no tenint alguna altra façana a via de circulació rodada.
- c).- Tenir el nivell freàtic a una cota igual o menor de dos metres i trenta centímetres (2,30) per sota del nivell de la vorera en la seva cota mitjana.
- d).- En els casos en què l'edifici resultés exempt de l'obligació de l'aparcament per causa del nivell freàtic i el pati d'illeta fos edificable en planta baixa, serà obligatori construir-lo i destinar-lo a aparcament quan en ell pugui inscriure's un cercle de diàmetre igual o major de quinze metres i cinquanta centímetres (15,50).
- e).- En edificació aïllada, quan el nivell freàtic es trobi a una cota inferior a dos metres i trenta centímetres (2,30) per sota del nivell mitjà de la vorera, haurà de fer-se una reserva mínima d'aparcaments en el propi solar, igual o major al cinquanta per cent (50 %) de les places que li correspondria si no resultessin afectades pel nivell freàtic. Les esmentades places podran situar-se a la zona no edificada del solar.

#### 3.- Nombre de places a reservar.

- 3.1.- Amb caràcter genèric, s'estableix l'obligatorietat de disposar de places d'aparcament interiors a les parcel·les, especificant-se, a les fitxes annexes a les normes urbanístiques, el nombre mínim de places a

reservar en cada zona concreta.

- 3.2.- En el cas en què en un mateix edifici existeixin diversos usos, per trobar el nombre de places a reservar se sumaran el nombre de places que resultin de cada ús inclosos els respectius decimals.
- 3.3.- Totes les referències a superfícies contingudes en aquesta norma han d'entendre's com a superfícies construïdes.
- 3.4.- Per a cada ús s'inclouran no sols les superfícies ocupades per l'activitat sinó així mateix la totalitat de les annexes a la mateixa: serveis, magatzems, espais de circulació, porxes.
- 4.- Determinacions de disseny.
- 4.1.- Places d'aparcament.
- a).- Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un vehicle. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) i la seva amplària **de dos metres i cinquanta centímetres (2,50). En garatges d'una sola plaça la longitud i amplària mínima seran de quatre metres i vuitanta centímetres (4,80) i dos metres i cinquanta centímetre (2,50).**
- b).- Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits del citat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.
- 4.2.- Disposicions de les places.
- a).- El disseny del garatge es realitzarà de forma tal que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcant amb un màxim de tres (3) maniobres o moviments.
- b).- En bateria: Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra sigui igual o superior a seixanta (60) graus sexagesimals.
- c).- En diagonal: Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra estigui comprès entre cinquanta (50) graus sexagesimals i trenta (30) graus sexagesimals.
- d).- En cordó: Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra sigui inferior a trenta (30) graus sexagesimals.

En aquesta disposició, les places hauran de distanciar-se en el sentit del seu eix longitudinal, cinquanta (50) centímetres entre si o respecte a elements constructius.

- 4.3.- Portes d'accés de vehicles.
- a).- La porta del garatge, excepte als aparcaments de menys d'onze (11) places la porta dels quals estigui proveïda d'un procediment d'obertura mecànica i comandament a distància, se situarà a una distància igual o major a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).

No es permetran, excepte en edificis d'ús exclusiu aparcaments, el sistema mecànic d'eleva cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En cas de construir-se, la seva porta d'accés haurà de complir la mateixa distància de l'alineació oficial assenyalada en l'apartat anterior i les seves dimensions, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o superiors a dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) per cinc metres i seixanta centímetres (5,60).

- b).- Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà

de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i l'intensitat del trànsit en aquelles.

#### 4.4.- Rampes.

- a).- La pendent màxima serà del vint per cent (20 %). Entre plans de distint pendent hauran de realitzar-se corbes d'acord, les generatrius del qual estiguin constituïdes per plans reglats la directriu de les quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.
- b).- Quan s'accedeixi a l'aparcament des de la via pública mitjançant rampa haurà d'haver-hi un replanell de connexió d'aquesta amb la via pública amb una pendent màxima del quatre per cent (4 %) i un fons mínim de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- c).- Quan l'edifici destini la seva activitat exclusiva a aparcament de vehicles, es podran substituir les rampes interiors d'accés de vehicles entre plantes del mateix edifici per algun sistema mecànic d'eleva-cotxes, sempre que es justifiqui i garanteixi degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent en la matèria. En el cas de no existir cap rampa i destinar-se l'edifici a explotació externa de les places d'aparcament, almenys, s'hauran d'instal·lar dos eleva-cotxes que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

#### 4.5.- Carrils de circulació.

Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplària mínima serà de **dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85)** per a sentit únic i quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) per a doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb ample mínim corresponent a un només sentit si aquests estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud del dit carril no excedeixi de quaranta (40) metres.

#### 4.6.- Carrils de maniobra.

- a).- Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcaments, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació.
- b).- Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en l'esmentat fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.
- c).- Amplària mínima en metres dels carrils i les places.
  - Quan donin accés a places en bateria de longitud no superior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) l'amplària mínima del carril serà de quatre (4) metres.
  - Quan donin accés a una o diverses places de longitud superior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) la relació entre l'amplària del carril i de la plaça serà la següent: 5/2,50; 4,75/2,60; 4,50/2,70 i 4,25/2,80.
  - L'ample dels carrils quan doni accés a places en bateria haurà de mantenir-se constant en els trams rectes.
  - Quan donin accés a plaça en diagonal o en cordó el carril de maniobra tindrà una amplària mínima de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85).

#### 4.7.- Corbes.

Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi interior mínim de tres metres i noranta centímetres (3,90) i un ample mínim de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) als carrils d'un sol sentit i quatre metres i noranta centímetres (4,90) en els de doble sentit.

#### 4.8.- Compatibilitat entre espai i elements constructius.

- a).- Els espais destinats a places d'aparcament no podran superposar-se amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, abaixen-te, murs, etc. als carrils de circulació i maniobra.
- b).- En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra als efectes de no entrebancar el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran preferentment entre les places.

#### 4.9.- Altura lliure.

- a).- L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres i vint centímetres (2,20) que no es podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt per canalitzacions, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en els fons de les places que podrà reduir-se a un metre i setanta-cinc centímetres (1,75) d'altura, amb un ample, màxim de seixanta (60) centímetres.
- b).- L'altura lliure vertical de les rampes serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2,20) en tots els seus punts.

#### 4.10.- Senyalització.

- a).- L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb una llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i vorera pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) hauran de situar-se semàfors en ambdós extrems per a la seva utilització correcta alternativa.
- b).- Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. Si la superfície és major de sis-cents (600) metres quadrats, estaran dotats d'enllumenat d'emergència amb instal·lació independent de la de l'enllumenat general. Els esmentats enllumenats en cada cas hauran d'instal·lar-se també en les escales i en els vestíbuls.
- c).- Hauran de col·locar-se en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància indicant: perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc i obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida.
- d).- A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar, que serà inferior a trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.
- e).- Els límits dels carrils i de les places hauran de senyalitzar-se sobre el paviment.

#### 4.11.- Accessos de vehicles.

- a).- L'amplària mínima dels accessos per a un només sentit de circulació, que donin a carrers de menys de vuit (8) metres d'ample, serà de quatre (4) metres. A aquests efectes, l'amplària dels accessos es referirà no només al llindar, sinó també als quatre (4) primers metres de profunditat a partir d'aquest.
- b).- En tots els altres casos els accessos tindran amplària suficient per permetre l'entrada i sortida de vehicles sense produir conflicte amb els sentits de circulació establits, no podent en cap cas tenir amplària inferior a dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85), ni superior a sis (6) metres.
- c).- Els locals la capacitat dels quals excedeixi de cinquanta (50) vehicles o mil cinc-cents (1.500) m<sup>2</sup> de superfície total, o bé aquells el tram d'accés dels quals a la zona d'estacionament de vehicles tingui una longitud superior a quaranta (40) metres hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) d'ample mínim cadascú, senyalitzats o abalisats de manera que en cadascú s'estableixi un sentit únic de circulació o bé un només accés d'un ample no inferior a cinc (5) metres per a la circulació en doble sentit.

#### 4.12.- Accessos de vianants.

Independentment de l'obligat compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular dels documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi, quan la superfície sigui igual o superior als sis-cents (600) m<sup>2</sup>, hauran de disposar d'accessos independents per als vianants, de manera que:

- a).- En cada planta cap punt del recinte o local haurà de quedar situat en més de cinquanta (50) metres d'un accés per als vianants, d'ample no menor de vuitanta (80) centímetres.
- b).- L'àrea servida per cada accés de vianants no podrà superar els dos mil cinc-cents (2.500) m<sup>2</sup>.
- c).- Els accessos per als vianants s'efectuaran a través de locals o passos destinats exclusivament a tal finalitat.
- d).- Les escales hauran de tenir un ample no menor de vuitanta (80) centímetres, seran sectors d'incendis als què en cada planta s'accedirà a través de vestíbuls d'independència dotats de dues portes estanques al fum amb dispositius de tancament automàtic i amb obertura manual fàcil i obrint lliurement en el sentit de sortida o evacuació del local. Els esmentats vestíbuls hauran de dotar-se sistemes o mitjans de ventilació.
- e).- En locals d'aparcament sobre rasant, amb un només nivell la superfície del qual sigui inferior a mil (1.000) m<sup>2</sup> i les façanes de la qual disposin de més del cinquanta per cent (50 %) de la seva superfície sense tancament, es podrà considerar suficient les rampes de vehicles als efectes d'evacuació sempre que disposin d'una vorera de vuitanta (80) centímetres d'ample com a mínim.

#### 4.13.- Sistema de ventilació.

- a).- Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural, i directa a través de les obertures que pugui tenir el local, serà com a mínim d'un cinc per cent (5 %) de la superfície total d'aquest quan les esmentades obertures es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrat de l'aire de l'interior del local. Si les obertures es troben en una mateixa façana, les esmentades superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8 %).
- b).- Als efectes del dimensionat de buits, els patis a badius tindran la mateixa consideració que façana. La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que a ell ventilin.
- c).- Si als garatges s'obren buits o finestres a façanes i sobre aquests existissin obertures d'habitacions alienes a l'activitat a menys de sis (6) metres, mesurats entre els punts més pròxims de buits, les finestres del garatge s'hauran de protegir amb teuladells continus de EI-60 com a mínim, que sobresurtin més d'un (1) metre de la façana o bé altres mitjans que garanteixin la ventilació i impedeixin la sortida de la flama. En soterrani i semi-soterrani s'admetrà que els dits teuladells ocupin part de la superfície del pati.
- d).- En cas que no sigui possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) metres cúbics, per hora i per m<sup>2</sup> de superfície del local.
- e).- Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó d'un (1) m<sup>2</sup> per cada sis-cents (500) m<sup>2</sup> de superfície d'aparcament en planta, excepte norma de rang superior i de major exigència.

Els esmentats conductes estaran proveïts de portes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi. Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega

d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas hauran de projectar-se els mecanismes adequats perquè el sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcionin com a tal en cas d'incendi.

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

#### 4.14.- Evacuació de líquids.

En cada local o planta d'aparcament s'hauran d'instal·lar els necessaris claveguerons que garanteixin la correcta evacuació d'aigua i líquids.

#### 4.15.- Il·luminació.

El nivell d'intensitat d'il·luminació mitja en qualsevol punt del local per a aparcaments serà superior a quinze (15) lux. Als accessos i carrils el dit nivell serà superior a cinquanta (50) lux.

#### 4.16.- Usos annexos.

a).- Es podran instal·lar tallers quan estiguin separats de la resta del local mitjançant murs de EI-120 com a mínim, amb una porta de comunicació i una sortida d'emergència ambdues de EI-60.

b).- Només s'admetrà l'aparcament de vehicles que utilitzin com a carburant gasos líquids del petroli (GLP) i la instal·lació o ús de màquines que els utilitzin quan es compleixi simultàniament les condicions següents:

- Les obertures de ventilació arribin a nivell del paviment i tinguin una superfície superior a un quinze (1/15) de la superfície del local.
- El nivell del paviment no estigui més sota que el nivell del carrer.

#### 4.17.- Insonorització.

Serà d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a la protecció enfront del renou.

#### 4.18.- Instal·lació elèctrica.

Haurà de complir al que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baix tensió i instruccions complementàries del mateix.

#### 4.19.- Protecció contra incendis.

Serà d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi.

#### 4.20.- Paviments.

El paviment serà resistent, impermeable, antilliscant i continu. En cas d'existir juntes, aquestes estaran perfectament segellades.

#### 5.- Accés mancomunat i tractament d'accessos.

a).- Quan procedeixi, haurà d'habilitar-se l'oportú accés per als aparcaments a través de l'edificació. No obstant això, si hagués algun accés adjacent, podrà utilitzar-se aquest, amb justificació prèvia fefaent de



l'autorització del propietari del mateix i de la inscripció registral d'aquest dret.

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars, a través de les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxima del vint per cent (20 %) i donant a la mateixa la forma de gual convenient.

- b).- Es prohibeix expressament reomplir, d'una manera permanent, de formigó o un altre material, el rierol de la calçada en forma de pla inclinat que salve el desnivell entre la vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs o altres sistemes.
- c).- L'entrada des del carrer als aparcaments situats en edificació aïllada utilitzarà un màxim de dos (2) accessos de quatre (4) metres d'amplària i les zones pavimentades destinades a aparcament o circulació de vehicles no podran minvar les superfícies mínimes d'enjardinament del solar excepte el que disposa l'apartat relatiu a exempcions.

#### 6.- Càrrega i descàrrega.

- 6.1.- Els projectes d'edificis de nova construcció per a activitats en què es necessiti càrrega i descàrrega, hauran de consignar entre els seus documents un estudi i plans relatius a les zones i maniobres precises per a això.
- 6.2.- Quan procedeixi, segons el parer dels Serveis tècnics municipals, en funció de les característiques, grandària i situació de l'activitat, serà preceptiu destinar una zona interior per a càrrega i descàrrega suficientment dimensionada, havent de considerar-se, en particular, en els casos següents:

- a).- Hotels, centres sanitaris, col·legis i activitats similars.
- b).- Activitats comercials i industrials, a partir de sis-cents (600) m<sup>2</sup> de superfície edificada.

#### 7.- Lloguer de vehicles.

Tot establiment de lloguer de vehicles ha d'acreditar fefaentment la seva capacitat de comprendre en local propi tots els vehicles de la seva flota. Queda prohibit usar la via pública o els aparcaments públics com a lloc per al seu estacionament, ni tan sols en el punt de lloguer.

#### 8.- Documentació.

- 8.1.- S'haurà d'incloure en el projecte de qualsevol garatge, l'explicació gràfica i escrita del compliment de la present norma relativa a aparcaments.
- 8.2.- En la memòria haurà d'explicar-se si l'aparcament és obligatori o voluntari, el càlcul del nombre de places i dimensions de les mateixes.
- 8.3.- En els plànols hauran de quedar dibuixats en forma clara i separats d'elements constructius els carrils de maniobra i les places.

#### 9.- Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats.

En tot solar no edificat provisionalment i sense perjudici d'allò que s'ha previst en el Reglament d'edificació forçosa, es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure, complint les condicions següents:

- a).- Hauran de complir les condicions de disseny que s'expressen en aquesta norma excepte en aquelles matèries (ventilació, etc.) que per les característiques de l'activitat no s'apliquen.
- b).- Ha de reduir-se l'impacte estètic de l'aparcament mitjançant la disposició d'arbratge entre les places,

amb un mínim d'un (1) arbre cada dos (2) vehicles.

- c).- Els terrenys del solar destinats a aparcaments, hauran de dotar-se de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació de les aigües pluvials, de manera que quedi garantit que no es produiran entollades.
- d).- El recinte d'aparcament haurà de dotar-se d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux. amb una uniformitat de l'ordre de zero coma tres (0,3) i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni en els aqueixos dels carrils una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre de cinc (5) lux.
- e).- Quant a mitjans per prevenir incendis, combatre'ls i evitar la seva propagació, serà d'obligat compliment el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi.
- f).- Haurà de complir-se el que quant a documentació estableix l'apartat 8 d'aquesta norma.
- g).- Els solars hauran d'estar degudament tanques de conformitat amb allò que s'ha previst en el present normativa.

10.- Mesures de foment per a la creació de places d'aparcament al Port d'Alcúdia.

a).- Edificis mixtos en zones intensives i semi-intensivas.

- Es permet augmentar el nombre de plantes edificables per destinar-los a aparcaments de vehicles, amb caràcter general, de tal forma que no representi augment de volum edificable de la zona.
- Amb aquest fi s'estableix que en l'espai delimitado per les plantes soterrani i baixa edificables, el nombre de plantes edificables, destinades a aparcament de vehicles, vindrà únicament limitat per l'altura màxima de la planta baixa, sobre la rasant del carrer.
- Les anteriors mesures també s'aplicaran a la zona de serveis (SS) del Polígon 3, sector VII del PGOU de 1969, quan l'edifici es destini com a ús exclusiu a aparcaments de vehicles. En aquests edificis, se suprimeix el còmput del nombre de plantes, quedant aquestes limitades per l'altura reguladora màxima de la zona i per l'altura lliure útil mínima de dos metres i vint centímetres (2,20) de cada planta.

b).- Edificis d'aparcaments en zona intensiva i semi-intensiva.

Als edificis destinats totalment a l'ús d'aparcament de vehicles de turisme, se suprimeix el còmput del nombre de plantes, quedant aquestes limitades per l'altura reguladora màxima de la zona i per l'altura lliure útil mínima de dos metres i vint centímetres (2,20) de cada planta.

c).- Edificis d'aparcaments en zona intensiva i semi-intensiva regulades per ocupació de parcel·la,

En les illetes tancades de les zones intensiva i semi-intensiva regulades per ocupació de parcel·la, (l'àmbit de les quals està delimitat en el plànol núm. 5.5), per al foment de la creació de places d'aparcaments, es permetrà la construcció d'edificis totalment destinats a aparcaments de vehicles de turisme amb les condicions següents:

- El nombre de plantes, queda limitat per l'altura reguladora de la zona i per l'altura lliure útil mínima de dos metres i vint centímetres (2,20) de cada planta.
  - S'admet, excepte a les zones de reculada a carrer, una ocupació del cent per cent (100 %) del solar en totes les seves plantes.
  - Es permet destinar la planta cobertes de l'edifici a aparcament descobert sempre que s'acrediti complir la normativa de protecció contra incendis, en relació amb el seu entorn.
  - El projecte d'obra i d'activitat hauran de tramitar-se simultàniament.
- d).- Per a l'aplicació d'aquesta norma (apartat c) serà preceptiu que l'emplaçament de l'edifici estigui

expressament previst en el planejament (plànol núm. 5.5) o, alternativament, que es tràmitem un Estudi de detall d'ordenació de volums. En els tres casos previstos anteriorment: a, b i c, haurà d'inscriure's la vinculació registral de l'edifici a l'ús d'aparcament de vehicles tipus turisme.

#### 11.- Aparcaments d'ús públic.

Per als aparcaments de vehicles de turisme d'ús públic hauran de complir-se les condicions de seguretat i protecció contra incendis que resultin d'aplicació de la normativa general específica.

### **NORMES 2.4.10**

#### **DIPÒSITS DE GAS: NORMES D'ESTÈTICA**

- 1.- Quan es prevegin dipòsits de gas, ubicats completament enterrats al terreny natural, o integrats en el volum edificable tancat de l'edificació, sense resultar visibles des de l'entorn exterior de la parcel·la, es consideraran aconseguits els objectius d'ordenació estètica d'aquests dipòsits.
- 2.- Els dipòsits situats en sòl urbà o en sòl no urbanitzable, que no estiguin completament enterrats o integrats en el volum edificable tancat, hauran de complir les següents condicions als efectes de la seva integració estètica: Estar envoltats per un tancament d'altura igual a la del dipòsit, que compleixi amb les condicions generals de reculada a vials i la resta de límits de la parcel·la i que compleixi les condicions d'estètica dels tancaments de parcel·la de la zona en què s'emplaci.
- 3.- Quan els dipòsits se situïn en la coberta de les edificacions, s'hauran d'integrar dins el cos de rematada de sortida a la coberta o sota la pendent de teula. En cas contrari i sempre que l'ordenança particular de la zona ho permeti, podrà situar-se al terrat envoltat d'un tancament opac o translúcid que impedeixi totalment la seva visió des del carrer o espai lliure públic i que incorpori estèticament el seu volum al de l'edificació.

### **CAPÍTOL V: NORMES GENERALS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR**

#### **NORMA 2.5.01**

#### **CONDICIONS DELS HABITATGES**

- 1.- Sense perjudici del compliment del Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substitueixi, tot habitatge, segons classificació i definició de la norma 2.2.02, es compondrà, com a mínim, de les següents dependències i superfícies útils mínimes:
  - Cuina de 8 m<sup>2</sup>
  - Estar-menjador de 16 m<sup>2</sup>
  - Un dormitori doble de 10 m<sup>2</sup> i un altre senzill de 6 m<sup>2</sup>
  - Bugaderia de 3 m<sup>2</sup>
  - Bany de 4 m<sup>2</sup>

La cuina i l'estar-menjador podran canviar-se per cuina-menjador de 12 m<sup>2</sup> i estar de 12 m<sup>2</sup> o estar-menjador-cuina de 24 m<sup>2</sup>, reservant a la zona de cuina una superfície útil mínima de 8 m<sup>2</sup>. Quan l'habitatge tingui quatre (4) dormitoris o més haurà d'afegir-se almenys un lavabo.

La cuina podrà agrupar-se amb la bugaderia i llavors haurà de tenir una superfície mínima d'11 m<sup>2</sup>, havent de complir amb les condicions de ventilació exigibles a ambdós en funció de l'ús i de les instal·lacions que alberguin. La dependència agrupada de cuina-menjador-bugaderia, tindrà una superfície útil mínima de 15 m<sup>2</sup> i, en aquest cas, no es podrà agrupar en estar.

- b).- Quan una parcel·la, per les seves dimensions o superfície edificable, no permeti distribuir en una planta un habitatge completa amb el programa mínim s'admetrà suprimir el dormitori d'un llit, reduir la

bugaderia a 2 m<sup>2</sup> i el bany a 3,50 m<sup>2</sup>.

- c).- En tota obra de nova planta o ampliació, independentment de les dimensions o superfície edificable de les plantes, s'admetrà que un cinc per cent (5 %) del total dels habitatges tinguin el programa mínim reduït descrit en el paràgraf anterior. La part decimal del nombre d'habitatges resultant es completarà per excés.
- d).- En una mateixa obra només es permet una de les dues regulacions previstes en els apartats b i c, és a dir que no són acumulatives.

## 2.- Ocupants.

El nombre d'ocupants d'un habitatge es determinarà d'acord amb els criteris següents:

- a).- Serà igual a la totalitat de places ubicades als dormitoris que compleixin les condicions establides en l'apartat b.
  - b).- Es computaran dues (2) places per als dormitoris de superfície útil igual o major a deu (10) m<sup>2</sup> i una (1) plaça per als dormitoris de superfície útil igual o major a sis (6) m<sup>2</sup> i menor a deu (10) m<sup>2</sup>, en obres de nova planta. En edificacions existents es comptabilitzaran dues (2) places per als dormitoris de superfície útil igual o major a vuit (8) m<sup>2</sup> i una (1) plaça per als dormitoris de superfície útil igual o major de sis (6) m<sup>2</sup> i menor de vuit (8) m<sup>2</sup>.
- ## 3.- Condicions.
- a).- Tots els habitatges hauran de tenir façana a la via pública, a pati central d'illeta o a espai lliure, en ordenacions de blocs aïllats.
  - b).- Queda prohibida la construcció d'habitatges en l'àrea del pati central d'illeta.
  - c).- Els murs exteriors, ja siguin de tancament o de càrrega, hauran de tenir un gruix mínim de vint (20) centímetres i complir amb el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.
  - d).- No es permetrà la construcció d'habitatges en soterranis ni semi-soterrani, devent aquests elements tenir, en tot cas, ventilació suficient.
  - e).- La distribució interior dels habitatges haurà de ser tal que totes les peces habitables tinguin llum i ventilació directes, que prendran de la via pública, pati d'illeta, patis de parcel·la o espais lliures en ordenacions de blocs aïllats, a excepció dels lavabos o del bany, que podran ventilar-se per sistemes no directes i no tenir il·luminació natural.

Les habitacions seran independents entre si, de manera que cap utilitzi, com a únic pas possible, un dormitori. L'accés del bany o lavabo col·lectiu quedarà independitzat mitjançant un distribuïdor d'un (1) m<sup>2</sup> com a mínim, excepte en habitatge en què hi hagi un segon bany o lavabo, que aquest podrà estar annex a un dormitori o accedir-se a ell a través de la bugaderia o terrassa que no doni a espai públic.

- f).- Amb independència d'allò que s'ha determinat en els apartats anteriors, les distintes dependències d'un habitatge compliran, quant a superfície útil en planta, diàmetre del cercle mínim inscriptible i altura lliure mínima les condicions establertes en el Decret 145/1997, de 21 de novembre. No obstant això, la superfície útil mínima de l'habitatge s'estableix en 47 m<sup>2</sup>.
- g).- Les distintes dependències hauran també de complir amb la superfície mínima d'il·luminació natural i de ventilació establertes en el citat Decret i en el Decret 22/2007, de 30 de març, així com amb les amplàries útils mínimes de portes d'accés i pas entre les dependències.

- h).- Cada habitatge independent posseirà, com a mínim, un bany, compost per banyera, lavabo i inodor, al què s'accedirà com s'ha indicat anteriorment. Tots els inodors estaran dotats de sifó hidràulic amb la corresponent ventilació exterior i disposaran de descàrrega automàtica amb dispositiu estalviador d'aigua.
- i).- Tota dependència amb funció de cuina o de recinte higiènic hi haurà de tenir ventilació a l'aire lliure directa mitjançant una obertura de 0,25 m<sup>2</sup> de superfície mínima o a través d'un conducte de 112 cm<sup>2</sup> de secció mínima, en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical podrà ser activada estàticament mitjançant sistemes homologats. A les cuines haurà de preveure's extracció de fums, amb capacitat mínima de 300 m<sup>3</sup>/hora. En cas de tenir aquestes ventilació forçada, l'extracció de fums haurà de ser independent d'aquesta última.

## **NORMA 2.5.02**

### **ALTURES INTERIORS DE L'EDIFICACIÓ, CONDICIONS DELS LOCALS I MESURES DE SEGURETAT**

#### 1.- Altura interior mínima.

Les altures útils mínimes exigibles, mesures verticalment entre paviment i sostre o cel ras acabats, seran les següents:

- Habitatge i ús residencial (m): 2,50, amb les excepcions del Decret 145/1997, de 21 de novembre.
- Local comercial en planta baixa (m): 3
- Local comercial en altres plantes (m): 2,50
- Oficines en planta baixa i altres plantes (m): 2,50
- Soterranis, locals d'ús aparcament i peces no habitables (m): 2,10

#### 2.- Altura lliure en planta baixa.

L'altura lliure de planta baixa en edificació en ordenació contínua serà com a mínim de tres (3) metres i com a màxim de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50), excepte en casos excepcionals justificats per raons de composició estètica en entorns urbans tradicionals o per raons derivades de l'ús industrial permès en la mateixa. Les volades sobre la via pública han d'estar situats a una altura mínima de tres metres i cinquanta centímetres (3,50) sobre el nivell de la vorera.

La planta baixa de les edificacions situades en zona intensiva i semi-intensiva, quan es destini a ús no residencial, podrà dividir-se mitjançant una planta entresòl, sense accés des de l'exterior. L'esmentada planta haurà de separar-se un mínim de tres (3) metres de la façana principal d'accés a l'edifici i la seva altura màxima lliure no podrà superar els dos metres i vint centímetres (2,20).

#### 3.- Condicions dels locals.

- a).- Tots els edificis i instal·lacions d'ús públic de nova planta i de titularitat privada hauran de ser practicables a les zones comunes, permetent la seva utilització de manera autònoma per persones amb mobilitat reduïda, de conformitat amb el que estableix el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Almenys un dels accessos a l'interior del local d'ús indeterminat per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície construïda com a mínim haurà d'estar desproveït de barreres arquitectòniques que impedeixin o dificultin l'accessibilitat de les persones amb mobilitat reduïda. En el cas d'un conjunt d'edificis o instal·lacions, u, com a mínim, dels itineraris per a vianants que els uneixen entre si i amb la via pública complirà les condicions del Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

- b).- Igualment compliran les prescripcions dels apartats anteriors els edificis que sol·licitin llicència de

reforma integral o ampliació que superi el cinquanta per cent (50 %) de la superfície edificada existent.

c).- Els locals de planta baixa, situats en zona que estigui permès l'ús comercial, construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries adaptades al POOT i a la LEN o amb llicència municipal vigent anterior a l'esmentada aprovació, l'altura de la qual, mesura segons s'indica en l'apartat 1r, sigui major o igual a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) quedaran integrats en el planejament, als efectes d'altura mínima per a ús comercial.

4.- Superfície útil mínima de locals i oficines.

La superfície mínima de locals comercials i oficines, fins i tot en el cas que no s'especifiqui l'ús, serà de trenta-cinc (35) m<sup>2</sup> de superfície útil tancada. En usos concrets podrà exigir-se que aquesta superfície sigui major per fer complir la normativa específica que reguli l'ús sol·licitat.

5.- Condicions de seguretat.

a).- Els buits de finestra, l'ampit dels quals tingui una altura sobre el paviment inferior a un (1) metre, estaran protegits per baranes, panells o vidre armat o de seguretat, fins una altura de, al menys, un (1) metre i d'un metre i deu centímetres (1,10) quan protegeixin una altura de caiguda superior a 6 m., mesurats des del paviment.

b).- Als balcons, terrasses, espais amb desnivells bruscos d'altura superior a cinquanta-cinc (55) centímetres, escales, rampes, etc. estaran protegits per baranes d'un (1) metre d'altura i d'un metre i deu centímetres (1,10) quan protegeixin una altura de caiguda superior a 6 m., mesurats en el vertical de l'aresta exterior de l'empremta.

## **NORMA 2.5.03**

### **ESCALES I RAMPES**

1.- L'amplària útil mínima interior de les escales comunes d'accés a diferents habitatges o susceptibles de la seva utilització pel públic serà, en edificis de fins a quatre (4) plantes d'altura, d'un (1) metre i d'un metre i deu centímetres (1,10) en edificis de més de quatre (4) plantes.

Al replanell, situat enfront de la porta de sortida de l'ascensor, haurà de ser inscriptible un cercle d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) de diàmetre i el que doni accés a algun habitatge tindrà un ample útil mínim en tota la seva longitud d'un metre i vint centímetres (1,20).

2.- En edificis de més de quatre (4) altures, les escales tindran llum i ventilació natural, directa al carrer o pati, amb buit d'un (1) m<sup>2</sup> de superfície mínima en cada planta, podent exceptuar-se la baixa.

3.- En edificis de fins a quatre (4) plantes, es permetrà la il·luminació i ventilació zenitals de les escales per mitjà de lluernaris que tinguin, almenys, una superfície en planta dels dos terços (2/3) de la superfície de la caixa d'escala. La dimensió mínima del buit lliure serà de vuitanta (80) centímetres i restarà lliure de qualsevol element en tota la seva longitud del tram o trams d'escala.

4.- Condicions de les escales.

a).- Relatives als escalons:

- Amplària mínima de l'empremta (m): 0,28, excepte en escales corbes que tindran com a mínim una línia d'empremta de 0,28 m. mesurada a 0,50 m. de la línia interior útil i a 0,44 m. com a màxim de l'exterior útil.

- Contrapetja màxima i mínima (m): 0,185 i 0,130

- Ample mínim (m): 1, excepte en escales corbes que serà de 1,20 m.

- b).- Condicions de cada tram:
- Nombre màxim d'escalons o altures: 16
  - Altura màxima a salvar (m): 3,20
- c).- Longitud mínima de replanell (m): 1, amb un fons mínim, en tota la seva amplària, igual a la longitud de l'escaló i mai inferior a 1,20 m. en aquells que donen accés a habitatges o locals. Es prohibeix partir la meseta.
- d).- Altura mínima de les baranes de protecció (m): 1, mesurat en l'aresta exterior de l'empremta i **1,10 quan protegeixin una altura de caiguda superior a 6 m.**
- e).- Els buits d'accés a habitatges o a ascensor estaran a una distància mínima de **quaranta (40) centímetres** de l'arrancada o entrega de l'escala.
- f).- Les rampes que es realitzin als exteriors i interiors dels edificis deuran, de conformitat amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, complir amb les condicions d'accés per a persones amb mobilitat reduïda.

**Veure Interpretació de la norma 2.5.03 aprobada Ple de l'Ajuntament d'Alcúdia de 28 d'abril de 2014 (Annex II).**

#### **NORMA 2.5.04**

##### **PORTALS**

- 1.- El portal tindrà una dimensió mínima, en tots els sentits, de dos (2) metres, excepte en edificis d'habitatge unifamiliar. L'esmentada dimensió, en el cas que l'hagués, s'entendrà també com a mínima fins a l'ascensor.
- 2.- El buit d'entrada, excepte en el cas citat, no tindrà menys d'un metre i trenta centímetres (1,30) de llum.
- 3.- Serà obligatòria, en els vestíbuls comuns d'entrada de planta baixa de tots els edificis, la col·locació de casellers per a l'entrega de la correspondència.
- 4.- Tot accés haurà d'estar convenientment senyalitzat amb el número o números que li corresponguin, de la via en què estigui situat, perfectament visibles de dia i de nit.
- 5.- Perquè puguin ser detectades per persones amb visibilitat reduïda, les portes de vidre hauran d'estar dotades, a una altura d'un metre i seixanta centímetres (1,60), d'alguna marca que les identifiqui com a tals.

#### **NORMA 2.5.05**

##### **IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ**

- 1.- S'entén per llum i ventilació directa, les que es prenguin de la via pública, espais lliures públics, espais lliures en ordenació d'edificis aïllats i patis que compleixin les condicions que es defineixen en les normes corresponents.
- 2.- No s'acceptarà com a il·luminació i ventilació directa, la que es prengui de caixes d'escala ni de galeries o terrasses cobertes que no estiguin obertes almenys en un terç (1/3) del seu perímetre.
- 3.- Podrà substituir-se la ventilació directa mitjançant un sistema que reuneixi condicions suficients per renovar l'aire de qualsevol dependència en menys de quinze (15) minuts.

#### **NORMA 2.5.06**

## **PATIS OBERTS**

Els patis oberts a façanes, a espai públic, a pati d'illeta en edificació en filera o a pati d'illeta que sigui espai lliure públic, tindran un ample mínim de sis (6) metres i el seu fons no serà superior a vegada i mitja el seu ample. Quan l'altura excedeixi de cinc (5) plantes, es fixa l'ample mínim en nou (9) metres.

### **NORMA 2.5.07**

#### **PATIS INTERIORS O DE PARCEL·LA**

1.- Les superfícies destinades a patis, en edificis l'ús de les quals sigui habitatge, s'ajustaran a les condicions següents:

a).- Patis de 1a categoria:

- Diàmetre mínim del cercle inscriptible fins a quatre (4) plantes (m): 3, amb un mínim d'1/4 de la seva altura i superfície mínima (m<sup>2</sup>): 12.
- Diàmetre mínim del cercle inscriptible fins a cinc (5) plantes (m): 3,5, amb un mínim d'1/4 de la seva altura i superfície mínima (m<sup>2</sup>): 14.
- Diàmetre mínim del cercle inscriptible a partir de sis (6) plantes o més (m): 4, amb un mínim d'1/4 de la seva altura i superfície mínima (m<sup>2</sup>): 18.

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 1a categoria qualsevol dependència de l'habitatge.

b).- Patis de 2a categoria:

Als patis de 2a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres i la superfície mínima del pati serà de sis (6) m<sup>2</sup>.

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 2a categoria exclusivament les següents dependències: Vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte la bugaderia, així com l'escala comuna d'accès a diversos habitatges

- 2.- No es permet reduir la superfície mínima dels patis amb galeries, terrasses en volada o qualsevol element sortint, ni realitzar la descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores.
- 3.- Els patis situats entre mitgeres dels edificis compliran les condicions anteriors, encara que podran fer-lo mancomunadament. En aquest cas hauran de subscriure escriptura pública constitutiva del dret real per a l'edificació que es construeixi posteriorment i que haurà d'inscriure's en el Registre de la propietat respecte a ambdues finques L'esmentat document públic s'haurà de presentar davant l'Ajuntament com a requisit previ a la llicència.
- 4.- El paviment dels patis estarà situat a l'altura o per sota del paviment de la primera planta d'habitatge que a l'esmentat pati ventili, tolerant-se una cota no superior a vint-i-cinc (25) centímetres. Estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un desguàs o sifó hidràulic per a recollida d'aigües pluvials.
- 5.- Els paràmetres estaran impermeabilitzats, sent obligació inexcusable dels propietaris de les finques mantenir-los nets i amb bon aspecte. A aquest efecte hauran d'executar les obres de conservació que siguin necessàries.
- 6.- L'altura dels patis es comptarà des del paviment del pati fins al vora de la cornisa, ampit o rematada massissa del parament que defineixi almenys la seva meitat. En el cas que l'esmentat perímetre sigui definit per dues meitats afectades per sengles altures, es tindrà en compte la més desfavorable, és a dir, l'altura de major cota.



- 7.- Als efectes d'il·luminació i ventilació de dependències, es tindrà en compte:
- a).- Als patis, sigui quin sigui la seva definició o categoria, no es permetran estrangulacions a la seva planta que donen lloc a dimensions inferiors a un (1) metre, preses perpendicularment a qualsevol de les cares del mateix.
  - b).- La zona de penetració de patis cap a l'edificació haurà de complir amb la relació, entre la dimensió comuna (a) i la profunditat de penetració (p), igual o major a la unitat ( $a/p > '1$ ). En cas contrari, ambdues zones, la de penetració i la general del pati, es consideraran com dos patis independents als efectes del compliment de les condicions higièniques mínimes.

## **NORMA 2.5.08**

### **PATIS D'ILLETA**

- 1.- En les illetes d'edificació contínua entre mitgeres en què s'apliqui la tipologia de pati d'illeta, hauran de respectar-se les alineacions oficials interiors que figurin en els plànols d'ordenació d'illetes.
- 2.- Quan no s'hagin assenyalat alineacions interiors, d'acord amb les condicions anteriors, s'haurà de deixar, en cada parcel·la i al fons d'aquesta, un pati que ocupi tot l'ample de la parcel·la, havent de complir amb les prescripcions que per a patis de parcel·la fixa l'ordenança corresponent. En l'esmentat cas, la condició d'ocupació màxima regirà a nivell de cada parcel·la.
- 3.- Per poder obrir llums al pati d'illeta, la superfície de l'esmentat pati, de propietat del promotor de l'edifici, haurà de complir les condicions establides en el Codi Civil, de tal forma que les llums rectes quedin a una distància mínima de dos (2) o més metres del veí. Si el pati d'illeta es troba ocupat per edificacions que sobrepassin la profunditat edificable, hauran de complir-se, com a mínim, les condicions establides per als patis de parcel·la, podent-se comptar, en aquest cas, amb la superfície de les parcel·les confrontants no edificades.

