

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

6093 *Acord d'aprovació definitiva de la Revisió de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Son Servera*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada el dia 28 de març de 2014, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu a la Revisió de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Son Servera, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reglament de Planejament Urbanístic, aprovat pel Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'expressada revisió”.

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

ÍNDEX

Títol 1. Disposicions de caràcter general

Capítol 1.1. Objecte i àmbit d'aplicació

- Art. 1.1.1. Objecte i àmbit
- Art. 1.1.2. Vigència
- Art. 1.1.3. Efectes
- Art. 1.1.4. Marc legal
 - 1.1.4.1. Declaració general
 - 1.1.4.2. Planejament supramunicipal
- Art. 1.1.5. Normes d'interpretació
- Art. 1.1.6. Adaptació al Pla Territorial de Mallorca (PTM)

Capítol 1.2. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries

- Art. 1.2.1. Revisió
- Art. 1.2.2. Modificacions puntuals
- Art. 1.2.3. Òrgan actuant per al desenvolupament
- Art. 1.2.4. Instrument d'ordenació
 - 1.2.4.1. Classes
 - 1.2.4.2. Plans parcials
 - 1.2.4.3. Plans especials
 - 1.2.4.4. Estudis de detall
- Art. 1.2.5. Instrument de gestió
 - 1.2.5.1. Elecció dels sistemes d'actuació
 - 1.2.5.2. Expropiacions
 - 1.2.5.3. Projecte de reparcel·lació
 - 1.2.5.4. Projecte de compensació
 - 1.2.5.5. Projecte d'expropiació
 - 1.2.5.6. Projecte de parcel·lació
- Art. 1.2.6. Instrument d'execució
 - 1.2.6.1. Projecte d'urbanització
 - 1.2.6.2. Projectes d'edificació
 - 1.2.6.3. Projectes d'instal·lació o activitat

Capítol 1.3. Llicències

- Art. 1.3.1. Actes subjectes a llicència
- Art. 1.3.2. Procediment per a l'atorgament de llicències
- Art. 1.3.3. Competències per a l'atorgament de llicències
- Art. 1.3.4. Tipus de llicències
- Art. 1.3.5. Iniciació, pròrroga i finalització
 - 1.3.5.1. Iniciació i terminis





1.3.5.2. Pròrroga

1.3.5.3. Finalització

Art. 1.3.6. Supressió de barreres arquitectòniques

Art. 1.3.7 Llicències per a obres d'habitatges o instal·lacions en zona forestal

Títol 2. Estructura de l'ordenació i règim del sòl

Capítol 2.1. Estructura general de l'ordenació

Art. 2.1.1. Divisió del sòl per la seva classificació

Art. 2.1.2. Diferència de nuclis urbans

Art. 2.1.3. Divisió del sòl per la seva qualificació

2.1.3.1. Definició

2.1.3.2. Qualificació

Art. 2.1.4. Sistemes

2.1.4.1. Definició

2.1.4.2. Sistemes generals

2.1.4.3. Sistemes locals

2.1.4.4. Titularitat dels sistemes

Capítol 2.2. Règim del sòl urbà

Art. 2.2.1. Definició

Art. 2.2.2. Unitats d'actuació

Art. 2.2.3. Condicions per a l'edificació

Capítol 2.3. règim del sòl apte per a la urbanització

Art. 2.3.1. Definició

Art. 2.3.2. Sectors

Art. 2.3.3. Desenvolupament

Capítol 2.4. règim del sòl rústic

Art. 2.4.1. Definició

Art. 2.4.2. Legislació aplicable

Art. 2.4.3. Qualificació

Art. 2.4.4. Regulació general d'usos

Capítol 2.5. règim de l'edificació

Art. 2.5.1. Edificis o instal·lacions que s'ajusten a les condicions de la normativa

Art. 2.5.2. Edificis o instal·lacions fora d'ordenació

Art. 2.5.3. Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior, disconformes amb NS

Art. 2.5.4. Edificis existents en sòl rústic

2.5.4.1. Règim d'edificis existents

2.5.4.2. Edificis disconformes amb la normativa vigent

Títol 3. Normes generals d'urbanització i edificació

Capítol 3.1. normes d'urbanització

Art. 3.1.1. Àmbit d'aplicació

Art. 3.1.2. Xarxa viària

3.1.2.1. Definicions

3.1.2.2. Xarxa viària en sòl apte per a la urbanització

3.1.2.3. Xarxa viària en sòl urbà

3.1.2.4. Xarxa viària no urbana

3.1.2.5. Franja de prevenció d'incendis forestals

Art. 3.1.3. Zones verdes i espais lliures

Art. 3.1.4. Enllumenat públic

3.1.4.1. Elements de la xarxa

3.1.4.2. Materials

3.1.4.3. Contaminació lumínica

3.1.4.4. Estalvi d'energia

Art. 3.1.5. Abastament d'aigua potable

3.1.5.1. Àmbit de la xarxa

3.1.5.2. Característiques generals de la xarxa

3.1.5.3. Procedència de l'aigua a subministrar

3.1.5.4. Bases de càlcul

3.1.5.5. Instal·lacions domiciliàries

3.1.5.6. Reg i antiincendis

3.1.5.7. Pla de gestió de l'aigua





- Art. 3.1.6. Subministrament d'energia elèctrica
- Art. 3.1.7. Sanejament
 - 3.1.7.1. Sistema d'evacuació
 - 3.1.7.2. Característiques generals de la xarxa
 - 3.1.7.3. Àmbit de la xarxa per a aigües residuals
 - 3.1.7.4. Àmbit de la xarxa per a aigües pluvials
 - 3.1.7.5. Evacuació d'aigües pluvials procedents de parcel·la edificada o edificable
 - 3.1.7.6. Evacuació d'aigües residuals en sòl rústic
 - 3.1.7.7. Depuració de les aigües residuals
 - 3.1.7.8. Abocaments provinents de plans parcials amb usos industrials
 - 3.1.7.9. Col·lectors paral·lels a la costa
 - 3.1.7.10. Pla de millora del sanejament i el drenatge
- Art. 3.1.8. Telecomunicacions
- Art. 3.1.9. Residus Sòlids Urbans (RSU)
- Art. 3.1.10. Mobilitat sostenible
- Art. 3.1.11. Contaminació acústica
- Capítol 3.2. normes d'edificació
 - Art. 3.2.1. Objecte i contingut
 - Art. 3.2.2. Condicions de parcel·la
 - 3.2.2.1. Superfície de la parcel·la
 - 3.2.2.2. Amplada i façana
 - 3.2.2.3. Superfície edificable
 - 3.2.2.4. Parcel·la mínima
 - 3.2.2.5. Parcel·la indivisible
 - 3.2.2.6. Fons de parcel·la
 - 3.2.2.7. Solar
 - Art. 3.2.3. Condicions de posició de l'edificació
 - 3.2.3.1. Alineacions
 - 3.2.3.2. Amplada de carrer
 - 3.2.3.3. Profunditat edificable
 - 3.2.3.4. Reculada de les edificacions
 - 3.2.3.5. Cossos sortints
 - 3.2.3.6. Rasant oficial
 - 3.2.3.7. Àrea de moviment
 - Art. 3.2.4. Condicions d'ocupació i aprofitament
 - 3.2.4.1. Superfície total edificada o edificable
 - 3.2.4.2. Ocupació del solar
 - 3.2.4.3. Aprofitament
 - 3.2.4.4. Còmput de l'aprofitament
 - 3.2.4.5. Soterranis i semisoterranis
 - 3.2.4.6. Adaptació de l'edifici al terreny
 - Art. 3.2.5. Condicions de volum
 - 3.2.5.1. Alçada edificable
 - 3.2.5.2. Alçada lliure de pisos
 - 3.2.5.3. Definició de volum
 - Art. 3.2.6. Condicions d'habitabilitat
 - Art. 3.2.7. Condicions d'accessibilitat
 - Art. 3.2.8. Mesures bioclimàtiques
 - Art. 3.2.9. Ascensors
 - Art. 3.2.10. Infraestructures comunes de telecomunicació
 - Art. 3.2.11. Índexs d'intensitat d'ús residencial
 - 3.2.11.1. Definició
 - 3.2.11.2. Índexs aplicables
 - 3.2.11.3. Solars en cantonada
 - Art. 3.2.12. Índexs d'intensitat d'ús en establiments turístics
 - 3.2.12.1. Definició
 - 3.2.12.2. Índexs aplicables
 - Art. 3.2.13. Alineacions i rasants
 - Art. 3.2.14. Edificacions frontereres a lleres públiques, carreteres i línies elèctriques d'alta tensió