## **NORMA 2.5.09**

### **APARELLS ELEVADORS**

- 1.- La instal·lació i ús d'ascensors, muntacàrregues, escales mecàniques i la resta d'aparells elevadors requeriran, sense perjudici del compliment de la reglamentació vigent per a la construcció i instal·lació dels esmentats aparells, llicència municipal prèvia.
- 2.- En la memòria i en els plànols que acompanyin la sol·licitud es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús a què es destina l'elevador, nombre de plantes i habitatges que atindrà, superfície i destí dels locals a què vingui a prestar servei, superfície útil del cambril o ample de l'escala mecànica i velocitat d'elevació.
- 3.- La concessió del permís municipal es refereix únicament a l'emplaçament i instal·lació dels aparells i s'entendrà sense efecte fins que el peticionari no es trobi en possessió de la corresponent autorització dels organismes amb competència en la matèria.
- 4.- Ni les guies, ni els elements de sustentació, podran ser fixats en parets mitgeres.
- 5.- El mecanisme elevador podrà estar fixat en el part superior o inferior del recorregut, encara que en la mateixa planta i tocant al recintes de màquines no podran coexistir, excepte que s'insonoritzin, habitatges.
- 6.- S'exigirà, d'acord amb el Decret 20/2007, de 23 de març, pel qual es modifica el Decret 145/1997, de 21 de novembre, la instal·lació d'ascensor als edificis comunitaris on l'altura entre la cota del llindar del

portal d'accés exterior de l'edifici i el nivell del paviment de l'última planta d'accés a habitatges o a locals sigui superior set metres i cinquanta centímetres (7,50). També quan l'esmentada altura es compleixi entre el nivell del paviment de l'última planta d'accés a habitatges o locals situada per sota i per sobre de la cota del llindar del portal d'accés exterior de l'edifici.

- 7.- La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos i amb les dimensions mínimes establertes en el Decret 110/2010, de 15 d'octubre. Si l'ascensor resulta d'una capacitat superior a sis (6) places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors independents.
- 8.- Condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
  - a).- Quan sigui obligatòria la instal·lació d'ascensor, ja sigui en edificis d'habitatges de nova planta i en els existents que realitzin obres de rehabilitació integral, obres d'ampliació quant a la part ampliada i en els que es modifiqui l'ús, s'haurà de complir amb les condicions següents:
    - Seran practicables, permetent la seva utilització de manera autònoma per persones amb mobilitat reduïda, de conformitat amb el que estableix el Decret 110/2010, de 15 d'octubre.
    - Les portes hauran de ser automàtiques i tenir, com a mínim, vuitanta (80) centímetres d'amplària.
    - La cabina haurà de tenir, com a mínim, unes dimensions d'un metre i vint centímetres (1,20) de fons per noranta (90) centímetres d'ample i una superfície mínima de 1,20 m<sup>2</sup>.
  - b).- Les condicions assenyalades en l'apartat anterior també les compliran els establiments comercials o de serveis i els despatxos de professionals situats en edificis d'habitatges.

#### **NORMA 2.5.10**

#### **CALEFACCIÓ, AIRE CONDICIONAT, AIGUA CALENTA, GAS, TELÈFON, ANTENA DE TELEVISIÓ, ETC.**

- 1.- Aquestes instal·lacions i els accessoris, dipòsits de combustible, tancs, comptadors, etc., hauran de complir amb les disposicions vigents i en cap cas podran constituir perill o molèsties per als veïns.
- 2.- Podran permetre's troneres o tremuges a les façanes o portals dels edificis, quan es prevegi la instal·lació de calefacció central, sense afectar els espais lliures d'ús públic. Les instal·lacions de calefacció, climatització i aigua calenta sanitàries hauran de complir amb el Reial Decret 1751/98, de 31 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis i instruccions tècniques complementàries.
- 3.- Els aparells d'aire condicionat en plantes baixes ventilaran obligatòriament a patis interiors o mitjançant xemeneies. La ventilació directa a pati es farà en la proporció màxima de vint (20) m<sup>3</sup> de local per cada m<sup>2</sup> de pati. Quan sigui totalment impossible complir aquesta condició, haurà de justificar-se i presentar-se un Estudi detallat de la resolució del mateix en façana, de manera que quedin ocults a l'exterior o es disposin enrasats amb el parament de façana de manera que no produeixin molèsties als transeünts, per aire, gotes d'aigua, elements sortints, etc., no es causin perjudicis estètics i qualsevol altre efecte que pugui estimar-se. Aquests aparells, en tot cas, estaran situats almenys a tres (3) metres sobre la rasant.
- 4.- A més dels establert en el Reglament d'indústries nocives, insalubres, molestes i perilloses, els extractors de fums hauran de constar de filtre o altres mitjans suficients que evitin la sortida de greix i olors i estaran situades tal com s'estableix en la norma 2.5.11.
- 5.- Les antenes de televisió i de ràdio seran col·lectives i s'instal·laran en la coberta dels edificis. Els edificis acollits al règim de propietat horitzontal deuran, de conformitat amb el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i Reial decret 279/1999, de 22 de febrer, ser objecte d'un projecte independent i específic sobre les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicació, així com de les instal·lacions necessàries per garantir els esmentats serveis.

## **NORMA 2.5.11**

### **SORTIDA DE FUMS**

- 1.- Es prohibeix, encara que tingui caràcter provisional, la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balcons i finestres.
- 2.- Tot tub o conducte de xemeneia estarà proveït d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.
- 3.- Els conductes s'elevaran, com a mínim, un (1) metre per sobre de la coberta més alta de l'edificació, excepte casos excepcionals i degudament justificats, que requeriran l'informe favorable dels serveis tècnics municipals, havent de situar a una distància mínima de vuit (8) metres, en projecció horitzontal, de les finestres de les zones habitables.
- 4.- És preceptiu l'ocupació de depuradors a les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries, complimentant la normativa d'aplicació en cada cas.
- 5.- L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, al seu parer, pugui causar molèsties o perjudicis.

## **NORMA 2.5.12**

### **AÏLLAMENTS**

- 1.- En tot edifici, instal·lació o activitat de qualsevol classe, s'assegurarà l'aïllament de la humitat, tèrmic, acústic i contra el foc. En especial hauran de complir-se les prescripcions contingudes en els documents bàsics del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.
- 2.- L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que consideri pertinents quan, al seu parer, puguin causar-se molèsties o perjudicis al veïnat.

## **NORMA 2.5.13**

### **INSTAL·LACIONS D'AIGUA I ELECTRICITAT**

- 1.- Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua potable suficient per als usos domèstics dels seus habitants, alhora que disposarà d'un volum mínim de reserva de 250 litres per habitant durant tres (3) dies. A més a més, de conformitat amb la norma 42.3 del Pla territorial de Mallorca, tots els habitatges, instal·lacions turístiques i la resta d'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 d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació de lampisteria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.
- 2.- Tot edifici haurà d'estar dotat de la corresponent instal·lació d'energia elèctrica, la qual haurà de complir la reglamentació vigent sobre la matèria.
- 3.- Els mòduls on se situen bateries de comptadors per a mesurament de consums d'energia elèctrica i aigua potable de dues o més comptadors, hauran de quedar integrats en l'edificació y complir idèntiques reculades que la resta de la construcció els consums de la qual es tracta de mesurar. En el projecte tècnic hauran de figurar els dits mòduls, incorporant, si això fos necessari, un detall per a la seva completa descripció.

- 4.- En cap cas hauran d'incloure's ni formar part de la dependència o local d'emmagatzemament d'útils que es pugui trobar situat a l'exterior del recinte dels habitatges i que puguin ser d'ús comú per al manteniment general de l'edifici o ús privat de cadascuns dels habitatges.

#### **NORMA 2.5.14**

##### **RECINTES D'ESCOMBRARIES**

- 1.- Sense perjudici del compliment del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS 2: Recollida i evacuació de residus, tot edifici podrà disposar, amb fàcil accés, d'un local per a les galledes d'escombraries dels ocupants, complint a més a més totes les condicions que assenyalin les disposicions vigents. La seva ventilació no podrà realitzar-se a través de la xemeneia de ventilació dels banys i neteja.
- 2.- El recintes d'escombraries hi haurà d'integrar-se en el volum de l'edificació, complint idèntiques reculades que la resta de l'edificació, quan aquests estiguin establits.
- 3.- La capacitat del recintes d'escombraries serà adequada als usos implantats o previstos a l'edifici, havent de quedar justificades les seves dimensions en el projecte corresponent.

#### **NORMA 2.5.15**

##### **TRACTAMENT I EVACUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS**

S'estarà a l'establert a l'article 7.c de l'annex I i 6.c de l'annex II del Decret 145/1997, de 21 novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat o disposicions que el substitueixin o modifiquin. En cap cas, les aigües residuals podran ésser abocades a pous negres o vasses filtrants i serà obligatori l'ús d'estacions depuradores.

- 1.- Control d'abocaments.
  - a).- Les activitats que es relacionen en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats requeriran per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, la amb l'autorització prèvia de l'administració competent i de l'Ajuntament de l'adopció de les mesures correctores adequades, així com dels tractaments previs necessaris per descarregar els seus abocaments. La instal·lació i manteniment de les esmentades mesures seran per conta del responsable de l'activitat i el seu control i inspecció competència de l'Ajuntament.
  - b).- Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per ésser tractades a les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi:
    - La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
    - 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 s'acompleixin les disposicions legislatives en vigència.
    - Que permeti l'evacuació o reciclatge de llocs de les plantes de tractament d'aigües residuals.
- 2.- Autorització d'abocaments.
  - a).- Totes les activitats del terme municipal, qualsevulla que siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocaments de les seves aigües residuals de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades

a sol·licitar de l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.

- b).- Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provinents de les activitats classificades i qualsevulla altres susceptibles d'alterar el medi ambient només s'autoritzaran si són assimilables als de natura urbana.
- c).- La resta d'abocaments, compresos a algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctors amb caràcter previ a l'autorització:
  - Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seva natura inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.
  - Els que, per sí mateix o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament a l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.
  - Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptores de l'abocament.
- d).- Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponent abocament, conforme amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'aigües o norma que el substitueixi o modifiqui.
- e).- La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:
  - Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.
  - Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.
  - Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.
  - Matèries primes o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usuals.
  - Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignant les quantitats en unitats usuals així com el ritme de producció.
  - Descripció del règim d'abocaments (cabal mig i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals), de les seves característiques i concentracions.
  - Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau de eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si s'escau, de les anàlisis de posta en marxa realitzats.
  - Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pre-tractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.
  - Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per prevenir accidents en els elements de emmagatzemament de matèries primes, composts intermedis o productes elaborats susceptibles d'ésser abocats a la xarxa de clavegueram.
  - Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries, a efectes de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.
- f).- El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtengui l'autorització expressa i, qualsevol modificació posterior a les condicions de la sol·licitud, exigirà un nou permís d'abocament. La infracció a les prescripcions d'aquesta norma i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.
- g).- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatoriament a la xarxa de clavegueram. Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan en front a la mateixa existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient.
- h).- L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin a l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no

s'atorgaran les llicències següents:

- L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.
- La construcció, reparació o remodelació d'un clavegueró o clavegueró longitudinal.
- La posta en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal·lat i, si s'escau, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.
- Les escomeses a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament adient que permeti diferenciar els abocaments.
- L'Ajuntament podrà exigir, en cas de que distints usuaris aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construiran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.
- La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.
- La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb la única finalitat de diluir les aigües residuals.

i).- Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si s'escau, amb l'establert a l'ordenança fiscal corresponent.

3.- Limitacions als abocaments.

Queda prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química o transmissió bacteriològica del qual pugui contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.

4.- Mostrari i anàlisi

a).- Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.

b).- Tota instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques disposarà d'una única arqueta de registre situada en el darrer abocament i accessible per a la presa de mostres.

c).- Les mostres es prendran de mode que s'asseguri la seva representativitat i en quantitat suficient per poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar a laboratori.

d).- Les mostres s'introduiran en recipients adients, convenientment segellats i etiquetats, per impedir la seva manipulació.

5.- En el cas d'un habitatge unifamiliar o altres usos no residencials permesos, on per norma legal es permeti l'evacuació mitjançant fossa sèptica o depuradora, aquestes hauran de complir les condicions següents:

a).- El projecte de sol·licitud de llicència haurà de justificar i incorporar la construcció de la depuradora o fossa sèptica homologada del tipus individual.

b).- La fossa sèptica o depuradora s'haurà de construir amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim de tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment al voltant del vuitanta per cent (80 %) i quan estiguin situades a menys de 300 metres de la línia de costa, canals públics, canaletes, llacs i semblants haurà d'impermeabilitzar-se les seves parets fins a la cota d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) per sota del nivell lliure del nivell d'aigua.

- c).- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels aljubs d'aigua potable i piscines, cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se en el part més baixa dels terrenys amb pendent.
- d).- Quan es localitzi en una zona de possible risc (ZPR) de contaminació d'aqüífers de risc:
- Baix: L'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 100 m<sup>2</sup> de terreny per cada habitant potencial.
  - Moderat: L'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 200 m<sup>2</sup> de terreny per cada habitant potencial.
  - Alt o en una zona afectada per un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà: Es requerirà un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient i, en tot cas, les fosses sèptiques seran completament estanques amb capacitat mínima per a deu dies.
  - Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.
- e).- En els casos que es localitzi dins un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà, d'acord amb els articles 65, 66 i 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, no es podrà evacuar a fossa sèptica.

## **NORMA 2.5.16**

### **REPOSICIÓ, AMPLIACIÓ I PROLONGACIÓ DE XARXES**

- 1.- Les obres de reposició, ampliació i prolongació de xarxes i conduccions d'electricitat, telefonia, aigua potable i sanejament situades en vials, voreres i zones públiques dels nuclis urbans i àrees de natura turística, hauran d'executar-se necessàriament en el període comprès entre l'1 d'octubre i el 30 d'abril de cada any.
- 2.- Només podran executar-se obres d'aquesta natura fora del període indicat quan es justifiquessin raons de salubritat pública i interès general.
- 3.- Les xarxes i conduccions d'electricitat, telefonia i, si escau, televisió per cable, en àrees de sòl urbà, han de ser subterrànies.

## **CAPÍTOL VI: NORMES DE SEGURETAT**

### **NORMA 2.6.01**

#### **NORMES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ**

- 1.- Els edificis hauran de reunir, amb subjecció a les disposicions legals vigents, les condicions de solidesa que l'estàtica requereix, sota la responsabilitat del director facultatiu de l'obra així com del constructor o empresa que tingui a càrrec seu la realització d'aquesta.
- 2.- L'Ajuntament podrà comprovar en tot moment les indicades condicions de solidesa i ordenar totes les mesures estimi convenient que per a la seva efectivitat sense que això representi obligació ni cap responsabilitat per a aquest.
- 3.- El front de la casa o solar en què es realitzin obres es tancarà amb una tanca de protecció com s'especifica en aquestes normes.
- 4.- Tant els enderroc com els materials a emprar en les obres no ocuparan la via pública ni les voreres, tampoc es recolzaran en les tanques o murs de tancament. En casos excepcionals podrà autoritzar-lo l'Ajuntament amb el condicionat que estimi convenient i prèvia petició de l'interessat i abonament dels drets corresponents.

- 5.- El constructor i, si escau, el director facultatiu de les obres seran responsables de l'incompliment i dels danys causats per no ajustar-se a la Reglamentació d'higiene i seguretat del treball i la resta de disposicions que regulin la matèria, així com a les presents Normes Subsidiàries.
- 6.- A les zones afectades pel pas de línies d'alta tensió o per altres conduccions, hauran de respectar-se les separacions de les línies que s'apliquin, havent d'obtenir prèviament les autoritzacions dels organismes amb competència en l'esmentada matèria.
- 7.- Respecte als edificis ruïnosos s'aplicarà la legislació i reglamentació a l'efecte.
- 8.- En enderrocar un edifici es procurarà fer-lo en hores de poc trànsit de vehicles i persones, el més ràpid possible i prenent tota mena de precaucions. Especialment es disposaran mitjans que evitin la producció de pols. Es tindrà molt en compte evitar danys a les propietats confrontants la reparació o de les quals indemnització, en tot cas, serien a càrrec de què enderroqui.

Quan pugui existir perill per als transeünts, difícilment evitable mitjançant tanques o altres elements de protecció, el propietari o propietaris de l'immoble a demolir, hauran de sol·licitar i obtenir prèviament de l'Alcaldia, la prohibició de trànsit per les vies immediates i l'adequada senyalització.

Quan la ruïna 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 precaucions que considerin convenients havent de donar compte d'això, sense demora, a l'Autoritat municipal.

- 9.- Les obres no podran iniciar-se fins a l'obtenció de la llicència corresponent, sempre que es compleixin les condicions assenyalades en aquestes Normes Subsidiàries i les que, si escau, es prescriuïn en el propi document d'atorgament.

## **NORMA 2.6.02**

### **TANCA I SENYALITZACIÓ D'OBRES**

- 1.- En tota obra de nova planta o enderrocament i en les de reforma o conservació que afectin les façanes, haurà de col·locar-se una tanca de protecció de dos (2) metres d'altura, com a mínim, de materials que ofereixin seguretat i conservació decorosa i situada a la distància màxima de dos (2) metres de l'alineació oficial.
- 2.- Quan, per circumstàncies especials no es faci aconsellable, l'aplicació de les esmentades normes, el Tècnic municipal corresponent fixarà les característiques de la tanca, podent ordenar la seva desaparició total en el moment en què acabin els treballs indispensables en planta baixa, continuant les obres a les plantes superiors, prèvia la col·locació d'un bastiment de protecció que permeti el trànsit per la vorera i ofereixi les degudes seguretats per a la circulació a la via pública.
- 3.- Quan les obres o instal·lacions puguin suposar, en si mateixes o en el seu muntatge, un perill per als vianants, s'exigirà, durant les hores de treball, la col·locació al carrer d'una corda o recinte amb un operari que adverteixi el perill. Quan les característiques de trànsit l'aconsellin, podrà limitar-se el treball a determinades hores.
- 4.- A les zones en què sigui obligatori la reculada, la tanca es col·locarà en l'alineació oficial. No serà obligatòria quan estigui construït el tancament definitiu, o en les circumstàncies assenyalades en la



norma 1.2.12.

- 5.- La instal·lació de tanques s'entén sempre amb caràcter provisional, mentre duri l'obra. Per això, des del moment que transcorri un mes sense donar començament les obres, o estiguin interrompudes, haurà de suprimir-se la tanca i deixar lliure la vorera al trànsit públic.
- 6.- En la sol·licitud de llicència d'obres s'acompanyarà un plànol, a escala 1/100, dibuixant la vorera i la proposta de tanca. Serà informada pels Serveis tècnics municipals, determinant, si escau, les modificacions a introduir en la proposta presentada.
- 7.- Quan amb motiu de qualsevol obra, amb tanca o sense, s'ocupi alguna part de la via pública, aquesta haurà de quedar senyalitzada i abalisada en condicions de seguretat, segons el parer dels Serveis tècnics municipals, tant de dia com de nit, sent responsable el contractista de l'obra dels accidents que puguin ocórrer, per culpa d'una inadequada senyalització i protecció, als vianants i vehicles.

### **NORMA 2.6.03**

#### **BASTIMENTS I ELEMENTS AUXILIARS**

- 1.- Tots els bastiments auxiliars de la construcció hauran d'executar-se sota direcció facultativa competent i li ls dotarà de les precaucions necessàries per evitar que els materials i eines de treball puguin caure al carrer, en la que es col·locaran els senyals de precaució que en cada cas siguin convenients.
- 2.- En tota mena de construcció, així com en l'ús de la maquinària o elements auxiliars d'aquesta, es guardaran les precaucions de seguretat en el treball exigides per la reglamentació oficial vigent en cada moment sobre la matèria.

### **NORMA 2.6.04**

#### **OBRES DE CONSERVACIÓ D'EDIFICIS**

- 1.- Les façanes dels edificis públics i privats, així com les seves parets mitgeres i parets contigües al descobert, encara que no siguin visibles des de la via pública, hauran de conservar-se en les degudes condicions d'higiene i ornament.
- 2.- S'obligarà als propietaris de qualsevol classe d'edificacions a conservar totes les parts de la construcció en perfecte estat de solidesa, a fi que no puguin comprometre a la seguretat pública.
- 3.- Quan correspongui, amb un informe previ dels Serveis tècnics municipals, l'Alcaldia podrà dictar ordres de reparació i/o condicionament als propietaris dels immobles que ho requereixin. En el cas que les incomplissin en el termini que es fixi per l'Ajuntament, aquest podrà portar-les a cap, a costa de la propietat de la finca, devent aquesta facilitar la seva execució.

## **CAPÍTOL VII: RÈGIM URBANÍSTIC DELS EDIFICIS EXISTENTS**

### **NORMA 2.7.01**

#### **EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ**

- 1.- Es consideraran exclusivament fora d'ordenació d'acord amb l'article 3 la Llei 8/1988, d'1 de juny, modificat per l'article 14 de Llei 10/2010, de 27 de juliol:
  - a).- Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament. No obstant això, no es considerarà a aquests efectes les edificacions afectades per un xamfrà obligatori.

- b).- Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició aplicable en cada cas.
- c).- Les edificacions o construccions implantades legalment en les que s'hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada.
- 2.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació en virtut de l'apartat 1.a d'aquest article, no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, seran autoritzables, excepcional i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les citades edificacions.
- 3.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut de l'apartat 1.b d'aquest article, no podrà realitzar-se cap tipus d'obra. A més a més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram, telèfon, telecomunicacions o de semblant natura. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.
- 4.- En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut de l'apartat 1.c d'aquest article, són autoritzables les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en el part il·legal no podrà realitzar-se cap tipus d'obra.

En cap cas la situació de fora d'ordenació d'una edificació o instal·lació vincularà a la parcel·la als efectes de poder exhaurir els paràmetres urbanístics fixats en el planejament.

- 5.- En qualsevol cas, en els establiments turístics existents, amb un informe previ preceptiu i vinculant de l'administració turística, es permetran les obres de millora assenyalades en l'article 17 de la Llei 4/2010, de 16 de juny.

## **NORMA 2.7.02**

### **EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE LA NORMATIVA ANTERIOR DISCONFORMES AMB LES NN.SS.**

En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos a la norma anterior, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cada una de les següents situacions:

- 1.- Situació 1a.

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplissin alguna o diverses de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a).- Obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.
- b).- En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una

superfície igual a l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

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

2.- Situació 2a.

Els edificis, la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleix algun altre paràmetre de zona o bé a l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu, es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, les que permetin subsanar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:

a).- Reformes i canvi d'ús, dins els permessos a la zona, i ampliacions fins a exhaurir l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona, si bé en els casos en què en l'edificació no existeixi el xamfrà preceptiu, a les obres d'ampliació no s'haurà de preveure aquest.

b).- No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres contemplades en aquesta norma, les dimensions dels voladissos en façanes de vials i espais lliures públics.

c).- En els edificis existents destinats a l'ús d'equipament comunitari que superin l'altura màxima permesa, sense trobar-se en el supòsit de l'apartat 1.e de la norma anterior, o incompleixin les separacions mínimes a partions, es podran realitzar ampliacions de forma que el conjunt de l'existent i l'ampliació no superi l'edificabilitat màxima permesa, havent-se d'ajustar, així mateix, la part ampliada a la resta de paràmetres de la zona, si bé en el segon cas es podran no complir les separacions mínimes a partions, sempre que es tingui en compte una integració correcta en l'entorn.

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

e).- En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar.

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

3.- A les situacions 1a i 2a es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis, **instal·lacions d'infraestructures segons normativa específica (estació transformadora, armaris comptadors, CGP, telecomunicacions, etc.), les derivades del compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al reglament de supressió de barreres arquitectòniques, necessàries per a l'edificació**, prèvia tramitació d'un Estudi de detall, fins i tot en el cas de que les esmentades obres suposin increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

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

5.- Als edificis inclosos dins un Pla especial o Catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la seva fitxa particularitzada.

6.- A les parcel·les amb ordenació aïllada, destinades a l'ús d'allotjament turístic, quan existeixi romanent d'edificabilitat que pogués materialitzar-se en un edifici aïllat, s'admetrà que aquest s'adossi a l'edifici principal, encara que només en planta soterrani, baixa i primer pis, complint amb les següents

condicions:

- a).- Les reculades a carrer i partions establertes en aquestes normes.
  - b).- L'ocupació màxima permesa per a la parcel·la.
  - c).- Les superfícies mínimes de jardins, solàrium, piscina, aparcaments, etc. resultants d'aplicar a la parcel·la l'ordenació turística que li correspongui.
  - d).- La nova edificació s'ha de destinar a ampliar els serveis comuns de l'establiment (menjadors, salons i similars) i obtenir l'autorització sectorial turística única d'acord amb la Llei 4/2010, de 16 de juny, que remet al sistema de declaració responsable d'inici d'activitat turística.
- 7.- El canvi d'ús d'un edifici existent d'allotjaments turístics a residencial, quan aquest ús estigui permès en la zona, requerirà, a més del compliment de l'índex d'intensitat d'ús determinat per a l'esmentada qualificació urbanística, l'establert a l'article 21.4 del POOT que exigeix que la superfície útil mínima dels habitatges resultants sigui igual o major a 90 m<sup>2</sup>, així com que es compleixi la dotació mínima d'aparcaments establerta en aquestes normes.
- 8.- En les edificacions existents en els espais lliures públics, que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, un cop que hagin passat a domini públic, podran realitzar-se obres de reforma i destinar-les a usos d'equipament. Es permetrà també, un cop hagin passat al domini públic, que es realitzin obres de reforma i manteniment en les edificacions i instal·lacions existents en espais lliures públics, susceptibles d'adaptar-se a l'ús públic esportiu.

## **TÍTOL III: NORMES DE ZONES HOMOGÈNIES**

### **CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS**

#### **NORMA 3.1.01**

#### **DEFINICIÓ I APLICACIÓ DE ZONES HOMOGÈNIES**

1.- Zones homogènies.

S'entén per zona homogènia cadascuna de les unitats normatives considerades als efectes de l'ordenació detallada del sòl urbà o a considerar, si escau, en l'ordenació del sòl urbanitzable.

2.- Tipus de zones.

a).- Zones als efectes de l'ordenació de l'ús del sòl i de l'edificació i la superfície edificable. Cadascuna d'aquestes zones es caracteritza per unes condicions determinades de parcel·lació, ús i edificabilitat, les quals es defineixen en el capítol II d'aquest títol i es resumeixen a les fitxes annexes a les normes urbanístiques.

Els àmbits especials detallats per a l'aplicació de les esmentades zones, relatius al sòl urbà, es recullen en els plànols d'ordenació corresponents: Plànol núm. 5.1: Ciutat de l'Alcúdia (complementat amb els plànols d'ordenació núm. 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3 i 5.1.4), plànol núm. 5.2: Bonaire (desenvolupat en els plans d'ordenació núm. 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4 i 5.2.5), plànol núm. 5.3: Mal Pas, plànol núm. 5.4: Sa Marina-Es Barcarès-Manresa (completat pels plànols d'ordenació núm. 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4 i 5.4.5), plànol núm. 5.5: Port d'Alcúdia-Torremajor-Alcanada (complementat pels plànols d'ordenació 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4, 5.5.5 i 5.5.6), plànol núm. 5.6: Platja de l'Alcúdia (complementat pels plànols núm. 5.6.1, 5.6.2 i 5.6.3) i plànol núm. 5.7: Platja de l'Alcúdia II (complementat pel plànol núm. 5.7.1).

b).- Zones als efectes de l'ordenació del caràcter estètic i ambiental de les edificacions.

Corresponen a les grans àrees en què es divideix el medi urbanitzat a urbanitzar per a les que es defineixen unes característiques estètiques diferenciades que s'exposen en el títol III del capítol III. Es distingeixen, a aquests efectes, les zones següents:

- Ciutat de l'Alcúdia, que comprèn el nucli antic i zones d'extensió d'aquest.
- Port de l'Alcúdia, que comprèn les zones intensiva i semi-intensiva del nucli urbà del Port (plànol núm. 5.5).
- L'Alcúdia nord i nucli de Torremajor-Alcanada.
- Platja de l'Alcúdia.

### **CAPÍTOL II: NORMES PARTICULARS DE PARCEL·LACIÓ, ÚS I VOLUM**

#### **NORMA 3.2.01**

#### **NUCLI ANTIC DE LA CIUTAT D'ALCÚDIA**

1.- Definició.

Correspon al nucli antic de la ciutat d'Alcúdia, delimitat en el plànol núm. 5.1 (Ordenació del sòl urbà) i està subjecte a un règim de conservació de l'estructura urbana, de les tipologies arquitectòniques i dels usos i ambients tradicionals. El seu àmbit és l'ocupat per l'espai definit pel perímetre exterior de muralles.

2.- Tipus d'ordenació dominant.

Edificació contínua entre mitgeres, amb manteniment de les alineacions existents, amb patis de parcel·la interiors, formant illeta tancada.

3.- Condicions d'aplicació a la zona.

- a).- Els edificis no inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni històric hauran de complir, a més de amb el que estableix la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, amb la normativa específica i amb les mesures cautelars assenyalades en aquestes normes, així com amb la resta de normativa d'aplicació tant per als monuments com als conjunts històrics previstos en l'esmentada Llei 12/1998.
- b).- Als solaris sense edificar i edificacions no inventariades els s'aplicarà l'últim paràgraf de l'apartat 3 de la norma 2.4.02 sobre mesures específiques i, a més a més, a la zona CA-1 les següents:
- No es permetran alineacions noves, altures superiors a la mitjana del tram de carrer en què es trobi, amb un màxim de soterrani, planta baixa i dues plantes pis, una ocupació màxima del 60 % de la parcel·la i un volum màxim de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Amb independència de l'ocupació, es permetrà edificar amb una profunditat edificable de dotze (12) metres. L'esmentada profunditat serà obligatòria quan així ho determinin les NN.SS.
  - En planta baixa i amb una profunditat màxima de trenta (30) metres, es podrà permetre l'edificació del pati d'illeta per a ús d'aparcament (en els casos en què es permeti), indústria compatible a la zona, locals d'espectacle, sales de reunió i locals comercials, excepte limitacions imposades per les condicions particulars d'ús. No es computarà el volum de la part edificada que ocupi el pati d'illeta.
- c).- En aquesta zona es compliran les determinacions establides en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

4.- Pla d'usos.

Als efectes de conservar els usos tradicionals i mantenir una densitat i distribució de l'ús d'establiments públics (bars i restaurants) i comercials d'acord amb els usos residencials, en l'àmbit del casc històric delimitat per les muralles (CA-1) regirà la distribució d'usos incorporada al plànol 5.1 d'aquestes NN.SS. amb la següent limitació en la distribució d'usos: Zona d'ús comercial i d'establiments públics admesos, zona d'ús comercial admès i zona exclosa d'usos comercials i d'establiments públics.

Als efectes de l'aplicació dels usos detallats, segons la norma 2.2.02 i 2.2.03, així com el règim d'usos admesos al casc antic, de conformitat amb la distribució per zones, regirà el criteri següent:

Els usos admesos en una dels carrers o passos per les persones vianants afecten a tota la parcel·la encara quan formi cantonada o tingui façana a un altre vial amb aquest ús prohibit. No obstant això, en aquest cas, els locals no podran tenir accés o ventilació directa a través d'un vial on l'ús estigui prohibit. Els usos ja existents, encara que siguin incompatibles amb els establerts, queden amb caràcter general integrats en l'ordenació d'usos admesos en el pla.

## **NORMA 3.2.02**

### **NUCLI ANTIC D'ALCANADA**

Correspon al nucli antic d'Alcanada. En aquesta zona es pretén la conservació de la seva tipologia edificatòria i per això, a les àrees assenyalades en els plànols com a casc antic d'Alcanada (CAA), només es permetran les obres de reforma interior o restauració i, en el cas de que l'edifici obtingués la declaració de ruïna, la construcció d'un nou edifici que conservi els elements tradicionals de l'anterior, així com les mateixes condicions de volum, ocupació, altura i reculades. No obstant l'anterior, als edificis existents s'admetran petites ampliacions de volum amb l'exclusiva finalitat d'adaptar-los al Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les

condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

En CAA (\*) l'ocupació en planta baixa serà del 100 % i l'edificació haurà de complir en aquesta planta la condició d'entre-mitgeres. En planta pis, amb la finalitat de mantenir la tipologia de la zona, s'haurà de respectar una reculada mínima de tres (3) metres a vial i dos (2) a límits, excepte al límit de la zona de servitud de trànsit. L'altura màxima serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50), mesurats des del punt més baix de contacte de l'edificació amb el terreny natural, fins a l'intradós de l'últim forjat i el nombre total de plantes serà: B+1P.

Les condicions per a la construcció de piscines seran les mateixes que les definides per al nucli antic de la ciutat d'Alcúdia (norma 3.3.01), encara que en aquesta zona s'admetrà l'acabament interior en blau turquesa.

### **NORMA 3.2.03**

#### **NUCLI ANTIC D'ES BARCARÈS**

Es consideraran tres tipologies diferents que s'assenyalen en el plànol d'ordenació:

a).- Illetes tipus 1

- La zona (J) serà inedificable i en ella s'haurà d'ajardinar i mantenir l'arborat existent.
- A la zona (P), assenyalada en els plànols amb traç continu, s'haurà de construir un porxo en planta baixa.
- A la zona (P), assenyalada en els plànols amb traç discontinu, es permet un porxo optatiu en planta baixa.
- La franja assenyalada amb trama en els plànols es podrà edificar amb tipologia entre mitgeres i amb façana a la mar segons el límit de la trama coincident amb les actuals edificacions. L'ocupació màxima serà del setanta-cinc per cent (75 %) de la franja. Es podrà aconseguir el límit del carrer amb un cos d'edificació de tres (3) metres d'amplada mínima que podrà arribar als quatre (4) metres si queda lliure una amplada de façana de al menys cinc (5) metres. Els patis o àrees lliures, que no reuneixin els anteriors requisits, computaran com a ocupació i no s'admetrà, a l'interior de l'esmentada franja, cap bonificació a l'ocupació que superi el setanta-cinc per cent (75 %). L'altura màxima serà de planta baixa i una planta pis (B+1P).

b).- Illetes tipus 2

- L'edificació haurà de mantenir-se a l'interior de l'àrea tramada del plànol n. 5.4.4.
- Ocupació màxima: 55 % de la parcel·la. Els terrenys demaniais no formaran part de la parcel·la i no s'admetran bonificacions a l'ocupació per terrasses obertes.
- L'alineació del costat de la mar té caràcter obligatori. La zona sense edificar haurà de quedar situada en el costat del carrer, complint un front mínim de quatre (4) metres i planta rectangular.
- Altura màxima: B+1P.
- La zona (J) de la parcel·la s'haurà de mantenir ajardinada.

c).- Illetes tipus 3.

- La zona (J) de la parcel·la s'haurà de mantenir ajardinada.
- A la zona (P) de les parcel·les es podrà construir un porxo en planta baixa.
- La zona de les parcel·les assenyalades en els plànols com a (B+1) es podrà construir i ocupar amb planta baixa i una planta pis.

d).- Les condicions per a la construcció de piscines seran les mateixes que les definides per al nucli antic de la ciutat d'Alcúdia (norma 3.3.01), encara que en aquesta zona s'admetrà l'acabament interior en blau turquesa.

e).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar): 1/parcel·la.

### **NORMA 3.2.04**

## **NUCLI ANTIC D'ES MOREÀ VERMELL**

En aquesta zona es pretén la conservació de l'actual tipologia edificatòria. El tipus d'edificació serà entre mitgeres amb les següents condicions d'edificació:

- A la zona (P) es podrà realitzar un porxo optatiu en planta baixa. L'esmentat porxo es podrà situar també en planta pis quan així ho determini l'estudi de detall establert en la norma 1.3.01 per ser la tipologia predominant al tram homogeni assenyalat en els plànols d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: B+1P.
- La franja que figura com a trama en el plànol d'ordenació es podrà edificar amb tipologia entre mitgeres i amb manteniment de l'alineació de les façanes a la mar. L'ocupació màxima serà del setanta-cinc per cent (75 %) de l'esmentada franja, exclosa la zona de porxo. S'admet aconseguir el límit del carrer amb un cos d'edificació de tres (3) metres d'amplada mínima o de quatre (4) metres si l'amplada mínima lliure de façana és de cinc (5) metres. Computaran íntegrament com a ocupació els patis o àrees lliures que no reuneixin aquests requisits i no s'admetran bonificacions que superin l'ocupació màxima a l'interior d'aquesta franja.
- Les condicions per a la construcció de piscines seran les mateixes que les definides per al nucli antic de la ciutat d'Alcúdia (norma 3.3.01), encara que en aquesta zona s'admetrà l'acabament interior en blau turquesa.

### **NORMA 3.2.05**

#### **ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA**

- 1.- Definició i tipologia d'ordenació.

Correspon a les àrees d'intens desenvolupament urbà i alt grau de consolidació localitzades en el nucli original del Port d'Alcúdia i zones d'extensió del nucli antic de la ciutat d'Alcúdia, ordenades segons una tipologia d'edificació contínua entre mitgeres, segons alineació a vial, formant illetes tancades amb pati d'illeta interior.

- 2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació.

En aquesta es distingeixen tres subzones: Baixa (I1), mitja (I2) i alta (I3), que responen a altres tants nivells d'aprofitament, regulades de forma genèrica, per l'altura i ocupació màximes, segons s'especifica a les fitxes annexes a les normes urbanístiques.

En els plànols corresponents s'especifica l'ordenació de cada illeta, que pot ser per profunditat edificable o per ocupació de solar. En aquest últim cas, independentment de l'ocupació, es permet edificar amb una profunditat edificable de dotze (12) metres, no obligatòria, excepte en les circumstàncies que s'exposen en les pròpies Normes Subsidiàries.

S'autoritza l'edificació del pati d'illeta en planta baixa per a ús d'aparcament, indústries compatibles a la zona, locals d'espectacles, sales de reunió i locals comercials, excepte limitacions imposades per les condicions particulars d'ús, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres, des de l'alineació de façana a carrer. S'exclouen expressament d'aquesta possibilitat aquelles parcel·les que posteriorment afrontin amb una zona verda pública.

### **NORMA 3.2.06**

#### **ZONA RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA**

- 1.- Definició i tipologia d'ordenació.

Comprèn les situacions urbanes següents:



- a).- Nuclis antics de caràcter turístic-residencial (Alcanada, Es Barcarès, Sa Marina), en els que hi ha un tipus arquitectònic d'habitatge unifamiliar en filera i entre mitgeres, amb un porxe, terrassa o jardí davanter.
  - b).- Àrees de nova ordenació (extensió del Port d'Alcúdia i de la ciutat d'Alcúdia), en els que s'ha aplicat una ordenança d'edificació contínua, entre mitgeres, amb l'alineació de façana retardada respecte a l'alineació del carrer. L'ordenació de l'esmentada zona respon al tipus d'edificació contínua, entre mitgeres, amb una reculada obligatòria i uniforme de la façana amb relació a l'alineació oficial. A l'urbanització Sa Torreta (S4), serà obligatòria la construcció d'un porxe privat en planta baixa, el qual haurà de tenir continuïtat de nivells, a fi de permetre el trànsit per als vianants, estant prohibit, a l'efecte, establir en ell elements de separació amb els veïns. El porxe ha de cobrir-se amb una terrassa descoberta a nivell del pis primer. En la resta de l'àrea semi-intensiva no es permet l'esmentat porxe.
  - c).- Quan el pati d'illeta sigui un espai lliure públic d'alineació interior, tindrà el caràcter de façana, amb alineació obligatòria i, si en ella es volen deixar patis o reculades, hauran de complir les condicions que s'estableixen per a aquests casos a les façanes. El tancament de parcel·la tindrà una altura màxima d'un (1) metre, podent aconseguir els dos (2) metres amb tanques vius o reixa metàl·lica. La volada màxima de balcons serà d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).
- 2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació.
- a).- Es distingeixen cinc subzones: Baixa (S1), baixa A (S1-A), mitja (S2), alta (S3) i especial (S4), que responen a altres tants nivells d'aprofitament, segons s'especifica a les fitxes annexes a les normes urbanístiques.
  - b).- En els plànols corresponents s'especifica l'ordenació de cada illeta, que pot ser per profunditat edificable o per ocupació del solar. En aquest últim cas, independentment de l'ocupació, es permet edificar amb una profunditat edificable de dotze (12) metres, que no serà obligatòria, excepte en les circumstàncies que s'exposen en les pròpies Normes Subsidiàries.
  - c).- S'autoritza l'edificació del pati d'illeta en planta baixa per a ús d'aparcament, indústries compatibles a la zona, locals d'espectacles, sales de reunió i locals comercials, excepte limitacions imposades per les condicions particulars d'ús, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres des de l'alineació de façana a carrer. S'exclouen expressament d'aquesta possibilitat aquelles parcel·les que posteriorment afrontin amb una zona verda pública.

## **NORMA 3.2.07**

### **ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA**

#### 1.- Definició i tipologia d'ordenació.

Correspon, de forma general, a les àrees situades en nuclis urbans de caràcter turístic, destinats predominantment a l'ús residencial privat de temporada, ja sigui en la forma d'habitatges unifamiliars, de dues habitatges per parcel·la, o plurifamiliars.

La tipologia d'ordenació ve definida per edificacions aïllades, de baixa densitat, envoltades d'espais lliures enjardinats. També correspon a àrees d'extensió urbana de nuclis de població permanent que adopten aquesta tipologia d'ordenació.

#### 2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació.

Es distingeixen les subzones següents: Extensiva (E i EA), extensiva especial (EO i E01), extensiva baixa (E1, E1-1, E1a, E1b, E1c, E1d i E1e), extensiva mitja (E2, E2-1, E2a, E2b i E2c), extensiva alta (E3 i E3a), extensiva club (E4 i E4CO) i extensiva mixta (E5, E5CO, E5a, E5b, E5bCO i E5c), que

responen a altres tantes situacions d'aprofitament i ús, segons s'especifica a les fitxes annexes a les normes urbanístiques.

3.- Condicions dels murs de tancaments de parcel·les.

Els murs de tancament a carrer i límits de les parcel·les compliran les condicions de l'apartat 3 de la norma 3.3.03. Els murs construïts a l'interior de les parcel·les hauran de complir amb les mateixes condicions que els murs de tancament dels límits i sobre ells no es permetrà la col·locació de cap element, excepte els diàfans

4.- Ús unifamiliar.

a).- Es permet l'agrupació de parcel·les amb la finalitat de construir un únic habitatge en la parcel·la resultant.

b).- El volum màxim per edifici aplicable en el cas d'agrupar dues o més parcel·les amb la finalitat de construir un únic habitatge, serà el corresponent al doble del volum edificable de la parcel·la mínima. Per poder construir un edifici unifamiliar amb major volum que el descrit, l'edificabilitat del solar resultant quedarà reduïda en un vint per cent (20 %) sobre la qual permeten les normes generals de la zona, amb un límit màxim de 3.000 m<sup>3</sup>. L'esmentat límit no s'aplicarà en l'edificació principal dels solars definits en la norma 2.3.01.3.d.

c).- En l'ús unifamiliar s'admeten edificacions annexes sempre que la seva superfície construïda no superi el trenta per cent (30 %) de la superfície de l'edificació principal. No obstant això, només s'admetrà una cuina per habitatge i no s'admetrà, com a ús annex a l'habitatge principal, l'habitatge del guarda que, si escau, haurà d'ubicar-se en parcel·la urbanísticament independent. Quan els Serveis tècnics municipals considerin que el projecte encobreix un ús plurifamiliar hauran d'informar-lo negativament.

d).- Serà preceptiu, abans d'iniciar-se les obres, que s'hagi presentat en el Registre general de l'Ajuntament el certificat registral que acrediti haver-se inscrit la indivisibilitat de la parcel·la. Aquesta no serà revisable en funció del fet de no haver exhaurit l'aprofitament suma del de les parcel·les agrupades amb la finalitat de construir l'habitatge autoritzat.

e).- Als edificis unifamiliars autoritzats i construïts a l'empara de la normativa corresponent a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de 1987, aprovades per la CIU el 19.07.91, els s'aplicarà el règim previst en l'esmentada modificació.

f).- A la zona E4CO d'Avgda. Pere Mas i Reus es restringeixen els usos al comercial.

## **NORMA 3.2.07 BIS**

### **ZONA RESIDENCIAL O D'EDIFICACIÓ EN ALTURA**

1.- Definició i tipologia d'ordenació.

Correspon, de forma predominant, a les àrees situades en nuclis de caràcter turístic mixt, en les seves distintes variants d'habitatge plurifamiliar, apartaments i hotels, així com usos públics propis del sector. Aquesta zona la constitueixen aquelles edificacions residencials procedents de les denominades hoteleres altes que s'han destinat directament a l'ús residencial, o que per un procés de canvi d'ús ara són residencials.

La tipologia d'ordenació ve definida per edificacions aïllades, de mitja i alta densitat, envoltades d'espais lliures enjardinats.

2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació:

Es distingeixen les subzones següents: Residencial (H2B i RH2B), residencial (H3 i RH3) i residencial (H3a i RH3a), que corresponen a altres tants nivells d'aprofitament, segons s'especifica a les fitxes annexes a les normes urbanístiques.

### **NORMA 3.2.08**

#### **ZONA HOTELERA O D'EDIFICACIÓ EN ALTURA**

1.- Definició i tipologia de l'ordenació.

Correspon, de forma predominant, a les àrees situades en nuclis urbans de caràcter turístic mixt, susceptibles d'albergar usos turístics de tota mena, en les seves distintes variants d'habitatge plurifamiliar, apartaments i hotels, així com usos públics propis del sector. La tipologia d'ordenació ve definida per edificacions aïllades, de mitja i alta densitat, envoltades d'espais lliures enjardinats.

2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació.

Es distingeixen les subzones següents: Baixa (H1, H1P i H1A), mitja (H2, H2P, H2A i H2B) i alta (H3, H3a, H3b1, H3b2, H3c i H3c1), que responen a altres tants nivells d'aprofitament, segons s'especifica a les fitxes annexes a les normes urbanístiques.

### **NORMA 3.2.09**

#### **ZONA EXTENSIVA TURÍSTICA**

1.- Definició i tipologia de l'ordenació.

Correspon, a les zones turístiques situades en les àrees dels nuclis urbans de caràcter predominantment residencial privat de temporada. La tipologia d'ordenació ve definida per edificacions aïllades, de baixa densitat, envoltades d'espais lliures enjardinats.

2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació.

Es distingeixen les subzones següents: Extensiva (EAT), extensiva baixa (E1T), extensiva alta (E3T) i extensiva mixta (E5T, E5aT, E5bT, E5cT, E5d1, E5d2 i E5d3), que corresponen a altres tantes situacions d'aprofitament i ús, segons s'especifica a les fitxes annexes a les normes urbanístiques.

### **NORMA 3.2.10**

#### **ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC**

1.- Condicions generals.

1.1.- L'autorització sectorial turística única d'acord amb el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears que remet al sistema de declaració responsable d'inici d'activitat turística.

1.2.- El còmput del nombre de places per a les quals es sol·licitin autorització s'efectuarà, d'acord amb la legislació turística vigent, de la manera següent:

a).- Allotjaments turístics d'apartaments:

- Estudis: 2 places.
- Apartaments: 3 places quan és d'un dormitori i 2 places més per cada dormitori suplementari.

b).- Establiments hotelers i similars:

- Habitacions dobles: 2 places.
  - Habitacions individuals: 1 plaça (màxim: 10 % del total).
  - Les habitacions amb saló computaran com a 2 places per cada bany del que disposin.
- 1.3.- La superfície de terreny que figuri a l'escriptura del solar i en el projecte, en base a la qual s'hagi atorgat l'autorització, quedarà exclusivament afectada a l'esmentat ús turístic i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística.
- 1.4.- La utilització del solar afectat per a una finalitat diferent a la contemplada en el projecte autoritzat, donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de l'interessat, de l'autorització concedida.
- 2.- Condicions específiques per a establiments de nova creació en l'àmbit de les unitats d'actuació: UA-1, UA-2, UA-3 i UA-4.
- 2.1.- Categoria mínima per a cada tipus d'establiment.
- Zona turística 14 i 15.1: Hotels (4 estrelles) i apartaments turístics (3 claus).
- 2.2.- Intensitat d'ús turístic (places/m<sup>2</sup> de solar), sense perjudici de les variacions a la intensitat d'ús per aplicació dels articles 20 i 21 de les normes generals del POOT relatiu a la reconversió d'establiments turístics: 1/60.
- 2.3.- Diàmetre màxim del cercle inscriptible a la planta de l'edifici: 60 metres. No obstant, s'admetran passadissos de connexió entre edificis, en planta soterrani i en planta baixa. Les connexions en planta baixa podran tancar-se mitjançant materials translúcids.
- 2.4.- Superfície mínima de parcel·la: 15.000 m<sup>2</sup>.
- 2.5.- Paràmetres generals de l'edificació:
- a).- Altura màxima (nombre de plantes):
- Zona H1P: B+2P
  - Zona H2P: B+3P
- b).- Coeficient d'edificabilitat neta: 0,50 a 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Els allotjaments turístics sense serveis hotelers serà entre 0,50 i 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de forma proporcional a la intensitat d'ús (a 1/60 li correspon 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) i els allotjaments turístics amb serveis hotelers serà entre 0,65 i 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de forma proporcional a la intensitat d'ús (a 1/60 li correspon 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- c).- Volum màxim per edifici sobre rasant:
- Zona H1P: 20.000 m<sup>3</sup> (zona turística 14) i 30.000 m<sup>3</sup> (zona turística 15.1).
  - Zona H2P: 30.000 m<sup>3</sup> (zona turística 15.1).
- d).- Superfície mínima d'aparcaments privats destinats a autocars i turismes: 3 m<sup>2</sup>/plaça, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- e).- Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu privat:
- Zona turística 14: 9,5 m<sup>2</sup>/plaça.
  - Zona turística 15.1: 7 m<sup>2</sup>/plaça.
- f).- Condicions de les piscines:

- Superfície mínima de mirall d'aigua: 1,5 m<sup>2</sup>/plaça (superfície mínima: 50 m<sup>2</sup>).
  - Volum mínim: 1,2 m<sup>3</sup> d'aigua per m<sup>2</sup> projectat de mirall d'aigua.
  - S'haurà de complir, a més, amb l'establert en el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higiènic-sanitàries.
- g).- Superfície mínima de terrasses destinades a solàrium: 4,5 m<sup>2</sup>/plaça.
- h).- Superfície mínima destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.
- 3.- Establiments de nova creació no inclosos en l'àmbit de l'epígraf anterior.

Resultaran d'aplicació, d'acord amb l'article 2 de les normes generals del POOT, l'adaptació a les determinacions de l'epígraf anterior i les que es recullen a les normes urbanístiques relatives a les normes de zonificació, parcel·lació, usos i edificació.

- 4.- Queden exonerats del compliment de les condicions determinades a l'apartat 2n d'aquesta norma, havent, en tot cas, de complir amb la normativa turística específica de l'activitat, els establiments següents:
- 4.1.- Els que s'ubiquin a zona de casc antic (CA).
- 4.2.- Els que es situïn a edificis emparats per la Llei del patrimoni històric o que estiguin catalogats pel planejament.
- 4.3.- Els que es projectin d'acord amb el que disposa la legislació i normativa autonòmica per la qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural.
- 5.- Intercanvi d'aprofitament i reconversió.

Conjunt d'actuacions i mesures que el POOT estableix en l'article 20 amb la finalitat d'eliminar o substituir els establiments d'allotjaments turístics obsolets i millorar el nivell de les dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de les zones turístiques. Aquestes actuacions es desenvoluparan d'acord amb l'establert en l'article 51 de la Llei 2/1999, de 24 de maig, general turística i en el Pla territorial de Mallorca.

- 6.- Els usos turístics assentats en edificis distribuïts en mòduls de habitatge mínim, segons les NN.SS. de 1987, podran tramitar la seva transformació en els mòduls turístics que resultin d'aplicació a la zona. Per tramitar l'esmentada modificació s'haurà de complir amb les regles generals sobre intensitat de l'ús turístic aplicable i amb la documentació acreditativa de les corresponents autoritzacions de l'administració turística competent o, si escau, amb la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny.
- 7.- Mesures per a la millora de les condicions de superfície de parcel·la en els establiments turístics existents amb anterioritat a l'adaptació al POOT.
- 7.1.- Condicions per a l'agrupació de diverses parcel·les:

Els solars, l'ús del qual previst no sigui el d'equipament, excepte espai lliure privat o zona esportiva privada, amb un confrontament mínim de sis (6) metres o no confrontants amb una proximitat inferior a dos-cents (200) metres a aquells que tinguin assignat en el planejament l'ús d'allotjament turístic, es podran agrupar amb la finalitat d'augmentar el tamany de la parcel·la turística. Es requerirà per això la prèvia inscripció en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i de la unitat d'explotació indivisible, sempre que aquesta no es trobi afectada per altres usos més que pels previstos en el projecte autoritzat per l'administració turística competent o, si escau, amb la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny.

7.2.- Condicions d'edificació de la parcel·la agregada:

- Edificabilitat màxima ( $m^3/m^2$ ): 0,3
- Ocupació màxima (%): 20
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Altura total (m): 9
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Reculada mínima a vials, àrees públiques i partions (m): 5
- Volum màxim per edifici a la zona que s'agrega: El màxim permès per l'ordenança de la zona.
- Si la parcel·la tingués la qualificació d'espai lliure privat o zona esportiva privada es mantindran les condicions d'edificació pròpies d'aquestes qualificacions.
- L'ordenació de la parcel·la resultant es farà procurant una racional disposició dels espais lliures.

7.3.- Condicions d'ús:

- a).- Usos admesos en els solars agregats: Àrees enjardinades, piscina, solàrium, instal·lacions esportives i edificis d'allotjament, excloent, salons, menjadors, cuines, restaurants, bars, quioscos i qualsevol altre activitat pròpia dels establiments turístics.
- b).- Quan la parcel·la agregada no tingui cap partió comú amb una zona residencial s'admetrà que s'hi ubiquin tots els usos permesos a la parcel·la principal.
- c).- Quan la parcel·la agregada estigui qualificada com a espai lliure privat o zona esportiva privada, els usos admesos són els propis d'aquestes qualificacions, podent-se dedicar també a serveis, habitacions de personal, bar i tenda d'efectes esportius d'ús exclusiu de l'establiment turístic o instal·lacions pròpies de l'edifici que formi la unitat d'explotació turística, sempre que estiguin prèviament autoritzats per l'administració turística competent o, si escau, amb la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny.

7.4.- Índex d'intensitat de l'ús turístic (It):

- a).- Índex d'intensitat de l'ús turístic de la parcel·la agregada (plaça/m<sup>2</sup> solar): 1/60. No obstant, quan la parcel·la agregada sigui d'ús residencial s'haurà d'aplicar l'índex d'aquesta zona (Ir) si d'això resultés una població menor.
- b).- A les operacions de reconversió, intercanvi d'aprofitament i a les legalitzacions, s'admetran les intensitats d'ús que determinin les normes generals del POOT i les autoritzacions vigents concedides per l'administració turística competent.

8.- Mesures per a la millora de les condicions d'ús i de modernització dels establiments turístics existents amb anterioritat a l'adaptació al POOT.

A les edificacions turístiques existents abans de l'adaptació de les NN.SS. al POOT es permetrà descomptar del còmput d'edificabilitat les superfícies destinades a serveis propis de l'explotació turística (magatzems, casetes de maquinària, calefacció o refrigeració, cuina, bugaderia, etc.) quan aquests es trobin situats en planta baixa, fins un màxim del quinze per cent (15 %) de l'edificabilitat permesa per a la zona i el seu equivalent en el còmput de l'ocupació a planta baixa a l'únic objecte d'incrementar les superfícies de les zones d'ús públic del establiment (menjador, salons, recepció, sala de conferències, etc.), sempre que això suposi la regularització de la situació urbanística i la millora de la qualitat turística de l'establiment.

En aquests edificis també es podrà, justificadament i mitjançant la tramitació prèvia d'un Estudi de detall excepcionar-se la reculada obligatòria de les edificacions situades només en planta soterrani i en planta baixa, que no superin els tres (3) metres d'altura reguladora màxima i els quatre (4) metres d'altura total, amb una ocupació màxima del quinze per cent (15 %), sempre que els seus usos siguin destinats a

serveis necessaris de l'edificació i s'integrin arquitectònicament a l'edifici principal.

9.- Per a l'atorgament de les llicències urbanístiques dels projectes de construcció de nova planta d'edificacions destinades a allotjament turístic, canvis d'ús per a l'esmentada finalitat i ampliacions dels existents que suposin augment del nombre de places, s'haurà d'aportar la declaració responsable d'inici d'activitat turística d'acord amb el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, que, d'acord amb el Pla territorial de Mallorca, estarà subjecta al règim següent:

a).- L'establiment d'allotjament turístic del que provinguin les places donades de baixa definitiva haurà de demolir-se totalment i la parcel·la de la seva situació passarà a formar part del sistema d'espais lliures públics o d'equipaments públics. Amb aquest fi, l'efectivitat de la concessió de la llicència municipal d'obres quedarà condicionada a l'execució de la demolició de l'establiment donat de baixa definitiva i que, dins el termini màxim de 2 mesos, el seu titular procedeixi a formalitzar en document públic la cessió de l'esmentada parcel·la resultant a favor de l'Ajuntament en el terme de la qual s'ubiqui la mateixa, lliure de càrregues, gravàmens, arrendaments i ocupants i al corrent de pagament d'impostos, contribucions i arbitris.

No serà exigible la demolició de l'establiment donat de baixa definitiva:

- Quan sigui una edificació integrant del patrimoni històric en qualsevol de les seves categories, quan es tracti d'un edifici inclòs en el catàleg municipal referit en la norma 47 del PTI.
- Quan per raons d'interès públic, manifestat mitjançant acord plenari, interessi a l'Ajuntament que no sigui demolit. En tot cas passarà al domini públic municipal, del lloc on caigui, per ser destinat a ús públic dotacional. Igual que en el cas anterior, l'efectivitat de la llicència municipal d'obres queda condicionada que, en el termini màxim de 2 mesos, el seu titular procedeixi a formalitzar en document públic la cessió a l'Ajuntament de l'immoble donat de baixa definitiva en les condicions expressades en el paràgraf anterior.
- Quan sigui un establiment ubicat en un edifici que, a més del turístic donat de baixa definitiva, estigui destinat legalment a altres usos que hauran d'ocupar almenys el 50 % de la seva superfície edificada i formi tot ell només una unitat predial físicament i arquitectònicament dependent. No es considerarà que hi ha unitat predial i arquitectònica quan l'edifici presenti cossos distints amb una funcionalitat estructural que permeti, sense minva de la funcionalitat de la resta de l'edificació, la demolició parcial autònoma de la part ocupada per l'establiment turístic donat de baixa definitiva, que, en aquest cas, aquest haurà de seguir el règim establert en els apartats 1er i 2n anteriors.
- Si les places turístiques provenen de l'organisme gestor determinat a l'article 54 de la Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears, atesa la seva desvinculació en el moment de la baixa definitiva, no serà exigible la demolició i/o pas al domini públic de l'edifici on es donen de baixa definitiva les places turístiques.
- En cas de la seva reconstrucció, reforma o canvi d'ús s'haurà d'adaptar a les determinacions del planejament vigent per als edificis de nova planta.

b).- No seran exigibles els requisits establerts a l'apartat anterior i es permetrà el canvi d'ús de l'establiment d'allotjament turístic donat de baixa a ús residencial en les operacions d'intercanvi incloses dins de l'àmbit d'un PERI, delimitat per planejament adaptat al POOT i al PTI, sempre després de l'execució d'aquell. Les places donades de baixa s'han d'utilitzar dins el mateix àmbit d'actuació, que pot ser discontinu i que contingui l'àrea territorial subjecta a la reconversió i altres sòls de futur desenvolupament urbà.

## **NORMA 3.2.11**

### **ZONA COMERCIAL**

1.- Definició i tipologia d'ordenació.

Correspon a les àrees situades en els nuclis urbans, de caràcter tant turístic residencial com turístic mixt, susceptibles de concentrar l'equipament terciari, de domini fonamentalment privat, al servei dels

mateixos. La tipologia d'ordenació ve definida per edificacions aïllades, de mitja densitat, envoltades d'espais lliures enjardinats.

2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació.

Es distingeixen quatre subzones: Baixa (C1 i C1a), mitja (C2) i alta (C3), que responen a altres tants nivells d'aprofitament, segons s'especifica a les fitxes annexes a les normes urbanístiques.

3.- A les zones qualificades com comercial, en les seves tres categories: Baixa, mitja i alta, podran formular-se projectes que ocupin diverses parcel·les distintes, respectant les condicions d'edificació corresponents al conjunt de les parcel·les, però sense haver de respectar la separació de límits de les parcel·les integrades en l'actuació; amb les condicions següents:

- a).- Que la tipologia del projecte global sigui aïllada respecte de les parcel·les no afectades per l'actuació.
- b).- Que el projecte arquitectònic del complex comercial es desenvolupi en un únic projecte arquitectònic, havent de respectar sempre la unitat formal de l'edifici.
- c).- Que les condicions d'ús de les zones lliures d'edificació figurin en el projecte autoritzat, en la declaració d'obra nova i divisió horitzontal, en les contractes d'arrendament, i en el Registre de la Propietat.
- d).- La inscripció en el Registre de la Propietat de la indivisibilitat resultant de l'aplicació de la legislació urbanística vigent per edificabilitat materialitzada i usos vinculats.

### **NORMA 3.2.12**

#### **ZONA INDUSTRIAL**

1.- Definició i tipologia d'ordenació.

Correspon a les àrees ordenades o a ordenar, si escau, amb destí específic a la implantació d'usos o instal·lacions industrials.

La tipologia ve definida per edificacions aïllades, envoltades d'espais lliures.

2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació.

Es consignen a les fitxes annexes a les normes urbanístiques, distingint-se les subzones següents:

Industrial (Z1), industrial Murterar (Z1-M), industrial A (ZI-A) i industrial B (ZI-B).

3.- Condicions del tancament de parcel·la:

Els tancaments de la parcel·la a carrer o àrea pública només podran ser opacs fins una altura d'un metre i seixanta centímetres (1,60) sobre la rasant del carrer, havent de construir-se amb materials i acabats acords amb els de la zona. Sobre l'esmentada altura s'admetran únicament elements diàfans, fins l'altura total de dos metres i vint centímetres (2,20), quedant prohibida la utilització de filferro d'arços.

### **NORMA 3.2.13**

#### **ZONA D'EQUIPAMENTS I D'ACTIVITATS I INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES**

1- Definició.

L'ordenació de la zona d'equipaments i serveis en sòl urbà comprèn una doble determinació:

- a).- L'assignació d'usos públics, existents o previstos de domini públic o privat, a determinats espais urbans.
- b).- L'assignació d'una unitat específica de normativa urbanística per a l'ordenació dels equipaments comunitaris i per a la dels centres d'activitats i instal·lacions complementàries per al desplegament del servei urbà.

2- Ordenació dels usos detallats.

La determinació 1a, d'assignació de l'ús públic a cadascun dels espais ordenats a la zona, s'expressa de forma detallada en els plànols d'ordenació mitjançant el codi del tipus d'ús adscrit al mateix.

El codi M (municipal divers), expressat en els plànols d'ordenació es refereix a les instal·lacions i parcel·les susceptibles d'utilització pública diversa: Centres administratius, d'abastament, parcs i dipòsits municipals, serveis culturals, assistencials, etc.



### 3- Ordenació de les condicions d'edificació.

La determinació 2a és la que es defineix en les fitxes annexes a les normes urbanístiques i es considerarà d'aplicació a les zones susceptibles d'edificació segons la tipologia d'ordenació aïllada o entre mitgeres.

L'ordenació i condicions d'edificació de la zona d'equipaments comunitaris es regulen mitjançant la fitxa detallada de serveis generals (SG) i els seus usos es troben senyalitzats amb trama en els plànols amb les especificacions: E, K, D, A, S, I, M i C que, excepte la D i la C, també admeten les condicions d'edificació i usos de la zona en què es trobin.

L'ordenació i condicions d'edificació de la zona d'activitats i instal·lacions complementàries es regulen mitjançant les fitxes detallades següents: SS, SS (PE), SS1 i ES.

4 Condicions particulars del sistema local d'equipament esportiu públic situat entre l'Av del Canal Gran i el carrer Bèlgica.

- S'haurà de mantenir el tamarell existent en la parcel·la i el major nombre de pins existents sobretot a la zona perimetral.
- Els projectes que es realitzin hauran d'incorporar un pla de vigilància i seguiment ambiental.
- Els moviments de terres hauran de fer-se amb control arqueològic i prèvia autorització de la Comissió Insular de Patrimoni Històric.

#### **NORMA 3.2.14**

#### **NORMES URBANÍSTIQUES DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS**

1.- Zones verdes públiques.

a).- Definició.

Correspon a les zones de domini i ús públic destinades, bé a l'ús de parc o jardí, bé a la funció de protecció de determinats mitjans naturals o urbanístics, definits com a zones verdes públiques en els plànols d'ordenació.

b).- Condicions d'edificabilitat.

Les condicions d'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions, (ornamental, de protecció, etc.), d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

- Altura reguladora màxima (m): 4
- Nombre màxim de plantes: B
- Coeficient d'edificabilitat neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,033
- Tractament del sòl: Serà el disposat en l'ordenació de zones verdes públiques i vegetació a les vies públiques.
- Per a les superfícies menors de mil (1.000) m<sup>2</sup>, així com per a les places situades en el conjunt històric-artístic de la ciutat d'Alcúdia, no regeixen aquestes condicions de tractament del sòl.

c).- Condicions d'ús:

Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes:

- Els usos esportius només s'admeten a les zones verdes públiques quan aquestes siguin annexes a l'ús docent cultural de domini i ús públic i resulti necessari per a l'interès general de la zona en què s'emplaça la zona verda. - En aquest cas, els paràmetres d'aplicació seran els corresponents a la zona 2 de l'article 3.2.15.
- En el subsòl de les zones verdes públiques podran construir-se estacionaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en què existeixin elements

naturals, artístics, ambientals, etc., que hagin de ser protegits. També s'admetran a la seva superfície, quan compleixin les condicions de disseny i nombre mínim de places per a persones amb mobilitat reduïda, estiguin al servei d'aquesta i la seva ocupació no superi el trenta cent (30 %).

- Les edificacions tindran l'ús recreatiu limitat només a construir un bar de petites dimensions i a altres edificacions, ocupant l'espai estrictament necessari, al servei d'aquest ús, com a lavabos públics, caseta d'útils de jardineria i similars.

## 2.- Llacs i canals.

Els espais així ordenats són inedificables i només admeten obres de condicionament i millora, pròpies de la funció recreativa i ornamental dels mateixos.

## **NORMA 3.2.15**

### **ESPAIS LLIURES PRIVATS**

#### 1.- Definició.

Correspon als espais lliures, de domini privat i ús públic restringit, ordenats específicament com a tals en els plànols d'ordenació i en aquestes Normes Subsidiàries.

#### 2.- Condicions de parcel·lació, ús i edificació.

Es tractaran, fonamentalment, com a espais enjardinats, si bé són susceptibles d'albergar edificacions, de tipologia aïllada, pròpiament esportives, com a piscines, pistes o pistes de joc, etc., pavellons de dutxes i cabines. Per a la instal·lació d'un edifici social serà condició indispensable que es garanteixi prèviament la construcció del complex esportiu i aquest no podrà entrar en ús ni mantenir-lo mentre no estiguin en ús les instal·lacions esportives. Al centre social es permetrà l'ús de bar i restaurant si es justifica la seva capacitat en relació amb la de les instal·lacions esportives i que el seu emplaçament no afecti la bona planificació esportiva. També podrà instal·lar-se un comerç d'efectes esportius, amb les mateixes condicions que el bar i el restaurant. Com a habitatge, únicament es permetrà la del guarda. La llicència d'activitat estarà condicionada al manteniment en servei de les instal·lacions esportives.

#### 3.- Cubrició d'instal·lacions esportives.

D'aplicació tant en zona esportiva com en espai lliure privat.

##### a).- Classificació:

##### a.1).- Zona 1 (\*):

En ella s'inclouen les parcel·les següents: Parcel·les menors de 1.700 m<sup>2</sup>, les que pel seu emplaçament singular amb fort impacte sobre el paisatge o edificis importants, l'Illa en Llac Menor, els Patos, Ciutat Blanca, UNI i Bonaire.

##### a.2).- Zona 2 (\*\*):

Són aquelles en què han de limitar-se l'edificació per tenir un impacte sobre l'entorn, emplaçar-se en primera línia del mar, llac o albufera, emplaçar-se en llocs destacats de la geografia o estar incloses en parcel·les d'allotjaments turístics.

##### a.3).- Zona 3 (\*\*\*):

Són aquelles en què l'impacte paisatgístic és menor i no estan incloses en les anteriors classificacions.

Totes les parcel·les vénen assenyalades sobre els plànols d'ordenació amb un, dos o tres asteriscos

segons la classificació que els correspongui.

b).- Condicions d'edificació:

Les condicions d'edificació per als lavabos, vestidors, centre social, bar-restaurant, botiga d'efectes esportius i fins i tot, si escau, l'habitatge del guarda, amb un aprofitament màxim del 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una ocupació màxima del 15 % , etc. que vénen reflectides al quadre de normes d'edificació, s'admeten en totes les zones sempre que ho permeti tota la legislació aplicable (costes, carreteres, etc).

b.1).- Zona 1 (\*):

En elles només s'admeten les condicions generals d'edificació que recullen el quadre de normes d'edificació a què es refereix el paràgraf anterior.

b.2).- Zona 2 (\*\*) i Zona 3 (\*\*\*):

A més de les edificacions permeses al quadre de normes d'edificació, s'admet que les piscines, pistes i pistes esportives puguin cobrir-se i tancar-se d'acord amb les condicions següents:

- Ocupació màxima (%): 15 (zona 2) i 25 (zona 3).
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15 (zona 2) i 0,25 (zona 3).
- Enjardinament mínim (%): 40 (zona 2) i 20 (zona 3).
- Reculades mínimes (m): 5 (zona 2) i 3 (zona 3).
- Separació mínima entre edificis en la mateixa parcel·la (m): 6
- Altura màxima i nombre màxim de plantes: Per a l'ús de coberta d'instal·lacions esportives només s'admet una planta sobre el terreny. L'altura reguladora màxima es mesurarà fins a l'arrancada de coberta i serà la que figura al quadre de normes d'edificació: Quatre (4) metres en espais lliures privats i set (7) metres en zona esportiva, tret que per les característiques tècniques de l'especialitat esportiva que es cobreixi es requereixin majors altures degudament justificades.
- Enjardinament: La vegetació ha d'usar-se profusament; El projecte d'enjardinament ha de figurar com annex del projecte d'obres, amb tots els documents (memòries, estat de mesuraments, pressupost, plec de condicions i plans de projecte). En aquest cas no podran computar com a superfície enjardinada les instal·lacions esportives descobertes.
- Estil: Per tractar-se d'edificis singulars que constitueixen fites en la trama urbana s'exigirà un alt nivell de qualitat en el disseny que serà una clara expressió formal de l'ús que alberga. Es permetran tècniques d'avantguarda en el sector de la construcció esportiva. Quan hagi de realitzar-se desmuntis es procurarà dissimular al màxim les edificacions, per a això les zones d'excavació seran anàlogues a les omplides, els murs de contenció aniran folrats de maçoneria tradicional. El colorit de l'edificació procurarà ser mimètica amb l'entorn usant-se preferentment colors terra, complementant l'efecte mimètic amb masses d'arbratge de gran port.
- Aïllament tèrmic i acústic: Han de complir-se les condicions del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.
- Particularitats: Quan una instal·lació esportiva tipus 3 (\*\*\*) es trobi en una zona amb ordenació entre mitgeres s'admetrà que les condicions d'edificació siguin anàlogues a les dels locals de planta baixa de la zona amb una edificabilitat màxima d'1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i respectant les reculades a vials existents a la zona.

Les instal·lacions esportives existents a l'aprovació inicial de la corresponent modificació puntual de les Normes Subsidiàries per la qual s'establia aquesta norma podran cobrir-se, amb les reculades que permetin les actuals instal·lacions autoritzades. Si la disposició actual no permetés complir amb el vint per cent (20 %) d'enjardinament, s'ordenarà el major percentatge possible, incloent arbratge i millorant l'aspecte estètic del complex, disposant tanques vius al costat dels tancaments de les instal·lacions cobertes i de la parcel·la.

A les zones 2 i 3 també es permetrà dedicar l'edificabilitat destinada al centre social, bar i botiga d'efectes esportius per cobrir les instal·lacions esportives. Serà inexcusable realitzar vestidors i lavabo.

## **NORMA 3.2.16**

### **SÒL URBÀ AMB PLA PARCIAL INTEGRAT EN LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

- 1.- Correspon a les àrees dels nuclis urbans o part dels mateixos, segons la delimitació assenyalada en els plànols d'ordenació del sòl urbà, el desenvolupament urbanístic del qual va ésser realitzat mitjançant un Pla parcial aprovat i la seva ordenació es troba plenament integrada a les Normes Subsidiàries. La normativa d'aplicació en aquestes àrees, tant de caràcter general com a particular, serà la que figura en aquestes normes.
- 2.- La parcel·lació assenyalada en els plànols corresponents és de caràcter indicatiu, mantenint, si s'escau, la seva vigència les llicències municipals de parcel·lació fins i tot quant a les parcel·les que no aconseguen la superfície mínima assenyalada per a les noves parcel·les.

## **CAPÍTOL III: NORMES PARTICULARS D'ESTÈTICA**

### **NORMA 3.3.01**

#### **NORMES PARTICULARS D'ESTÈTICA A LA CIUTAT D'ALCÚDIA**

- 1.- Condició general.

L'edificació s'ajustarà a l'estil general tradicional de la població, no trobant-se aquesta condició en contradicció amb les normes de l'arquitectura actual. En cap cas es podran utilitzar elements o formes constructives pròpies d'una altra regió. En nucli antic es complirà, a més a més, amb el que estableix la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears i, en el seu entorn exterior, es tindrà rigorosament en compte el fet que l'edifici, ni per les seves característiques arquitectòniques ni pels seus colors, perjudiqui la unitat del paisatge o del conjunt urbà, contemplat des de qualsevol punt de vista.

- 2.- Materials de façana.

Segons els corrents a la localitat, amb preferència la pedra natural de la comarca, peçes de marès o pedra calcària, admetent-se els esquerdejats naturals o pintats color ocre clar o mitjà.

Es prohibeixen els revestiments ceràmics o semblants, així com els prefabricats de formigó en les seves diverses modalitats, marbres polits i elements anàlegs. No es prohibeix, de forma puntual, el formigó vist tractat a aquest fi i fabricat in situ, ni, també de forma puntual, els tractaments amb acer "cortén" o similars.

Els canalons i bajantes de recollida d'aigües pluvials, quan siguin vistos, seran de ceràmica o zinc en àrea de nucli antic.

- 3.- Buits.

Els buits (portals, balcons, finestres) es proporcionaran d'acord amb els mòduls tradicionals de la localitat, prohibint-se a la zona CA-1 obertures en façana de més de tres (3) metres i les tancades amb tancaments metàl·lics, siguin enrotllables o no, i sigui quin sigui la seva dimensió, a excepció de portells que, per raons de seguretat, reglamentàriament es requereixi aquest tipus de tancament.

- 4.- Fusteria exterior.

Serà de fusta natural, fins i tot les portes de cotxeres o garatges. Els elements de protecció de les obertures seran del tipus de llibret (persiana mallorquina) i es permetran les reixes de protecció de ferro quan el seu disseny obeeixi al propi del país o siguin d'una gran senzillesa.

En l'àrea exterior a la zona CA-1 es permet la tancaments metàl·lics, sempre que el seu acabat sigui en

colors blanc, marró, verd fosc o gris. Es prohibeixen els tons metal·litzats, així com les persianes pintades en aquests colors.

5.- Volades, baranes, baranes.

A la zona CA-1 es prohibeixen les tribunes tancades i els balcons volats. Els balcons existents es protegiran mitjançant baranes de fusta o metàl·liques, disposant els barrots en sentit vertical prevalent sempre la senzillesa en el seu disseny. Per a l'acabat de fusteria, s'estarà a les disposicions contingudes en l'apartat 4 sobre fusteria exterior.

6.- Gelosies.

A la zona CA-1 únicament es permeten les gelosies de fusta. En la resta de la ciutat d'Alcúdia es permeten les de ceràmiques o de formigó. No obstant això, en ambdós casos, el seu disseny haurà d'oïbeir a formes geomètriques elementals, prohibint-se la utilització d'aquelles que presentin temes figuratius impropis del caràcter ambiental de la zona.

7.- Voreres.

A la zona CA-1, les vorades de vorera seran de pedra calcària. La pavimentació serà també de pedra calcària o de formigó de cantell rodant, establint-se de forma uniforme per a cada àrea de la ciutat. Es prohibeixen altres tipus, procurant l'Ajuntament la progressiva substitució dels existents que no compleixin aquesta norma.

8.- Coberta.

Es cuidarà l'aspecte de les cobertes en quant influeix al paisatge urbà, figurant en els plànols, en detall, la disposició d'aquestes. Sempre serà de teula àrab pròpia del país o, excepte en les cobertes de les façanes de les edificacions situades dins la zona CA-1, amb pendent compresa entre el vint (20) i el trenta (30) per cent. Es prohibeixen de forma absoluta les d'un altre color, així com les de formigó o fibrociment.

A la zona CA-1, es permeten els terrats, sempre que no ocupin més d'un terç (1/3) de la superfície de la coberta i es trobin integrades en la coberta general de l'edifici, presentant en tots els seus costats zones de coberta inclinada de teula, amb una dimensió mínima de quatre (4) metres a carrer i de dos (2) metres a la resta.

A la resta de ciutat d'Alcúdia es permeten els terrats sempre que la coberta inclinada de teula presenti una dimensió mínima de quatre (4) metres a carrer i espai lliure públic i de dos (2) metres als fons.

Tots els elements situats sobre la coberta se separaran un mínim de tres (3) metres de les façanes i es tractaran arquitectònicament, prohibint-se de manera especial els dipòsits de fibrociment al descobert i els anuncis publicitaris per sobre d'aquestes.