- Art. 3.2.15. Edificacions fronteres al mar
- Art. 3.2.16. Patis interiors
- Art. 3.2.17. Xamfrans
- Art. 3.2.18. Cossos volats
- Art. 3.2.19. Aparcaments privats
- Art. 3.2.20. Piscines
- Art. 3.2.21. Pistes esportives en parcel·les d'ús no esportiu
- Art. 3.2.22. Àrees enjardinades privades
- Art. 3.2.23. Reposició de vegetació arbòria
- Art. 3.2.24. Tancament de parcel·la en ordenació aïllada
- Títol 4. Condicions generals d'higiene, composició, estètica i medi ambient
 - Capítol 4.1. Condicions d'higiene i composició en habitatges
 - Art. 4.1.1. Norma general
 - Art. 4.1.2. Safareigs
 - Capítol 4.2. condicions d'higiene i composició en locals
 - Art. 4.2.1. Definició
 - Art. 4.2.2. Norma general
 - Art. 4.2.3. Normativa específica
 - Capítol 4.3. sorolls i vibracions
 - Art. 4.3.1. Regulació específica
 - Capítol 4.4. condicions d'estètica
 - Art. 4.4.1. Composició arquitectònica i cromàtica
 - Art. 4.4.2. Anuncis, rètols i tanques publicitàries
 - Art. 4.4.3. Antenes i aparells de condicionament d'aire
 - Art. 4.4.4. Baixants d'aigües pluvials
 - Capítol 4.5. medi ambient
 - Art. 4.5.1. Adaptació mediambiental
 - Art. 4.5.2. Adaptació visual a l'entorn
 - Art. 4.5.3. Vegetació
 - Art. 4.5.4. Infiltració d'aigües pluvials
 - Art. 4.5.5. Condicionament tèrmic passiu
 - Art. 4.5.6. Exigències sobre l'ús de materials
 - Art. 4.5.7. Obligació de restitució mediambiental
 - Art. 4.5.8. Proveïments elèctrics en sòl rústic
- Títol 5. regulació dels usos
 - Capítol 5.1. disposicions generals
 - Art. 5.1.1. Generalitats
 - Art. 5.1.2. Legislació aplicable
 - Capítol 5.2. usos en sòl urbà i aptes per urbanitzar
 - Art. 5.2.0. Ús global i ús detallat
 - Art. 5.2.1. Classificació dels usos, segons la seva tolerància
 - Art. 5.2.2. Classificació dels usos segons el seu règim
 - Art. 5.2.3. Categories segons situació
 - Art. 5.2.4. Classificació dels usos segons la seva funció
 - 5.2.4.1. Classificació dels usos globals i detallats
 - 5.2.4.2. Ús residencial
 - 5.2.4.3. Ús industrial (secundari)
 - 5.2.4.4. Ús serveis (terciari)
 - 5.2.4.5. Ús equipaments comunitaris
 - 5.2.4.6. Ús de comunicacions i infraestructures
 - 5.2.4.7. Ús d'espais lliures i zones verdes
 - Art. 5.2.5. Activitats classificades
 - Art. 5.2.6. Usos de les plantes soterrani i semisoterrani
 - Capítol 5.3. usos en sòl rústic
 - Art. 5.3.1. Regulació general
- Títol 6. normes particulars del sòl urbà i apte per urbanitzar del nucli de son servera
 - Capítol 6.1. zona intensiva A
 - Art. 6.1.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.1.2. Tipologia de l'edificació





- Art. 6.1.3. Condicions d'ús
- Art. 6.1.4. Condicions de l'edificació
- Art. 6.1.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.2. zona intensiva B
 - Art. 6.2.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.2.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 6.2.3. Condicions d'ús
 - Art. 6.2.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 6.2.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.3. zona intensiva C
 - Art. 6.3.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.3.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 6.3.3. Condicions d'ús
 - Art. 6.3.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 6.3.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.4. zona intensiva D
 - Art. 6.4.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.4.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 6.4.3. Condicions d'ús
 - Art. 6.4.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 6.4.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.5. zona extensiva
 - Art. 6.5.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.5.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 6.5.3. Condicions d'ús
 - Art. 6.5.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 6.5.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.6. zona semiintensiva
 - Art. 6.6.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.6.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 6.6.3. Condicions d'ús
 - Art. 6.6.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 6.6.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.7. zona industrial i de serveis
 - Art. 6.7.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.7.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 6.7.3. Condicions d'ús
 - Art. 6.7.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 6.7.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.8. zona comercial
 - Art. 6.8.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.8.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 6.8.3. Condicions d'ús
 - Art. 6.8.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 6.8.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.9. equipaments
 - Art. 6.9.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.9.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 6.9.3. Condicions d'ús
 - Art. 6.9.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 6.9.5. Condicions d'ambient i estètica
- Capítol 6.10. espais lliures i zones verdes
 - Art. 6.10.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.10.2. Condicions d'ús
 - Art. 6.10.3. Condicions de la urbanització
 - Art. 6.10.4. Condicions de l'edificació
- Capítol 6.11. xarxa viària i aparcaments
 - Art. 6.11.1. Definició i àmbit
 - Art. 6.11.2. Condicions d'ús i aprofitament





- Capítol 6.12. serveis tècnics
 - Art. 6.12.1. Definició
 - Art. 6.12.2. Condicions d'ús i aprofitament
- Títol 7. normes particulars del sòl urbà i apte per urbanitzar de la zona costanera
 - Capítol 7.1. zona intensiva
 - Art. 7.1.1. Definició i àmbit
 - Art. 7.1.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 7.1.3. Condicions d'ús
 - Art. 7.1.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 7.1.5. Condicions d'ambient i estètica
 - Capítol 7.2. zona extensiva
 - Art. 7.2.1. Definició i àmbit
 - Art. 7.2.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 7.2.3. Condicions d'ús
 - Art. 7.2.4. Condicions de l'Edificació
 - Art. 7.2.5. Condicions d'ambient i estètica
 - Capítol 7.3. zona semiintensiva
 - Art. 7.3.1. Definició i àmbit
 - Art. 7.3.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 7.3.3. Condicions d'ús
 - Art. 7.3.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 7.3.5. Condicions d'ambient i estètica
 - Capítol 7.4. zona hotelera
 - Art. 7.4.1. Definició i àmbit
 - Art. 7.4.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 7.4.3. Condicions d'ús
 - Art. 7.4.4. Condicions de l'edificació
 - Art. 7.4.5. Condicions d'ambient i estètica
 - Capítol 7.5. zona comercial
 - Art. 7.5.1. Definició i àmbit
 - Art. 7.5.2. Tipologia de l'edificació
 - Art. 7.5.3. Condicions d'ús
 - Art. 7.5.4. Condicions de l'edificació
 - Capítol 7.6. zona industrial i de serveis
 - Art. 7.6.1. Regulació general
 - Capítol 7.7. equipaments
 - Art. 7.7.1. Regulació general
 - Capítol 7.8. - espais lliures i zones verdes
 - Art. 7.8.1. Regulació general
 - Capítol 7.9. xarxa viària i aparcaments
 - Art. 7.9.1. Regulació general
 - Capítol 7.10. serveis tècnics
 - Art. 7.10.1. Regulació general
- Títol 8. - normes particulars del sòl rústic
 - Capítol 8.1. generalitats
 - Art. 8.1.1. Definició
 - Art. 8.1.2. Infraestructures i sistemes generals
 - Art. 8.1.3. Normes concurrents
 - Capítol 8.2. Normes de protecció
 - Art. 8.2.1. Condicions d'integració paisatgística i ambiental
 - 8.2.1.1. Condicions de les edificacions i instal·lacions
 - 8.2.1.2. Condicions de posició i implantació
 - 8.2.1.3. Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació
 - 8.2.1.4. Exoneració
 - Art. 8.2.2. Elements tradicionals
 - Art. 8.2.3. Obertura de camins
 - Art. 8.2.4. Accessos a finques i tanques
 - Art. 8.2.5. Protecció de l'arbrat
 - Art. 8.2.6. Instal·lació de serveis