Excepte en el cas de manteniment de les cobertes existents, la disposició de les cobertes serà tal que mantinguin l'arrancada de pendents de la coberta al llarg de totes les façanes de l'edifici i al nivell del forjat de coberta de l'última planta, sense perjudici de la mínima elevació exigida per a la construcció dels normals ràfecs.

9.- Paredes mitgeres.

Les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que només sigui temporalment es tractaran com les de façanes.

10.- Piscines en CA-1.

- a).- Les piscines seran de planta sensiblement rectangular i, excepte les integrades en equipaments públics, de dimensions màximes de la làmina de mirall d'aigua de vuit (8) per cinc (5) metres.
- b).- Les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinaria d'aquestes, quan sobrepassin la rasant del terreny, hauran de complir les mateixes condicions estètiques que les edificacions

11.- Establiments comercials, rètols i anuncis en CA-1.

La decoració publicitària dels establiments comercials (aparadors, vidrieres, rètols), s'enquadrarà als límits de l'espai interior dels buits de la planta baixa, deixant lliure i sense superposició d'un altre material que els propis del conjunt de la façana, els muntants entre aquests i les llindes o arcs. Es podran col·locar únicament discrets rètols de lletres soltes en ferro forjat, llautó o un altre material de qualitat i en cap cas de neó, plàstic, etc. En aquests sectors queden prohibits els anuncis lluminosos en color. S'exceptuen els rètols d'estricta utilitat pública, com a farmàcies, clíniques, llocs de socors, etc., d'acord amb allò que s'ha previst per al conjunt històric per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

12.- Condicions específiques al sector CA-5.

L'espai assenyalat en el plànols amb la trama de porxo en planta baixa haurà de ser objecte d'un estudi de detall que determini les seves condicions estètiques i d'integració en l'entorn. L'esmentat espai cobert serà de propietat privada i d'ús públic, no podent-se, amb elements provisionals o permanents, tancar o impedir la seva lliure circulació. No obstant l'anterior, podran, prèvia autorització de l'Ajuntament col·locar-se taules, cadires o taurells provisionals que no ocupin més del seixanta per cent (60 %) de la seva superfície i deixin una franja lliure en sentit lineal. L'espai sobre el porxe a nivell de planta pis primer podrà ser d'ús privat. La planta soterrani podrà ocupar la projecció assenyalada en el plànol d'ordenació.

### **NORMA 3.3.02**

#### **NORMES PARTICULARS D'ESTÈTICA AL PORT D'ALCÚDIA**

- 1.- Com a regla general, s'estarà a les estipulacions exposades en la norma 3.3.01 amb les matisacions i excepcions que formalment obliga la tipologia de les edificacions, la qual serà, en termes globals, més senzilla.
- 2.- Es permeten els aplacats de façanes amb pedra arenosa i els sòcols en pedra arenosa o calcària, encara que també s'admetrà la utilització d'altres materials que quedin integrats en l'edificació i en l'entorn. Les façanes pintades seran en color blanc o en colors dins els tons dominants a la zona.
- 3.- La fusteria exterior podrà ser de fusta, alumini o un altre material sempre que el tractament de la façana sigui homogeni i els colors harmonitzin amb els tons de la façana.

### **NORMA 3.3.03**

#### **NORMES PARTICULARS D'ESTÈTICA EN ALCÚDIA NORD, TORREMAJOR I ALCANADA**

- 1.- Adaptació a l'ambient.

Les edificacions hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient de la zona i al paisatge, seguint l'estil mediterrani en el seu aspecte exterior, amb façanes de gran simplicitat. Haurà de sol·licitar-se llicència per a la tala d'arbres. En el plànol del solar hauran d'indicar-se tots els existents, indicant l'espècie, altura i perímetre del tronc a un (1) metre sobre el terreny, no podent autoritzar-se més que la tala de 3 uds/100 m2 dels que tinguin altura major o igual a 8 m. i 0,80 m. de perímetre del tronc al nivell indicat.

## 2.- Moviments de terres.

Es prohibeix el buidatge del terreny al voltant de l'edificació que haurà de quedar bàsicament adaptada a aquest, encara que s'admetran, amb la finalitat d'aconseguir el seu aïllament i habitabilitat, rebaixos no substancials del terreny perimetral en contacte amb l'edificació. El moviment de terres a l'interior de les parcel·les, d'efectuar-se, haurà de disposar el terreny en plataformes afeixades, segons el model del país. Les fàbriques de contenció de terres mostraran un acabat exterior integrat en l'entorn natural, amb una concepció conjunta del projecte arquitectònic.

L'altura màxima dels murs de contenció, bancals o ompliments no sobrepassarà l'altura d'un metre i seixanta centímetres (1,60) sobre el terreny natural, excepte una zona que no superi el deu per cent (10 %) de la superfície del solar i es trobi, excepte als solars definits en la norma 2.3.01.3.d, a una distància igual o major de tres (3) metres dels límits. En aquesta zona es permetrà situar la piscina, terrasses i els porxes frontals de l'edificació.

En cas de solars amb cota inferior a la del carrer, podrà reomplir-se la zona d'accés a l'edificació o es podrà realitzar a l'espai de reculada una passarel·la descoberta per solar, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un (1) metre, i que permeti l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de un metre i vint centímetres (1,20) i sota aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment, així com mantenir-se el terreny natural sota elles, excepte, si escau, el pas de la rampa d'accés a l'aparcament amb una amplària màxima de tres (3) metres.

## 3.- Tancament de la parcel·la.

Els tancaments de la parcel·la a carrer o àrea pública només podran ser opacs fins una altura d'un (1) metre sobre la rasant del carrer, havent de construir-se amb materials i acabats acords amb els de la zona. Sobre l'esmentada altura s'admetran únicament elements diàfans, fins una altura màxima d'un metre i seixanta centímetres (1,60), quedant prohibida la utilització de filferro d'arços. Els esmentats tancaments podran completar-se, per l'interior, amb tanques de plantes vives fins una altura màxima de dos (2) metres. No s'admetrà l'ocupació de gelosies sobre l'altura d'un (1) metre.

Quan a causa de la configuració del terreny, per ser aquest més alt que la rasant del carrer, sigui necessari construir un mur de contenció de les terres, es podrà augmentar l'altura del tancament opac fins a un màxim de dos (2) metres sobre la rasant del carrer. En el cas que el mur de contenció hagi de tenir major altura, es regularà un mínim de tres (3) metres de l'alineació oficial del solar.

Quan el terreny quedi a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'un (1) metre d'altura sobre la rasant del carrer.

Els tancaments entre parcel·les seran tractats de la mateixa manera que els tancaments a carrer o àrea pública, podent ser opacs fins una altura màxima d'un (1) metre sobre la cota del terreny en cada punt. En el cas de disposar plataformes o bancals, segons es regula en l'apartat 2n, l'altura màxima del tancament sobre el bancal serà d'un (1) metre.

## 4.- Coberta.

Quan la coberta sigui de teula, aquesta haurà de ser de color ocre i el pendent màxim admesa serà del trenta-cinc per cent (35 %).

Les cobertes de les edificacions situades en els sectors AN-1, AN-2, AN-3 i AN-4 hauran de ser de teula ceràmica àrab fins una superfície mínima del cinquanta per cent (50 %) de la totalitat de les cobertes. La coberta plana no podrà en cap cas ocupar més d'un 25 % de la coberta de la planta pis.

5.- Façana.

Es permetran els revestiments de pedra sempre que obeeixin, quant a la seva qualitat i disposició, a maçoneries pròpies del país. Els acabats de pintura seran de color blanc o ocre clar o mitjà.

6.- Baranes.

El disseny d'aquestes hauran d'atendre a criteris de senzillesa, sense que s'estableixi cap altra limitació, excepte les de seguretat (norma 2.5.02.5).

7.- Fusteria exterior i gelosies.

La fusteria exterior i gelosies podran ser de fusta, alumini o un altre material sempre que harmonitzin amb els tons de la façana.

8.- Pistes de tennis en zona residencial.

En zona residencial, que no admeti l'ús públic esportiu, s'admeten les pistes de tennis com annexes a aquest ús amb les condicions següents:

a).- La unitat registral i indivisible de les parcel·les.

b).- L'existència o simultània construcció de l'ús residencial a què resulta annexa.

c).- Projecte complet per acreditar l'adaptació de les obres al terreny i el seu enjardinament, condicions estètiques i tècniques.

d).- Els tancaments de les pistes de tennis hauran de complir les mateixes reculades a límits que les edificacions i separar-se tres (3) metres de la resta d'edificis situats al solar, excepte el que, si escau, complementi l'ús de la pista de tennis.

### **NORMA 3.3.04**

#### **NORMES PARTICULARS D'ESTÈTICA A LA PLATJA D'ALCÚDIA**

1.- A títol general, es prescriu una total llibertat per a la composició arquitectònica, amb l'única condició de la seva adaptació o inspiració en les formes i textures pròpies de l'arquitectura mediterrània.

2.- Quan l'acabat de façana es realitzi mitjançant pintura, aquesta serà predominantment de color blanc, podent-se utilitzar un altre color en elements aïllats d'aquesta o en paraments que per la seva extensió no siguin rellevants amb relació al conjunt.

3.- Per als tancaments de parcel·la s'estarà a les disposicions exposades en l'apartat 3 de la norma 3.3.03.

4.- En el cas que s'utilitzin gelosies ceràmiques o de formigó, el seu disseny haurà d'obeir a formes geomètriques elementals, prohibint-se els temes figuratius del tipus d'estrelles, flors o semblants.

### **NORMA 3.3.05**

#### **NORMES PARTICULARS D'ESTÈTICA A LA URBANITZACIÓ SA PUNTA**

En l'àmbit de la urbanització Sa Punta (antiga UA-5), situada entre els carrers Mar, Sa Punta, Antoni Maria Alcover, i vial de serveis, en el sector AS-8, regiran les condicions d'estètica i règim d'usos annexes a l'Estudi de detall aprovat.



## **TÍTOL IV: DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

### **CAPÍTOL I: NORMES GENERALS**

#### **NORMA 4.1.01**

##### **ÒRGANS ACTUANTS**

- 1.- El desenvolupament de les Normes Subsidiàries correspondrà a l'Ajuntament, en l'àmbit de les seves específiques competències, sense perjudici de la participació dels particulars, segons s'estableix en la Llei del sòl i les presents normes.
- 2.- Correspondrà als distints Departaments ministerials, Organismes autònoms o Empreses públiques adscrites als mateixos, el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments en les seves respectives atribucions.

#### **NORMA 4.1.02**

##### **PLANS PARCIAIS, PLANS ESPECIALS I ESTUDIS DE DETALL**

- 1.- Per al desplegament de les Normes Subsidiàries es formaran, d'acord amb allò que s'ha previst en la Llei del sòl, en els seus Reglaments de desenvolupament i en aquestes normes, Plans parcials i Plans especials.
- 2.- Per a l'aplicació de les NN.SS. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:
  - Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja hi estiguessin fixades.
  - Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
  - Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en que així ho disposin les NN.SS. o el seu planejament de desenvolupament i amb finalitat que en aquells s'hi estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.

#### **NORMA 4.1.03**

##### **DESENVOLUPAMENT MITJANÇANT PLANS ESPECIALS**

###### **1.- Sistemes generals.**

a).- Podrà acudir-se, en tot cas, a la formació de Plans especials, per a qualsevol dels objectius a què fa referència l'article 17 de la Llei del sòl (RD 1346/1976, de 9 d'abril) i en particular, de conformitat amb el seu paràgraf 2n, per a l'execució dels elements dels sistemes generals i complementaris a través dels quals es defineix l'estructura general i orgànica del territori.

b).- El desenvolupament de les infraestructura bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i marítimes es formularan mitjançant Plans especials, de conformitat amb allò que s'ha establert en l'article 77 del Reglament de planejament urbanístic.

El Port d'Alcúdia s'ordenarà i regularà segons el Pla especial, aprovat definitivament amb prescripcions el 20 de febrer de 2004 (BOIB n. 28, de 26.02.04), d'acord amb el que estableix la Llei 27/1992, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la marina mercant i per la Llei 48/2003, de 26 de novembre, així com per la norma 45 del Pla territorial de Mallorca.

## 2.- Àmbit d'intervenció paisatgística AIP-V.

D'acord amb el Pla territorial de Mallorca en l'àmbit d'intervenció paisatgística AIP-V (antiga central tèrmica d'Alcúdia) s'haurà de desenvolupar un pla especial l'elaboració del qual, tramitació i aprovació serà competència del Consell de Mallorca, d'acord amb les següents objectius:

- Condicionar l'edifici central per a un ús dotacional socio-cultural.
- Crear un parc empresarial i de serveis.
- Crear una gran zona verda a l'extrem est.
- Ordenar l'àmbit afectat mitjançant la creació de vials interiors, preferentment per a vianants, que assegurin una continuïtat entre el nucli del Port d'Alcúdia, el port comercial i el nucli residencial d'Alcanada.
- En qualsevol cas, els terrenys compresos dins del domini públic marítim terrestre no poden qualificar-se d'espai lliure públic a l'efecte del comput dels estàndards dotacionals atesa la seva condició demanial.

Principis rectors:

- Ordenació, recuperació i millora dels valors ambientals, paisatgístics i patrimonials de l'entorn.
- Millora de les dotacions i equipaments del sistema turístic territorial.
- Integració de les infraestructures, de les instal·lacions, dels equipaments i de les edificacions incloses a l'àmbit en un model paisatgístic coherent.
- Incorporació de polítiques de sostenibilitat territorial i foment de la seva difusió en el lloc.
- Foment de la recuperació de teixits urbans històrics deteriorats.
- Millora de la connexió per a vianants i vehicles no motoritzats entre les trames urbanes del port d'Alcúdia i d'Alcanada, fomentant la mobilitat sostenible i el transport públic.
- Tractament vegetal de reforestació perimetral de les edificacions, infraestructures i equipaments del conjunt.
- Ordenació paisatgística: S'establirà d'acord amb les directrius d'ordenació d'aquesta norma.
- Règim transitori: entre tant no es desenvolupi el pla especial, i en el marc del que estableixen les normes d'ordenació del PTIM, només seran autoritzables aquelles actuacions que no contradiguin els objectius, principis rectors, mesures d'adequació ambiental i directrius d'ordenació incloses en aquesta norma.

Directrius d'ordenació i paràmetres de desenvolupament del pla especial.

- Superfície de l'actuació: 7,59 Ha.
- Usos previstos: terciaris de tot tipus, equipaments i infraestructures.
- Aprofitament lucratiu màxim: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Alçades màximes: s'han de definir en el Pla Especial, sense superar la cota superior de l'edifici principal de l'antiga central.
- Reserva d'espais lliures: almenys 18.000 m<sup>2</sup>.
- Regeneració d'un espai lliure adjacent a l'antiga central, entre aquesta i el front litoral (antiga pedrera) que incorpori els elements de valor patrimonial presents dins un parc urbà equipat per a diferents usos cívics (àgora, passeig, miradors,...).
- Adequar la plataforma circumdant a les instal·lacions del nou equipament de la central, amb definició d'espais lliures i d'accés, procurant la reforestació en la mesura en que sigui possible.
- S'ha de regularitzar el límit amb l'àrea portuària del Port comercial d'Alcúdia, de manera que en millori l'explotació, assignant-li la part d'aprofitament lucratiu que li correspongui.
- S'ha de garantir la connexió per a vianants entre el port esportiu del port d'Alcúdia i la zona residencial d'Alcanada, configurant un itinerari cívic continu d'accés a l'equipament de l'antiga central d'un mínim de 15 m d'amplada, facilitant una possible solució en passarel·la elevada sobre l'accés al port comercial.
- S'ha de tenir en compte dins l'àmbit d'actuació la presència d'un parc de combustibles líquids, una

subestació d'energia elèctrica i una planta dessaladora d'aigua marina. Es procurarà la seva integració paisatgística i la reubicació dins el mateix àmbit cas de ser necessari.

Mesures d'adequació ambiental:

- A Les àrees enjardinades de nova creació s'hi utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones amb baix consum d'aigua i sistemes de rec de baix consum. No obstant, es podran mantenir en la seva actual configuració els jardins històrics existents a l'àmbit.
- A les zones properes al front litoral s'utilitzarà preferentment vegetació de ribera marítima.
- Per a la rehabilitació integral d'edificis existents, instal·lacions o noves edificacions, si n'és el cas, seran d'aplicació plena les normes 42, 44 i 45 del PTIM d'adopció de mesures bioclimàtiques i de prevenció de contaminació acústica i lumínica, en tant que siguin compatibles amb la protecció dels valors paisatgístics i patrimonials de l'entorn.
- Es preveurà la recollida selectiva de residus en zones protegides de la vista.

Finalment, el pla especial haurà de complir amb la Llei 22/1988 de costes i el seu Reglament, així com amb la norma 1.3.01 relativa a aquesta Llei. A més, prèviament a la seva aprovació serà preceptiu l'informe de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i el Mar.

Tramitació i aprovació del pla especial:

D'acord amb la Disposició transitòria desena del PTIM aquests plans especials s'hauran d'aprovar inicialment abans que transcorrin dos anys comptats a partir de l'endemà de la publicació al BOIB de la seva aprovació definitiva i durant aquest període se suspèn la tramitació i aprovació dels instruments i projectes que impliquin transformació urbanística del sòl dins la delimitació de l'AIP. No obstant, l'esmentat desplegament d'instruments urbanístics –d'ordenació i de gestió-, de projectes d'obres d'urbanització, d'edificació o d'implantació d'activitats, es podrà realitzar encara que no s'hagi aprovat inicialment el pla especial corresponent, quan les correlatives fitxes de l'Annex III n'estableixin les determinacions particulars específiques; en aquest cas caldrà que els esmentats instruments urbanístics i projectes d'obres d'urbanització s'ajustin a les previsions establertes a les fitxes dels AIP i que la proposta se sotmeti a previ informe favorable del Consell Insular de Mallorca que haurà d'emetre's en el termini màxim de quaranta-cinc dies. En el cas que transcorrin els dos anys assenyalats sense que el Pla especial s'hagi aprovat inicialment, s'aixecarà automàticament la suspensió esmentada en l'apartat anterior i podran tramitar-se i aprovar-se tots els instruments i projectes que legitimin la transformació urbanística del sòl, l'edificació o la implantació d'usos a sòl rústic previ informe preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca, competent en ordenació del territori, sobre la seva compatibilitat amb els objectius, principis rectoris i directrius d'ordenació de cada AIP, i que haurà d'emetre's en el termini màxim de trenta dies.

Conveni europeu del paisatge:

D'acord amb la norma 394 del PTIM, l'AIP-V, el pla especial justificarà el compliment del Conveni europeu del paisatge.

Prevaldrà el contingut del PTIM vigent a cada moment sense perjudici del nou contingut que no contradigui l'anterior.

### 3.- Àrea de reconversió territorial ART 104 municipal.

Segons el que assenyala l'apartat 1 de la norma 4203 per al sector urbanitzable AN-1 Als efectes de la gestió, obtenció i urbanització de les zones de cessió que han de completar l'equipament esportiu del municipi d'Alcúdia, el PRT o, si escau, el Pla especial del sector AS-6 es desenvoluparà, dins el primer quadrienni, preferentment mitjançant el sistema de cooperació. L'esmentat Pla especial podrà determinar la divisió del sector en fases tant per al Projecte de reparcel·lació com per a l'execució de la urbanització.

Condicions per al desenvolupament del Pla especial del sector AS-6:

#### 3.1- Àmbit total de l'actuació (m2): 198404

3.2.- Usos no lucratius del sector AS-6

- Àmbit del sector: 146.850 m<sup>2</sup>
- Superfície mínima d'espais lliures públics (ELP): 10 %
- Superfície mínima de sòl de reserva per a sistemes generals d'equipament esportiu (SSGG-EQ-E): 20 %
- Superfície mínima d'equipament esportiu (EQ-E): 5 %
- Superfície mínima d'espai per a viari (V) i equipaments (EQ): 15 %
- Superfície d'usos no lucratius: 50 %

3.3.- Usos lucratius del sector AS-6

- Àmbit del sector: 146.850 m<sup>2</sup>
- Superfície màxima d'espai destinat a zona hotelera i usos complementaris: 50 %
- Superfície d'usos lucratius: 50 %

3.4.- Els paràmetres i usos relatius als usos lucratius seran els de la zona hotelera baixa P (H1P) de l'annex II, amb les condicions generals de la norma 3.2.10, encara que la superfície edificable màxima del sector no podrà superar els 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de l'àmbit total de l'actuació. Podrà destinar-se un 30 % de l'aprofitament total (no necessàriament vinculat a l'ús hotelier) als usos lucratius complementaris, d'acord amb la definició de l'article 2.2.02 i els paràmetres màxims de l'annex II, següents: Comercial (subzona segons determini el Pla especial i sense ús residencial annex, encara que, quan es desenvolupi només en planta baixa, l'ocupació podrà ser de fins al 80 %), serveis (SS) i esportiu privat (SED). Al voltant de l'estació de serveis (ES) existent, situada en sòl urbà, podrà preveure's una zona d'infraestructures destinada a ampliar la seva superfície de parcel·la, en aquest cas el Pla especial fixarà els paràmetres urbanístics màxims d'aquesta àrea.

3.5.- El sistema general d'espais lliures públics de l'antic AN-1 no podrà estar sotmès a cap transformació de la seva coberta vegetal pel que no es podran instal·lar equipaments, ni enjardinaments i no es podrà utilitzar com a franja lliure de matolls o vegetació per a la lluita contra els incendis forestals. En qualsevol cas, d'acord amb l'article 39.1 de la LECO, les actuacions en aquesta àrea hauran de ser prèviament informades per la Conselleria de Medi Ambient.

3.6.- Els vials i espai lliure públic i privat, hauran de garantir la seguretat de les persones, amb mesures de neteja, clareig o d'establiment d'una franja perimetral de manera que se separi la massa forestal del perímetre de la urbanització. A més i a aquests efectes, el pla especial inclourà la redacció d'un pla d'autoprotecció.

3.7.- En l'àmbit de l'antic sector AS-6, en estar en una zona inundable segons l'INUNBAL, d'acord amb l'article 1054 del PHIB, s'hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents quant a aquest risc.

D'altra banda, d'acord amb l'article 108 del PHIB, a les zones inundables o potencialment inundables, estaran prohibits els usos següents:

- En zona de baixa probabilitat d'inundació, tret que compti amb les mesures preventives suficients per garantir la no afecció al domini públic hidràulic, es prohibeixen les instal·lacions o activitats d'emmagatzematge de substàncies contaminants relacionades a l'apartat D de l'annex 3 del PHIB.
- A la zona de probabilitat mitjana, a més del previst a l'apartat anterior, es prohibeixen amb caràcter general les instal·lacions destinades a serveis públics essencials o que comportin un alt nivell de risc en situacions d'avinguda. A més, l'Administració hidràulica podrà imposar condicions al projecte.
- A les zones de probabilitat alta d'inundació es prohibeixen amb caràcter general els usos previstos als apartats anteriors i els usos i edificacions que comportin un risc potencial de pèrdua de vides humanes. A més, l'Administració hidràulica podrà imposar condicions al projecte.
- A les zones potencialment inundables es prohibiran els usos anteriors en funció dels resultats dels estudis hidrometeorològics i hidrològicohidràulics necessaris.
- Les limitacions concretes al fet que han d'estar subjectes els usos del sòl i activitats en cadascuna de les tres zones, seran objecte d'una anàlisi detallada a cada zona inundable o potencialment inundable.

## **NORMA 4.1.04**

### **ADEQUACIÓ A LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

- 1.- Els Plans parcials d'ordenació i els Plans especials no podran modificar les previsions de les Normes Subsidiàries, excepte en aquells casos previstos expressament per la legislació vigent.
- 2.- Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NN.SS. en qualssevol de les zones, excepte a casc antic que serà amb caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall d'àmbit mínim d'una illeta, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat.

Els Estudis de detall mantindran les determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries. En especial, no podran introduir, en contra d'allò que s'ha previst en elles, alteracions que suposin major edificabilitat, major aprofitament privat del sòl o minva dels espais destinats a sistemes.

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

L'illeta situada entre els carrers Bisbe Pont i Fuente Ventura (plànol 5.5.5) es regularà mitjançant l'Estudi de detall aprovat, encara que s'admetran ajustos i, justificadament, la seva modificació mantenint els paràmetres urbanístics fixats.

## **NORMA 4.1.05**

### **DOCUMENTACIÓ DELS PLANS I PROJECTES**

- 1.- La documentació dels distints instruments de planejament que es redactin en desplegament de les previsions de les presents Normes Subsidiàries s'adaptaran a les estipulacions contingudes en la Llei del sòl i els seus Reglaments, així com en les altres disposicions vigents que els s'apliquin.
- 2.- Els plans d'informació i els de projecte requerits si escau, es redactaran conforme a les escales mínimes següents:
  - Plans parcials: Escala 1/1.000
  - Plans especials en sòl urbà: Escala 1/500
  - Altres Plans especials i Estudis de detall: Escala a determinar, en cada cas, pels Serveis tècnics municipals en funció de la finalitat dels mateixos, amb una escala mínima d'1/500 per als Estudis de detall.
  - Projectes d'urbanització: La mateixa escala, en els plans de planta i perfils longitudinals, que l'empleada en els Plans parcials o especials que desenvolupin.
  - Els plans parcel·lars: Escala 1/500.

A més dels exemplars impresos necessaris per a la tramitació, la documentació es presentarà en suport informàtic compatible amb la cartografia i els sistemes informàtics de l'Ajuntament d'Alcúdia, sobre els quals es tramitarà, la informació tècnica necessària.

## **NORMA 4.1.06**

### **UNITATS D'ACTUACIÓ I SECTORS EN SÒL URBÀ**

#### 1.- Unitat d'actuació 1 (UA-1)

##### 1.1.- Situació, àmbit i objecte:

La unitat d'actuació UA-1 comprèn els terrenys públics i privats situats entre Es camí des Puig i l'Estany Petit, al sud i a l'est de l'Hotel Lagomonte (també s'inclou el tros del Camí des Puig i canal annex fins l'Avgda. Pere Mas i Reus), delimitats en el plànol 6.2.1 (sector AS-11).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona, el condicionament del Camí des Puig i la canalització del canal o torrent annex al mateix i les obres de dotació de serveis del tros comprès entre l'Avgda. Pere Mas i Reus i la unitat d'actuació. Finalment, també té per objecte concloure la gestió de l'àmbit de la mateixa mitjançant la corresponent dotació de serveis i cessió de terrenys públics resultant.

##### 1.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.3.
- b).- Cessions obligatòries: Xarxa viària de l'àmbit de la UA.
- c).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona hotelera baixa P (H1P).

##### 1.3.- Gestió urbanística:

- a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.
- b).- Dotació de serveis.
- S'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i les persones o entitats titulars del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.
- Li correspondrà, des de l'Avgda. Pere Mas i Reus i en una longitud de 450 m., executar el vial que confronta amb la unitat.
- La dotació de serveis inclourà l'execució del Vial des Puig, amb una vorera de tres (3) metres d'amplada, arborada i il·luminada, així com la sèquia de quatre (4) metres a executar conforme a les prescripcions dels organismes competents. Les obres tindran el nivell de qualitat pròpies del pla d'embelliment de la zona.

##### 1.4.- Actuació sense transformació urbanística.

#### 2.- Unitat d'actuació 2 (UA-2)

##### 2.1.- Situació, àmbit i objecte:

Comprèn els terrenys públics i privats situats entre el Camí des Puig, l'Estany Petit i el Carrer Amsterdam (també s'inclou el tros del Camí des Puig i el canal annex fins l'Avgda. Tucàn), delimitats en el plànol 6.2.1 (sector AS-11).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona, així com el condicionament del Camí des Puig, la canalització del canal o torrent annex al mateix i les obres de dotació de serveis del tros comprès entre la unitat d'actuació i l'Avgda. Tucàn. Finalment, també es pretén concloure la gestió de l'àmbit de la mateixa mitjançant la corresponent dotació de serveis i la cessió de terrenys públics resultant.

2.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.3.
- b).- Cessions obligatòries: Zones verdes públiques de l'àmbit, xarxa viària peatonal i aparcament.
- c).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona hotelera baixa P (H1P).

2.3.- Gestió urbanística:

- a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.
- b).- Dotació de serveis:

- S'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i les persones o entitats titulars del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.
- La dotació de serveis inclourà l'execució del Vial des Puig, amb vorera de tres (3) metres d'amplada, arborada i il·luminada, així com la sèquia de quatre (4) metres a executar conforme a les prescripcions dels organismes competents. Les obres tindran el nivell de qualitat pròpies del pla d'embelliment de la zona. Li correspondrà també executar els 200 m. de longitud de l'esmentat vial que confronten amb la unitat d'actuació 1 (UA-1) de forma que es completi tot el traçat.

2.4.- Actuació sense transformació urbanística.

3.- Unitat d'actuació 3 (UA-3).

3.1.- Situació, àmbit i objecte:

Comprèn els terrenys públics i privats situats entre l'Avda.Tucàn, el Ranxo Andalus, els Hotels Reina i el parc públic de Maristany, delimitats en el plànol n. 5.6 (sector AS-10).

El seu objecte és aconseguir una nova parcel·la turística, adaptada al POOT, que permeti incrementar el nivell turístic de la zona i un espai lliure públic junt al parc públic de Maristany. Finalment, també es pretén concloure la gestió del seu àmbit amb la dotació de serveis i cessió de terrenys públics resultants.

3.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.6
- b).- Cessions obligatòries: Zones verdes públiques i xarxa viària.
- c).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona hotelera baixa P (H1P)

3.3.- Gestió urbanística:

- a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.
- b).- La dotació de serveis s'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries i les persones o entitats titulars del sòl lucratiu sufragar-les a la seva totalitat.

3.4.- Actuació sense transformació urbanística.

4.- Unitat d'actuació 4 (UA-4).

Aquesta unitat d'actuació es configura com dos sub unitats vinculades. La sub unitat UA-4a es correspon amb l'àmbit aprovat en les NN.SS. adaptades al POOT i a la LEN, amb les modificacions puntuals que

s'han incorporat posteriorment, i podrà continuar la seva tramitació de forma independent. La sub unitat UA-4b es correspon amb el sòl classificat com a urbà en la present revisió. El desenvolupament de la sub unitat UA-4b es troba vinculat al de la UA-4a i els usos esportius previstos en ella a la parcel·la d'ús turístic.

#### 4.1.- Sub unitat d'actuació 4a (UA-4a).

##### 4.1.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta sub unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-6. Es troba situada en el Port d'Alcúdia, entre el Carrer Teodoro Canet i Bisbe Pont, en el sector AS-4 (anterior sector AS-5), amb una superfície total de l'àmbit de 60.000 m<sup>2</sup>.

El seu objecte és aconseguir un gran aparcament de superfície que permeti cobrir una part important de les necessitats generades per la peatonalització de la primera línia del Port i dotar la zona d'una àrea docent-cultural que permeti construir el nou centre escolar i una zona cívica-social. També es pretén la creació d'una nova parcel·la hotelera, adaptada al POOT, de 30.000 m<sup>2</sup> de superfície que permeti la transformació de places obsoletes.

##### 4.1.2.- Ordenació:

a).- Plànol d'ordenació n. 5.5, 5.5.3 i 5.5.5.

b).- Cessions obligatòries: Espai lliure públic (6.000 m<sup>2</sup>), parcel·la per a equipament docent, cultural i guarderia (6.000 m<sup>2</sup>), parcel·la per a equipament cívica-social (1.700 m<sup>2</sup>), vials i aparcament públic (16.300 m<sup>2</sup>). La parcel·la destinada a ús cívica-social també podrà destinar-se a incrementar la superfície de la parcel·la docent i cultural. Total del sòl de cessió: 30.000 m<sup>2</sup>. A més a més, la cessió de l'aprofitament lucratiu que es fixa en el quinze per cent (15 %) d'aquest aprofitament i que podrà entregar-se en terrenys del sòl urbà situats en el Port d'Alcúdia o en metàl·lic.

c).- Sòl lucratiu: Parcel·la hotelera de 30.000 m<sup>2</sup>.

d).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona hotelera mitja P (H2P).

##### 4.1.3.- Gestió urbanística:

a).- El promotor únic de l'actuació formalitzarà d'immediat les cessions així com està establert en els compromisos adquirits amb l'Ajuntament i aprovats pel Ple municipal.

b).- La dotació de serveis del sòl de cessió pública haurà de complir les exigències específiques assenyalades en aquestes normes. L'Ajuntament aportarà el quinze per cent (15 %) del seu cost, d'acord amb el que estableixen els compromisos adquirits amb el promotor, sempre que estiguin urbanitzats amb el mateix nivell d'infraestructura i qualitat exigible a la unitat.

#### 4.2.- Sub unitat d'actuació 4b (UA-4b).

##### 4.2.1.- Situació, àmbit i objecte:

Es situa confrontant amb la UA-4a i la superfície del seu àmbit és de 7.810 m<sup>2</sup>. El seu objecte és aconseguir una oferta turística de més qualitat en agregar una parcel·la per a usos esportius que quedi vinculada a l'hotelera.

##### 4.2.2.- Ordenació:

a).- Plànol d'ordenació n. 5.5, 5.5.3, 5.5.5 i plànols generals.



b).- Paràmetres urbanístics:

La superfície i dimensions mínimes de la parcel·la es correspondrà amb l'àmbit de la sub unitat i en cas de cessió d'espais públics (vials, aparcaments, etc.) amb l'àmbit resultant.

- Ocupació màxima de les edificacions i instal·lacions cobertes (%): 15
- Edificabilitat màxima de les edificacions i instal·lacions cobertes (m2/m2): 0,15
- Altura reguladora màxima (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 40

La planta soterrani, quan es destini a aparcaments o a instal·lacions i serveis no computarà com a edificabilitat. La seva ocupació màxima no podrà superar el 40 % de la superfície de la parcel·la.

4.2.4.- Règim d'usos.

L'ús serà exclusivament el d'espai lliure privat i esportiu, és a dir: jardins, instal·lacions esportives i piscines descobertes i cobertes, aparcaments i instal·lacions pròpies de l'activitat, és a dir: club social amb bar i restaurant, gimnàs, saunes, vestidors, lavabos i botiga d'efectes esportius i de productes relacionats amb l'activitat. Serà condició indispensable, per a la construcció de l'edifici social, garantir prèviament la construcció del complex esportiu i no podrà entrar en funcionament fins que no s'hagin fet les instal·lacions esportives. La llicència d'activitat estarà condicionada al fet que es mantinguin en servei les instal·lacions esportives.

L'ús residencial està prohibit i la seva superfície no podrà incrementar la densitat turística de 1/60 de l'àmbit de la UA-4a.

4.3.- Gestió urbanística:

El sistema de gestió serà per compensació de propietari únic i d'acord amb el conveni urbanístic subscrit.

4.4.- Actuació sense transformació urbanística.

5.- Unitat d'actuació 5 (UA-5).

5.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-8. Es troba situada a l'àmbit del complex Bellevue (sector AS-10) i el seu objecte es eliminar del complex aquelles edificacions i instal·lacions que per les seves característiques constructives, tipològiques o d'emplaçament, es consideren negatives per la seva qualitat turística, així com completar la seva gestió urbanística d'acord amb el que es detalla en aquest apartat.

5.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- La seva ordenació és la que es conté en els documents annexes a aquesta norma: Plànol d'ordenació del sector (plànol 5.7), normes d'edificació i de zonificació parcel·lació i ús.
- b).- Paràmetres edificatoris transitoris de les zones urbanístiques (E5d1, E5d2, E5d3, H3b1, H3b2 i H3c).
- c).- Cessions obligatòries: Sistema d'espais lliures públics, xarxa viària i aparcaments (determinats en el plànol 5.7 d'ordenació de la unitat).
- d).- Els edificis que, es troben expresament assenyalats en el plànol 5.7 i que per les seves característiques

constructives o pel seu emplaçament resultin degradants per al complex es declaren expresament fora d'ordenació i hauran d'ésser enderrocats.

- e).- L'ordenació de la xarxa viària queda definida a l'esmentat plànol 5.7 i en el plànol n. 4.1, general. No obstant, la secció actual del vial principal de la urbanització resulta inadequat a l'actual trànsit per la qual cosa s'haurà de remodelar i les parcel·les que donen en el seu enfront reordenar-se, sense disminució de la superfície total dels terrenys destinats a sòl públic, ni l'aprofitament global dels terrenys lucratiu.

### 5.3.- Gestió urbanística de la unitat d'actuació.

- a).- Mitjançant un Projecte de compensació haurà de formalitzar-se la cessió del sòl de cessió obligatòria definida i detallada en el plànol 5.7.

- b).- S'haurà de constituir una entitat urbanística col·laboradora per al seu manteniment amb les funcions següents:

- El manteniment i conservació dels vials, així com de les seves zones verdes i demés elements ornamentals, siguin aquests de caràcter públic o privat.
- La neteja interior, enllumenat i serveis, sense perjudici de l'adscripció a la titularitat pública dels que corresponguin a l'Ajuntament.
- Mantenir els vials que comuniquen el complex amb l'exterior sempre oberts al pas de vehicles i vianants.
- Mantenir, utilitzar i explotar les instal·lacions esportives actualment en funcionament.

Les anteriors obligacions cessaran en el moment en que l'Ajuntament reclami per així mateix la gestió, individual o col·lectiva, dels esmentats serveis. L'esmentat règim no afecta a l'obligatorietat de realitzar les cessions a l'Ajuntament que s'hauran de materialitzar en el menor temps possible.

- c).- Una vegada completades totes les cessions, es podrà tramitar la legalització del complex. Per a això s'haurà de garantir de forma simultània, complint les condicions establertes en l'article 384 del RLOUSM, l'enderrocament de les edificacions declarades en aquesta norma com a fora d'ordenació i assenyalades en el plànol 5.7. Queden excloses de la legalització les edificacions o instal·lacions que estiguessin sotmeses a expedients sancionadors en vies de tramitació.

### 5.4.- Actuació sense transformació urbanística.

## 6.- Unitat d'actuació 6 (UA-6)

### 6.1.- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es correspon amb l'antiga UA-9. Es troba entre l'Avgda. de Mèxic, d'Itàlia, del Casino i el carrer del Verderol, delimitada en el plànol n. 5.6.2 (sector AS-10).

El seu objecte es millorar les condicions de parcel·la dels complexos turístics existents, remodelant el seu traçat en planta i peatonitzant el carrer Tord i Verderol, així com incrementant el nivell turístic de la zona. És també objecte de la unitat d'actuació completar la gestió urbanística de la zona, així com la legalització dels complexos turístics existents i el compliment dels compromisos establerts amb les persones propietàries que permetran ampliar i completar una zona verda propera (sector AS-11).

### 6.2.- Ordenació de la unitat d'actuació:

- a).- Plànol d'ordenació n. 5.6.2.

b).- Cessions obligatòries: Una zona verda pública formada per les antigues parcel·les n. 233 i 235 situades en el Carrer Bèlgica (sector AS-11) i la compensació de la resta del valor del sòl de vial declassificat amb solars edificables o en metàl·lic.

c).- Ordenació del sòl lucratiu: Zona extensiva mixta turística (E5T).

6.3.- Gestió urbanística.

a).- La cessió del sòl de cessió obligatòria i la determinació del sòl edificable es tramitarà mitjançant un Projecte de compensació.

b).- La dotació de serveis s'haurà d'ajustar a les exigències de les Normes Subsidiàries, incloure el Carrer Verderol i sufraga la seva totalitat les persones o entitats titulars del sòl lucratiu.

c).- Una volta tramitats els Projectes de compensació i de dotació de serveis, s'haurà de sol·licitar, d'acord amb les noves normes urbanístiques aplicables, la legalització del complex i s'aplicarà, en el que no resulti legalitzable, el previst en la legislació sobre disciplina urbanística.

6.4.- Actuació sense transformació urbanística.

7.- Unitat d'actuació 8 (UA-8).

7.1- Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es troba situada en la carretera d'Alcanada (plànol 55) i el seu àmbit coincideix amb el conjunt del poblat projectat del l'Arquitecte Ferragut. L'objecte del mateix és la cessió pública, gratuïta i ordenada de forma adequada per a la seva utilització de la zona verda prevista pel planejament, la millora de les infraestructures, la documentació de les edificacions existents i la seva protecció segons el Catàleg de protecció del patrimoni, així com la limitació de la densitat residencial de la zona d'acord amb els criteris generals de la revisió de les NS.

7.2- Ordenació i gestió urbanística.

Haurà de presentar-se projecte de compensació amb la cessió de la zona verda, estudi de detall de volums de les edificacions existents i projecte de dotació de serveis. Prèviament a autoritzar-se obres en alguna edificació haurà de justificar-se el compliment de la fitxa AC-25 del Catàleg de protecció del patrimoni i, en qualsevol cas, no podrà augmentar-se la densitat residencial actualment existent en el sector ni l'índex d'intensitat d'ús residencial d'1/400

El sistema de gestió serà per compensació.

7.3- Actuació sense transformació urbanística.

8 Unitat d'actuació 12 (UA-12).

8.1 - Situació, àmbit i objecte:

Aquesta unitat d'actuació es troba situada en Ciutat d'Alcúdia i el seu objecte és aconseguir l'obertura de la continuació del Carrer de la Sinia (plànol 5.1 i 5.1.1) i completar una illeta d'ús residencial (I1) que resulta incompatible amb el d'equipament, aconseguint una configuració coherent de la trama urbana de la zona.

8.2 - Ordenació de volums i gestió urbanística.

Com a conseqüència de l'obertura de l'esmentat vial s'originen dos illetes diferenciades, una d'elles amb l'ús d'equipament públic en la qual es troba situat l'actual edifici de l'Auditori i una altra que es regularitza amb l'ús ja existent de zona intensiva baixa (II).

El sistema de gestió serà per compensació.

8.3 - Actuació amb transformació urbanística de dotació. En la seva conseqüència haurà de cedir-se, lliure de càrregues d'urbanització, el 10% de l'aprofitament mitjà ponderat i el 15% de l'increment de l'aprofitament mitjà ponderat atribuït.

9. - Sector de sòl urbà CA-2.

El sector de sòl urbà CA-2 de ciutat d'Alcúdia (BOIB n. 30, de 10.03.01) va ser objecte d'una delimitació i divisió en els següents tres sectors: CA-2.1 (És Vidriell 1), CA-2.2 (És Vidriell 2) i CA-2.3 (És Molinot). Els esmentats sectors hauran, per poder-se desenvolupar, de ser objecte d'un Projecte de compensació, d'urbanització o, si escau de dotació de serveis, i de cessió dels espais lliures públics, espai viari i, d'acord amb el que estableix la legislació del sòl, de percentatge corresponent de l'aprofitament lucratiu del sector a favor de l'administració. L'índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> solar), d'acord amb el criteri d'aquestes normes, del sector CA-2.1 i CA-2.2 serà d'1/25 o d'1/30 quan, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la i, en l'àmbit del sector CA-2.3, no es podran superar els 290 habitatges. Aquests hauran de fixar-se per illetes o parcel·les en el corresponent Projecte de compensació que serà vinculant per a l'obtenció de les llicències d'obres.

CA-2.1 i CA-2.2: Actuació sense transformació urbanística.

CA-2.3: Actuació amb transformació urbanística de urbanització. En la seva conseqüència haurà de cedir-se, lliure de càrregues d'urbanització, el 15% de l'aprofitament mitjà ponderat. A més a més, haurà de reservar-se el 30% de l'edificabilitat residencial a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.

10. - Sector de sòl urbà CA-5.

El sector de sòl urbà CA-5 de ciutat d'Alcúdia ha estat ja objecte d'un projecte de compensació i de dotació de serveis, definitivament aprovats. No obstant això, amb la finalitat d'obtenir una millora urbanística en les illetes que s'alineen amb la carretera i en les edificacions que es convertiran en la façana d'entrada a la ciutat, el planejament ha incorporat una ordenació de detall d'aquestes edificacions i dels espais urbans que les envolten. El porxe lineal que es permet en planta baixa i al llarg de la façana principal, assenyalat en el plànol d'ordenació amb la trama de porxo, haurà de ser objecte d'un estudi de detall que determini les seves condicions estètiques i d'integració en l'entorn. L'espai sota del porxe es configura com de propietat privada i ús públic, podent-se edificar en planta soterrani amb els usos permesos en aquestes normes urbanístiques.

Les persones propietàries de les illetes afectades per la modificació de l'ordenació urbanística o, si escau, la Junta de compensació, haurà d'executar a càrrec seu els vials, aparcaments i zones verdes de conformitat amb l'ordenació de detall incorporada al planejament i cedir-los a l'Ajuntament lliure i gratuïtament.

Les edificacions a construir en l'àmbit d'aquest sector hauran de complir les condicions d'estètica establertes en l'apartat 12 de la norma 3.3.01.

Actuació sense transformació urbanística.

## **CAPÍTOL II: NORMES PARTICULARS PER AL DESPLEGAMENT DEL SÒL URBANITZABLE**

### **NORMA 4.2.01**

#### **ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE, DEFINICIÓ I TIPOLOGIA DE SECTORS**

- 1.- El sòl urbanitzable i els seus sectors d'actuació es delimitaran en els següents plànols d'ordenació: Plànol núm. 1 (Classificació del sòl), plànol núm. 6.1 (Alcúdia nord i Ciutat d'Alcúdia: Sòl urbanitzable), plànol núm. 6.1.1 (Ordenació sòl urbanitzable: AN-1) i plànol núm. 6.2 (Alcúdia sud: Sòl urbanitzable).
- 2.- S'entén per sector, als efectes de les presents Normes Subsidiàries, cadascuna de les unitats territorials en què es divideix el sòl urbanitzable als efectes de la seva ordenació urbanística.
- 3.- Es distingeixen els següents tipus de sectors, segons el seu ús global:
  - a).- Residencial.  
  
Correspon als sectors destinats, de forma predominant, a l'ús residencial de caràcter permanent.
  - b).- Industrial.  
  
Correspon als sectors destinats al desenvolupament de l'ús industrial amb caràcter exclusiu, o en els que existeixi una àrea residencial o d'equipament en situació de vora del sòl urbà i que serveixi d'element complementari d'aquest sòl urbà i alhora separador del residencial i de l'industrial. En aquest cas es redueixen els usos industrials als compatibles amb aquesta situació.
  - c).- Serveis.  
  
Correspon als sectors destinats al desenvolupament preferent de l'equipament civicosocial col·lectiu i/o dels centres de les activitats i instal·lacions complementàries per al servei urbà.
  - d).- Turístic-residencial o de segona residència.  
  
Correspon als sectors especialitzats en l'ús residencial de temporada de baixa densitat, traduït, especialment, de forma dominant, en el desenvolupament extensiu d'habitatges unifamiliars i/o blocs d'apartaments de petita dimensió.
- 4.- Els sectors de sòl urbanitzable, segons la seva situació d'ordenació actual, es distingeixen en:
  - a).- Sectors amb Pla parcial aprovat i executat que, amb els modificacions introduïdes, l'ordenació dels quals queda plenament integrada en aquestes Normes Subsidiàries.
  - b).- Sectors amb Pla parcial aprovat i sense executar que hauran d'ésser revisats i, si procedeix, adaptats a allò que s'ha establert en aquestes normes i en el Pla territorial de Mallorca.
  - c).- Sectors de nova ordenació a desenvolupar segons les determinacions de les presents normes.

### **NORMA 4.2.02**

#### **NORMES PARTICULARS DE PLANEJAMENT PARCIAL PER ALS SECTORS DE NOVA ORDENACIÓ**

- 1.- Àmbit de l'ordenació.  
  
L'ordenació de cada sector haurà d'efectuar-se mitjançant un únic Pla parcial que compregui la total

superfície d'aquest, podent, no obstant això, programar-se la seva execució mitjançant un o diversos polígons.

## 2.- Paràmetres generals de l'ordenació.

S'especifiquen, per a cada sector, al quadre de nuclis i sectors, en els plànols d'ordenació núm. 6.1 i 6.2, així com a les fitxes de normes de zonificació, parcel·lació i ús.

Les intensitats globals definides en les urbanitzables de nova creació, es refereixen a usos lucratius, inclòs el deu per cent (10 %) de cessió d'aprofitament.

## 3.- Zonificació, estructura urbanística i densitat de població.

a).- El percentatge màxim de l'àrea de solars destinat a l'edificació privada no podrà superar el valor expressat al quadre annex núm. 2.2, havent de destinar-se el percentatge restant a vials, espais lliures públics, zones esportives privades i instal·lacions d'infraestructura.

b).- L'estructura urbanística dels sectors s'orientarà d'acord amb els traçats de la xarxa viària bàsica quan aquesta estigui definida en els plànols d'ordenació. L'ordenació haurà, si procedís, de solucionar adequadament les àrees de vora contigües al sòl urbà, de manera que quedi assegurada la continuïtat de la xarxa viària i regularitzades les alineacions i tipologies d'edificació en les esmentades àrees.

c).- Les zones d'equipament públic hauran de localitzar-se de forma agrupada i es tendirà a situar-les en posicions pròximes a les àrees de sòl urbà adjacents, quan aquestes existeixin.

d).- En els sectors de caràcter turístic, es dissenyarà una xarxa completa i integrada d'itineraris de vianants, amb pautes de traçat autònomes respecte a la xarxa viària de circulació rodada, afavorint l'accessibilitat als espais lliures públics i la resta de zones d'equipament comunitari, així com l'ordenació de circuits de passeig i la connexió amb els sectors o nuclis confrontants, si procedís. L'amplària mínima dels passos per als vianants serà de sis (6) metres.

e).- Índexs d'intensitat d'ús.

Les figures de planejament sectorial de desenvolupament determinaran, per a cada qualificació o zona d'ordenació que contemplin els respectius índexs d'intensitat d'ús, havent de justificar adequadament que el resultat de l'aplicació dels mateixos no supera la capacitat màxima assignada en aquestes Normes Subsidiàries.

El càlcul dels índexs d'intensitat de l'ús residencial i turístic, les propostes d'exoneració de la seva fixació i la justificació de complir amb les capacitats màximes de població previstes per aquestes normes, es farà d'acord amb el que estableix el Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial.

f).- Els sectors de caràcter residencial, turístic o mixt, d'acord amb l'article 6 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, estaran sotmesos a la reserva del sòl corresponent al 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatge subjete a un règim de protecció pública que permeti establir, almenys, el seu preu màxim en venda, lloguer o d'altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

## 4.- Aparcament públic.

La superfície mínima destinada a aparcament públic es calcularà mitjançant el mòdul d'1 plaça d'aparcament per a vehicles de turisme per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació o superfície construïda. La dotació d'aparcament públic haurà de complir les condicions estipulades en l'article 7 de l'annex al Reglament de planejament urbanístic.

## 5.- Espais lliures públics.

La superfície mínima destinada a parcs i jardins públics complirà el mòdul de 18 o 21 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim del 10 % de la superfície total ordenada. La dotació d'espais públics haurà de complir, a més de les condicions estipulades en l'annex al Reglament de planejament urbanístic, les prescripcions següents:

- Es procurarà que coincideixin amb zones naturalment arborades i amb els llocs preeminents, vistosos, de millors panoràmiques.
- Mai seran relegats a terrenys inhàbils per a solars ni s'adoptaran formes marginals o de sobrant de repartiment.
- La seva posició serà cèntrica, poc accidentada, ben relacionada, amb els seus fronts a via pública i en el cas de projectar-se accessos als parcs i jardins mitjançant passatges de vianants, aquests no tindran ample inferior a deu (10) m.
- Les façanes de les edificacions enfront dels parcs i jardins tindran el caràcter de frontals o principals i amb un tractament digne i harmònic i en cas de requerir-se reculades de l'edificació respecte als corresponents límits dels parcs i jardins haurà d'observar-se com a mínim idèntica mesura que per a les vies públiques.
- Sent l'element primordial la vegetació, aquesta s'aplicarà amb la deguda profusió i cura, cuidant que les plantacions de les espècies siguin les apropiades a la regió, al clima i a la corresponent conservació.
- Mai hauran de superposar-se els parcs i jardins amb la utilització d'aparcaments en tot o en part, ni tampoc amb les altres superfícies pròpies de serveis viaris com són els carrers, encreuaments, places, mitjanes, voreres, vorals, etc., i fins i tot amb les faixes de protecció de vials o amb els passos i ubicacions d'instal·lacions infraestructurals del servei urbanístic.

## 6.- Equipament.

A més de les reserves previstes en els apartats 4 i 5 de la present norma, les dotacions d'equipament comunitari hauran de complimentar les següents estipulacions, sense perjudici del compliment dels mòduls i condicions disposats en l'annex al Reglament de planejament urbanístic:

### a).- Reserves de sòl per a equipament comunitari en sector residencial:

- Guarderia: 5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 1.000 m<sup>2</sup> en una parcel·la.
- Equipament cultural i docent: 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Equipament esportiu: 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 2.000 m<sup>2</sup> en una parcel·la.
- Altres equipaments de caràcter civic-social, de domini públic (sanitari, assistencial, religiós, recreatiu, municipal divers, etc.): 3 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 1.000 m<sup>2</sup>, en una parcel·la.
- Equipament comercial: 80 m<sup>2</sup> d'edificació per 100 habitants.

### b).- Reserves de sòl per a equipament comunitari en sector de serveis:

Equipament comunitari: 20 % de la superfície total del sector.

### c).- Reserves de sòl per a equipament comunitari en sector industrial:

- Equipament esportiu: 2 % de la superfície total ordenada, amb un mínim de 4.000 m<sup>2</sup> en una o dues parcel·les.
- Altres equipaments de caràcter civicosocial, de domini públic: 1 % de la superfície total ordenada, amb un mínim de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Equipament comercial: 1 % de la superfície total ordenada.

### d).- Reserves de sòl per a equipament comunitari en sector turístic residencial:

- Guarderia: 2 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 1.000 m<sup>2</sup> en una parcel·la.
- Equipament cultural i docent: 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 1.000 m<sup>2</sup> en una parcel·la.



- Equipament esportiu: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 4.000 m<sup>2</sup> en una o dues parcel·les.
- Altres equipaments de caràcter civicosocial, de domini públic (sanitari, assistencial, religiós, recreatiu, municipal divers, etc): 4 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 1.000 m<sup>2</sup> en una parcel·la.
- Equipament comercial: 2 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> d'edificació, amb un mínim de 1.000 m<sup>2</sup> en una parcel·la.

7.- Unitat urbanística: Mòduls per a dotacions.

- a).- En tot cas, als efectes d'establir el nombre d'habitatges de cada sector, per determinar el tipus d'unitat urbanística i els mòduls i superfícies per a dotacions, s'assimilaran els cent (100) m<sup>2</sup> de superfície edificable destinada a qualsevol ús (excepte els destinats a les pròpies dotacions) a l'equivalent d'un habitatge.
- b).- Les dotacions indicades en les Normes Subsidiàries tenen el caràcter de mínims i hauran de completar-se, si escau, fins a les quals fixa la Llei del sòl i el seu Reglament de planejament urbanístic.
- c).- Les dotacions per a parc esportiu tindran la consideració de públiques i són de cessió obligatòria al municipi.

8.- Infraestructures d'urbanització.

El Pla Parcial definirà, com a mínim, el traçat i/o les característiques dels següents serveis i infraestructures d'urbanització:

- Xarxa viària, passos per als vianants i d'aparcaments, totalment pavimentades.
- Xarxes de distribució d'aigua potable, reg i hidrants contra incendis.
- Xarxa d'evacuació d'aigües residuals, havent d'abocar finalment a l'EDAR municipal.
- Xarxa d'evacuació d'aigües pluvials.
- Xarxa subterrània de distribució d'energia elèctrica.
- Xarxa subterrània d'enllumenat públic.
- Xarxa subterrània de tubs per a la instal·lació de telèfons, i/o de serveis per cable.
- Recollida d'escombraries.
- Enjardinament d'espais lliures públics.
- Connexions amb les xarxes generals d'abastament d'aigua i sanejament.
- Totes les xarxes d'infraestructura seran subterrànies i es conduiran sota la vorera.
- Les voreres tindran un ample mínim de dos (2) metres i, en tot cas, haurà de donar-se'ls l'ample suficient perquè puguin col·locar-se les instal·lacions sota ella.

A més a més, s'hauran de complir les determinacions de l'apartat 1 de la norma 2.5.15 (Control d'abocaments), del capítol IV del títol IV, les que estableix el Pla territorial de Mallorca i les altres que resulti d'aplicació, així com justificar, d'acord amb la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renovel·lament, les previsions adequades en relació amb les edificacions i les seves distàncies a les vies de comunicació i infraestructures, vies públiques, així com a la seva distribució i insonorització.

9.- Entitat urbanística col·laboradora de conservació.

- a).- Els propietaris de terrenys compresos en sectors, polígons o unitats d'actuació quedaran obligats a suportar les despeses de conservació de les obres d'urbanització i al manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis, havent-se d'integrar en la corresponent entitat urbanística col·laboradora de conservació.
- b).- Els promotors d'urbanitzacions privades gestionaran davant l'administració urbanística l'autorització de la corresponent Entitat urbanística col·laboradora de conservació.

10.- Sistema d'actuació.

- a).- El sistema d'actuació normal per gestionar les urbanitzacions privades serà el de compensació.

- b).- En els casos en què hagi d'acollir-se al sistema de cooperació, a causa de l'excessiu nombre d'afectats o a la falta d'acord entre ells, els propietaris hauran d'assumir íntegrament les despeses i costos que pogués implicar el canvi de sistema respecte al de compensació.
- c).- Quan l'Ajuntament en Ple apreciés una clara utilitat pública o interès social en el desenvolupament d'un sector, polígon o unitat d'actuació en benefici de la resta de ciutadans, no incloses en el sector, polígon o unitat d'actuació, podrà acordar el sistema de cooperació o expropiació, segons millor convingui a l'interès general i s'ajusti a la legislació urbanística aplicable.

#### 11.- Normes de sectors específics.

Una part d'aquests sectors i dels terrenys confrontants s'han qualificat pel Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears com a zona d'infraestructures energètiques. Amb independència de la zona afectada per l'esmentat PDS que haurà de ser objecte d'exclusió en regular-se directament per l'esmentat PDS i/o, si escau, d'ajust en relació amb la resta d'activitats admeses, es mantenen amb caràcter general les següents condicions de desenvolupament:

##### 11.1.- Sector AS-17

###### a).- Definició.

El seu destí principal és convertir-se en centre de comunicacions amb àrea d'influència sobre el nord-est de Mallorca. L'esmentat centre s'haurà d'ordenar com una terminal mixta (viatgers i mercaderies) de transport combinat (carretera, ferrocarril i connexió portuària), amb dotació de serveis complementaris (centre comercial, emmagatzemament i manipulació de mercaderies, etc.).

###### b).- Condicions generals.

- Superfície del sector (hà): 12
- Tipus d'ordenació: Aïllada
- Densitat màxima (hab/hà): 10
- Aprofitament global màxim (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,4
- Àrea de solar edificable respecte de la superfície ordenada (%): 40
- Amplària mínima de vies públiques de trànsit rodat (m): 12
- Nombre d'aparcaments públics (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació): 1/100. Mínim: 10 % de la superfície enjardinada.
- Superfície destinada a parcs i jardins públics (%): 20

###### c).- Condicions particulars.

- Superfície mínima de solar (m<sup>2</sup>): 1.000
- Dimensions mínimes de solar (façana/fons): 20/20
- Ocupació màxima de solar (%): 40
- Percentatge mínim d'àrees de jardins privats al solar (%): 20

###### d).- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: Habitatge unifamiliar annex.
- Serveis o terciari (S, B, P): Establiments públics i administratiu.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, D), magatzems (B, D), transports (B, D), parcs i tallers (B, D) i instal·lacions infraestructurals (B, D).
- Industrial: No.

- e).- La superfície del sector no afectada per l'àmbit de la zona d'infraestructures energètiques prevista en el Decret 96/2005, de 23 de setembre, podrà dividir-se en subsectors per al seu desplegament sempre que els mateixos compleixin proporcionalment amb els estàndards que li corresponguin i els accessos responguin a un criteri de conjunt.

#### 11.2.- Sector AS-18.

- a).- Condicions generals i particulars.

- Coeficient d'edificabilitat neta màxim (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>): 3
- Superfície total edificable màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Reculades mínims de les edificacions respecte de les partions del solar: L'altura (exceptuant xemeneies) amb un mínim de trenta (30) metres.
- Altura dels edificis: No es limita.
- Ocupació màxima (%): 40
- Els nivells d'immissió es mantindran inferiors al setanta i cinc per cent (75 %) dels de les situacions considerades admissible en el Decret 833/1975 i el nivell de renous es mantindrà inferior als quaranta decibelios (40 dB) a l'exterior dels seus tancaments.
- L'empresa propietària de la central tèrmica d'Es Murterar haurà de disposar, a l'interior del seu recinte, dels aparcaments necessaris per a cobrir la totalitat de places que genera el funcionament de la central. Podran distribuir-se en excluses destinades a aquest ús o en zones interiors degudament assenyalades d'acord amb les normes específiques de seguretat.

- b).- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- L'únic ús permès és el de les instal·lacions d'una central tèrmica de generació d'energia elèctrica i edificis complementaris.
- Es permetran els habitatges per al personal de vigilància, sempre que quedin separades com a mínim deu (10) metres de les instal·lacions i edificis industrials.

- c).- Protecció del medi ambient.

L'emissió de contaminants a l'atmosfera no podrà superar els valors límit legalment establerts i en particular es compliran les següents disposicions o normes que les substitueixin.

- Llei 38/1972, de 22 de desembre (BOE de 26.12.72).
- Decret 833/75, de 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/1972 (BOE de 22.04.75).
- Reial Decret 1643/1985, d'1 d'agost, modifica índex 002 del Decret 833/75 (BOE de 23.03.79).
- Reial Decret 717/1987, de 27 de maig, modifica el R.D. 833/1975 (BOE de 06.06.87).
- Reial Decret 646/1991, de 22 d'abril, estableix noves normes sobre limitació a les emissions a l'atmosfera d'agents contaminants procedents de grans instal·lacions de combustió (BOE de 25.04.81).

- d).- Infraestructures d'enllumenat, protecció contra incendis i manteniment de zones verdes.

- Com que el sector es destina a l'ús exclusiu de producció d'energia elèctrica a parcel·la única i per a una major seguretat de les instal·lacions, l'enllumenat dels vials públics i de les zones verdes públiques es realitzarà des de lluminàries situades en els terrenys privats, després de les tanques de tancament i amb càrrec a GESA.
- Les instal·lacions de protecció contra-incendis de la totalitat del sector seran projectades i mantingudes en servei per i a càrrec de GESA.
- També GESA tindrà al seu càrrec l'esment, condicionament, sembrada i manteniment de les zones verdes públiques i de les zones perimetrals de protecció, havent-les de dotar d'espècies autòctones a les quals periòdicament netejarà de la pol·lució de la central.

#### 11.2.- Sector AS-19.

a).- Condicions generals.

- Extensió d'Es Murterar Ús industrial (ZI-M).
- Superfície del sector (hà): 6,28
- Tipus d'ordenació: Aïllada
- Densitat màxima (Hab/hà): 1
- Aprofitament global màxim dels usos lucratiu (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,105
- Àrea de solar edificable respecte de la superfície ordenada (%): 60
- Amplada mínima de vies públiques de trànsit rodant (m): 12
- Superfície mínima d'aparcaments públics: Segons AS-18
- Superfície destinada a parcs i jardins públics (%): 10

b).- Condicions particulars.

- Superfície mínima de solar: Segons AS-18
- Dimensions mínimes de solar: Segons AS-18
- Ocupació màxima de solar (%): 15
- Percentatge mínim d'àrees de jardins privats en el solar: ZPP

c).- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

El règim d'usos permessos serà el mateix que per al sector AS-18, amb la particularitat de que l'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) serà de 1/30.000.

d).- Condicions per aplicació de la Llei de costes.

- L'aprofitament global màxim no pot superar l'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable del municipi que és de 0,94 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- El sector és afectat per una zona de servitud de protecció, amb una amplada de cent (100) metres mesurats des del límit inferior de la ribera de la mar.
- El règim jurídic de la zona de protecció és l'establert en els articles 24 i 25 de la Llei de costes i el seu reglament. No obstant, s'haurà de prendre en consideració que la central tèrmica d'Es Murterar és una infraestructura bàsica del sistema energètic de les Balears i que en alguns aspectes no es podran complir totes les limitacions que de forma general preveu la Llei de costes.

## **NORMA 4.2.03**

### **SECTORS AMB PLANEJAMENT PARCIAL APROVAT**

1.- Sector AN-1.

a).- Definició i condicions del sector.

Es tracta d'un sector urbanitzable, amb Pla parcial aprovat, que es recull, amb modificacions en el plànol 6.1.1 (ordenació del sòl urbanitzable), de 32 hà de superfície, amb un aprofitament lucratiu de 0,206 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i amb una densitat màxima de 24,4 hab/hà.

El Pla parcial o, si s'escau, el Projecte d'urbanització haurà d'incorporar els aspectes següents introduïts per les Normes Subsidiàries:

- Supressió de vials segons plànol n. 6.1.1
- Normes d'edificació.
- Normes d'estètica.
- Definició d'elements urbanístics.
- El projecte d'urbanització s'haurà de sotmetre a informe de la Direcció General de Recursos Hídrics als

efectes de l'afectació del sector per dos torrents i les seves zones de protecció.

- Aquest sector es troba afectat per una àrea de reconversió territorial (ART) d'actuació directa pel que, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, les NN.SS. recullen l'esmentada delimitació que haurà d'incorporar-se al Pla parcial, en cas de requerir la seva modificació, o, en tot cas, al Projecte d'urbanització, així com complir-se amb allò que s'ha establert pel PTI en la fitxa corresponent.

- b).- Normes d'edificació i règim d'usos.

Les normes d'edificació i el règim d'usos són els definits per a la zona extensiva (E) i extensiva club (E4).

### **CAPÍTOL III: NORMES PARTICULARS PER AL DESPLEGAMENT DELS SISTEMES GENERALS**

#### **NORMA 4.3.01**

#### **RÈGIM I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS**

- 1.- Desenvolupament dels sistemes generals.

En desplegament de les determinacions de les Normes Subsidiàries relatives als Sistemes Generals es preveu la redacció, almenys, dels següents instruments de planejament:

Pla especial de la xarxa de sanejament municipal.

2.- Els sistemes generals i els Plans parcials.

No podrà procedir-se a l'aprovació dels Plans parcials de desenvolupament del sòl urbanitzable fins tant no quedi garantida l'execució dels sistemes generals que siguin necessaris per al seu funcionament.

3.- Sistemes generals portuaris.

a).- El Port esportiu ubicat a la zona de serveis del Port d'Alcúdia, es classifica com un sistema general a sòl urbà i la seva ordenació es remet a la continguda en la concessió administrativa atorgada en el Consell de Ministres de 29.07.88 i les seves modificacions posteriors.

b).- Ports i instal·lacions portuàries i complementàries competència de l'administració autonòmica.

En el domini públic marítim-terrestre, s'aplicaran les determinacions de la Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears. La zona de servei dels ports d'Es Barcarés i port esportiu de Bonaire (El Cocodrilo), d'acord amb l'article 12 de l'esmentada Llei, es qualifica com a sistema general portuari, encara que són criteri d'aquestes NN.SS. els següents:

- No permetre cap nou port esportiu o dàrsena esportiva al litoral municipal.
- Limitar, de forma restringida i suficientment justificada, les ampliacions dels ports esportius ja existents, sempre i quan l'Ajuntament les consideri oportunes i convenients per a l'interès general i per als objectius de les presents Normes Subsidiàries.
- Permetre les obres necessàries per al manteniment de les instal·lacions existents, així com la millora de les condicions de funcionalitat i de la seva seguretat.

4.- Camp de golf.

Queda integrat en aquestes NN.SS. l'equipament esportiu del camp de golf d'Alcanada i instal·lacions complementàries en la forma en què va ser atorgat el seu interès general. Les instal·lacions podran ser objecte de reforma i adequació a les necessitats de l'explotació, admetent-se petites ampliacions fins a un 10 % del volum existent sempre que formin part del volum principal.

5.- Sistema general d'equipament municipal divers.

La parcel·la de titularitat municipal, confrontant amb el sector de sòl urbà CA-5 i actualment destinada a punt verd, es qualifica com a sistema general d'equipament públic divers en sòl rústic. Les seves condicions d'edificació seran les assenyalades en la norma 3.2.13 (serveis generals) i els usos admesos seran els de l'ús municipal divers de la norma 2.2.02, encara que prèviament a qualsevol autorització i/o activitat que comporti edificació s'haurà de tramitar un informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 15 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

6.- Sistema general d'equipament públic docent.

Queda integrat en aquestes NN.SS. l'equipament públic docent i espai lliure públic situat en el carrer de l'Eclipsi en la forma en què va ser atorgat el seu interès general, com a sistema general d'equipament docent i espai lliure públic en sòl rústic. Les actuals instal·lacions podran ser objecte de reforma i adequació a les necessitats de l'activitat, admetent-se ampliacions d'edificabilitat i ocupació fins a un 30 % de l'existent.

7.- Sistema general d'espais lliures públics de La victoria.

En el sistema general d'espais lliures públics de La Victoria, qualificat com ANEI i inclòs majoritàriament en zona LIC i ZEPA, només es permetrà el manteniment de les construccions i instal·lacions ja existents o aquelles destinades a l'evitació de riscos naturals .

En el sistema general d'equipament comunitari cultural i recreatiu (CR) existent (alberg La Victòria) seran autoritzables les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les

instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, sempre que les ampliacions no superin un 10% de la superfície construïda i de l'ocupació ja existents i sempre que formin part del volum principal de l'edificació.

En qualsevol cas, prèviament a la llicència, es requerirà l'autorització de Costas i de la Direcció General de Recursos Hídrics. A més, d'acord amb la LECO, els projectes inclouran un annex justificatiu d'integració en l'entorn i, si escau, de repercussions mediambientals. A més, cada actuació requerirà l'informe favorable de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.

Així mateix, per a desenvolupar l'activitat serà necessari disposar d'un pla d'autoprotecció i implantar les mesures previstes en el seu desenvolupament. A més, abans de l'inici de les obres s'hauran d'adoptar les següents mesures:

- Realitzar una franja de protecció perimetral de 30 m d'ample des de les edificacions on no existirà acumulació de combustible vegetal amb un desbrossament selectiu i poda de la massa arbòria que permet trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació.

- Netejar les franges longitudinals del vial d'accés per a deixar una franja de 5 m d'ample mínim sense acumulació de combustible vegetal amb un desbrossament selectiu i poda de la massa arbòria que permet trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació.

**S'ha de mantenir un mínim d'un metre de neteja , comptador des de cadascun dels límits exteriors de la via. (CIOUTU 30/12/2021)**

- El pla de seguretat i salut a redactar pel constructor de les obres haurà de tenir en compte el possible risc d'incendi forestal durant l'execució de les obres i aquestes s'executaran fora de l'època de major risc d'incendi.”

## **NORMA 4.3.02**

### **PLA ESPECIAL DE LA XARXA DE SANEJAMENT MUNICIPAL**

Les determinacions de l'ordenació del Pla especial de la xarxa de sanejament municipal, respondran als següents objectius i condicionaments:

- Execució de les obres corresponents a les infraestructures de sanejament territorial, excloent les de caràcter secundari o local.
- Definició de la reglamentació d'abocaments a la xarxa general en funció del sistema de depuració triat.
- Definició, si s'escau, de les característiques de les obres d'enganxament o presa a executar en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable.
- L'esmentat Pla haurà d'estar executat en el termini de sis anys.

## **NORMA 4.3.03**

### **PLANS ESPECIALS D'ORDENACIÓ DEL LITORAL**

Les platges del municipi podran ser objecte d'ordenació detallada, de forma completa o per trams, d'acord amb l'indicat a l'article 3 del Decret 72/1994, de 26 de maig, sobre plans d'ordenació del litoral. La seva iniciativa correspondrà, de conformitat amb l'article 8, a l'Ajuntament i el procediment es subjectarà a l'establert a l'article 9 i següents de l'esmentat decret.

Aquestes platges són les següents: Cap de Bou, Marina d'Alcúdia, Barcarès, Morer Vermell, Sant Joan, Sant Pere, Alcanada i, finalment, el tros sud de la platja d'Alcúdia, que es recullen en el plànol n. 2 de les NN.SS.

## **NORMA 4.3.04**

### **PARCS PÚBLICS**

La zona humida denominada en aquestes Normes Subsidiàries de Maristany està situada entre l'Avinguda del Tucà i la Carretera del Port de l'Alcúdia i la seva delimitació queda plasmada en el plànol 3.1. Es tracta d'una zona humida l'entorn de la qual està alterat per l'activitat urbanitzadora i que aquestes Normes Subsidiàries han qualificat en el plànol 2 (Estructura general i orgànica del territori) com parc públic, a obtenir mitjançant convenis urbanístics o per expropiació. Els usos en aquest només podran ser públics i queden restringits

exclusivament als educatius, d'interpretació mediambiental i d'oci o esportius a l'aire lliure sense que resultin perturbadors del medi natural.

El desenvolupament del parc públic es realitzarà en dues etapes, una que consistirà en la recuperació ambiental de la zona humida i l'altra en l'ordenació del perímetre accessible per a l'observació del medi natural humit i el seu entorn.

## **CAPÍTULO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **NORMA 4.4.01**

#### **CONDICIONES GENERALES**

1.- Deures dels propietaris de sòl urbanitzable.

Els propietaris dels terrenys situats en sòl urbanitzable estan obligats al compliment dels següents deures legals:

- a).- Entregar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció.
- b).- Entregar a l'Administració competent, amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclouï.
- c).- Costejar i, si escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis a càrrec de les seves empreses prestadores, en els termes establits en la legislació aplicable.
- d).- Entregar a l'Administració competent, junt amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix l'apartat anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de les xarxes de dotacions i serveis, així com també les esmentades instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.
- e).- Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan tinguin dret a ell, en els termes establits en la legislació vigent.
- f).- Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

2.- Projectes d'urbanització.

Aquestes normes s'aplicaran als projectes d'urbanització en sòl urbà o urbanitzable i en els projectes d'obres ordinàries en sòl urbà.

Les dotacions i previsions d'aquests serveis s'ajustaran, com a mínim, a allò que s'ha determinat en les presents normes o, si no n'hi ha, en la reglamentació específica establida pels Organismes competents.

Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies i seguiran, excepte casos excepcionals, el traçat de la xarxa viària, els espais lliures públics i zones de protecció, situant-se preferentment sota les voreres. La il·luminació complirà el que disposa la norma 4.4.04.

En tots els casos els projectes d'urbanització compliran amb el vigent Decret 110/2010, de 15 d'octubre,



pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

#### **NORMA 4.4.02**

##### **ABASTAMENT D'AIGUA, REG I HIDRANTS CONTRA INCENDIS**

- 1.- Dotacions mitjanes mínimes:
  - a).- Seran les establertes al Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular del document bàsic HS 4.
  - b).- El cabal màxim diari s'obtindrà multiplicant per 1,50 el cabal mitjà diari.
  - c).- El cabal màxim horari s'obtindrà multiplicant per 2,40 el cabal mitjà diari.
- 2.- Xarxa de distribució:
  - a).- Serà equipada amb boques de reg i hidrants contra incendis.
  - b).- Excepte que es justifiqui la seva impossibilitat, la instal·lació serà del tipus mallat.
  - c).- La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla serà de cinc-cents (500) metres i cada malla abastirà com a màxim a 2.000 habitants a àrees residencials intenses i a 850 habitants a àrees residencials de baixa densitat.
  - d).- Excepte que es justifiqui, el diàmetre mínim de les canonades serà de 100 mm. i en cap cas inferior a 80 mm.
  - e).- La pressió estàtica a qualsevol punt de la xarxa no serà superior a 60 m.c.d.a.
  - f).- La pressió de la xarxa serà com a mínim (H+10 m.c.d.a), essent (H) el desnivell, mesurat en metres, entre la rasant de la via pública en el punt més baix de la façana del solar i la major cota d'arrencada de coberta.

#### **NORMA 4.4.03**

##### **CLAVEGUERAM I EVACUACIÓ D'AIGÜES PLUVIALS**

- a).- La xarxa serà del tipus separatiu i, quan existeixi Pla especial de la xarxa de sanejament, l'abocament d'aigües residuals s'efectuarà a la xarxa general municipal en forma i condicions específiques imposades pel Pla especial per a cada tipus d'activitat.
- b).- Excepte que es justifiqui, el diàmetre mínim de les conduccions serà de 400 mm. i en cap cas inferior a 300 mm.
- c).- Es disposaran pous de registre en els canvis de direcció, rasant i en alineacions rectes a distàncies no superiors a 50 m.
- d).- A les capçaleres de la xarxa, adossades al primer pou de registre, es construiran cambres de descàrrega automàtiques de 0,60 m<sup>3</sup> de capacitat mínima.
- e).- Les dotacions d'aigües residuals a tenir en compte seran les establertes per a l'abastiment d'aigua.
- f).- La velocitat en cada tros serà menor de 4 m/seg. i major de 0,6 m/seg..

- g).- Els percentatges de les pendents mínimes en els ramals inicials seran, en cada cas, els que indiquin els serveis tècnics municipals. Els cabals d'aigües de pluja a evacuar s'establiran conforme a les instruccions tècniques de carreteres i a la normativa vigent.

#### **NORMA 4.4.04**

##### **ENLLUMENAT PÚBLIC**

- a).- La instal·lació d'enllumenat públic s'ajustarà, en el referent al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.
- b).- A les àrees turística-residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb trànsit rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de quatre (4) metres i l'estesa elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.
- c).- Els projectes d'urbanització i dotació de serveis, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, en relació amb la il·luminació, 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 establits en els apartats següents.
  - Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.): S'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
  - La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
  - L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50 %.
  - S'instal·laran bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
  - Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el plànol de contaminació lumínica: En zona E-1: 0 %, en zona E-2: Igual o menor al 5 %, en zona E-3: Igual o menor al 15 % i en zona E-4: Igual o menor al 25 %. Excepte, en la zona E-3 i E-4, la il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial. 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. A aquests efectes, les bombetes de vapor de mercuri se substituiran per altres, com a mínim, de vapor de sodi d'alta pressió i, en àrees on aquest tipus de llum sigui imprescindible per raons de seguretat, per altres de vapor de sodi de baixa pressió.
  - El paviment de les calçades de les vies de trànsit, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.
  - La il·luminació haurà de complir amb el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficàcia energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior.