- Art. 8.2.7. Publicitat
- Art. 8.2.8. Protecció de penya-segats
- Art. 8.2.9. Condicions estètiques
- Art. 8.2.10. Zona de policia dels torrents
- Art. 8.2.11. Utilització de llits públics
 - 8.2.11.1. Abocaments
 - 8.2.11.2. Utilització de les vies

Capítol 8.3. condicions de l'edificació

- Art. 8.3.1. Disposicions comunes
 - 8.3.1.1. Règim d'ús
 - 8.3.1.2. Edificacions pròpies de l'explotació agrària
 - 8.3.1.3. Obres en edificacions existents
 - 8.3.1.4. Còmput de la parcel·la mínima
 - 8.3.1.5. Superfície mínima de finca per a obres declarades d'interès general
 - 8.3.1.6. Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat
- Art. 8.3.2. Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Art. 8.3.2.bis. Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI)
- Art. 8.3.3. Àrees de Prevenció de Riscs (APR)
 - 8.3.3.1. APR d'inundacions
 - 8.3.3.2. APR d'incendis
 - 8.3.3.3. Contaminació d'aqüífers
 - 8.3.3.4. APR d'esllavissades
 - 8.3.3.5. APR d'erosió
- Art. 8.3.4. Perímetre de protecció de pous
- Art. 8.3.5. Àrees de protecció territorial (APT)
 - 8.3.5.1. APT costanera
 - 8.3.5.2. APT de carreteres
- Art. 8.3.6. Sòl Rústic de Règim General Forestal
 - 8.3.6.1. Condicions d'ús
 - 8.3.6.2. Condicions de parcel·la
 - 8.3.6.3. Condicions d'edificació
- Art. 8.3.7. Àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E)
 - 8.3.7.1. Condicions d'ús
 - 8.3.7.2. Condicions de parcel·la
 - 8.3.7.3. Condicions d'edificació
- Art. 8.3.8. Sòl Rústic de Règim General
 - 8.3.8.1. Condicions d'ús
 - 8.3.8.2. Condicions de parcel·la
 - 8.3.8.3. Condicions d'edificació
- Art. 8.3.9. Àrea de transició (AT)
 - 8.3.9.1. Condicions d'ús
 - 8.3.9.2. Condicions de parcel·la
 - 8.3.9.3. Condicions d'edificació

Títol 9. àmbit d'intervenció paisatgística (AIP)

Capítol 9.1. generalitats

- Art. 9.1.1. Definició
- Art. 9.1.2. Enumeració
- Art. 9.1.3. Delimitació
- Art. 9.1.4. Instrument de desenvolupament

Capítol 9.2. AIP connexió Son Servera - Sant Llorenç

- Art. 9.2.1. Àmbit
- Art. 9.2.2. Objectius
- Art. 9.2.3. Principis rectors
- Art. 9.2.4. Directrius d'ordenació
- Art. 9.2.5. Règim transitori

Títol 10. protecció d'edificis i béns catalogats

Capítol 10.1. catalogació

- Art. 10.1.1. Catàleg
- Art. 10.1.2. Estructura del catàleg





Capítol 10.2. Normes de protecció

Art. 10.2.1. Disposició general

Art. 10.2.2. Nivells de protecció

Art. 10.2.3. Obres de demolició o excavació

Art. 10.2.4. Documents complementaris per sol·licitar llicències en elements catalogats

Art. 10.2.5. Edificis catalogats en sòl rústic

Art. 10.2.6. Deures de conservació del patrimoni catalogat

Disposicions transitòries

Disposició transitòria 1. Capacitat de l'estació depuradora

Disposicions addicionals

Disposició addicional única. Ordenances per a la reserva estratègica de sòl situada a l'av. Joan Servera Camps i c/ de Davant s'Hort de Cala Millor

Quadres d'usos

Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic

TÍTOL I

Disposicions de caràcter general

Capítol 1.1 Objecte i àmbit d'aplicació

Article 1.1.1

Objecte i àmbit

L'objecte de les Normes Subsidiàries de Planejament de Son Servera és l'ordenació urbanística de tot el terme municipal de Son Servera (Mallorca).

Aquestes Normes revisen l'ordenació continguda en les anteriors Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 9 de juny de 1987.

El text articulat d'aquestes Normes i els seus annexos, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic que regula l'ordenació urbanística del municipi de Son Servera.

Article 1.1.2

Vigència

Aquestes Normes entraran en vigor l'endemà de la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de l'acord de l'aprovació definitiva.

La vigència de les Normes és indefinida fins que no siguin revisades, i s'estableix un termini de deu anys per revisar-les ordinàriament sense perjudici que de manera justificada es puguin revisar anticipadament.

Article 1.1.3

Efectes

L'aprovació de les Normes comporta els efectes de publicitat, execució i obligatorietat.

La publicitat suposa que qualsevol persona té dret a consultar-les.

L'execució implica la facultat de dur a terme els projectes i obres prevists en les Normes, la declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servitud, i en general l'habilitació de l'Ajuntament per a l'exercici de les facultats enunciades per la legislació urbanística i per les pròpies Normes. L'obligatorietat comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cadascuna de les determinacions, tant per part dels particulars com dels distints òrgans de l'Administració.

Article 1.1.4

Marc legal

1.1.4.1 Declaració general

Aquestes Normes es redacten de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent, que inclou tant la normativa estatal com





l'autonòmica d'aplicació en el planejament urbanístic, així com el planejament d'àmbit supramunicipal. En conseqüència a tals disposicions:

- a) Totes les determinacions i prescripcions contingudes en aquest document, encara que no ho diguin expressament, estan sotmeses a la normativa de rang superior. Qualsevol possible discrepància s'ha d'interpretar d'acord amb aquest sotmetiment.
- b) Les referències expresses a una disposició concreta s'han d'entendre referides a aquesta o a la que en un futur pugui substituir-la o completar-la.

1.1.4.2 Planejament supramunicipal

El planejament supramunicipal a què s'han d'ajustar, a hores d'ara, és el següent:

- Pla Territorial Insular de Mallorca.
- Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca.
- Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus de Construcció i Demolició, Voluminosos i Pneumàtics Fora d'Ús de l'Illa de Mallorca.
- Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials.
- Pla Director Sectorial de Pedreres.
- Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Pla Director Sectorial de Carreteres.
- Pla Director Sectorial Energètic.
- Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus Urbans de l'Illa de Mallorca.
- Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.
- Pla Director Sectorial del Transport de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Article 1.1.5

Normes d'Interpretació

La interpretació de les Normes correspon a l'Ajuntament en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell de Mallorca i a la CAIB, en funció dels respectius àmbits competencials, d'acord amb la legislació vigent.

Les Normes s'han d'interpretar atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressades en la Memòria.

En cas de discrepància entre documents gràfics, preval el de major escala sobre el de menor, tret que del text es desprengui una interpretació contrària.

En el supòsit de falta de coincidència entre documentació escrita i documentació gràfica, preval l'escripta.

En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits, preval l'especial sobre el general.

Article 1.1.6

Adaptació al Pla Territorial de Mallorca (PTM)

Les Normes dispositives del PTM qualificades amb la categoria AP (aplicació plena), essent d'aplicació plena, directa i immediata, es consideren incorporades íntegrament i literalment sense més concreció.

Les Normes qualificades amb la categoria ED (eficàcia directiva) s'assumeixen íntegrament i literalment, excepte que, expressament, es desenvolupin o concretin.

Les Normes qualificades amb la categoria EI (eficàcia indicativa) en general s'assumeixen íntegrament, excepte que en la Memòria, expressament, es justifiqui el contrari.