#### **NORMA 4.4.05**

##### **ENERGIA ELÈCTRICA I ESTACIONS TRANSFORMADORES**

- a).- Condicions generals:

Es complirà amb el que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora.

b).- Estacions transformadores:

- Preferentment es situaran integrades a l'edificació.
- En zona residencial i situació aïllada, hauran de respectar la reculada general a vials, passos per als vianants i espais lliures públics. La reculada a les altres parts de la parcel·la serà el mínim establert per la companyia subministradora, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.
- Excepcionalment, en aquells casos en els quals es justifiqui la impossibilitat o la millor conveniència, d'acord amb la ordenació dels espais públics, es podrà reduir o eliminar la reculada a vials mitjançant un Estudi de detall que justifiqui a més la seva integració en l'entorn.
- Les edificacions situades a solars confrontants amb una E.T. hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

#### **NORMA 4.4.06**

#### **INSTAL·LACIÓ TELEFÒNICA I/O DE SERVEIS PER CABLE**

La xarxa completa de tubs subterranis, integrada en els sistemes generals del servei, hauran de complir les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei.

#### **NORMA 4.4.07**

#### **PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE ZONES VERDES**

- a).- El projecte d'urbanització d'un espai lliure públic és el destinat a concretar les obres en el referent a les seves dotacions, arbrat, enjardinament i condicionament general que estableixen les determinacions de les Normes Subsidiàries, dels Plans parcials o especials que les desenvolupen o, en cas no estar definides en el planejament, que assenyalin els serveis tècnics municipals.
- b).- Aquest projecte haurà de recollir tota la documentació precisa per definir de forma completa les obres de jardineria de la urbanització, comprenent les de condicionament d'arbusts i ornamental, així com les edificacions auxiliars i, si s'escau, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementin el conjunt.
- c).- Sense perjudici de la regulació establerta a les ordenances que li siguin d'aplicació, els projectes d'urbanització hauran de complir com a mínim les condicions següents:
- Es delimitaran les diferents àrees de tractament de sòl, havent-se de solucionar correctament la separació entre aquestes.
  - S'hauran de dotar de suficients punts de reg a l'objecte de permetre un adient servei a la totalitat de les zones enjardinades.
  - S'haurà de disposar d'il·luminació correcta a la totalitat de les zones pavimentades i, al manco, en un quaranta per cent (40 %) de les zones enjardinades.
  - S'haurà de resoldre adientment l'evacuació d'aigües de pluja i el drenatge de les diferents àrees, a l'objecte d'evitar embassaments i acumulació de llot.
  - Es disposarà del suficient i adient mobiliari urbà (bancs, i papereres, etc.).
  - L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització al·ludides, reservant-se la facultat d'introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.

## TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

### CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### NORMA 5.1.01

##### ÀMBIT I DISPOSICIONS GENERALS

Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a sòl rústic, havent-se de complir en tot cas les determinacions establertes a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears i a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació del territori.

- 1.- Constitueix el sòl rústic:
  - a).- Aquelles àrees que les NN.SS. delimiten i qualifiquen com a tals, per considerar-les inadequades per al desenvolupament urbà..
  - b).- Les àrees del territori municipal a les quals s'han de complir alguna de les següents funcions:
    - Desenvolupament de processos ecològics bàsics.
    - Suport de les activitats lligades al sector primari de l'economia a conservar, protegir o potenciar.
    - Manteniment de valors paisatgístics i culturals independents.

- 2.- El sòl rústic ha de ser preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà. Per altra banda, en aquelles parts que siguin objecte d'especial protecció s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions o degradació dels seus valors, realitzant-se les actuacions que suposin un millor i més racional aprofitament del territori.

- 3.- Publicitat.

Queda prohibida, de conformitat amb la disposició addicional novena de les Directrius d'ordenació territorial, la publicitat a sòl rústic, encara que, d'acord amb el Pla territorial de Mallorca, no es considerarà publicitat els indicadors, integrats a l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi de dimensió inferior a 0,2 m2.

- 4.- Protecció de la vegetació.

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció al arbrat i a les masses de vegetació. Les curtes i tals hauran d'ésser degudament justificades i autoritzades i sempre que siguin compatibles amb les mesures adients per a la defensa de l'arbrat i vegetació, que en el seu lloc constitueixin l'ambient paisatgístic i es mantingui la flora pròpia de la zona.

- 5.- Abocadors d'escombraries.

A les àrees de sòl rústic protegit queden prohibits els abocadors d'escombraries.

#### NORMA 5.1.02

##### QUALIFICACIÓ

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que posseeixin i les funcions que han de complir: Sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

- 1.- Sòl rústic protegit

Són 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. Està format per cinc categories:

- a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): 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, sistemes dunars, illots, zones humides, cims, barrancs, penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular, així com també els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.
- b).- Àrees naturals d'especial interès (ANEI): 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.
- c).- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP): 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.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit una subcategoria: Àrees d'interès paisatgístic boscoses (ARIP-B) per aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.

- d).- Àrees de prevenció de riscos (APR): Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió o de desprendiment, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades.
- e).- Àrees de protecció territorial (APT): Són, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les delimitades en el Pla territorial de Mallorca. De conformitat amb el que estableixen les DOT, s'ha distingit les corresponents a la costa i a les carreteres.

## 2.- Sòl rústic comú

És el constituït per la resta dels terrenys que pertanyen a àrees sotretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les cinc categories de sòl rústic protegit. Està format per tres categories:

- a).- Àrees d'interès agrari (AIA): Són les zones de regadiu i àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, d'ésser regades amb aigües depurades, així com les superfícies destinades a cultius.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit dos subcategories: Àrees d'interès agrari intensiu (AIA-I) i àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E).

- b).- Àrees de transició (AT): Són les àrees que han estat així delimitades pel Pla territorial de Mallorca a partir del sòl classificat com a urbà i urbanitzable, destinades a les previsions de futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit dos subcategories: Àrees de transició de creixement (AT-C) i àrees de transició d'harmonització (AT-H).

- c).- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG): Seran les constituïdes per la resta de sòl rústic comú.

Dins d'aquesta categoria el Pla territorial de Mallorca ha distingit una subcategoria: Àrees de sòl rústic de règim general forestal (SRG-F).

## 3.- Unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal i del valor paisatgístic.

A les anteriors àrees de sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, se superposen, als efectes, si s'escau, de corregir la superfície mínima de parcel·la per poder edificar un habitatge unifamiliar aïllat, els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) i quant a les

condicions d'edificació i d'integració paisatgística, les unitats d'integració i àmbits de valoració paisatgística (UP i VP) següents:

a).- Unitats paisatgístiques:

- UP-1: Serra Nord i la Victòria.
- UP-3: Badies del Nord.
- UP-8: Raiguer.

b).- Valoració paisatgística:

- VP-1: Valoració paisatgística moderada.
- VP-2: Valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.

c).- Àmbits de planejament coherent supramunicipal:

- APCS-2: Badies del Nord i La Victòria (UP-1 i UP-3).
- APCS-7: Raiguer (UP-8).

### **NORMA 5.1.03**

#### **ZONES DE POSSIBLE RISC DE CONTAMINACIÓ D'AQUÍFERS**

Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aquífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Directiva 2000/60/CE, la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears.

En cap cas s'autoritzaran en les ZPR de contaminació d'aquífers en sòl rústic les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzemament de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals. El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars, situades a les zones assenyalades en els plànols com de risc baix, mitjà o alt, serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora d'acord amb les condicions de l'apartat 5 de l'article 2.5.15.

### **NORMA 5.1.04**

#### **XARXA NATURA 2000**

Quan el pla o projecte derivat del mateix pugui afectar un lloc de la Xarxa Natura 2000, d'acord amb l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, serà preceptiu l'informe previ de la Conselleria de Medi Ambient i s'haurà d'incorporar un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i incloure les corresponents mesures correctores o, si escau, incorporar a l'estudi d'avaluació d'impacte ambiental, l'estudi d'avaluació de les repercussions ambientals.

## **CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS**

### **NORMA 5.2.01**

#### **SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC**

1.- Segregació o parcel·lació.

a).- Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

- b).- A sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.
- c).- L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.
- d).- No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cada una de les zones definides en aquestes normes i per a cada una de les activitats relacionades amb els usos permesos.
- e).- Condicions de l'unitat mínima de cultiu.
- e.1).- Parcel·les de regadiu.
  - Tenir la condició de regadiu en el cadastre de finques rústiques.
  - Disposar d'un cabal d'aigua autoritzat suficient per al seu reg.
  - Disposar de la infraestructura necessària per al reg.
  - Superfície mínima: 0,7 quarterades (5.000 m<sup>2</sup>).
- e.2).- Parcel·les de secà.
  - La que no és de regadiu, excloses aquelles parcel·les considerades terreny forestal.
  - Superfície mínima: 3,5 quarterades (25.000 m<sup>2</sup>).
- f).- Si la parcel·la que es pretén segregar-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.

## 2.- Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT).

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tingui menor protecció.

## 3.- Superfície mínima de parcel·la resultant d'una agrupació.

Per determinar la parcel·la mínima aplicable, quan aquesta provingui de l'agrupació de dues o més parcel·les, es prendrà la data de constitució com a finca independent de la més antiga que compleixi amb la superfície que li resulti exigible.

La parcel·la mínima exigible a l'agrupació de parcel·les que, de forma individual, no aconseguen la superfície mínima aplicable a cada una d'elles en funció de la data de constitució com a finca independent, serà la que correspongui a la parcel·la constituïda com a finca independent més recent amb la que s'aconsegueixi, si escau, l'esmentada superfície.

Per completar la superfície mínima d'una finca no s'admetrà la segregació del romanent d'una altre finca que no compleixi amb el mínim exigible, salvat que aquesta, simultàniament s'agrupi a una altre que ho compleixi.

## 4.- En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment, entenent-se per tals els mínims, per sota dels quals es considera la parcel·la inedificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan la parcel·la compleixi les condicions de superfície i ample mínims a l'entrada en vigor de les presents NN.SS. i com a conseqüència d'una actuació pública, d'acord amb el

que estableix la disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, la parcel·la romanent incomplís els esmentats límits.

5.- Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 de juliol de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit. En parcel·les que procedixin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 de juliol de 1999 només quan les parcel·les 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. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

## **NORMA 5.2.02**

### **ADAPTACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES AL MEDI FÍSIC RURAL**

- 1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitja tensió, les línies telefòniques i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, excepte que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.
- 2.- En el cas d'instal·lacions aèries, sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un Estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a sòl rústic compreses en els següents casos:
  - a).- Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges unifamiliars.
  - b).- Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.
  - c).- Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.
- 3.- L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:
  - a).- Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.
  - b).- Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.
- 4.- Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:



- a).- Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionat d'aquestes.
  - b).- Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.
  - c).- Avaluació, si escau, dels nivells de producció de renous i vibracions.
  - d).- Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.
  - e).- Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el medi preexistent.
  - f).- Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte.
- 5.- Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica hauran de complir amb les següents condicions establertes a l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears:

#### 5.1.- Subministraments elèctrics.

- a).- Esteses en baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió a sòl rústic hauran de complir l'establert a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 16 de juliol de 2004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2004, per la que s'aproven les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de discórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

- b).- Esteses a mitja tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seràn soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

- c).- Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncal, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorri per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

#### 5.2.- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Excepte que a la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ésser aèries. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podran ser soterrades en la mesura que discorri per camins públics o privats establint-se, si n'és el cas, les servituds necessàries per possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

#### 6.- Infraestructures.

Les infraestructures, segons definició de la norma 5.3.01, que per les seves característiques necessàriament hagin de situar-se al sòl rústic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limiten a les següents:

##### a).- En AANP:

S'admeten les del tipus E-2 (vies de transport) recollides en el PDS de carreteres i, condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, quan es justifiqui la impossibilitat de la seva ubicació en sòls de menor protecció, les següents: Del tipus E-1 (petites infraestructures) destinades a tractament de residus, E-3 (conduccions, esteses i instal·lacions de telecomunicacions) i E-5 (grans instal·lacions tècniques destinades a tractament de residus).

##### b).- En ANEI, ARIP, APR i SRG-F:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures) i E-2 (vies de transport) que estiguin recollides en el PDS de carreteres i noves línies fèrries recollides en el PDS de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics. Les del tipus E-3 (conduccions i esteses) i 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.

##### c).- En APT, AIA, AT i SRG:

Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general s'admeten: Les del tipus E-1 (petites infraestructures), E-2 (vies de transport i camins), que estiguin recollides en el PTI o en els corresponents PDS, E-3 (conduccions i esteses) i E-5 (grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal). Les marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran a AT-H.

##### d).- Amb caràcter general al sòl rústic del terme municipal es prohibeixen els parcs i instal·lacions de tipus èdic, així com les seves instal·lacions complementàries o semblants.

### **NORMA 5.2.03**

### **CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS**

#### 1.- Condicions generals.

- a).- Els habitatges, les edificacions, instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan, amb caràcter general, per les condicions d'edificació establertes en el present Capítol. Queden exclosos tots aquells edificis que s'inclouen en el Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, pels quals s'hauran d'observar les normes de protecció allà establertes.
- b).- Amb caràcter supletori regiran a sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació d'edificació aïllada i la qualificació urbanística més restrictiva d'entre les zones extensives en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, en tot allò que no vengui expressament regulat al present Capítol.
- c).- Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a recollida d'aigües de pluja, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent.
- d).- Les aigües residuals generades no podran ser abocades a pous negres o rases filtrants. Serà obligatori l'ús de fosses sèptiques o d'estacions depuradores completament estanques, homogades, dimensionades en funció dels habitants i amb capacitat per a deu dies. La utilització de l'efluent per a reg de la finca dependrà de la disponibilitat de terreny a la parcel·la i estarà en funció de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers que es descriu a les normes 5.1.03 i 2.5.15.
- e).- El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars serà individual i mitjançant fosses sèptiques o depuradores amb desbast de filtres o reixes netejables i com a mínim tres càmeres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb rendiment voltant al vuitanta per cent (80 %). Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim a deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines i a cinc (5) metres dels límits del terreny. A més, es situaran a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.
- f).- Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües de pluja no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.
- g).- Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte ambiental.

## 2.- Medició de l'altura total.

L'altura total de les edificacions a sòl rústic es mesurarà, d'acord amb l'establert en el Pla territorial de Mallorca, des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.

El nivell superior del forjat de la planta baixa no podrà en cap punt, respecte del terreny natural, sobrepassar l'altura d'un (1) metre quan el terreny sigui sensiblement pla i d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) quan no ho sigui. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural, situats en la projecció de l'edifici o terrassa, disposi d'una pendent inferior al deu per cent (10 %) respecte a un pla horitzontal.

## 3.- Condicions de posició i d'implantació de les edificacions.

- a).- Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims. Quan se situïn en terrenys amb marges, qualsevol punt de l'edificació o porxo, haurà de separar-se de la vora del marge inferior una distància mínima igual a l'altura d'aquest.
- b).- Les edificacions, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, en ubicar-se dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge, la reducció de l'impacte visual i complir amb les següents condicions d'implantació:

L'edificació, en parcel·les amb pendent mitjana superior al 10 %, haurà de situar-se en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellacions i desmunts.

Dins la unitat paisatgística 1 i zones: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA i SRG-F, no es podran situar les noves edificacions en àrees amb pendent major al 20 %.

- 4.- Normes que regulen l'edificació i instal·lacions d'interès general.
  - a).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar, hauran d'obtenir, prèviament a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en aquells casos previstos a l'article 3.4 de Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
  - b).- La declaració d'interès general podrà atorgar-se a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que, d'acord amb els usos s'estableixin, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.
  - c).- Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, previ la seva adequació, al que disposa el Títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.
  - d).- El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i haurà de complir, a més a més, amb l'establert a l'article 17 de l'esmentada Llei.
- 5.- Establiments turístics a sòl rústic.
  - a).- S'hauran de realitzar d'acord amb el que determina el Decret 13/2011, de 25 de febrer, i la normativa autonòmica que ho completi, modifiqui o substitueixi.
  - b).- L'ús turístic no pot implicar a les edificacions existents que siguin adients, de conformitat amb l'apartat anterior, a la prestació de serveis turístics en el medi rural, sobre tot en les catalogades, canvis dels elements que defineixen les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.
  - c).- Sense perjudici de la preceptiva declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de conformitat amb el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial, la llicència per a la adequació d'edificis existents a la prestació de serveis turístics en el medi rural requereix prèviament la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme. L'esmentat òrgan competent per a la declaració d'interès general podrà establir a l'autorització les condicions limitadores que estimi pertinents per garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques en base a les quals es va atorgar l'autorització.
  - d).- En els casos de una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament podrà exigir la comprovació, mitjançant l'oportú Estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.
  - e).- L'oferta turística, que per les seves característiques necessàriament hagi de situar-se al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, es limita a l'hotel de cinc estrelles i al compliment de les següents condicions:
    - Que s'estableixi en construccions anteriors al 14 de juliol de 1956 (al volum edificat anterior a aquesta data se li denomina nucli original).
    - 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 d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTI.

- Disposi d'informe favorable de la CIOTUPH o òrgan que tingui atribuïda la competència sobre Patrimoni Històric.
- No sobrepassar les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- Podran, excepte en ARIP-B, complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat.
- Per a una oferta turística de màxima qualitat, la superfície edificada existent es pot ampliar sempre que: La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la (excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o d'hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTI), les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'integrin amb ell sense danyar els seus valors arquitectònics i no suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original. En cas de realitzar-se nous edificis hauran de ser menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

## **NORMA 5.2.04**

### **CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS**

- 1.- Integració en el paisatge.
  - a).- Les construccions i edificacions d'adaptaran a l'entorn en que s'ubiquin, harmonitzant i integren-se a través d'una arquitectura senzilla i racional, i essent respectuoses amb els valors culturals i paisatgístics que aquest entorn conté.
  - b).- Es prohibeixen les excavacions que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions expresament autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria. En aquest cas, es procurarà el menor impacte paisatgístic possible.
  - c).- Les edificacions podran tenir una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani, destinada a serveis de l'edificació i a aparcament de vehicles.
- 2.- Composició volumètrica i de façanes.
  - a).- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà les cobertes inclinades a una o dues aigües i amb volada horitzontal a les façanes principal i posterior.
  - b).- Al cos principal se li podran afegir diversos volums menors o secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament, però, en cap cas, podran emmascarar el volum principal.
  - c).- Els panys de murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos. Les finestres seran rectangulars, més altes que no amples, llevat de finestrons i lluernes, amb l'excepció del que s'estableix per a edificacions i instal·lacions auxiliars.
  - d).- Les cobertes seran inclinades amb acabat a base teula àrab, permetent-se un altre tipus de cobertes tradicionals només en cossos i elements complementaris i sempre que aquestes no superin el vint per cent (20 %) de la superfície total ocupada per l'edificació principal. 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.
  - e).- No es permetrà la successió reiterativa d'arcs suportant porxes, terrasses o d'altres buits oberts en façana, així com la utilització d'elements constructius que denotin un origen o un destí en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets i baluards. L'ús d'arcs serà amb caràcter excepcional, justificant una adequada integració en la composició de façana, i restringit a portes i porxos en planta baixa. En tot

cas, els porxes no podran superar el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.

### 3.- Materials.

- a).- S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals de la zona. Els tancaments exteriors dels buits de façanes, finestres i portals es realitzaran amb fusta o amb materials metal·lics. Amb ambdós casos es seguirà formalment la tipologia de la fusteria tradicional fins i tot quant a colors d'acabat.
- b).- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, de marès o dels ocres-terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos del tipus maó, bloc de formigó i semblant.
- c).- Els paviments de terrassa hauran d'ésser de pedra natural sense polir o de rajoles de color ocre de terra local o semblant.
- d).- Els paretons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fusta formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals.

### 4.- La nova construcció d'edificacions o canvi d'ús d'altres ja existents, d'ús habitatge unifamiliar, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de complir, a més a més, amb les següents condicions:

- a).- El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
- b).- Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i, totes elles, tendran accés des de l'interior del mateix. Només es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i tinguin usos de servei o complementaris a aquesta. La seva superfície edificada haurà de resultar coherent amb el programa plantejat i el seu volum, altura i aparença no podran emmascarar l'edifici principal.

## **NORMA 5.2.05**

### **PISCINES**

A sòl rústic es podran construir piscines amb les següents condicions:

- a).- Quan es trobi annexa a un habitatge unifamiliar i compleixi amb la separació mínima a partions i vials de deu (10) metres.
- b).- No es permetrà la construcció de més d'una piscina per parcel·la, amb independència de poder obtenir, p reví autorització de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, llicència per a un safareig per a reg.
- c).- La suma de la superfície dels elements constructius (terrasses descobertes, pèrgoles, etc.), piscina, safareig per a reg i altres edificacions no superarà tres per cent (3 %) d'ocupació de la parcel·la dins de la UP-1 i en les següents zones: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA i SGR-F i el quatre per cent (4 %) a la resta.
- d).- Seran de planta sensiblement rectangular i, excepte les integrades en establiments turístics en el medi rural, la superfície màxima de la làmina de mirall d'aigua no podrà superar els cinquanta (50) m<sup>2</sup>.
- e).- Les piscines hauran d'estar encastades al terreny natural i no podran sobresortir d'aquest una altura

superior a un (1) metre mesurat en qualsevol punt del seu perímetre. Els espais exteriors hauran de complir amb les condicions establertes en la norma 5.2.07.

- f).- L'acabament interior serà en tons blancs, grisos o verds per a una millor integració en el paisatge i no es permet l'acabament interior en color blau turquesa.

## **NORMA 5.2.06**

### **CONSTRUCCIONS QUE GUARDIN RELACIÓ AMB LA NATURALES I DESTÍ DE LA FINCA**

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una explotació econòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: Edificacions, instal·lacions auxiliars, casetes d'eines, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

La sol·licitud de llicència d'obres referides a aquestes construccions haurà d'ajustar-se al procediment assenyalat en l'article 4 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

Excepte exoneració del seu compliment, d'acord amb l'article 21.3 de la Llei 6/1997 i l'article 5 del Decret 147/2002, les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca es regularan per les següents prescripcions:

#### 1.- Edificacions i instal·lacions auxiliars.

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a emmagatzematge i primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

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

- a).- Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior als dos (2) metres des del corresponent trespò interior.
- b).- L'altura màxima i nombre de plantes de les edificacions d'ús agrari o ramader serà la corresponent a la zona en la es trobi i, quan no es determini, la de l'article 16 de la LEN. Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5) metres.
- c).- Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixen notòriament un tractament singular s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

#### 2.- Casetes d'eines.

S'entendrà per caseta d'eines tota edificació destinada a emmagatzematge de qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella es situï, amb total exclusió del seu ús com a habitatge. Les casetes d'eines s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particulars següents:

- a).- Només poden tenir una (1) planta i una alçada màxima de tres metres i cinquanta centímetres (3,50). Les separacions mínimes a partions seran de deu (10) metres i entre edificis a la mateixa parcel·la de cinc (5)

metres.

- b).- S'hauran de construir seguint el procediment tradicional amb murs o folres de pedra natural del lloc i coberta inclinada de teula àrab color arena, les portes i finestres seran de fusta i es correspondran amb l'ús que allotgi l'edificació.

3.- Hivernacles i safareigs.

- a).- Hivernacles.

Són aquelles construccions lleugeres i translúcides, provisionals o fixes, destinades a la protecció dels cultius i d'alçada màxima inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50).

- b).- Safareigs.

Es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader. Els acabats s'hauran d'ajustar al que es disposa a la norma 5.2.05, encara que els murs i la solera s'hauran de deixar directament revocats i sense enrajolar.

4.- Construccions rústiques i tradicionals.

- a).- Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del municipi, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.).

- b).- Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades, no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques, tipològiques i constructives, i l'ús guardi relació amb el destí agrícola o ramader.

- c).- En els molins extractors d'aigua es podran instal·lar uns nous tipus de pales.

## **NORMA 5.2.07**

### **MOVIMENTS DE TERRA**

- 1.- Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformen sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions autoritzades per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, procurant el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.
- 2.- Els desmunts i terraplenats per a la construcció de vies i camins es procurarà que afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc i es prenguin les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.
- 3.- Els moviments de terres hauran d'obtenir la corresponent llicència municipal i tendran exclusivament finalitats agràries o de adaptació dels exteriors de les edificacions. Els bancals excavats en el terreny hauran de seguir la topografia existent i només es podran realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar l'edificació al mateix o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els aterrossaments consecutius hauran de tenir una dimensió en planta no inferior a la seva altura i guardar entre sí una distància que causi el menor impacte paisatgístic possible.
- 4.- Les excavacions o el rebliment de terrenys no podrà afectar a una superfície superior al cinc per mil (0,5 %) a sòl rústic protegit i a l'u per cent (1 %) a sòl rústic comú de la superfície total de la parcel·la, exceptuant, amb caràcter excepcional, quan estiguin basades i justificades en el corresponent projecte d'explotació agrària. Els bancals, tant excavats com elevats en el terreny, s'hauran de deixar acabats a



base de folres o murs de pedra natural del lloc.

5.- Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, d'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, haurà de mantenir-se en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

En la UP-1 i en les següents zones: ANEI, ARIP i SRG-F no s'hi faran moviments de terres, ni cap altra actuació que alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.

## **NORMA 5.2.08**

### **TANCAT DE FINQUES**

1.- Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional amb les següents condicions:

- a).- Massisses, d'altura no superior a un (1) metre, realitzades en paredat tradicional de pedra o peces de marès no revocats. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura de dos metres i vint centímetres (2,20). Quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla (en la UP-1 i en les següents zones: ANEI, ARIP i SRG-F, a més a més, seran sobre pals de fusta), elèctriques o de bardissa.
- b).- Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.
- c).- Les obres de reparació, recrescut, ampliació o aixamfranat, etc. en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.
- d).- Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.
- e).- Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, hauran de deixar-se separacions o obertures necessàries per permetre el pas d'aigua i de la fauna silvestre.

2.- Reculada de tanques.

En aquelles finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

- a).- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:
    - Xarxa de carreteres: Els estipulats per la legislació vigent.
    - Camins: Dos metres i trenta centímetres (2,30) de l'eix del camí.
  - b).- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.
  - c).- En els encreuaments de viari les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de quatre (4) metres.
- 3.- S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les i tanques de paret seca. Només es permetran la seva demolició parcial per a l'ampliació del viari, havent-se de reposar amb el mateix aparell i altura a la mateixa alineació, o per quedar afectada directament per obres autoritzades en el projecte del qual figuri expresament la seva demolició degudament justificada i aprovada per l'Ajuntament.

D'acord amb el que estableix el Pla territorial de Mallorca, els projectes hauran de detallar la tipologia, l'altura i les condicions dels murs de pedra seca dels camins inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni, així com les actuacions previstes per a la seva conservació. Aquests murs només podran eliminar-se per motiu d'utilitat pública, en aquest cas hauran de ser reconstruïts segons allò que s'ha assenyalat en l'apartat anterior.

## **NORMA 5.2.09**

### **CAMINS I CONNEXIONS**

#### **1.- Camins.**

A sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altres obres a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de fermes) estaran subjectes a prèvia llicència municipal. Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada a les necessitats agràries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria.

L'autorització justificada d'obertura de nous camins comportarà l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en la seva adaptació al terreny com quant a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc. Quan l'autorització es refereixi a la reforma dels existents, aquesta comportarà l'obligació de la conservació de les seves característiques definitòries de més interès i també la seva restauració, adequació i millora del tipus de ferm, així com la seva amplària i murs de pedra seca d'acord amb allò que s'ha assenyalat en la norma 2.5.08.

#### **2.- Regulació de les connexions.**

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de quatre (4) metres, col·locant una conducció de drenatge de trenta (30) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorrent per baix de l'accés a la finca.

## **NORMA 5.2.10**

### **PEDRERES**

- a).- Les activitats extractives ja existents, en el relatiu a la seva ubicació i als plans de restauració de l'espai natural afectat per les mateixes, s'hauran d'ajustar al Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres.
- b).- Les pedreres incloses a l'annex IV del PDS de pedreres hauran de tramitar la seva incorporació, complint l'establert a la seva Disposició transitòria primera, apartat 2n, i en el Decret 77/1997, d'11 de juny, havent de quedar, en tot moment, exclosa qualsevol activitat extractiva en sòl rústic protegit (AEP).

En aquesta situació es troba la pedrera de Ca Na Siona que no podrà realitzar cap activitat extractiva a la zona inclosa en ARIP i tampoc podrà ampliar el seu actual àmbit, quedant el mateix, de conformitat amb l'establert en la disposició addicional segona del PDS de pedreres, circumscribit, com a màxim, al de la concessió.

- c).- A la totalitat del terme municipal es prohibeix la implantació de noves pedreres, d'acord amb el que s'estableix per a cada zona que es divideix el sòl rústic al qual s'ha estès el criteri que la LEN estableix a l'article 22.1 per a les àrees d'especial protecció i que es recull a l'article 7.2 del PDS de pedreres.

## **NORMA 5.2.11**

## **PROTECCIÓ DE LES ZONES TURÍSTIQUES**

1.- Zones limítrofes de protecció costera.

a).- Delimitació de les zones limítrofes de protecció costera.

Les zones limítrofes de protecció costera comprenen una franja, a partir de la línia de costa i paral·lela a la mateixa, constituïda per terrenys no susceptibles d'ésser urbanitzats, situats entre els límits laterals de cada zona d'una amplada mínima de mil (1.000) metres. Quan la morfologia de la costa i de la classificació del sòl ho permetin, serà constituïda pels terrenys que s'assenyalen en el plànols corresponents.

b).- Naturalesa i règim urbanístic del sòl.

Les zones limítrofes de protecció costera hauran de mantenir la seva condició de sòl no urbanitzable i seran sotmeses, a més a més de a les limitacions establertes en raó de la seva qualificació, si s'escau, a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanística de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i a les mateixes restriccions d'usos que es defineixen per a les àrees de protecció posterior.

2.- Àrea de protecció posterior (APP)

a).- Delimitació de l'àrea de protecció posterior

En els límits posteriors de les zones turístiques, no confrontants amb les zones limítrofes de protecció costera, s'ha delimitat una àrea de protecció posterior que comprèn una franja a partir del sòl classificat com a urbà o urbanitzable, amb una amplada mínima de cinc-cents (500) metres, exceptuant quan aquesta distància produeix un encavalcament amb l'àrea de protecció posterior corresponent a una altre zona turística o quan es produeixen interferències amb el sòl urbà i la seva àrea de possible desenvolupament.

Els límits de l'àrea, si el seu règim urbanístic ho permet, podran ésser modificats per la seva ubicació, si s'escau, de terrenys qualificats com a zona de reserva i dotacional.

b).- Naturalesa i règim urbanístic del sòl.

- L'àrea de protecció posterior és un sòl rústic en el qual no podran autoritzar-se els usos que puguin afectar negativament a l'activitat turística de la zona.
- Per tal de valorar l'esmentada afectació l'Ajuntament exigirà un informe previ de l'Administració competent en matèria turística per a l'autorització de qualsevol obra, instal·lació o activitat en el sòl rústic inclòs en una àrea de protecció posterior.
- El seu règim urbanístic, és sotmès, a més a més del planejament general i a les seves limitacions en funció de la seva qualificació urbanística, si s'escau, a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- A l'àrea de protecció posterior, així com a les zones limítrofes de protecció costera, totes les parets de tancaments de parcel·les, inclòs les que confronten amb carreteres i camins i les que continguin tanques dins d'una mateixa finca registral, hauran d'ésser d'acord amb les condicions determinades a la norma 5.2.08.
- La composició de volums, ordenació de buits, cobertes i materials emprats a les edificacions hauran d'ésser de tipologia tradicional, d'acord amb la norma 5.2.04 i 5.2.06.
- L'Ajuntament, amb la participació de l'Administració competent en matèria turística i altres organismes també competents, podrà impulsar programes de recuperació paisatgística i actuacions singulars per reduir l'impacte negatiu de les actuals edificacions i instal·lacions que no s'adeqüen a aquestes normes.

### **NORMA 5.2.12**

## **TRAJECTES PINTORESCOS I RUTES D'INTERÉS CULTURAL I PAISATGÍSTIC**

En general, en carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus elements o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar les belleses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge. S'entendran que constitueixen trajecte pintoresc tots els llocs subjectes a protecció del paisatge o s'incorporin voluntàriament com a recorreguts paisatgístic i culturals o àrees recreatives de titularitat privada, d'acord amb el que preveu l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial.

A les rutes culturals i paisatgístiques establertes pel Pla territorial de Mallorca que s'incorporen a aquestes normes en l'annex I i en la documentació gràfica (plànol: 7.1) i als seus elements se'ls aplicarà també la protecció de visuals assenyalada en l'apartat anterior. En elles i en el seu entorn es prohibeix qualsevol acció que pugui alterar els seus valors patrimonials.

### **CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS**

#### **NORMA 5.3.01**

##### **CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS**

1.- Activitats del sector primari.

a).- 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. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

b).- De caràcter intensiu:

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb 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 altres similars.

c).- Complementàries:

Seràn considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic.

2.- Activitats del sector secundari.

a).- Indústria de transformació agrària:

Són les activitats destinades a magatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per comerciar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes en el Pla territorial de Mallorca. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals

d'especial interès d'alt nivell de protecció.

b).- Indústria en general:

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions de la norma 5.2.04.

3.- Equipaments.

a).- Equipaments sense construcció:

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en l'apartat 1.c. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

b).- Resta d'equipaments:

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per 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 de magatzement, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i el seu oferiment complementari d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

4.- Altres activitats.

a).- Extractives:

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

b).- Infraestructures.

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

b.1.- Petites infraestructures (E-1):

Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m<sup>2</sup>.

b.2.- Vies de transport (E-2):

Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

b.3.- Conduccions i esteses (E-3):

Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèries o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

b.4.- Ports i ports esportius (E-4):

S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzement i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca i les seves superfícies annexes.

b.5.- Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal (E-5):

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 altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

c).- 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.

d).- Protecció i educació ambiental.

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

## **NORMA 5.3.02**

### **LIMITACIONS DELS USOS AL VOLTANT DELS POUS DE SUBMINISTRAMENT**

D'acord amb el que estableixen els articles 65 a 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, s'han assenyalat els pous de subministrament d'aigua i delimitat, transitòriament fins a la seva determinació definitiva per la DGRH, les següents zones de protecció i limitació d'usos:

- 1.- Zona de restricció absoluta: La compresa dins un perímetre de 10 metres de radi al voltant del pou. En aquesta zona es prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operacions de captació.
- 2.- Zona de restricció màxima: La compresa dins un perímetre de 250 metres de radi al voltant del pou.
  - a).- Usos i activitats prohibides: Pedreres, mines i extraccions d'àrids, fosses sèptiques i nous cementeris, emmagatzematge i tractament de residus sòlids, dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides, reg amb aigües residuals, emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius, indústries alimentàries i escorxadors, acampada i zones de bany, injecció de residus i substàncies contaminants, sondejos petrolífers, enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei.
  - b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització de la DGRH: Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, granges, pous i sondejos, excavacions, sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (adoberies, de ceràmiques, bugaderies, etc.).
- 3.- Zona de restricció moderada: La compresa dins un perímetre de 1.000 metres de radi al voltant del pou.

- a).- Usos i activitats prohibides: Injectar residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.
- b).- Usos i activitats condicionades a l'autorització favorable de la DGRH: Obres d'infraestructura (mines, pedreres i extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).

## **CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS**

### **NORMA 5.4.01**

#### **EDIFICIS EXISTENTS A 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 contingudes al Capítol VII del Títol II d'aquestes normes urbanístiques i, en particular, les següents:

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

La condició de parcel·la mínima es permetrà que no es compleixi, en les parcel·les on l'ús unifamiliar estigui permès, sempre que no s'hagin esgotat la resta de paràmetres edificatoris, fins un màxim de 450 m<sup>2</sup> d'edificabilitat total per edifici. Els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

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

b).- Els edificis existents, situats en AIA i SRG i destinats a un ús industrial del sector secundari, podran obtenir l'autorització d'activitat, d'acord amb les condicions i procediment establert en la disposició addicional segona del Pla territorial de Mallorca, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general.

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

- Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment de volum.
- Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

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

d).- Les edificacions rústiques tradicionals i les construïdes amb llicència abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, que no compleixin amb les reculades mínimes a partions podran, quan estigui admès en les condicions particulars de les zones, ampliar-se complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes, així com amb la separació mínima als vials **i a la pròpia**

**amplària màxima de l'edifici existent**, en les condicions descrites en els apartats següents. En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en àrees de protecció territorial (APT) de carreteres.

- e).- 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 resultassin 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.

2.- Edificacions catalogades.

En les edificacions incloses en el Catàleg d'edificis historicoartístics, estaran permeses les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i les de reforma assenyalades en cadascuna de les fitxes particulars. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents normes, així com armonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

3.- Condició d'habitatge existent a sòl rústic.

Per tal de que una construcció existent tingui la consideració d'habitatge, aquesta haurà de complir, d'acord amb l'establert pel Pla territorial de Mallorca, els requisits 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 útil mínima de 35 m<sup>2</sup> 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).- No tindran la consideració d'habitatge existent aquelles edificacions per a la reforma de les quals sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals, arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la 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.
- d).- Les ampliacions s'hauran d'integrar a l'habitatge existent i en cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

4.- Condicions de les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca.

Les construccions existents que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca que no es destinin a l'ús d'habitatge, d'acord amb la definició de la norma 5.2.06, 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 V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT**

### **NORMA 5.5.01**

#### **ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)**



1.- Condicions de parcel·lació.

a).- Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 5.2.01.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Règim d'usos permesos.

A les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) només es permetran, d'acord amb la classificació i definició de la norma 5.3.01, els usos següents:

a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.

- Activitats intensives: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN.

- Activitats complementàries: Prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en: els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular, excepte si es tracta refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'hi inclou també l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b).- Sector secundari.

- Indústria i 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. En àrees declarades com espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, no incloses en la LEN els edificis existents seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Prohibits, excepte els derivats de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral.

- Resta d'equipaments: Prohibits.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.

- Infraestructures: Prohibides, excepte les determinades en la norma 5.2.02.

- Habitatge unifamiliar: Prohibit.

- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## **NORMA 5.5.02**

## ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

### 1.- Condicions de parcel·lació.

- a).- Només s'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu i les condicions previstes en l'article 5.2.01.
- b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

### 2.- Condicions d'edificació.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a la norma 5.2.06.

Es prohibeix la seva situació 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.

### 3.- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima de la parcel·la per les edificacions i els elements constructius (%): 3
- Coeficient d'edificabilitat màxima (%): 2
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 20 i a zona forestal: 40
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5

### 4.- Règim d'usos permesos.

#### a).- Sector primari.

- Activitats extensives: Admeses.
- Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. No podran ubicar-se hivernacles.
- Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries), venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI.

#### b).- Sector secundari.

- Indústria i 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.

- Indústria general: Prohibida.
- c).- Equipaments.
  - Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Prohibits.
- d).- Altres.
  - Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en la norma 5.2.02.
  - Habitatge unifamiliar: Prohibit.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

### **NORMA 5.5.03**

#### **ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)**

- 1.- Condicions de parcel·lació.
  - a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 5.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.
  - b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.
- 2.- Condicions d'edificació.
  - a).- Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 50.000
  - b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a la norma 5.2.06.

Es prohibeix la seva situació 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.

- 3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretinguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de la parcel·la per les edificacions i els elements constructius (%): 3
- Coeficient d'edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,015
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 7

- Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separacions mínimes a partions (m): 10
  - Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
  - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1
- 4.- Règim d'usos permesos.
- a).- Sector primari.
- Activitats extensives: Admeses.
  - Activitats intensives: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals: Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
  - Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Excepte en ARIP-B, els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI.
- b).- Sector secundari.
- Indústria i 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 o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
  - Indústria general: Prohibida.
- c).- Equipaments.
- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
  - Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del PTI, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en la norma 5.2.03.
- d).- Altres.
- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
  - Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en la norma 5.2.02.
  - Habitatge unifamiliar: En ARIP, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i en ARIP-B, prohibit.
  - Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

#### **NORMA 5.5.04**

## ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (APR)

### 1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin, exceptuant les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús establertes en aquesta norma. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 2.- Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes de riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, desprendiments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran les següents:

#### 2.1.- Àrees de prevenció de riscos de inundacions.

Són àrees de terreny pla situades als laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions del PTI com a zones de risc d'inundacions (ZRI) i ha delimitat les zones d'inundació potencial (ZIP) que es corresponen amb les zones ja delimitades de possible risc (ZPR) d'inundació no incloses en la categoria anterior.

- a).- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic en el curs de les aigües, cosa que pot provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- b).- Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra que es tracti, adequadament dimensionats per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans avingudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir-hi el pas del cabal de disseny.
- c).- En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- d).- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, de conformitat amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests efectes i d'acord amb el que estableix el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres mesurats des dels marges, d'acord amb la definició de l'article 6, i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres, també mesurada des dels esmentats marges.

No obstant això l'anterior i de conformitat amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva de les NN.SS., en les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà

l'esmentada autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En la zona de servitud no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia se subjectaran a allò que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

- e).- En les zones d'inundació potencial (ZIP), els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà i els Plans parcials a sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del Pla hidrològic i d'acord amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Excepte que els projectes d'obra i activitat incorporin un estudi hidro-geològic de la zona i adoptin les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc potencial d'inundacions, els soterranis hauran de garantir la seva estanqueïtat i la planta baixa haurà de situar-se a un nivell igual o superior als cinquanta (50) centímetres de la rasant del terreny en cada punt del seu perímetre. Les activitats i productes que, si escau, es puguin emmagatzemar en les edificacions no podran ser causa, en cas d'una eventual inundació, de contaminació.

## 2.2.- Àrees de prevenció de riscos de 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 la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL) i Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

### a).- Mesures a adoptar a urbanitzacions i zones confrontants.

- 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.
- Condicions de la faixa perimetral: La distància mínima entre arbres, mesurada en el peu, serà de 6 metres i la mateixa relació es mantindrà respecte de les edificacions, es mantindran esporgats en 1/3 d'altura fins a un màxim de 5 metres. La fracció de cabuda coberta per la vegetació arbòria serà inferior al 50 %, la distància mínima entre matolls serà de 3 metres i la seva fracció de cabuda coberta per matolls i herbàcies serà inferior al 20 %. Les restes de vegetals secs i podes s'haurà de retirar.
- En qualsevol cas, les actuacions que suposin una afecció a la vegetació forestal hauran de comptar amb autorització de l'organisme competent en matèria de gestió forestal.
- 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. A cada costat dels vials d'accés a la urbanització s'haurà de realitzar i mantenir una faixa de 10 metres com a mínim que complirà les mateixes condicions de l'apartat anterior.
- 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 d'almenys 50 tn, on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un excepte que existeixin piscines en la pròpia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter. En aquest cas, les piscines hauran d'estar a 50 metres de la construcció i en un radi de 25 metres al seu voltant no ha d'haver-hi cap obstacle perquè l'helicòpter d'extinció pugui carregar aigua en condicions òptimes de seguretat.

- 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 per als habitatges aïllats a sòl rústic.

A les àrees assenyalades en els plànols com de prevenció de risc (APR) d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin vivenda 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 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible. Aquestes actuacions hauran de complir amb les condicions previstes en el punt 2 i 3 de l'apartat 2.2.a anterior.

c).- Mesures a adoptar a les zones edificades, limítrofs i interiors a terreny forestal.

Amb independències del compliment de les mesures establides en el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, a les zones edificades, limítrofs i interiors a terreny forestal, d'acord amb l'article 11 de l'esmentat Decret, s'hauran d'adoptar les mesures següents:

- Deixar una franja de 25 metres d'amplària separant la zona edificada de la forestal, lliure de matoll o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal, així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja.
- En qualsevol cas aquesta franja haurà de complir les condicions previstes en el punt 2 i 3 de l'apartat 2.2.a anterior.
- Disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives o, en cas d'impossibilitat, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 metres de radi.
- En zones d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que les zones edificades disposin almenys amb un hidrant exterior normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.

d).- Mesures a adoptar en relació als abocadors.

En aplicació del Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestal, l'Ajuntament mantindrà una faixa de 50 metres d'amplària mínima neta de residus, matolls i vegetació seca envoltant dels abocadors que estiguin en contacte amb una zona forestal de risc d'incendis. En tot cas, es complirà també amb el que estableix l'article 14 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

e).- Zones de protecció en conduccions elèctriques aèries.

D'acord amb el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, els titulars o concessionaris d'estesos aeris que travessin terrenys forestals hauran d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'amplària d'aquestes zones de protecció haurà de ser la necessària per evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o un risc de produir incendis forestals i ocuparà almenys el corredor de la línia elèctrica, més 5 metres a cada costat d'aquest. En aquestes franges haurà de mantenir-se, en tot cas, una cobertura arbòria i arbustiva màxima del 50 % de fracció de cabuda coberta. En els casos de presència de peus arboris que suposin un perill de contacte amb els conductors, hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones hauran de mantenir-se lliures de residus vegetals o qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

f).- Mesures complementàries per a les edificacions sense continuïtat amb la trama urbana i situades en un entorn forestal amb risc endogen i exogen d'incendi:

- Les sortides de les xemeneies estaran protegides amb malla metàl·lica de llum inferior a 1 centímetre.
- S'haurà de procedir a la retirada de les restes vegetals procedents de la tala d'arbres en un termini màxim de 10 dies i de les altres restes vegetals en un termini màxim de 20 dies des de la seva generació.
- En cas d'obres, hauran d'extremar-se les precaucions durant l'ús de maquinària susceptible de generar espines.
- Es procurarà evitar la ubicació d'habitatges en zones forestals on concorrin alguna de les condicions següents: Valls estrets i depressions entre elevacions pronunciades del terreny, xemeneies naturals i zones on un possible incendi pugui incidir directament sobre les construccions. En vessants inclinades més d'un 25 %, llocs encaixonats on pugui produir-se l'acumulació de fums i en àrees especialment exposades a vents perillosos.
- El vial d'accés a l'habitatge haurà de comptar amb una faixa de protecció d'amplària mínima 10 metres que complirà les condicions de l'apartat 2.2.a.
- A l'exterior de l'habitatge es recomana l'existència d'una presa d'aigua.
- Als jardins i tancaments dels habitatges s'evitarà la utilització de materials inflamables com per exemple plàstics, així com la implantació de vegetació que en cremar es propagui ràpidament.

g).- Prevenió de riscos d'incendis.

D'acord amb l'annex 2 del Pla territorial de les Illes Balears en matèria de protecció civil (PLATERBAL), en el cas d'incendis es proposen les següents estratègiques de planificació:

- Construir i mantenir una xarxa de camins de muntanya prou densa per donar accessibilitat a les grans masses forestals, tant per protecció com per explotació.
- Construir i mantenir tallafocs.
- Dissenyar una política d'assentaments controlats en zones arborades per assegurar la prevenció, la detecció i l'extinció dels focs.
- Canalitzar l'afluència de visitants cap a àrees forestals especialment equipades.

En tot cas, en els nuclis de població aïllada, urbanitzacions, àrees recreatives i semblants, situades en zones de risc d'incendi forestal, s'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals.

2.3.- Àrees de prevenció de riscos de desprendiments:

Són àrees de terreny situades a 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.

2.4.- Àrees de prevenció de riscos d'erosions:

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny.

Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

3.- Règim d'usos permesos.

A les àrees de prevenció de riscos (APR) delimitades pel Pla territorial de Mallorca, sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'informe previ de l'Administració competent en matèria medi ambient, només es permetran els usos següents:



a).- Sector primari.

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

b).- Sector secundari.

- Indústria i 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 o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del PTI, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en la norma 5.2.03.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en la norma 5.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## **NORMA 5.5.05**

### **ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)**

1.- Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Per ésser àrees delimitades de forma independent a la seva inclusió a altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanguin,

exceptuant les condicions d'ús establertes en aquesta norma. No obstant, amb independència de l'ocupació i edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius superarà una ocupació màxima del 3 % i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A les àrees de protecció territorial (APT) de 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 pública i interès social que no admetin una localització alternativa a l'exterior de les mateixes. A les esmentades franges queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, a excepció de les que resultassin 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.

## 2.- Règim d'usos permesos.

### a).- Sector primari.

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

### b).- Sector secundari.

- Indústria i 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 o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida.

### c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Prohibits.

### d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les

determinades en la norma 5.2.02.

- Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## **CAPÍTOL VI: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ**

### **NORMA 5.6.01**

#### **ÀREES D'INTERÈS AGRARI (AIA)**

- 1.- Condicions de parcel·lació.
  - a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 5.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.
  - b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.
- 2.- Condicions d'edificació.
  - a).- Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 14.000 en parcel·les anteriors al 02.05.84 i 28.000 a la resta. En paisatge protegit (m<sup>2</sup>): 25.000 en parcel·les anteriors al 02.05.84 i 40.000 a la resta. En UP-1 (m<sup>2</sup>): 75.000.
  - b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a la norma 5.2.06.
- 3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretinguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de la parcel·la per les edificacions i els elements constructius (%): 3
- Coeficient d'edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

- 4.- Règim d'usos permesos.
  - a).- Sector primari.
    - Activitats extensives: Admeses.
    - Activitats intensives: Admeses.
    - Activitats complementàries: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural segons la seva normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries). Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més a més, alguna de les següents: Venda directa dels productes de la seva

explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI.

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Indústria general: Prohibida.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del PTI, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en la norma 5.2.03.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en la norma 5.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

## **NORMA 5.6.02**

### **ÀREES DE TRANSICIÓ (AT)**

1.- Condicions de parcel·lació.

a).- S'autoritza aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritza, amb les condicions previstes en l'article 5.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.

b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafiats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

2.- Condicions d'edificació.

a).- Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge en AT-H (m<sup>2</sup>): 14.000 en parcel·les anteriors al 02.05.84 i 28.000 a la resta. En paisatge protegit (m<sup>2</sup>): 25.000 en parcel·les anteriors al 02.05.84 i 40.000 a la resta. En UP-1 (m<sup>2</sup>): 75.000.

b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a la norma 5.2.06.

3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretinguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de la parcel·la per les edificacions i els elements constructius (%): 4, excepte en AT dins UP-1 que no podran superar el 3 %
- Coeficient d'edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03. En AT dins UP-1 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

#### 4.- Règim d'usos permesos.

##### a).- Sector primari.

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

##### b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Indústria general: Prohibida.

##### c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: Docent, educacional, socioassistencial, sanitari, científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del PTI, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en la norma 5.2.03.

##### d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en la norma 5.2.02.
- Habitatge unifamiliar: En AT-H, condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i en AT-C, prohibit.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

### **NORMA 5.6.03**

## SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)

### 1.- Condicions de parcel·lació.

- a).- S'autoritzaran aquelles segregacions determinades legalment i, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, les segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 5.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes urbanístiques.
- b).- Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareixen grafats a la cartografia de les Normes Subsidiàries.

### 2.- Condicions d'edificació.

- a).- Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 14.000 en parcel·les anteriors al 02.05.84 i 28.000 a la resta. En paisatge protegit (m<sup>2</sup>): 25.000 en parcel·les anteriors al 02.05.84 i 40.000 a la resta. En UP-1 (m<sup>2</sup>): 75.000.
- b).- Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es podran edificar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb les condicions que s'estableixen a la norma 5.2.06.

### 3.- Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a l'ús d'habitatge que es permetin i es pretinguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de la parcel·la per les edificacions i els elements constructius (%): 4, excepte en SRG-F que no podran superar el 3 %
- Coeficient d'edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,03. En SRG-F (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,02
- Edificabilitat màxima per a l'ús d'habitatge (m<sup>2</sup>): 500
- Volum màxim a un sol edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separacions mínimes a partions (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis a una mateixa parcel·la (m): 5
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

### 4.- Règim d'usos permesos.

#### a).- Sector primari.

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

b).- Sector secundari.

- Indústria i transformació agrària: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i, en SRG-F, a més a més, 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 o SRG-F. Els edificis seran ampliables fins un màxim d'un 20 % de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat.
- Indústria general: Prohibida, excepte les existents a l'entrada en vigor del PTI i anteriors a l'1 de gener de 1.996 situades en SRG, que siguin autoritzades d'acord amb el que estableix la disposició addicional segona del PTI.

c).- Equipaments.

- Sense construcció: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- Resta d'equipaments: Condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, els següents: L'ús científic, cultural o esportiu i, en edificis existents o pedreres inactives a l'entrada en vigor del PTI, l'ús d'oci o recreatiu. En edificis existents, l'ús comercial o d'emmagatzemament. L'oferta turística queda limitada al que s'ha determinat en la norma 5.2.03.

d).- Altres.

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la LEN que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a les determinades en la norma 5.2.02.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat al tràmit previst a l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- Protecció i educació ambiental: Condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general.

Alcúdia, novembre de 2010

Antonio Ramis Ramos  
ARQUITECTE MUNICIPAL

**ANNEX I**  
**PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC I CULTURAL**

- 1.- En el Catàleg de protecció del patrimoni històric es relacionen i cataloguen els edificis, elements i zones d'interès historicoartístic i cultural del municipi d'Alcúdia, la protecció dels quals queda incorporada a les presents NNSS.
- 2.- Normes de protecció.
- a).- Els llocs arqueològics són declarats monuments històric-artístics mitjançant el Decret 2563/1966, de 10 de setembre. Aquests béns tenen la consideració de BIC i els és aplicable la seva normativa específica d'acord amb la disposició addicional 1a de la Llei 16/1995, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol i la disposició addicional 1a de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.
- b).- Els monuments d'arquitectura militar, l'inventari dels quals es va publicar el 27.07.68, tenen la consideració de BIC i els és aplicable la seva normativa específica d'acord amb la disposició addicional 1a de la Llei 16/1995, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol i la disposició addicional 1a de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, per la qual cosa els criteris d'intervenció en aquests elements s'hauran de subjectar al que preveu l'esmentada normativa vigent.
- c).- El nucli antic de la ciutat d'Alcúdia ha estat declarat conjunt històric-artístic pel Decret 2141/1974, de 20 de juliol, i aprovada la seva delimitació mitjançant acord de 6 de febrer de 2006 del Ple del Consell de Mallorca (BOIB n. 36, de 11.03.06).

En 1995 s'aproven les NN.SS. com a instrument de planejament alternatiu al Pla especial de protecció que, no obstant això i per la seva remissió, és preceptiva l'autorització de la CIOTUPH. Aquesta aprovació s'aplica per a la zona inclosa dins l'àmbit de la declaració de conjunt històric de l'any 1974 i que continua estant dins l'àmbit del BIC encara que no en el seu entorn de protecció que ha estat delimitat mitjançant l'esmentat acord de 6 de febrer de 2006. En aplicació del que disposa la disposició addicional 1a de la Llei 16/1995, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol i la disposició addicional 1a de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, la normativa d'aplicació serà la vigent en l'àmbit del patrimoni històric aprovat per a aquest sector.

- 3.- Desenvolupament de la normativa urbanística d'ordenació i protecció de la ciutat d'Alcúdia i la zona arqueològica de Pollentia.

L'ordenament del conjunt històric artístic d'Alcúdia s'escomet, d'acord amb la legislació estatal i autonòmica sobre patrimoni històric artístic, mitjançant les presents NN.SS. de planejament i el Catàleg de protecció del patrimoni històric i, quant a la zona arqueològica, mitjançant la redacció d'un Pla especial.

- 4.- En la norma 2.4.02 es regulen els condicions específiques de protecció del conjunt històric artístic d'Alcúdia i del Pla especial assenyalat en l'apartat anterior.
- 5.- Les intervencions admeses en les edificacions i elements catalogats es regeixen pel que disposa les respectives fitxes i, en el que no s'assenyali expressament, per les normes generals segons nivell i grau de protecció. En tot cas, la regulació general d'usos queda condicionada per la protecció assenyalada en les fitxes del catàleg i l'afecció per la catalogació l'assenyalada en els plànols.
- 6.- Rutes d'interès cultural i paisatgístic.

D'acord amb el que estableix la norma 49 i 50 del Pla territorial de Mallorca i sense perjudici de la possibilitat de redacció pel Consell de Mallorca d'un Pla especial, el planejament incorpora (plànol 7.1) els traçats de les rutes d'interès cultural i paisatgístic que en el terme municipal d'Alcúdia es concreten en les següents rutes d'interès cultural:



- a).- Ruta arqueològica: Ciutat romana de Pollentia.
- b).- Ruta dels castells: Recinte murallats.
- c).- Ruta del gòtic: Recinte medieval, església de Santa Anna i antic hospital.

La zona de protecció al voltant dels elements es determina en el Catàleg de protecció del patrimoni i per a la resta de la ruta s'aplicaran les proteccions determinades en aquestes normes i especialment en la norma 5.2.12.

## 7.- Catàleg de protecció del patrimoni històric.

### 7.1.- Nivells de protecció.

Nivell de protecció integral. Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé a protegir, això és, sense possibilitat alguna de canvi que impliqui una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Aixó implica el manteniment del seu ús original o un altre compatible amb l'adequat manteniment i protecció del bé, permetent-se només obres de conservació, restauració i en casos excepcionals, de recuperació d'algunes de les seves característiques originals.

Nivell de protecció parcial. Molts edificis, malgrat la seva importància, precisen per a la continuïtat en el seu ús original d'adaptacions a determinades condicions actuals, com pugui ésser el cas d'un edifici residencial o un destinat a determinats serveis. Aixó obliga a establir diverses categories de protecció parcial en funció del tipus d'obres admissibles per a tal edifici, en funció del seu valor i del seu estat de conservació, sempre conservant íntegres les seves parts essencials i la seva volumetria.

Nivell de protecció ambiental. Quedarien englobades aquí les remodelacions que afectessin la totalitat de l'espai interior de les edificacions, mantenint exclusivament la seva volumetria i estructura portant interior, així com les proteccions de façana.

### 7.2.- Graus de protecció.

S'estableixen cinc graus de protecció que afecten a totes les edificacions catalogades segons sigui el seu valor arquitectònic o ambiental i el seu estat de conservació.

A.- Correspon a la categoria de protecció integral. Abasta aquelles edificacions que pel seu valor arquitectònic i la continuïtat en el seu ús originari o d'un altre compatible amb l'adequat manteniment i protecció del bé, exigeixen una conservació en el seu estat primigeni, admetent-se tan sols aquelles obres que estiguin encaminades a la seva consolidació, conservació i restauració.

B.- Correspon a la categoria de protecció parcial. Integren aquesta categoria els edificis que presenten, dins el conjunt urbà, un alt valor arquitectònic i ambiental, per la seva tipologia, estat de conservació, elements singulars i espais complementaris (zones de jardí, àrees de servei, dipòsits d'aigua, etc.). També s'inclouen en aquesta categoria de protecció les zones de jardí i de caràcter paisatgístic, així com els elements arquitectònics i constructius que les acompanyen.

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

C.- Correspon a la categoria de protecció parcial. Integren aquesta categoria els edificis que presenten un elevat valor arquitectònic i ambiental, si bé pel seu mal estat de conservació o per haver sofert ja reformes o transformacions en el passat, no assoleixen el nivell d'importància que els qualificats com a B.

En aquests tipus d'edificis podran dur-se a terme obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració, aquesta darrera sempre que no afecti més d'un 50 % del volum total de l'edifici.

R.- Correspon a la categoria de protecció ambiental. Protecció de tipus estructural. Inclou aquells edificis que mancats de la importància dels edificis classificats com C, reuneixin, per les seves característiques tipològiques, suficients mèrits per merèixer una protecció dels seus elements essencials.

Les obres que es permeten en aquest tipus d'edificis són les següents: Consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i reestructuració, aquesta darrera sempre que no afecti més d'un 75 % del volum total de l'edifici.

S.- Correspon a la categoria de protecció ambiental. Són aquelles edificacions que individualment manquin d'aquells elements i característiques arquitectòniques que poguessin justificar la seva protecció com a elements individualitzats, però que constitueixin en conjunt un element definidor del paisatge urbà per les seves característiques tipològiques i constructives. També s'inclouen en aquesta categoria aquells edificis que, havent estat d'una gran importància en el passat, conserven a l'actualitat tan sols algun element de la façana que ens indica la seva antiga importància: portal de pedra, alguna finestra decorada, etc.

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

A l'interior d'aquestes edificacions es permetran obres de conservació, consolidació, restauració, rehabilitació i reestructuració del total del volum existent, així com un augment de volum a partir del segon aiguavés paral·lel al carrer, amb la finalitat de millorar les condicions d'habitabilitat, sempre que ho permeti la normativa.

### 7.3.- Elements patrimonials no recollits en les fitxes del casc antic.

Aquells elements amb valor patrimonial que no han estat recollits expressament en les fitxes del Catàleg, hauran de preservar-se i no podran ser objecte d'obres que alterin les seves característiques fonamentals.

## 8.- Definicions.

### 8.1.- Restauració.

Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o retornar a l'edifici o una part del mateix a les seves característiques originals.

Als efectes estructurals es permetran solucions actuals per complir amb la normativa vigent sempre que els acabats dels elements estructurals restaurats siguin similars als originals.

Pel que respecta a la resta d'elements constructius s'utilitzaran si és possible els mateixos que els utilitzats en la seva construcció original o de no existir aquests s'utilitzaran de similars característiques sempre que no contravinguin la normativa vigent.

### 8.2.- Conservació.

Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements estructurals de l'edifici o de l'element a protegir per mantenir-lo en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es trobin en mal estat (coberta, canalons d'aigües, instal·lacions sanitàries, etc.) i també les estrictes obres de manteniment, com a reparacions d'enrajolats, referits o pintures.

Per això, es permetran les obres d'adequació a les normatives de construcció, tècniques i de salubritat vigents.

#### 8.3.- Consolidació.

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, el seu reforç o reparació, amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts més resistents. Als edificis de protecció integral les obres hauran de realitzar-se amb els mateixos materials i sistemes constructius originals.

Quan no sigui possible utilitzar materials iguals als originals per no ser adequats a la vigent normativa tècnica, de salubritat o seguretat, es permetrà la utilització d'altres materials que les compleixin, auque sempre que l'acabat definitiu i recognoscible sigui igual a l'original.

#### 8.4.- Rehabilitació.

Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de les condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals de la tipologia encara que no necessàriament de manera mimètica.

Es permetrà, excepte en els elements protegits en les fitxes del Catàleg, l'augment de tamany o l'obertura de nous buits en façanes o patis interiors sempre que els mateixos siguin necessaris per adequar-se a la normativa d'habitabilitat o d'accessibilitat vigents. Aquestes noves obertures haurien de seguir el ritme compositiu de la seva respectiva façana.

Queden també incloses en aquest tipus d'obres les de substitució de les instal·lacions existents o la implantació de les noves segons la normativa vigent o les costums actuals.

#### 8.5.- Reestructuració.

Són obres de reestructuració les d'adequació, transformació i redistribució de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició i substitució parcial o total d'elements estructurals.

Es podrà augmentar el tamany o obrir nous buits en façana sempre que no s'afectin els elements protegits en les fitxes del Catàleg i se segueixin els criteris compositius de la façana original.

En els casos on, segons el planejament vigent, sigui possible l'augment d'una o més plantes, es podrà realitzar el citat remuntí sempre que arquitectònicament i estèticament s'adeqüi i integri a l'edifici original.

#### 8.6.- Reconstrucció.

Són obres amb la finalitat d'aixecar una nova construcció en un solar o part vacant del mateix que reproduceixi l'edifici o construcció precedent.

Aquest tipus d'obres s'han d'ajustar, almenys, als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que van caracteritzar la construcció precedent i, en tot cas, s'han d'eliminar els afegits que desvirtuin la seva tipologia.

#### 8.7.- Obra nova.

Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o les que puguin sorgir de la substitució d'edificis conforme al planejament vigent. Aquestes vindran limitades pels paràmetres d'edificació definits en els ordenances particulars de les zones i per aquesta normativa.

A les obres de nova construcció hauran de mantenir-se i conservar-se aquells elements constructius de l'edificació anterior que tinguin alguna rellevància arquitectònica o històrica.

**ANNEX II**  
**NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ**

**ZONA DE CASC ANTIC I INTENSIVA**

**01.- CASC ANTIC D'ALCÚDIA 1 (CA-1)**

- 1.- Superfície, dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 150
  - Façana/fons mínims (m): 6/10
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable, limitacions d'usos a patis d'ileta i protecció del patrimoni històric artístic.
  - Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
  - Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): segons ocupació i altura.
  - Altura reguladora màxima (m): 4,20 (B), 7 (B+1P) i 10 (B+2P)
  - Nombre màxim de plantes: Segons plànols d'altura
  - Separació mínima a fons del solar en plantes pis (m): 5, encara que no regirà per poder aconseguir una profunditat edificable de 12 metres.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús:
  - Residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/50 i en tot cas, almenys, un habitatge. Edificis existents: 1/150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
  - Turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, turístic, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Cívic-social, recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Industrial: 1 (A, B).
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
  - a).- Es permetrà, amb les limitacions establertes en la norma 2.2.03, l'ús de tallers o indústries de manufactures artesanes sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.
  - b).- Establiments turístics.
    - S'admet l'ús turístic pels nous establiments turístics en la modalitat d'hotel d'interior.
    - L'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineix les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques.
    - En els casos de nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'oportú informe ambiental, que suposa un impacte paisatjístic assumible i no resulta perjudicial per a l'entorn.
  - c).- Comercial.

La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de la norma 2.2.02, queda en el casc antic restringida únicament al comerç al detall i concretament als establerts en els epígrafs 52.1 a 52.6 de l'article 1 del PDS d'equipaments comercials, ambdós inclusivament. Aquest ús només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis.

d).- Establiments públics.

La relació admesa dels esmentats usos, segons definició de la norma 2.2.02, queda en el casc antic restringida únicament als següents: Restaurants, cafès i cafeteries i bars. Tots ells, de conformitat amb l'ordenança municipal reguladora, sense activitat complementària musical i d'acord amb el Pla d'usos en el casc antic. Aquest ús només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis.

e).- Comunicacions i telecomunicacions: Antenes d'ús o servei públic **de l'entitat municipal** (taxis, policia, etc.).

**02.- CASC ANTIC D'ALCÚDIA 2 (CA-2)**

Les normes de zonificació, parcel·lació, edificació i ús seran les corresponents a la zona I2.

**03.- CASC ANTIC D'ALCANADA (CAA)**

1.- Es mantindrà el parcel·lari i els paràmetres d'edificació existents.

2.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Tots.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

**04.- CASC ANTIC D'ES BARCARÈS (CAB)**

1.- Es mantindrà el parcel·lari existent. Els paràmetres d'edificació seran els assenyalats en la norma 3.2.03.

2.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

**05.- CASC ANTIC D'ES MORER VERMELL (CAMV)**

1.- Es mantindrà el parcel·lari existent. Paràmetres d'edificació, segons la norma 3.2.04.

2.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

**06.- INTENSIVA BAIXA 0 (I0)**

Les normes de zonificació, parcel·lació, edificació i ús seran les corresponents a la zona CA-1.

## 07.- INTENSIVA BAIXA 1 (I1)

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/10
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable i limitacions d'usos a patis d'illeta.
  - Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
  - Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): Segons plànol.
  - Separació mínima a partions (m): 0
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús:
  - Residencial (habitatge/ m2 d'ocupació de solar segons la norma 2.2.04): 1/25 i, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, 1/30 quan s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.
  - Turístic (plaça/m2 de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, seguretat en edifici exclusiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B): Magatzems i parcs i tallers (també en planta pis per a aparcament de vehicles).
  - Industrial: 1 (A, B) i 2 (B, C).
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
  - a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.
  - b).- Es permet, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres mesurats des de l'alineació al carrer de la façana, l'edificació en planta baixa del pati d'illeta, per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacle, comercials i sales de reunió, exceptuant que qualcun d'ells es trobi limitat a l'apartat c. S'exclouen expresament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.
  - c).- L'ús d'establiments públics **i recreatiu** només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, **ni les activitats musicals complementàries**.

## 08.- INTENSIVA BAIXA 1 (I1-1)

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Façana/fons mínims (m): 10/10

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable i limitacions d'usos a patis d'illeta.
- Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
- Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
- Altura reguladora màxima (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies i ELP (m): Segons plànol.
- Separació mínima a partions (m): 0
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació d'ús públic o de negoci).

3.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/ m<sup>2</sup> d'ocupació de solar segons la norma 2.2.04): 1/25 i, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, 1/30 quan s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.

- Turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Tots.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, seguretat en edifici exclusiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B): Magatzems i parcs i tallers (també en planta pis per a aparcament de vehicles).
- Industrial: 1 (A, B) i 2 (B, C).

5.- Condicions específiques del usos admesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Es permet, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres mesurats des de l'alineació al carrer de la façana, l'edificació en planta baixa del pati d'illeta, per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacle, comercials i sales de reunió, exceptuant que qualcun d'ells es trobi limitat a l'apartat c. S'exclouen expresament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.

c).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

Es permet que comportin activitat musical complementària d'acord amb l'ordenança municipal reguladora

**09.- INTENSIVA MITJA (I2)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Façana/fons mínims (m): 10/10

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable i limitacions d'usos a patis d'illeta.
- Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
- Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
- Altura reguladora màxima (m): 13
- Nombre màxim de plantes: B+3P

- Separació mínima a vies i ELP (m): Segons plànol.
  - Separació mínima a partions (m): 0
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/ m2 d'ocupació de solar segons la norma 2.2.04): 1/20 i, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, 1/25 quan s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.
  - Turístic (plaça/m2 de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, seguretat en edifici exclusiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B): Magatzems i parcs i tallers (també en planta pis per a aparcament de vehicles).
  - Industrial: 1 (A, B) i 2 (B, C).
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.
- b).- Es permet, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres mesurats des de l'alineació al carrer de la façana, l'edificació en planta baixa del pati d'illeta, per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacle, comercials i sales de reunió, exceptuant que qualcun d'ells es trobi limitat a l'apartat d. S'exclouen expresament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.
- c).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

Es permet que comportin activitat musical complementària d'acord amb l'ordenança municipal reguladora.

d).- A la zona I2 de ciutat d'Alcúdia i del Port d'Alcúdia s'admet l'ús turístic per als establiments aprovats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

#### **10.- INTENSIVA ALTA (I3)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/10
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable i limitacions d'usos a patis d'illeta.
  - Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
  - Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
  - Altura reguladora màxima (m): 16
  - Nombre màxim de plantes: B+4P



- Separació mínima a vies i ELP (m): Segons plànol.
  - Separació mínima a partions (m): 0
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/ m2 d'ocupació de solar segons la norma 2.2.04): 1/15 i, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, 1/20 quan s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.
  - Turístic (plaça/m2 de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, turístic, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, seguretat en edifici exclusiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B): Magatzems i parcs i tallers (també en planta pis per a aparcament de vehicles).
  - Industrial: 1 (A, B) i 2 (B, C).
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.
- b).- Es permet, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres mesurats des de l'alineació al carrer de la façana, l'edificació en planta baixa del pati d'illeta, per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacle, comercials i sales de reunió, exceptuant que qualcun d'ells es trobi limitat a l'apartat d. S'exclouen expresament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.
- c).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

Es permet que comportin activitat musical complementària d'acord amb l'ordenança municipal reguladora.

- d).- A la zona I3 del Port d'Alcúdia s'admet l'ús turístic per als establiments aprovats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. S'admetran els nous establiments turístics, amb la modalitat d'hotel de ciutat, a la zona del Port d'Alcúdia delimitada en els plànols d'ordenació i qualificada com a zona I3

### **ZONA SEMI-INTENSIVA Y ZONA EXTENSIVA**

#### **11.- SEMI INTENSIVA BAIXA (S1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/10
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable i limitacions d'usos a patis d'illeta.

- Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
  - Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 3 o segons plànol.
  - Separació mínima a partions (m): 0
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/ m2 d'ocupació de solar segons la norma 2.2.04): 1/25 i, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, 1/30 quan s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.
  - Turístic (plaça/m2 de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, seguretat en edifici exclusiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B): Magatzems i parcs i tallers (també en planta pis per a aparcament de vehicles.
  - Industrial: 1 (A, B) i 2 (B, C).
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.
- b).- Es permet, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres mesurats des de l'alineació al carrer de la façana, l'edificació en planta baixa del pati d'illeta, per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacle, comercials i sales de reunió, exceptuant que qualcun d'ells es trobi limitat a l'apartat c. S'exclouen expresament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.
- c).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

Es permet que comportin activitat musical complementària d'acord amb l'ordenança municipal reguladora.

## **12.- SEMI-INTENSIVA BAIXA a (S1a)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/10
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima: Profunditat edificable segons plànols 5.4.1 a 5.4.5.
  - Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): Segons plànols 5.4.1 a 5.4.5.

- Separació mínima a partions (m): 0
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/m2 de solar): 1/parcel·la.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.
- b).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, ni les activitats musicals complementàries.

### **13.- SEMI INTENSIVA MITJA (S2)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/10
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable i limitacions d'usos a patis d'illeta.
  - Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
  - Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
  - Altura reguladora màxima (m): 13
  - Nombre màxim de plantes: B+3P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 3 o segons plànol.
  - Separació mínima a partions (m): 0
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús:
- Residencial (habitatge/ m2 d'ocupació de solar segons la norma 2.2.04): 1/20 i, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, 1/25 quan s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.
  - Turístic (plaça/m2 de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Tots.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, seguretat en edifici exclusiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B): Magatzems i parcs i tallers (també en planta pis per a aparcament de vehicles).
- Industrial: 1 (A, B) i 2 (B, C).

5.- Condicions específiques del usos admesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Es permet, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres mesurats des de l'alineació al carrer de la façana, l'edificació en planta baixa del pati d'illeta, per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacle, comercials i sales de reunió, exceptuant que qualcun d'ells es trobi limitat a l'apartat c. S'exclouen expresament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.

c).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

Es permet que comportin activitat musical complementària d'acord amb l'ordenança municipal reguladora.

#### **14.- SEMI INTENSIVA ALTA (S3)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Façana/fons mínims (m): 12/12

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable i limitacions d'usos a patis d'illeta.
- Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
- Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
- Altura reguladora màxima (m): 16
- Nombre màxim de plantes: B+4P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3 o segons plànol.
- Separació mínima a partions (m): 0
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació d'ús públic o de negoci).

3.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/ m<sup>2</sup> d'ocupació de solar segons la norma 2.2.04): 1/15 i, excepte per a una profunditat edificable de fins a 12 metres, 1/20 quan s'apliqui sobre una ocupació superior al 60 % de la parcel·la.
- Turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Tots.

- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, seguretat en edifici exclusiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B): Magatzems i parcs i tallers (també en planta pis per a aparcament de vehicles).
- Industrial: 1 (A, B) i 2 (B, C).

5.- Condicions específiques del usos admesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Es permet, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres mesurats des de l'alineació al carrer de la façana, l'edificació en planta baixa del pati d'illeta, per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacle, comercials i sales de reunió, exceptuant que qualcun d'ells es trobi limitat a l'apartat c. S'exclouen expresament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.

c).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

Es permet que comportin activitat musical complementària d'acord amb l'ordenança municipal reguladora.

**15.- SEMI INTENSIVA ESPECIAL (S4)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 200
- Façana/fons mínims (m): 10/10

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació en planta baixa (%): 100, amb les limitacions següents: Separacions al carrer i àrees públiques, fons màxim edificable i limitacions d'usos a patis d'illeta.
- Ocupació en plantes pisos (%): 60 o profunditat edificable.
- Profunditat màxima edificable en PB/PP (m): 30/25
- Altura reguladora màxima (m): 16+3
- Nombre màxim de plantes: B+4P+A
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3 o segons plànol.
- Separació mínima a partions (m): 0 o 3 quan estigui assenyalat en el plànol 5.5.
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació d'ús públic o de negoci).

3.- Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/ m<sup>2</sup> d'ocupació de solar segons la norma 2.2.04): 1/15
- Turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat.

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Tots.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, seguretat en edifici exclusiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B): Magatzems i parcs i tallers (també en planta pis per a aparcament de vehicles).

- Industrial: 1 (A, B) i 2 (B, C).

5.- Condicions específiques del usos admesos.

a).- Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de vehicles. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

b).- Es permet, amb una profunditat màxima de trenta (30) metres mesurats des de l'alineació al carrer de la façana, l'edificació en planta baixa del pati d'illeta, per a ús exclusiu d'aparcaments, indústries compatibles, locals d'espectacle, comercials i sales de reunió, exceptuant que algun d'ells es trobi limitat a l'apartat c. S'exclouen expresament d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.

c).- L'ús d'establiments públics i recreatiu només es permetrà en planta baixa i, quan es trobi vinculat a aquesta planta, també a la planta soterrani i primera planta pis. En zona residencial d'edificació contínua no s'admeten els usos relacionats en l'epígraf XLIII.07 de l'annex I del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

Es permet que comportin activitat musical complementària d'acord amb l'ordenança municipal reguladora.

#### **16.- EXTENSIVA (E)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 25/25

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 15
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,28
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 1.000, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 10
- Superfície mínima de jardins privats (%): 55
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/parcel·la

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
- Serveis o terciari: No.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

#### **17.- EXTENSIVA a (Ea)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 25/25

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 2.500, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 10
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/300
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

#### **18.- EXTENSIVA a TURÍSTICA (EaT)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.600
  - Façana/fons mínims (m): 25/25
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,48
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 10
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

#### **19.- EXTENSIVA ESPECIAL (E0)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.000

- Façana/fons mínims (m): 20/20
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,26
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.000, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 2/parcel·la.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar i dos habitatges unifamiliars adossats.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

A les parcel·les de superfície inferior a 1.000 m2, existents amb anterioritat a l'aprovació de les Normes Subsidiàries de 1987, només s'admetrà l'ús de habitatge unifamiliar.

## **20.- EXTENSIVA ESPECIAL 1 (E0-1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/20
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,26
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.600, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/parcel·la.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
  - Serveis o terciari: No.



- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

**21.- EXTENSIVA BAIXA (E1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 600.
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.000
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 2/parcel·la.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar i dos habitatges unifamiliars adossats.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

**22.- EXTENSIVA BAIXA 1 (E1-1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.000, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/parcel·la.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
- Serveis o terciari: No.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

### **23.- EXTENSIVA BAIXA TURÍSTICA (E1T)**

#### 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 5.000
- Façana/fons mínims (m): 30/30

#### 2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,4
- Volum màxim per edifici (m3): 1.500
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 40
- Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.