Capítol 1.2 desenvolupament de les normes subsidiàries

Article 1.2.1

Revisió

La revisió d'aquestes Normes o la seva substitució per un pla general o per la figura de planejament que pugui correspondre en virtut de la futura legislació urbanística balear, serà adient quan s'esdevinguin algunes de les circumstàncies següents:

- a) El transcurs de deu (10) anys des de la seva aprovació definitiva.



- b) L'aprovació d'alguna disposició legal o reglamentària que ho obligui.
- c) L'elecció d'un model territorial o estructura general diferents.
- d) L'aparició de circumstàncies exògenes sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació prevista.
- e) El previsible esgotament de la capacitat d'assentament previst.
- f) Suma o acumulació de modificacions puntuals que amenacin de desvirtuar el model territorial adoptat o algun dels seus elements estructurals.

Article 1.2.2

Modificacions puntuals

Es consideren modificacions puntuals de les presents Normes Subsidiàries les variacions o alteracions d'algun o alguns elements o determinacions que no afectin l'estructura general del territori municipal ni els elements o determinacions estructurals.

Article 1.2.3

Òrgan actuant per al desplegament

El desplegament i execució de les Normes Subsidiàries corresponen a l'Ajuntament de Son Servera sense perjudici de l'aparició dels particulars, els quals podran col·laborar en la formulació dels instruments de planejament necessaris per al desplegament del contingut d'aquestes Normes, així com col·laborar en la gestió o execució, d'acord amb el que s'estableix en la legislació urbanística vigent.

Article 1.2.4

Instrument d'ordenació

1.2.4.1 Classes

En funció de la capacitat per qualificar el sòl o simplement detallar i precisar les determinacions de les Normes Subsidiàries o de les figures que les desenvolupen, els instruments d'ordenació poden classificar-se en dos grups:

1. Figures de planejament:

- plans parcials
- plans especials
- plans de reconversió territorial

2. Figures complementàries:

- estudis de detall
- normes de protecció
- ordenances especials
- projectes de millora territorial

1.2.4.2 Plans parcials

Els plans parcials d'ordenació s'han de formular d'acord amb el que determini la legislació urbanística aplicable i no es poden modificar en cap cas les determinacions que sobre aquests plans es prevegin en aquestes Normes.

Les determinacions dels plans parcials tenen la precisió suficient com per permetre l'execució sense necessitat de formular cap altre instrument de planejament.

Els plans parcials han de desenvolupar els sectors definits per aquestes NS, i han de contenir, si és necessari, la divisió en polígons per a la seva execució, a més de determinar el sistema d'actuació.

Cada pla parcial ha de definir un pla d'etapes que no pot fixar un terme superior a cinc (5) anys per realitzar la urbanització.

1.2.4.3 Plans especials

Es poden formular plans especials amb qualsevol de les finalitats establertes en la legislació urbanística. Aquests plans s'han de formular i tramitar d'acord amb la legislació aplicable i no poden modificar, en cap cas, les determinacions d'aquestes NS.

Inicialment no es preveu formular cap pla especial específic, excepte els prescrits en la LEN per l'ANEI.



1.2.4.4 Estudis de detall

Els estudis de detall han de respectar les determinacions fonamentals de les NS o dels plans parcials, segons sigui el cas, i les limitacions que per a aquests estudis estableixi la legislació vigent.

Article 1.2.5

Instrument de gestió

1.2.5.1 Elecció dels sistemes d'actuació

1. Els instruments de planejament que es redactin en el desenvolupament de les Normes han de determinar expressament el sistema o sistemes d'actuació per a la seva execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística: compensació, cooperació o expropiació.
2. L'elecció s'ha d'adoptar amb justificació prèvia que el sistema o sistemes escollits són els més convenients per assegurar l'execució del planejament, en els termes i condicions assenyalats, i s'han de tenir en compte les específiques característiques de cada polígon, tals com:
 - a) Estructura de la propietat i dels usos existents.
 - b) Necessitats col·lectives i de dotació del sector i les de població.
 - c) Mitjans econòmics i financers disponibles i tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons el que s'hagi previst en l'article 54 del Reglament de planejament.
3. Els plans parcials d'iniciativa privada s'han d'executar primordialment pel sistema de compensació, excepte aquells casos en què a causa de la dificultat o complexitat s'estableixi qualsevol altre sistema d'acord amb l'Administració municipal.
4. El sistema d'actuació de les unitats delimitades en aquestes Normes és el que s'assenyala en la fitxa corresponent.
5. Les unitats d'actuació no definides en aquestes Normes s'han de realitzar pel sistema d'actuació que es determini en el moment de la delimitació, tenint en compte que les actuacions d'iniciativa privada s'han de realitzar preferentment pel sistema de compensació, tret que l'Administració, mitjançant una resolució justificada, fixi un altre sistema.

1.2.5.2 Expropiacions

L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme s'ha d'adoptar per tal d'acomplir alguna d'aquestes finalitats:

1. Per a l'execució en sòl urbà dels sistemes generals, així com dotacions locals no incloses en unitats d'execució quan no s'obtinguin per mitjà de transferències d'aprofitament per a l'obtenció anticipada del sòl destinat a sistemes generals en sòl urbanitzable; o per constituir o ampliar el Patrimoni Municipal del Sòl o altres patrimonis públics de sòl, i per obtenir terrenys destinats en el planejament a la construcció d'habitatges de protecció oficial, o un altre règim de protecció pública, així com a altres usos declarats expressament d'interès social.

El cost de les expropiacions pot repercutir en els propietaris que en resultin especialment beneficiats, mitjançant la imposició de contribucions especials.

2. Per urbanitzar polígons o unitats d'actuació completes, mitjançant l'aplicació del sistema d'expropiació, per tal d'executar les Normes o els plans que el desenvolupin.

1.2.5.3 Projecte de reparcel·lació

En els projectes de reparcel·lació ha de constar la documentació a què es refereixen els articles 82, 83 i 84 del Reglament de gestió o norma que el substitueixi.

Les característiques formals de la documentació s'han de regular en una ordenança municipal.

1.2.5.4 Projecte de compensació

Els projectes de compensació han de contenir les determinacions de l'article 172 del Reglament de gestió, en la forma que es concreti en les ordenances municipals.

1.2.5.5 Projecte d'expropiació

Els projectes d'expropiació forçosa per executar els sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà s'han d'ajustar al que disposa la Llei d'expropiacions forçoses i al que regulen els articles 197 i 198 del Reglament de gestió o Norma que el substitueixi.



1.2.5.6 Projecte de parcel·lació

La parcel·lació, segregació o divisió material de terrenys requereix la redacció d'un projecte de parcel·lació, tret que ja estigui contingut en un projecte de reparcel·lació o de compensació.

El contingut ha de ser el que es fixi en les ordenances municipals.

Article 1.2.6 Instrument d'execució

1.2.6.1 Projecte d'urbanització

Els projectes d'urbanització subscrits per una persona facultativa competent i visats pel corresponent col·legi professional han de contenir les determinacions fixades en la legislació vigent.

El projecte tècnic ha de contenir com a mínim els documents següents:

- Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials projectats, la disposició i condicions.
- Plànol de situació de les obres i instal·lacions en relació amb el conjunt urbà, sobre cartografia oficial de les Normes.
- Plànol topogràfic, amb corba de nivell, amb equidistàncies d'un (1) metre, en el qual s'ha d'indicar l'edificació i arbratge existent.
- Plans de perfils dels terrenys.
- Plans tancats i detallats de les obres i serveis projectats.
- Pressuposts separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general.
- Plec de condicions, econòmiques i facultatives generals i particulars, que han de regir l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució i del termini de les diverses etapes i del termini total.

El projecte ha de tenir el grau de definició suficient perquè les obres siguin executades correctament per un equip tècnic diferent de l'equip redactor.

En el plec de condicions del projecte s'ha d'imposar la condició que per executar-lo s'esculli la maquinària i els equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissió de gasos.

1.2.6.2 Projectes d'edificació

La petició de llicència sobre obres majors s'ha d'adjuntar al projecte, subscripta per persona facultativa competent i visada pel col·legi professional i per la persona sol·licitant, a més del nomenament de l'equip tècnic de grau superior i mitjà que l'hagi de dirigir i de l'empresa constructora.

Els projectes han de constar de

- Memòria que descriu i justifiqui l'obra i aporti els documents i les dades que no puguin representar-se numèricament o gràficament en els plànols.
- Plànol de situació general a escala 1:1000, sobre cartografia oficial de les Normes. En aquest plànol s'ha d'indicar l'orientació del solar o parcel·la, i la situació en relació amb les dues vies públiques més pròximes, o amb el punt quilomètric si limita amb carretera.
- Plànol de situació de les obres dins el solar, amb fitació de les distàncies de l'obra als eixos de les vies públiques amb què limiti, de l'amplitud de les vies i de les distàncies des del contorn de l'edificació als eixos de les parets mitgeres i als paraments exteriors de les parets de façana o de tancament.
- Plànol de plantes i de totes les façanes a escala 1:50 o 1:100 o excepcionalment 1:200 si les mesures del dibuix ho exigeixen, amb les seccions necessàries per a una completa determinació.
- Pressupost de l'obra.

En el plec de condicions del projecte s'ha d'imposar la condició que per executar-lo s'esculli la maquinària i equips adequats que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissió de gasos.

1.2.6.3 Projectes d'instal·lació o activitat

S'entén per projecte d'activitats i/o d'instal·lacions aquells documents tècnics que defineixen totalment o parcialment l'organització de les instal·lacions i els elements mecànics necessaris en un local per possibilitar l'ús i desenvolupament d'una determinada activitat.

El seu contingut està regulat en el Reglament d'activitats classificades, aprovat per Decret 18/1996, de 8 de febrer.





Capítol 1.3 Llicències

Article 1.3.1

Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a llicència municipal tots aquells actes a què es refereix l'article 2 de la Llei 10/90, de disciplina urbanística, que es realitzin en el terme municipal.

L'obligació d'obtenir prèvia llicència afecta, així mateix, les obres o activitats subjectes a una altra classe d'autoritzacions o concessions administratives que resultin de l'aplicació de norma específica. En aquests casos, no es pot concedir la llicència municipal si prèviament la persona interessada no ha aportat el document acreditatiu de l'obtenció de l'autorització o concessió.

Article 1.3.2

Procediment per atorgar llicències

El procediment per concedir llicències urbanístiques de tota mena s'ha d'ajustar al que disposa la legislació aplicable, en aquestes Normes i en les ordenances municipals corresponents.

Article 1.3.3

Competències per atorgar llicències

La competència per atorgar llicències de tota mena correspon a l'Ajuntament.

Article 1.3.4

Tipus de llicències

Les llicències urbanístiques corresponen als tipus següents:

- a) Parcel·lació.
- b) Urbanització.
- c) Obres d'edificació: nova planta, reforma, ampliació, conservació, reparació, millora...
- d) Obres menors.
- e) Primera utilització de les edificacions o modificacions d'ús.
- f) Instal·lació.
- g) Obertura.
- h) Obres i usos de caràcter provisional.

La tramitació de les distintes llicències s'ha de regular per mitjà d'ordenances municipals, que en cap cas poden alterar paràmetres urbanístics establerts en les Normes.

Article 1.3.5

Iniciació, pròrroga i finalització

1.3.5.1 Iniciació i terminis

L'òrgan municipal competent ha de fixar, en l'acte d'atorgament de la llicència, els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. Aquest darrer no pot ser superior a vint-i-quatre (24) mesos, el còmput del quals s'ha d'iniciar en el moment en què comencin les obres o, en qualsevol cas, transcorreguts sis mesos des del moment en què se n'autoritzi i se'n notifiqui el començament.

Les activitats autoritzades per llicència s'han d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte d'atorgament, que és de sis (6) mesos comptadors a partir del dia següent al de la notificació de l'atorgament.

1.3.5.2 Pròrroga

En tot cas, la persona interessada té dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga dels terminis d'iniciació i finalització de les obres per un termini no superior a la meitat del termini inicial. En aquests casos, la normativa aplicable serà la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorrogui.

1.3.5.3 Finalització

El certificat d'obres municipal s'ha d'emetre, amb caràcter general, quan la direcció facultativa hagi emès el certificat final d'obres.





Article 1.3.6

Supressió de barreres arquitectòniques

Per atorgar llicències urbanístiques de tota classe s'ha d'exigir, si escau, el compliment del que disposa 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, i l'Ordre estatal VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

Article 1.3.7

Llicències per a obres d'habitatges o instal·lacions en zona forestal

Els projectes per a construcció d'habitatges o altres instal·lacions o per a reformes i ampliació d'edificis existents en zona forestal hauran de preveure les mesures adequades per minimitzar el risc d'incendi forestal, tal com es preveu en la següent normativa, d'obligat compliment:

- Punt 1.7 del Pla especial d'emergències davant el risc d'incendis forestals de les Illes Balears (INFOBAL), amb especial atenció, en el seu cas, a la implantació de plans d'autoprotecció.
- Codi tècnic de l'edificació, aprovat per RD 314/2006, Document Bàsic S.I Seguretat en cas d'incendis, en el qual s'estableixen les mesures per a zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals mesures recollides en l'art.11 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.
- Article 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals.
- Norma 20 del Pla Territorial de Mallorca: condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

TÍTOL II

Estructura general de l'ordenació i règim del sòl

Capítol 2.1 estructura general de l'ordenació

Article 2.1.1

Divisió del sòl per la seva classificació

De conformitat amb la legislació urbanística vigent, les Normes classifiquen el terme municipal en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic, i cadascun d'ells es regeix per la legislació urbanística vigent.

D'acord amb la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, el sòl urbanitzable i el sòl rústic s'agrupen en la situació bàsica de "sòl rural", mentre que el sòl urbà s'incorpora a la situació bàsica de "sòl urbanitzat".

Els terrenys inclosos en cadascuna de les classes de sòl (urbà, urbanitzable i rústic) participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat, als efectes de desplegament i execució del planejament.

Article 2.1.2

Diferència de nuclis urbans

La gènesi del sòl urbà de Son Servera ha diferenciat clarament dos nuclis: l'interior, tradicional, denominat nucli de Son Servera; i el costaner, constituït pel conjunt dels distints sectors originàriament d'expansió bàsicament turística o de segones residències.

En les noves Normes es manté la diferència, amb criteris d'ordenació distints per a les mateixes qualificacions.

Article 2.1.3

Divisió del sòl per la seva qualificació

2.1.3.1 Definició

Es denomina zona de qualificació urbanística al conjunt de terrenys d'una mateixa classe de sòl que es troben subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació, execució i, en certs casos, de desenvolupament de les Normes.

Dins cada zona de qualificació es poden distingir qualificacions detallades d'ús i edificació de cada solar.





2.1.3.2 Qualificació

En aquestes Normes es distingeixen les qualificacions següents:

Sòl urbà i urbanitzable de Son Servera:

- Zona intensiva
- Zona extensiva
- Zona industrial i de servei
- Zona comercial
- Equipament
- Espais lliures i zones verdes
- Xarxa viària i aparcament
- Infraestructura i servei urbà

Sòl urbà i urbanitzable de la zona costanera:

- Zona intensiva
- Zona semiintensiva
- Zona extensiva
- Zona hotelera
- Zona comercial
- Zona de serveis
- Equipaments
- Espais lliures i zones verdes
- Xarxa viària i aparcament
- Infraestructura i serveis urbans

Sòl rústic:

*Sòl rústic protegit

- Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)
- Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Àrea de Protecció Territorial (APT)
- Àrea de Prevenció de Riscos (APR)

*Sòl rústic comú:

- Rústic de Règim General (SRG)
- Rústic de Règim General Forestal (SRG-F)
- Àrea d'Interès Agrari Extensiu (AIA-E)
- Àrea de Transició de Creixement (AT-C)
- Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H)

Article 2.1.4

Sistemes

2.1.4.1 Definició

Els sistemes constitueixen els elements fonamentals de l'ordenació del territori al servei d'un àmbit determinat, conforme al model de desenvolupament establert per les Normes o pel planejament de rang superior.