#### 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.

#### 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No. Industrial: No.

### **24.- EXTENSIVA BAIXA a (E1a)**

#### 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 800
- Façana/fons mínims (m): 16/16

#### 2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,33
- Volum màxim per edifici (m3): 800, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3. La separació mínima a partions serà de tres (3) metres i al fons del solar de vint (20) metres des de la zona verda frontal que confronta amb la ZMT. En aquesta zona es prohibeix la tala d'arbres i l'eliminació de les dunes existents que hauran d'ésser refetes en cas justificatiu de desaparició per causes de força major.
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6

- Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/400
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

**25.- EXTENSIVA BAIXA b (E1b)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,37
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.000, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/parcel·la
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

**26.- EXTENSIVA BAIXA c (E1c)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,38
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.000, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.

- Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/parcel·la
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

**27.- EXTENSIVA BAIXA d (E1d)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.000, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/parcel·la
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

**28.- EXTENSIVA BAIXA e (E1e)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.000
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 2/parcel·la i E1e (f): 1/150
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar i dos habitatges unifamiliars adossats.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques dels usos admesos.

A les zona E1e de la urbanització de Latzaret i Torremajor, assenyalada en els plànols amb una (f), s'admetrà l'ús plurifamiliar amb un volum màxim per edifici de 1.500 m3.

### **ZONA EXTENSIVA MITJA I ALTA**

#### **29.- EXTENSIVA MITJA (E2)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 400
  - Façana/fons mínims (m): 12/12
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5 En E2 (\*): 0,4
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.000
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 3
  - Separació mínima a partions (m): 2
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 35
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 2/parcel·la i E2 (f): 1/200
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar i dos habitatges unifamiliars adossats.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

5.- Condicions específiques dels usos admesos.

A les zona E2 de la urbanització de Latzaret i Torremajor, assenyalada en els plànols amb una (f), s'admetrà l'ús plurifamiliar amb un volum màxim per edifici de 1.500 m<sup>3</sup>.

### **30.- EXTENSIVA MITJA 1 (E2-1)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Façana/fons mínims (m): 12/12

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 1.000, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3
- Separació mínima a partions (m): 2
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 35
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/parcel·la

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
- Serveis o terciari: No.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

### **31.- EXTENSIVA MITJA a (E2a)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Façana/fons mínims (m): 12/12

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,57
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 3.000
- Altura reguladora màxima (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 35
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).

- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/138
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

### **32.- EXTENSIVA MITJA b (E2b)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
  - Façana/fons mínims (m): 12/12
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 40
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,67
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 1.000
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P. En l'ileta corresponent a S'Hort de sa Porta la planta soterrani no computarà com a planta encara que únicament sigui reomplida la zona de separació al carrer.
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 3
  - Separació mínima a partions (m): 2
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 25
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 2/parcel·la
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar i dos habitatges unifamiliars adossats.
  - Serveis o terciari: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

L'ús comercial i sanitari-assistencial en planta baixa s'admetrà a la zona E2b de l'ileta del Carrer Formentera del sector CA-2 del casc d'Alcúdia.

### **33.- EXTENSIVA MITJA c (E2c)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/10
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 40

- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,83
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 1.000, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 3
- Separació mínima a partions (m): 2
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 25
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/parcel·la

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
- Serveis o terciari: No.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

#### **34.- EXTENSIVA ALTA (E3)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 400
- Façana/fons mínims (m): 12/12

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,83
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 3.000
- Altura reguladora màxima (m): 10. A la zona (E3) de Marqués de Suances (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+2P. A la zona (E3) de Marqués de Suances: B+1P.
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3. Als passos per als vianants en les àrees assenyalades en els plànols corresponents de la urbanització de Maristany (m): 2
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 30
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/150 al sector AS-7 (Maristany) i 1/132 al sector AS-4 (Marqués de Suances).

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Tots.
- Serveis o terciari: No, excepte comercial i establiments públics a les zones indicades en els plànols que corresponen a la urbanització de Maristany.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

#### **35.- EXTENSIVA ALTA TURÍSTICA (E3T)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:



- Parcel·la mínima (m2): 5.000
  - açana/fons mínims (m): 30/30
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,83
  - Volum màxim per edifici (m3): 5.000
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3. Als passos per als vianants en les àrees assenyalades en els plànols corresponents de la urbanització de Maristany (m): 2
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 30
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. Els usos admesos diferents al turístic hauran de ser annexos a l'ús principal i, d'acord amb la Llei 4/2010, de 16 de juny, presentar la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística.

### **36.- EXTENSIVA ALTA a (E3a)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 3.000
  - Façana/fons mínims (m): 30/30
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
  - Volum màxim per edifici (m3): 3.000
  - Altura reguladora màxima (m): 15
  - Nombre màxim de plantes: B+4P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (nombre màxim d'habitatges): 92

- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Només es permet l'ús comercial, d'establiments públics i recreatiu amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

### **ZONA EXTENSIVA CLUB I MIXTA**

#### **37.- EXTENSIVA CLUB (E4)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 300
  - açana/fons mínims (m): 12/12
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,33
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 500, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 35
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/parcel·la.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

#### **38.- EXTENSIVA CLUB COMERCIAL (E4Co)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 300
  - Façana/fons mínims (m): 12/12
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 30

- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,33
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 500
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 35
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació d'ús públic o de negoci).

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 0

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

5.- Condicions específiques dels usos admesos.

A la zona E4Co d'Avda. Pere Mas i Reus només es permet l'ús comercial.

### **39.- EXTENSIVA MIXTA (E5)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 600
- Façana/fons mínims (m): 16/16

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,42
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 40
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/220

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Tots.
- Serveis o terciari: No.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

### **40.- EXTENSIVA MIXTA COMERCIAL (E5Co)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,42
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 1.500
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/500
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B): Comercial, **establiments públics** i administratiu.
  - Equipaments (S, B): Administratiu institucional i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admetrà en planta pis l'ús d'habitatge unifamiliar (com a ús annex al comercial i complint amb una intensitat d'ús de 1/500).

#### 41.- **EXTENSIVA MIXTA TURÍSTICA (E5T)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: L'existent.
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,42. L'edificabilitat màxima a la zona E5T (2), situada al costat del llac Esperanza (plànol d'ordenació: 5.7), serà de 0,10 m<sup>2</sup>.
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10. L'índex d'intensitat d'ús turístic a la zona E5T (2), situada al costat del llac Esperanza (plànol d'ordenació: 5.7), serà de zero (0) places.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial: No.

- Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Els establiments turístics situats en l'àrea del llac Esperança podran reordenar la seva planta baixa introduint altres usos, a més de l'ús ja assignat d'aparcament de vehicles, complint amb els requisits següents:
- Els nous usos a introduir només poden estar destinats a equipaments de l'establiment (salons, menjador, recepció, etc.) i, en cap cas, podran dedicar-se a allotjaments turístics.
  - S'haurà d'acreditar el compliment de les exigències mínimes de superfície d'aparcament, àrees de solàrium, terrasses i jardins de l'establiment exigides per la l'administració turística.
  - S'haurà d'incloure la documentació gràfica relativa a l'ordenació detallada del solar i de la planta baixa i complir amb les normes generals de tramitació.
- b).- En els complexos turístics situats en els antics polígons 2 i 3, sector VII (Riera-Marsá), es podran admetre, com a usos complementaris al servei dels allotjaments turístics, l'ús comercial, d'establiments públics i recreatiu de caràcter intern amb el límit màxim del deu per cent (10 %) de l'edificació que forma la unitat d'explotació turística. Prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística es requerirà la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.
- c).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

#### **42.- EXTENSIVA MIXTA a (E5a)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): 5.000
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): 1/300
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

#### **43.- EXTENSIVA MIXTA a TURÍSTICA (E5aT)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 1.200
  - Façana/fons mínims (m): 32/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5
  - Volum màxim per edifici (m3): 5.000
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

#### **44.- EXTENSIVA MIXTA b (E5b)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,51
  - Volum màxim per edifici (m3): 1,860
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/180

- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

**45.- EXTENSIVA MIXTA b COMERCIAL (E5bCo)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,51
  - Volum màxim per edifici (m3): 1,860
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/500
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B): Comercial, **establiments públics** i administratiu.
  - Equipaments (S, B): Administratiu institucional i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admetrà en planta pis l'ús d'habitatge unifamiliar (com a ús annex al comercial i complint amb una intensitat d'ús de 1/500).

**46.- EXTENSIVA MIXTA b TURÍSTICA (E5bT)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: L'existent
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,42
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6

- Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- En els complexos turístics situats en els antics polígons 2 i 3, sector VII (Riera-Marsá), es podran admetre, com a usos complementaris al servei dels allotjaments turístics, l'ús comercial, d'establiments públics i recreatiu de caràcter intern amb el límit màxim del deu per cent (10 %) de l'edificació que forma la unitat d'explotació turística. Prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística es requerirà la declaració responsable d'inici d'activitat turística segons el que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.
- b).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

**47.- EXTENSIVA MIXTA c (E5c)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 600
  - Façana/fons mínims (m): 16/16
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,66
  - Volum màxim per edifici (m3): 1.500, excepte amb les condicions de la norma 3.2.07, mantenint l'ús d'habitatge unifamiliar.
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): 1/200
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Tots.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.



#### **48.- EXTENSIVA MIXTA c TURÍSTICA (E5cT)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: L'existent.
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,66
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

#### **49.- EXTENSIVA MIXTA d1 (E5d1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 8.000
  - Façana/fons mínims (m): L'existent
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,33. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m2/m2): 0,47
  - Volum màxim per edifici (m3): Segons la norma 3.2.10
  - Altura reguladora màxima (m): 11,6
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

5.- Condicions específiques del usos admesos.

- a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.
- b).- S'admet, amb dos metres i cinquanta centímetres (2.50), d'altura lliure mínima l'ús comercial en planta baixa de l'edifici Diana I.

#### **50.- EXTENSIVA MIXTA d2 (E5d2)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 8.000
- Façana/fons mínims (m): L'existent

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,33. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10
- Altura reguladora màxima (m): 11,6
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10

3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

5.- Condicions específiques del usos admesos.

Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

#### **51.- EXTENSIVA MIXTA d3 (E5d3)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 15.000
- Façana/fons mínims (m): L'existent

- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,33. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,59
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10
  - Altura reguladora màxima (m): 11,6. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m): 13
  - Nombre màxim de plantes: B+2P. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades: B+3P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

## **ZONA HOTELERA BAIXA, MITJA I RESIDENCIAL**

### **52.- HOTELERA 0 (H0)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 80.000
  - Façana/fons mínims (m): 40/40
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima en PB/PP (%): 15/10
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 10
  - Separació mínima a partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones

turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.

- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No, excepte habitatge unifamiliar annex a l'activitat.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i serveis annexos a l'activitat.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No, excepte serveis annexos a l'activitat.
  - Industrial: No

### **53.- HOTELERA BAIXA (H1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 5.000
  - Façana/fons mínims (m): 40/40
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,83
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10. El volum màxim per edifici a la zona H1 i Mal Pas, si se situa l'edifici a menys de 100 metres de l'ANEI de Manresa (m<sup>3</sup>): 8.000 i la longitud màxima de façana (m): 40.
  - Altura reguladora màxima (m): 11,6
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 4
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 8
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

L'ús residencial plurifamiliar està admès encara que incompatible amb l'ús turístic. El canvi d'ús residencial plurifamiliar a ús turístic, dels edificis anteriors a l'aprovació de l'adaptació de les NN.SS. al POOT, només s'admetrà quan quedi afectada tota la parcel·la. En el canvi d'ús turístic a residencial plurifamiliar, a més a més de quedar afectada tota la parcel·la, requerirà el compliment de l'article 21.4 de les normes del POOT.

- b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religiós i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació,

instal·lacions esportives i similars.

#### **54.- HOTELERA BAIXA P (H1P)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 15.000
  - Façana/fons mínims (m): 50/50
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): segons la norma 3.2.10
  - Altura reguladora màxima (m): 11,6
  - Altura total (m): 14,30
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
  - Nombre d'aparcaments privats: segons la norma 3.2.10
- 3.- Index d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): segons la norma 3.2.10
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Es permetran, com a usos secundaris amb el turístic, amb les limitacions de l'article 88 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, els establerts en l'article 32 de la Llei del Turisme o norma que la modifiqui o substitueixi.

#### **55.- HOTELERA BAIXA a (H1a)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 4.700
  - Façana/fons mínims (m): 50/50
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,33
  - Volum màxim per edifici (m3): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 11,6
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5

- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 20
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Els usos distints del principal es refereixen a usos existents, anteriors a l'adaptació de les NN.SS. al POOT.
- b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religiós i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

## **56.- HOTELERA MITJA (H2)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 5.000
  - Façana/fons mínims (m): 40/40
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
  - Volum màxim per edifici (m3): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 14,7
  - Nombre màxim de plantes: B+3P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Edifici plurifamiliar.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

5.- Condicions específiques del usos admesos.

a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

L'ús residencial plurifamiliar està admès encara que incompatible amb l'ús turístic. El canvi d'ús residencial plurifamiliar a ús turístic, dels edificis anteriors a l'aprovació de l'adaptació de les NN.SS. al POOT, només s'admetrà quan quedi afectada tota la parcel·la. En el canvi d'ús turístic a residencial plurifamiliar, a més a més de quedar afectada tota la parcel·la, requerirà el compliment de l'article 21.4 de les normes del POOT.

b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religió i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

### **57.- HOTELERA MITJA 2P (H2P)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 15.000
- Façana/fons mínims (m): 50/50

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): segons la norma 3.2.10
- Altura reguladora màxima (m): 14.7
- Altura total (m): 17,40
- Nombre màxim de plantes: B+3P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
- Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10

3- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): segons la norma 3.2.10

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
- Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

5.- Condicions específiques del usos admesos.

Es permetran, com a usos secundaris amb el turístic, amb les limitacions de l'article 88 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, els establerts en l'article 32 de la Llei del Turisme o norma que la modifiqui o substitueixi.

## **58.- HOTELERA MITJA a (H2a)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 6.000
  - Façana/fons mínims (m): 50/50
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 17.8
  - Nombre màxim de plantes: B+4P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
  - a).- Els usos distints del principal es refereixen a usos existents, anteriors a l'adaptació de les NN.SS. al POOT.
  - b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religió i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

## **59.- HOTELERA MITJA b (H2b)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 6.000. S'admeten parcel·les de superfície inferior a la mínima quan es trobin situades entre passos per als vianants.
  - Façana/fons mínims (m): 50/50
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 14,7
  - Nombre màxim de plantes: B+3P



- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Edifici plurifamiliar.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT.

L'ús residencial plurifamiliar està admès encara que incompatible amb l'ús turístic. El canvi d'ús residencial plurifamiliar a ús turístic, dels edificis anteriors a l'aprovació de l'adaptació de les NN.SS. al POOT, només s'admetrà quan quedi afectada tota la parcel·la. En el canvi d'ús turístic a residencial plurifamiliar, a més a més de quedar afectada tota la parcel·la, requerirà el compliment de l'article 21.4 de les normes del POOT.

- b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religiosos i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

## **60.- RESIDENCIAL H2b (RH2b)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 6.000
  - Façana/fons mínims (m): 50/50
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,8
  - Volum màxim per edifici (m3): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 14,7
  - Nombre màxim de plantes: B+3P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci). Turístics: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): L'existent.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (B, P): Edifici plurifamiliar.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Els usos distints del principal es refereixen a usos existents, anteriors a l'adaptació de les NN.SS. al POOT, o a usos complementaris de l'activitat turística autoritzats per la Conselleria de Turisme.

Els anteriors usos existents podran ser objecte de modificació, sense afectar la superfície de l'ús principal, sempre que el nou ús es trobi entre els admesos en la qualificació urbanística de la zona i, en el cas de ser usos complementaris de l'activitat turística, s'estarà al que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.

### **ZONA HOTELERA ALTA I RESIDENCIAL**

#### **61.- HOTELERA ALTA (H3)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 5.000
  - Façana/fons mínims (m): 40/40
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,33
  - Volum màxim per edifici (m3): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 20,9
  - Nombre màxim de plantes: B+5P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci). Turístics: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Edifici plurifamiliar.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. Els usos admesos diferents al turístic hauran de ser annexos a l'ús principal i, d'acord amb la Llei 4/2010, de

16 de juny, presentar la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística.

L'ús residencial plurifamiliar està admès encara que incompatible amb l'ús turístic. El canvi d'ús residencial plurifamiliar a ús turístic, dels edificis anteriors a l'aprovació de l'adaptació de les NN.SS. al POOT, només s'admetrà quan quedi afectada tota la parcel·la. En el canvi d'ús turístic a residencial plurifamiliar, a més a més de quedar afectada tota la parcel·la, requerirà el compliment de l'article 21.4 de les normes del POOT.

- b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religiós i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

Aquests usos, a la zona delimitada com a apta per a hotels de ciutat, sempre que no s'afectin als serveis necessaris per a l'explotació turística de l'establiment i siguin independents d'aquests, s'admetran també com no vinculats. No obstant això, serà necessària, d'acord amb el previst en la Llei 4/2010, de 16 de juny, la declaració responsable d'inici d'activitat turística.

## **62.- RESIDENCIAL H3 (RH3)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 5.000
  - Façana/fons mínims (m): 40/40
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,33
  - Volum màxim per edifici (m3): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 20,9
  - Nombre màxim de plantes: B+5P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci). Turístics: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m2 de solar): L'existent o 1/72
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Edifici plurifamiliar.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Els usos distints del principal es refereixen a usos existents, anteriors a l'adaptació de les NN.SS. al POOT.

Els anteriors usos existents podran ser objecte de modificació, sense afectar la superfície de l'ús

principal, sempre que el nou ús es trobi entre els admesos en la qualificació urbanística de la zona i, en el cas de ser usos complementaris de l'activitat turística, s'estarà al que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.

### **63.- HOTELERA ALTA a (H3a)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 6.000
  - Façana/fons mínims (m): 50/50
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 20,9
  - Nombre màxim de plantes: B+5P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
  - a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. Els usos admesos diferents al turístic hauran d'ésser annexes a l'ús principal.
  - b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religiós i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

### **64.- RESIDENCIAL H3a (RH3a)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 6.000
  - Façana/fons mínims (m): 50/50
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20

- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 20,9
  - Nombre màxim de plantes: B+5P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 6
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 45
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació d'ús públic o de negoci). Turístics: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatge/m<sup>2</sup> de solar): L'existent.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Edifici plurifamiliar.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Els usos distints del principal es refereixen a usos existents, anteriors a l'adaptació de les NN.SS. al POOT.

Els anteriors usos existents podran ser objecte de modificació, sense afectar la superfície de l'ús principal, sempre que el nou ús es trobi entre els admesos en la qualificació urbanística de la zona i, en el cas de ser usos complementaris de l'activitat turística, s'estarà al que preveu la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.

## **65.- HOTELERA ALTA b1 (H3b1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 12.000
  - Façana/fons mínims (m): L'existent
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,37
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 14,7. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m): 25
  - Nombre màxim de plantes: B+3P. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades: B+8P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones

turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
- Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

5.- Condicions específiques del usos admesos.

a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. Els usos admesos diferents al turístic hauran d'ésser annexes a l'ús principal.

b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religió i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

## **66.- HOTELERA ALTA b2 (H3b2)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 15.000
- Façana/fons mínims (m): L' existent

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 25
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,62
- Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10.
- Altura reguladora màxima (m): 14.7. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m): 25
- Nombre màxim de plantes: B+3P. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades: B+8P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.

3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
- Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. Els usos admesos diferents al turístic hauran d'ésser annexes a l'ús principal.
- b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religiós i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

### **67.- HOTELERA ALTA c (H3c)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 6.000
  - Façana/fons mínims (m): L'existent
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,8. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,19
  - Volum màxim per edifici (m<sup>3</sup>): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 14.7. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m): 28
  - Nombre màxim de plantes: B+3P. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades: B+8P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m<sup>2</sup> de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. Els usos admesos diferents al turístic hauran d'ésser annexes a l'ús principal.
- b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari,

religiós i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

#### **68.- HOTELERA ALTA c1 (H3c1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 6.000
  - Façana/fons mínims (m): L'existent
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 20
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,8. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m2/m2): 1,19
  - Volum màxim per edifici (m3): Segons la norma 3.2.10.
  - Altura reguladora màxima (m): 14.7. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades (m): 28
  - Nombre màxim de plantes: B+3P. Amb caràcter transitori per a les edificacions existents, sense que en cap cas puguin suposar la creació de noves places turístiques, augment de l'edificabilitat, volum màxim o nombre de plantes edificades: B+8P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci). Turístics: Segons la norma 3.2.10.
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Edifici plurifamiliar.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
  - a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. Els usos admesos diferents al turístic hauran d'ésser annexes a l'ús principal.

L'ús residencial plurifamiliar està admès encara que incompatible amb l'ús turístic. El canvi d'ús residencial plurifamiliar a ús turístic, dels edificis anteriors a l'aprovació de l'adaptació de les NN.SS. al POOT, només s'admetrà quan quedi afectada tota la parcel·la. En el canvi d'ús turístic a residencial plurifamiliar, a més a més de quedar afectada tota la parcel·la, requerirà el compliment de l'article 21.4 de les normes del POOT.
  - b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religiós i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació,



instal·lacions esportives i similars.

#### **69.- HOTELERA ALTA d (H3d)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): L'existent.
  - Façana/fons mínims (m): L'existent.
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,15
  - Volum màxim per edifici (m3): Segons la norma 3.2.10
  - Altura reguladora màxima (m): 20,9 (B-5P), 10 (B+2P) i 7 (B+1P)
  - Nombre màxim de plantes: Segons plànol.
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): Segons plànol.
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9 per a la zona d'altura B+5P i 6 a la resta.
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 40
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci). Turístics: Segons la norma 3.2.10
- 3.- Índex d'intensitat d'ús turístic (plaça/m2 de solar): 1/60 amb les excepcions particulars de les zones turístiques assenyalades en la norma 3.2.10.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): No
  - Serveis o terciari (S, B, P): Turístic i els assenyalats en l'apartat següent.
  - Equipaments: No, excepte els assenyalats en l'apartat següent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
  - a).- Aquesta zona conserva transitòriament i mentre es mantingui l'activitat actual, com a usos diferents del principal, els usos autoritzats amb anterioritat a l'adaptació de les Normes Subsidiàries al POOT. Els usos admesos diferents al turístic hauran d'ésser annexes a l'ús principal.
  - b).- S'admetran, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Serveis o terciaris (comercial i d'establiments públics) i equipaments (soci-cultural, assistencial, esportiu, sanitari, religiós i recreatiu). S'admetran en planta soterrani o semi-soterrani, necessàriament vinculats i al servei de l'explotació turística, el usos següents: Aparcaments, serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions esportives i similars.

### **ZONA COMERCIAL I SERVEIS**

#### **70.- COMERCIAL BAIXA (C1)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/20
- 2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50 En C1 (\*\*): 30
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1 En C1 (\*\*): 0,46
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial als sectors AS-1, 10, 11, 13 i 14 (habitatge/m2 de solar): 1/500  
C1 (\*\*): 3 habitatges vinculats.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- S'admetrà l'ús d'habitatge, vinculat registralment amb el seu local, annex a l'activitat principal i només a planta pis. En els edificis existents s'admetrà augmentar el nombre d'habitatges quan es compleixi la intensitat d'ús residencial.
- b).- No s'admetrà l'ús residencial a la zona comercial baixa C1 (\*), assenyalada en el plànol d'ordenació i situada entre l'Avda Corneli Àtic i el futur parc públic de Maristany.

#### **71.- COMERCIAL BAIXA a (C1a)**

- 1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 12/12
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,33
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial al sector AS-8, excepte a la UA-5 (habitatge/m2 de solar): 1/500
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.

- Industrial: No.

5.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admetrà l'ús d'habitatge, vinculat registralment amb el seu local, annex a l'activitat principal i només a planta pis. En els edificis existents s'admetrà augmentar el nombre d'habitatges quan es compleixi la intensitat d'ús residencial.

## **72.- COMERCIAL MITJA (C2)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 20/20

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,17
- Altura reguladora màxima (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).

3.- Índex d'intensitat d'ús residencial al sector AS-13 (habitatge/m2 de solar): 1/500

4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial (P): Habitatge unifamiliar annex.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries: No.
- Industrial: No.

5.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admetrà l'ús d'habitatge, vinculat registralment amb el seu local, annex a l'activitat principal i només a planta pis. En els edificis existents s'admetrà augmentar el nombre d'habitatges quan es compleixi la intensitat d'ús residencial.

## **73.- COMERCIAL ALTA (C3)**

1.- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 20/20

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,33
- Altura reguladora màxima (m): 10
- Nombre màxim de plantes: B+2P

- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5 al sector VI i 3 al sector VII
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 9 al sector VI i 6 al sector VII
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/1 (plaça/habitatge) i 1/100 (plaça/m2 d'edificació d'ús públic o de negoci).
- 3.- Índex d'intensitat d'ús residencial al sectors AS-10 i 11 (habitatge/m2 de solar): 1/500
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admetrà l'ús d'habitatge, vinculat registralment amb el seu local, annex a l'activitat principal i només a planta pis. En els edificis existents s'admetrà augmentar el nombre d'habitatges quan es compleixi la intensitat d'ús residencial.

#### **74.- SERVEIS (SS)**

- 1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m2): 200
  - Façana/fons mínims (m): 10/10
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,7
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 3
  - Separació mínima a partions (m): 0 i 3 en SS (\*)
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 20
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).
- 3.- En el cas d'acollir-se l'edifici a l'ús exclusiu d'aparcaments l'ocupació en planta soterrani podrà ser del 100 % i l'edificabilitat serà la que resulti de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i altura. Aquests edificis estaran també excepcionats del compliment del tractament previst per als espais lliures privats de parcel·la.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial i administratiu.
  - Equipaments (S, B, P): Administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (A, B, D), magatzems (A, B, D) i parcs i tallers (A, B, C, D).
  - Industrial: 1 (A, B, C), 2 (A, B, C) i 3 (A, B, C).
- 5.- Condicions específiques del usos admesos.

Es permetrà l'ús residencial unifamiliar (només un habitatge) al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.

#### **75.- SERVEIS POBLE ESPANYOL (SS-PE)**

- 1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): Única.
  - Façana/fons mínims (m): L' existent.
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,666
  - Altura reguladora màxima (m): 10
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 3
  - Separació mínima a partions (m): 0
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 20
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).
- 3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial i administratiu.
  - Equipaments (S, B, P): Administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (A, B, D), magatzems (A, B, D) i parcs i tallers (A, B, C, D).
  - Industrial: 1 a 3 (A, B, C).
- 4.- Condicions específiques del usos admesos.
  - a).- Es permetrà l'ús residencial unifamiliar (només un habitatge) al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.
  - b).- Els usos distints del principal es refereixen a usos existents, anteriors a l'adaptació de les NN.SS. al POOT.

#### **76.- SERVEIS 1 (SS1)**

- 1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 5.000
  - Façana/fons mínims (m): L' existent.
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5
  - Altura reguladora màxima (m): 7
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 5
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 20
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).

- 3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Comercial i administratiu.
  - Equipaments (S, B, P): Administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (A, B, D), magatzems (A, B, D), parcs i tallers (A, B, C, D) i instal·lacions infraestructurals (A, B, D).
  - Industrial: 1 a 3 (A, B, C).
- 4.- Condicions específiques del usos admesos.
- a).- Es permetrà l'ús residencial unifamiliar (només un habitatge) al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.
- b).- Els usos distints del principal es refereixen a usos existents, anteriors a l'adaptació de les NN.SS. al POOT.

### **ZONA DE SERVEIS, INDUSTRIAL, ESPAI LLIURE I EQUIPAMENT**

#### **77.- SERVEIS, INFRAESTRUCTURES I SANEJAMENT (I)**

- 1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.456
  - Façana/fons mínims (m): L'existent
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 25
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,26
  - Altura reguladora màxima (m): 4
  - Nombre màxim de plantes: B
  - Separació mínima a vies i ELP (m): 5
  - Separació mínima a partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 25
- 3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial: No.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments: No.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Instal·lacions infraestructurals ( D).
  - Industrial: No.

#### **78.- ESTACIÓ DE SERVEIS-BENZINERA (ES)**

- 1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/20
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 40
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,7

- Altura reguladora màxima (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
- Superfície mínima de jardins privats (%): 20
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).

3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial annex a l'activitat.
- Equipaments: No.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Estació de serveis (benzinera).
- Industrial: No.

## **79.- INDUSTRIAL (ZI)**

1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 20/20. Façana mínima en fons de sac o rotonda (m): 12

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,33
- Altura reguladora màxima (m): 8
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 8
- Separació mínima a partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 10
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).

3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Administratiu.
- Equipaments (S, B, P): Esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, D), magatzems (B, D), transports (B, D), parcs i tallers (B, D) i instal·lacions infraestructurals (B, D) i comunicacions i telecomunicacions.
- Industrial: 1 a 4.

## **80.- INDUSTRIAL MURTERAR (ZI-M)**

1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la: Segons Pla parcial.

2.- Paràmetres d'edificació: Segons el Pla parcial i la modificació de normes de la CIU de 27.05.94

3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

L'ús únic permès a la zona industrial d'Es Murterar (AS-18) és el de central tèrmica de generació d'energia elèctrica i edificis complementaris. Es permet l'ús residencial estrictament necessari per al personal de vigilància. Les vivendes es separaran, al manco, deu (10) metres dels edificis industrials i instal·lacions.

## 81.- INDUSTRIAL A (ZI-A)

1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 1.000
- Façana/fons mínims (m): 20/20

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,2 i 1 en el sector AS-21.
- Altura reguladora màxima (m): 10. Les xemeneies, ponts grua, i elements propis de l'activitat industrial podran, ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima, sobre la coberta de l'edificació, fins a un màxim de tretze (13) metres. Justificadament, en cas de requerir-se una major altura, s'haurà de tramitar un Estudi de Detall. ***L'Altura es computarà d'acord amb a l'apartat 3-b de la norma 2.3.01. (Interpretació de les normes, Ple de l'Ajuntament d'Alcúdia 5 de juny de 2018.)***
- Nombre màxim de plantes: S+B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 8. A carrers laterals (m): 5. En el sector AS-21, segons plànol, encara que en cas d'agrupació de parcel·les no regiran per als límits que se suprimeixin les separacions assenyalades.
- Separació mínima a partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Superfície mínima de jardins privats (%): 10
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).

3- Règim d'usos, excepte per al sector AS-21 on regiran el usos i limitacions establerts en el pla parcial aprovat, d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03

- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religió, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, D), magatzems (B, D), transports (B, D), parcs i tallers (B, D) i instal·lacions infraestructurals (B, D) i comunicacions i telecomunicacions.
- Industrial: 1 a 4.

4.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admet l'habitatge del guarda annex a l'ús principal. En el sector AS-21 serà segons les condicions del pla parcial. **Vegeu interpretació norma sobre els usos AS21 aprobada per el Ple de l'Ajuntament d'Alcúdia de data 10 d'octubre de 2014**

## 82.- INDUSTRIAL B (ZI-B)

1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m2): 500
- Façana/fons mínims (m): 10/20

2.- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Altura reguladora màxima (m): 8. Les xemeneies, ponts grua, i elements propis de l'activitat industrial podran, ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima, sobre la coberta de l'edificació, fins a un màxim de tretze (13) metres. Justificadament, en cas de requerir-se una major altura, s'haurà de tramitar un Estudi de Detall.

***L'Altura es computarà d'acord amb a l'apartat 3-b de la norma 2.3.01. (Interpretació de les normes, Ple de l'Ajuntament d'Alcúdia 5 de juny de 2018.)***



- Nombre màxim de plantes: S+B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 15. A carrers laterals (m): 5. En el sector AS-21, segons plànol.
- Separació mínima a partions (m): 0. Longitud màxima de la façana en edificació contínua (m): 60
- Separació mínima a fons de solar (m): 10. Mantenint la regularitat del pla de façana de la illeta, aquesta separació es podrà reduir als efectes d'exhaurir l'ocupació i edificabilitat de la parcel·la amb un mínim de 5 metres.
- Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m2 d'edificació).

3- Règim d'usos, excepte per al sector AS-21 que seran segons l'apartat 2 de la norma 4.2.03 i amb les limitacions d'usos establertes en el Pla parcial aprovat, d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: No.
- Serveis o terciari (S, B, P): Comercial, administratiu i establiments públics.
- Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
- Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, D), magatzems (B, D), transports (B, D), parcs i tallers (B, D) i instal·lacions infraestructurals (B, D).
- Industrial: 1 a 4. *Vegeu interpretació norma sobre els usos AS21 aprovada per el Ple de l'Ajuntament d'Alcúdia de data 10 d'octubre de 2014*

### **83.- ESPAI LLIURE PRIVAT (EL-PR)**

- 1.- Superfície mínima la parcel·la (m2): 2.000. No es podran fraccionar les superfícies que figuren en el planejament parcial per al sòl urbanitzable o en les NN.SS. per al sòl urbà.
- 2.- Paràmetres d'edificació:
  - Ocupació màxima (%): 15
  - Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,1
  - Altura reguladora màxima (m): 4
  - Nombre màxim de plantes: B
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 75. Es podran incloure les instal·lacions esportives a l'aire lliure.
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/20 (plaça /usuari).
- 3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
  - Residencial (B): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari: No.
  - Equipaments (S, B, P): Esportiu.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No
  - Industrial: No.
- 4.- Condicions específiques del usos admesos.

S'admet l'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

### **84.- SERVEIS GENERALS (SG)**

- 1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:
  - Parcel·la mínima (m2): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/20

- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 50
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,33
  - Altura reguladora màxima (m): 13. En els edificis destinats a equipament públic s'admetran justificadament i en funció de l'ús o activitat a desenvolupar majors altures a les assenyalades.
  - Nombre màxim de plantes: B+2P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 20
  - Nombre d'aparcaments privats: 1/100 (plaça/m<sup>2</sup> d'edificació).
- 3.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Administratiu i establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, administratiu institucional, religiós, cultural, docent i sanitari-assistencial.
  - Activitats i instal·lacions complementàries (S, B, P): Abastiment (B, C, D), magatzems (B, C, D), transports (B, C, D), parcs i tallers (B, C, D), instal·lacions infraestructurals (B, C, D) i comunicacions i telecomunicacions.
  - Industrial: No.
- 4.- Condicions específiques del usos admesos.
- S'admet l'habitatge del guarda annex a l'ús principal.

## **85.- EQUIPAMENT ESPORTIU (SED)**

- 1.- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:
- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): 1.000
  - Façana/fons mínims (m): 20/20
- 2.- Paràmetres d'edificació:
- Ocupació màxima (%): 15
  - Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,1
  - Altura reguladora màxima (m): 8
  - Nombre màxim de plantes: B+1P
  - Separació mínima a vies, ELP i partions (m): 3
  - Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la (m): 6
  - Superfície mínima de jardins privats (%): 15
  - Nombre d'aparcaments privats: 10 % de la superfície de la parcel·la.
- 3.- L'equipament esportiu es regeixen per la norma 3.2.13 i 3.2.15 que regula el cobriment de piscines, pistes i camps d'esports. Les instal·lacions esportives existents amb anterioritat a l'aprovació de les NN.SS. es podran cobrir amb les condicions establides en l'apartat 3.b de la norma 3.2.15.
- 4.- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:
- Residencial (B, P): Habitatge unifamiliar annex.
  - Serveis o terciari (S, B, P): Establiments públics.
  - Equipaments (S, B, P): Recreatiu, esportiu, cultural i docent.
  - Activitats i instal·lacions complementàries: No.
  - Industrial: No.

5.- Condicions específiques del usos admesos.

- a).- Es permetran edificacions esportives, com a piscines, pistes o camps de joc, etc., així com dutxes i cabines. Serà condició indispensable, per a la construcció de l'edifici social, garantir prèviament la construcció del complex esportiu i no podrà entrar en funcionament fins que no hagin fet les instal·lacions esportives. En aquest centre es permetrà la instal·lació d'un bar i un restaurant, encara que s'haurà de justificar que les seves dimensions estan proporcionades amb el nombre d'esportistes que vagin a usar les instal·lacions i que el seu emplaçament no perjudica la bona planificació esportiva de la parcel·la. També es podrà instal·lar un local de comerç de material esportiu amb les mateixes condicions que el bar i el restaurant. Només s'admetrà l'ús residencial per a l'habitatge del guarda. La llicència d'activitat estarà condicionada al fet que es mantinguin en servei de les instal·lacions esportives.
- b).- Al Complex de Bellevue es permet l'ús d'establiments públics i recreatiu en l'espai lliure privat.

## **86- EQUIPAMENT ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL (E-AI)**

1- Superfície, dimensions mínims de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m<sup>2</sup>): l'existent.
- Façana/fons mínims (m): els existents

2- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació en planta baixa i pisos (%): 100
- Edificabilitat màxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): el resultat de l'ocupació màxima per l'alçada màxima permesa.
- Altura reguladora màxima (m): 420 (B), 7(B+1P) i 10 (B+2P).
- Nombre màxim de plantes: segons plànol d'altures.
- Separació mínima a fons del solar en plantes pis (m): 5, encara que no regirà per poder aconseguir una profunditat edificable de 12 metres.

3- Règim d'usos d'acord amb la classificació, definició i condicions generals de la norma 2.2.02 i 2.2.03:

- Residencial: no.
- Serveis o terciari: no.
- Equipaments (S, B, P): administratiu institucional.
- Activitats i instal·lacions complementàries: no, excepte antenes d'ús o servei públic de l'entitat municipal (taxis, policia, etc).
- Industrial: no.

## **INTERPRETACIÓ DE NORMES APROVADES**

**Interpretació de la norma 2.5.03 de les NNSS** que regula a les escales interiors dels habitatges unifamiliars aprovada Ple de l'Ajuntament d'Alcúdia de 28 d'abril de 2014.

D'acord amb la norma 1.1.03 "Interpretació de les normes" de les vigents NNSS., interpretar que la regulació continguda a la norma 2.5.03 "Ecales i rampes" de les vigents NNSS. no és d'aplicació a les escales interiors dels habitatges unifamiliars, excepte en el cas, que aquets comuniquin o serveixin d'accés a l'habitatge des de l'exterior.

### **Sobre els usos en les parcel·les industrials de l'àmbit del Polígon AS21 aprovada per el Ple de l'Ajuntament d'Alcúdia de data 10 d'octubre de 2014.**

D'acord amb la norma 1.1.03 "Interpretació de les normes" de les vigents NnSs, interpretar que els usos de l'annex 1 "Ordenances" del pla parcial estan desplaçats pels usos de les normes subsidiàries, encara que es mantenen les limitacions establertes en el pla parcial. Aquestes limitacions afecten a l'ús comercial al detall quan només pot ser un ús annex a l'ús principal de magatzem o d'industrial i només per a la venda dels productes emmagatzemats o produïts, i sempre que l'empresa compleixi els requisits de tenir més de 10 empleats en plantilla o, una facturació superior a 600.000 € o, una superfície comercial útil major de 200 m<sup>2</sup>. No obstant això, no afecta a l'ús comercial a l'engròs, que es un ús permès per les normes subsidiàries i no exclòs pel pla parcial, sempre que es compleixin les limitacions d'aquest.

Tot això, sense perjudici de les altres limitacions que concorren al polígon, ja sigui per trobar-se en un zona de possible risc d'incendis o, d'inundacions.