2.1.4.2 Sistemes generals

Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del municipi, en el plànol dels quals queden reflectits, o són d'àmbit supramunicipal.

Les Normes estableixen els tipus següents:

- Sistema d'equipaments comunitaris.





- Sistema d'infraestructures:
- Xarxa viària
- Xarxa de ferrocarrils
- Serveis urbans
- Sistema d'espais lliures.

2.1.4.3 Sistemes locals

Els sistemes locals són els que estan al servei d'àmbits reduïts als quals es vinculen, ja sigui en unitats d'actuació o en sectors a desenvolupar per plans parcials.

Els sistemes locals en sòl urbà es grafien en els corresponents plànols d'ordenació.

2.1.4.4 Titularitat dels sistemes

1. El sòl destinat a sistemes generals queda vinculat a aquesta destinació. Es mantindrà així encara que es tracti de sòl de propietat privada, mentre aquest sòl no sigui adquirit per l'Administració mitjançant algun dels procediments prevists en la legislació del sòl, moment en el qual s'aplicarà el règim jurídic del domini públic.

2. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió del domini públic per a aquells equipaments comunitaris en els quals concorrin els requisits següents:

- a) Que se'n reconegui la utilitat pública o l'interès social.
- b) Que la gestió o aprofitament sigui compatible amb la natura del bé i els objectius d'aquestes Normes.
- c) Que sobre els terrenys en qüestió no estigui prevista, per a idèntica finalitat, l'actuació pública.

3. Els equipaments o serveis qualificats, o existents i en funcionament, abans de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes, poden mantenir la titularitat i gestió privada sempre que es mantingui l'ús aprovat. Si es modifica, l'Administració podrà adquirir la propietat dels terrenys per qualsevol dels mitjans legalment establerts.

4. El sòl destinat a sistema local viari i a jardins públics o altres espais lliures és de titularitat municipal, prèvia adquisició per mitjà d'alguns dels títols legals. Això és també aplicable als sòls destinats a equipaments comunitaris o dotacions, sense perjudici del que disposen els paràgrafs anteriors.

Capítol 2.2 Règim del sòl urbà

Article 2.2.1

Definició

Constitueixen el sòl urbà:

- a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, una vegada sotmesos legalment al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé es troben compresos en àrees consolidades per a l'edificació, d'almenys, dues tercers parts de la seva superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tenguí la condició de sòl urbà.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, aconsegueixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Article 2.2.2

Unitats d'actuació

En el nucli de Son Servera es delimiten cinc (5) unitats d'actuació i a la zona costanera se'n delimiten sis (6), grafades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

El desenvolupament de les Normes dins cada àmbit s'ha de dur a terme per mitjà dels instruments de gestió i d'execució pertinents, d'acord amb les fitxes que consten com a annex d'aquestes Normes, a més d'exigir les cessions que s'estableixen en l'article 7 i el percentatge d'habitatges de protecció pública que s'estableix en l'article 6 de la Llei 4/2008, tal com es recull en les fitxes corresponents.



Article 2.2.3

Condicions per a l'edificació

Sense perjudici de les condicions restants establertes en aquestes Normes per al sòl urbà i en les determinacions de la legislació urbanística vigent, especialment en les Normes 11 i 12 del PTM, el dret a edificar només es pot obtenir quan els terrenys hagin adquirit la condició de solar.

El sòl urbà adquireix la condició de solar quan és apte per edificar, segons la seva qualificació urbanística, i apleix els requisits següents:

a) Que estigui urbanitzat d'acord amb les determinacions establertes en el planejament i, com a mínim, disposi dels serveis urbanístics bàsics (accés rodat connectat amb la xarxa viària bàsica municipal, vies contigües a la parcel·la totalment urbanitzades en tots els seus fronts, xarxes de subministrament d'aigua potable i energia elèctrica i xarxa d'evacuació d'aigües residuals).

Que tots els serveis comptin amb les condicions mínimes establertes en les normes generals d'urbanització del títol 3 i en situació de prestar servei per estar connectades suficientment amb les xarxes corresponents, i amb garantia de subministrament.

b) Que sigui susceptible de llicència d'edificació immediata per no estar inclòs en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística o unitat d'actuació pendent de desenvolupament.

c) Que per ésser edificat no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Capítol 2.3 Règim del sòl urbanitzable

Article 2.3.1

Definició

el sòl urbanitzable aquells terrenys que aquestes Normes classifiquen com a tals per entendre que són aptes per contenir el previsible creixement urbà del municipi. La delimitació es grafia en el plànol de classificació del sòl.

Article 2.3.2

Sectors

En el nucli de Son Servera, el sòl classificat com a apte per a la urbanització se subdivideix en 4 sectors: SAU-1, SAU-2, SAU-3 i SAU-4. Els dos primers discontinus, d'ús global residencial; el SAU-3, d'ús global equipaments; i el SAU-4, d'ús industrial.

Article 2.3.3

Desenvolupament

L'execució de cada sector s'efectua pel sistema d'actuació prevista en la seva fitxa.

Els plans parcials de desenvolupament comprenen la totalitat de l'àmbit de cadascun dels sectors, encara que poden preveure la subdivisió en polígons per a l'execució.

Capítol 2.4 Règim del sòl rústic

Article 2.4.1

Definició

Constitueixen el sòl rústic aquells terrenys del terme municipal que, pels seus valors d'ordre ecològic, paisatgístic o agrari, o per no ser necessaris per a usos urbans, són exclosos del desenvolupament urbà i són objecte de mesures tendents a evitar la degradació i a potenciar i regenerar les condicions dels aprofitaments propis. Els terrenys que el constitueixen es qualifiquen en el plànol número 2.

Article 2.4.2

Legislació aplicable

La regulació general del sòl rústic ve determinada per la Llei 1/1991 d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears; la Llei 6/97, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, modificada per la Llei 9/97, de 12 de desembre; la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears; la Llei 9/99 de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació

del territori i l'urbanisme a les Illes Balears; i pel Pla Territorial de Mallorca.

Article 2.4.3

Qualificació

Dins el sòl rústic s'estableixen els següents graus de protecció:

Rústic protegit:

- ANEI: Àrea Natural d'Especial Interès. Aquesta zona queda regida per la Llei 1/99, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- AANP: Àrea d'Alt Nivell de Protecció, segons l'article 11 de la LEN.
- APR: Àrea de Prevenció de Riscos.
- APT: Àrea de Protecció Territorial, definida en l'article 19 de les DOT.

Rústic comú:

- AT: Àrea de Transició definida en l'article 20 de les DOT, amb les següents subcategories:

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

- AIA: Àrea d'Interès Agrari. Correspon a les àrees agrícoles i ramaderes que posseeixen aptituds notables o acceptables per a l'explotació agrícola i ramadera, que s'han de preservar i protegir contra altres usos o transformació i que no es poden dedicar a altres usos que no siguin agraris.

A Son Servera se'n defineix la següent subcategoria:

- AIA-E: Àrea d'Interès Agrari Extensiu.
- SRG: Sòl Rústic de Règim General, que comprèn:
 - SRG: Sòl Rústic de Règim General
 - SRG-F: Sòl Rústic de Règim General Forestal.

Article 2.4.4

Regulació general d'usos

La regulació general dels usos és la continguda en la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex de les Normes d'Ordenació Pla Territorial de Mallorca i en la definició de les activitats del mateix annex.

Els usos ubicats dins les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Sense perjudici del que estableix el paràgraf anterior, en les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges i incorporin mesures de seguretat, serveis per garantir l'accés a persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, se'ls ha d'aplicar el règim d'usos prevists en la categoria de sòl, que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

Als efectes de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic dins APR, la parcel·la mínima ha de ser la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si les qualificacions de sòl rústic confrontades són diverses, s'aplicarà la més restrictiva.

Capítol 2.5 Règim de l'edificació

Article 2.5.1

Edificis o instal·lacions que s'ajusten a les condicions de la present normativa

Són aquells que s'ajusten, pel que fa a usos i edificacions, a les determinacions establertes per a cada zona en aquestes Normes.

En aquests supòsits, és possible qualsevol actuació d'ampliació, reforma i rehabilitació, que s'han de sol·licitar com a llicència d'obres segons es detalla per a cada classe de sòl.

Article 2.5.2

Edificis o instal·lacions fora d'ordenació

1. Queden qualificats com a fora d'ordenació els edificis i les instal·lacions definides en els articles 1, 2 i 3 de la Llei 8/1988, modificats per l'article 14 de la Llei 10/2010.
2. En els corresponents plànols d'ordenació s'han de grafiar expressament els edificis que quedin qualificats com a "fora d'ordenació" en virtut de l'apartat a) de l'article 3 de la Llei; per tant, queden sense identificar expressament els altres.
3. El règim d'edificació per a les edificacions anteriors és el que preveu la llei vigent d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

Article 2.5.3

Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior a la vigent, disconformes amb les Normes

1. En els edificis existents construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits prevists en l'article anterior, s'hi poden realitzar les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:

*Situació 1a: quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa. S'hi permeten obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos en els ordenances particulars de cada zona. En casos degudament justificats, es pot ampliar l'edifici fins a un 10 % de la superfície edificada, exceptuant soterranis, i s'ha de compensar aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície major de l'ampliada, sempre que l'ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona. En casos degudament justificats per necessitats d'adaptació de l'edifici a lleis o normes de rang superior aprovades després de la construcció de l'edifici (noves normes d'evacuació per a casos d'incendi, o el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques, etc.), es poden autoritzar obres encaminades a dotar-los d'escapes d'incendis, d'espais destinats a instal·lacions (aire condicionat, ascensors, locals per a escombraries, etc.) i/o altres de semblants que, de manera justificada, no impliquin més ampliació que aquella estrictament necessària a tals fins. En aquests supòsits, malgrat que l'edifici preexistent incompleixi algun dels paràmetres assenyalats en el pla, s'hi poden realitzar les obres encara que no s'ajustin als paràmetres imposats per a cada zona (separacions, altures, etc.). L'ampliació no pot suposar, en cap cas, increment de la superfície habitable (cuines, dormitoris, sales, banys, etc.). També es poden autoritzar obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

*Situació 2: quan, sense excedir l'edificabilitat permesa del solar, l'edificació incompleix algun altre paràmetre de zona. S'hi poden fer reformes i canvi d'usos, dins els permesos a la zona, i també realitzar ampliacions de fins al 80 % de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'ha d'ajustar als altres paràmetres de la zona. També s'autoritzen les obres permeses en la regulació de la situació 1 i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona. No es considera incompliment de paràmetres de zona, als efectes de les obres previstes en aquest article, les dimensions de les volades en façanes de vials i espais lliures públics.

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

Article 2.5.4

Edificis existents en sòl rústic

2.5.4.1 . - Règim d'habitatges existents

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

- a. Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívocament pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i capacitat suficient per poder 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 certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c. Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el planejament
- d. Que l'ampliació projectada, si escau, s'integri a l'habitatge existent i no se superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes Normes o en el Pla Territorial de l'illa de Mallorca en el moment de l'atorgament de la llicència d'



ampliació. En cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

2.5.4.2 Edificis disconformes amb la normativa vigent

En edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixen algun dels paràmetres de posició dels edificis amb relació a la parcel·la, o d'alçària màxima establerta per a edificacions de nova planta amb el mateix ús, s'hi permeten obres de reforma i ampliació, amb la intenció de respectar i protegir aquests edificis i evitar-ne la degradació, sempre que l'ampliació compleixi els paràmetres exigibles per a noves construccions.

Si els edificis es troben situats en parcel·les de superfície inferior a les mínimes que exigeixen aquestes Normes, s'han d'aplicar els paràmetres edificables que corresponguin a la zona.

TÍTOL III **Normes generals d'urbanització i edificació**

Capítol 3.1 Normes d'urbanització

Article 3.1.1

Àmbit d'aplicació

Aquestes normes generals s'han d'aplicar a la urbanització dels espais lliures públics o d'ús públic, mitjançant projecte d'urbanització, de dotació de serveis o d'obres ordinàries, sigui quin sigui la classificació del sòl en què s'ubiquin i amb les particularitats que en les mateixes normes s'indiquin.

Article 3.1.2

Xarxa viària

3.1.2.1 Definicions

La xarxa viària la constitueixen les vies destinades a l'ús públic, preparades per a la circulació de vehicles i/o vianants.

Els elements de què es compon la xarxa viària són tots o alguns dels definits a continuació:

Voravia: zona destinada al trànsit exclusiu de vianants.

Voral: zona longitudinal de la carretera compresa entre el límit de la calçada i l'aresta corresponent a la plataforma.

Calçada: zona del vial destinada exclusivament a la circulació de vehicles. Es compon d'un cert nombre de carrils.

Carril: zona longitudinal de la calçada d'amplària suficient per a la circulació en fila de vehicles.

Mitjana: zona longitudinal de la via de servei de separació entre dos corrents de trànsit de diferents sentits.

Plataforma: zona de la carretera destinada a l'ús de vehicles, formada per la calçada i els vorals.

Ronda: via pública que envolta totalment o parcialment una població enllaçant les carreteres que hi afluïxen.

Travessia: via pública urbana a la qual s'assigna la funció d'establir la continuïtat d'una carretera cap a l'interior d'una població.

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

3.1.2.2 Xarxa viària en sòl urbanitzable

L'esquema de la xarxa viària que reglamentàriament han de contenir els plànols parcials ha de respectar els següents criteris de disseny:

- La secció tipus s'ha de dissenyar tenint en compte les necessitats per a la circulació de vianants, circulació de vehicles i aparcament corresponent.
- Les voravies han de tenir una amplària mínima d'1,5 m, que s'ha d'augmentar fins als 4,00 m si s'hi vol incorporar arbratge, i una alçària mínima de 17 cm. El paviment ha de ser de rajola hidràulica sobre solera de formigó, tret que l'Ajuntament estableixi un paviment distint en una ordenança especial. Aquesta distinció s'ha d'aplicar en tots els apartats següents.
- Les sendes públiques per a vianants han de tenir una amplària mínima de quatre (4) metres; el pendent transversal no pot superar el 2 % i la longitudinal ha de ser inferior al 8 %. Quan sobrepassi aquest últim valor, s'ha de preveure un itinerari alternatiu que suprimeixi aquestes barreres arquitectòniques (Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat, de la CAIB i Reglament aprovat pel Decret 96/1994, de 27 de juliol).
- Els carrils de circulació han de tenir una amplària compresa entre 3,00 i 3,50 metres. El desnivell màxim entre voravia i calçada ha de ser, excepte casos excepcionals, de 0,17 m.
- El paviment ha de ser d'aglomerat asfàltic sobre base de macadam i subbase granular, dels gruixos i característiques que es



justifiquin en el projecte en funció del trànsit a suportar. Excepcionalment es poden admetre altres tipus de paviments adequats a l'estètica de l'entorn o del conjunt de la urbanització que es projecti.

- L'aparcament en cordó ha de tenir una amplària de 2,00 m; el de bateria una amplària de 5,00 m, més 6,00 m de calçada; i el de semibateria una amplària de 5,00 m, més 5,00 m de calçada.

- Accessibilitat. Tot el disseny de la xarxa viària, els seus elements constitutius i els materials de construcció han de tenir en compte les necessitats dels usuaris amb mobilitat reduïda o amb deficiències sensorials, i han de respectar escrupolosament la legislació abans citada del Govern balear en matèria d'accessibilitat.

3.1.2.3 Xarxa viària en sòl urbà

Amb caràcter general, són aplicables al sòl urbà les mateixes normes que al sòl urbanitzable, mentre que sigui compatible amb l'estructura urbana existent i que es vol conservar.

L'amplària ha de ser la corresponent a les alineacions grafiades en els plànols del sòl urbà.

3.1.2.4 Xarxa viària no urbana

Les característiques de la xarxa viària no urbana, constitutiva del sistema general viari reflectit en el corresponent pla d'ordenació, ha de tenir les seccions tipus que es grafi en aquests plànols, sense perjudici del que disposa la legislació sobre carreteres de la CAIB.

3.1.2.5 Franja de prevenció d'incendis forestals

D'acord amb el prescrit en l'art.12 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'incendis forestals, en les carreteres que travessen incendis forestals, els seus titulars hauran d'establir una franja de prevenció d'incendis forestals de les característiques descrites en l'esmentat article.

Article 3.1.3

Zones verdes i espais lliures

Correspon a activitats d'esbargiment en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cadascuna i, en general, amb una part majoritària de la superfície arborada o amb vegetació.

S'admet que en una part, mai no predominant, d'aquestes superfícies es puguin exercir activitats culturals o esportives a l'aire lliure.

Les edificacions han de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscs o vestuaris.

La vegetació ha de ser autòctona i consumir poca aigua. El sistema de reg s'ha d'abastar, si és possible, d'aigua regenerada i ha de comptar amb sistemes que evitin la pèrdua d'aigua.

Article 3.1.4

Enllumenat públic

3.1.4.1 Elements de la xarxa

Amb caràcter general, els projectes han d'acomplir els requisits exigits en la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, i en la norma 44 del Pla Territorial de Mallorca, als efectes de limitar la contaminació lumínica provocada. La zonificació prescrita en l'apartat queda recollida en el plànol núm. 8.

L'enllumenat públic pot ser de braç mural o de puntal vertical sobre la part exterior de la voravia, i el primer és obligatori quan la distància entre alineacions d'edificació sigui inferior a cinc (5) metres. Tant els braços com els bàculs s'han d'entregar pintats.

Els puntals verticals s'han de situar amb una separació mínima d'1,00 metre de les façanes, i han de permetre una alçària lliure mínima de tres (3) metres entre el paviment i la lluminària per tal que s'adeqüin a l'edificació circumdant.

Les lluminàries han d'estar perfectament tancades, amb harmonia, pel que fa al disseny i grandària, amb l'emplaçament, funció i alçària del muntatge.

Les noves xarxes de distribució han de ser subterrànies quan la distància entre alineacions sigui superior a cinc (5) metres.

Per a amplàries inferiors, si es justifica la possibilitat o gran dificultat de la xarxa subterrània, s'admet adossada a les façanes, degudament integrada.



Els components visibles de la xarxa han d'harmonitzar amb les característiques urbanes de la zona i el nivell d'il·luminació ha de satisfer els objectius visuals desitjats d'adequació al trànsit rodat, seguretat, circulació de vianants, senyalització o ambientació; a més, han d'estar subjectes, en l'aspecte exterior, a selecció i dictamen dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

3.1.4.2 Materials

Els llums han de ser, preferentment, de vapor de sodi d'alta pressió. S'ha d'evitar l'ús de llums de vapor de sodi de baixa pressió i es prohibeix el vapor de mercuri de color corregit.

S'admet l'ús d'innovacions tècniques d'il·luminació, sempre que suposin un bon rendiment i bones característiques cromàtiques.

En camins per a vianants i enllumenats ambientals, s'admeten lluminàries amb baix control d'enllumenat, quan la potència instal·lada sigui reduïda.

Com a alternativa a la utilització de circuits d'enllumenat reduït, s'ha de valorar, en cada cas, la inclusió de reductors de potència.

3.1.4.3 Contaminació lumínica

Els projectes d'urbanització i de dotació de serveis han d'acomplir les següents condicions:

- Les lluminàries no poden ser del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no pugui sobresortir de l'interior.
- No es poden utilitzar reflectors que dispersin el llum cap al cel i la inclinació de la lluminària ha de ser paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'ha de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.
- Quant a l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé els simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries s'ha de modificar quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, a més de ser paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars ha de ser del 50 %.
- S'han d'instal·lar 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 plànol horitzontal respecte al flux total que emet col·locada en la posició d'instal·lació), segons les zones de contaminació lumínica:

Zona Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst (%)

E-1	0 %
E-2	Igual o menor al 5 %
E-3	Igual o menor al 15 %
E-4	Igual o menor al 25 %

Zona E-1: correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP i ANEI.

Zona E-2: correspon a una franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic.

Zona E-3: correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable d'aquest municipi, excepte les zones turístiques delimitades pel POOT.

Zona E-4: correspon al sòl urbà i urbanitzable en les zones turístiques.

3.1.4.4 Estalvi d'energia

En els nous projectes s'ha d'estudiar la possibilitat d'instal·lar plaques solars per a l'enllumenat públic, i en qualsevol cas s'ha d'estudiar la localització dels fanals a fi d'optimitzar el resultat en termes d'il·luminació.

Article 3.1.5

Abastament d'aigua potable

3.1.5.1 Àmbit de la xarxa

Totes les parcel·les edificables en sòl urbà han de tenir subministrament d'aigua potable per mitjà de xarxa que s'ha d'estendre al sòl que sigui urbanitzable.

3.1.5.2 Característiques generals de la xarxa

La xarxa ha de ser de malla en les artèries principals de distribució i la instal·lació ha de suportar una pressió de servei de 10 atmosferes.

Totes les canalitzacions han de ser subterrànies i han de discórrer per espais públics, preferentment sota les voravies, i han de ser de material homologat autoritzat per l'Ajuntament, el qual, així mateix, pot dictar una ordenança detallada sobre les característiques de tots els elements de la xarxa i condicions de disseny i càlcul. s prohibeix l'ús de PVC en les canonades.

3.1.5.3 Procedència de l'aigua a subministrar

Les noves xarxes poden:

- Connectar-se a la xarxa actual en qualitat d'extensió. S'ha de justificar-se tant la capacitat de la xarxa com la dels pous que l'alimenten.
- Constituir una xarxa independent però alimentada des de les artèries generals municipals. S'ha de justificar la capacitat de l'artèria d'alimentació i dels pous de subministrament.
- Constituir una xarxa independent alimentada amb nous pous. S'ha de justificar la disponibilitat de cabals en quantitat i qualitat, així com l'autorització per a la seva explotació.

3.1.5.4 Bases de càlcul

En els projectes de les xarxes d'abastament d'aigua, els requeriments mínims adoptats han de ser els assenyalats en l'article 11 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

3.1.5.5 Instal·lacions domiciliàries

Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, han d'incloure comptadors individuals, així com la instal·lació de lampisteria de baix consum i dipòsits d'estalvi d'aigua.

L'Ajuntament ha d'establir un programa obligatori per a les instal·lacions descrites en l'apartat anterior per als habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes ja existents, seguint les condicions que imposi la Conselleria de Medi Ambient.

3.1.5.6 Reg i antiincendis

La xarxa de subministrament d'aigua potable ha d'incloure l'adequada dotació de boques de reg i hidrants contraincendis. En els nous urbanitzables es pot projectar una xarxa específica per a aquests usos si la disponibilitat d'una aigua de distinta qualitat així ho permet.

3.1.5.7 Pla de Gestió de l'Aigua

En el termini de dos anys, l'Ajuntament ha de trametre a la DG de Recursos Hídrics un pla de gestió de l'aigua, que ha d'incloure com a mínim els aspectes següents:

- Extracció i facturació existent, anàlisi de l'evolució en el temps i previsions de creixement.
- Universalització de la instal·lació de comptadors individuals.
- Universalització de lampisteria i sanitaris de baix consum.
- Mesures de detecció i reducció de fugues.
- Substitució de xarxes i sectorialització adequada.
- Reutilització d'aigües residuals tractades per al reg de zones verdes.
- Establiment de tarifes progressives que enregistren el consum sumptuari i abusu.
- Campanyes de conscienciació ciutadana i assessorament a l'usuari.
- Quantificació detallada amb indicació dels termes d'execució i sistemes de finançament.

Article 3.1.6

Subministrament d'energia elèctrica

Els projectes corresponents a aquestes instal·lacions han d'acomplir les condicions següents:

- La dotació mínima d'energia elèctrica per a ús domèstic ha de ser de 5,7 kW per habitatge.
- Les línies de distribució d'energia elèctrica de baixa tensió han de ser subterrànies.
- Els centres de transformació no es poden situar a les vies públiques, però si és perceptiva la reserva de local en edificis d'habitatges o altres usos (subministrament de 100 o més kW), si així ho sol·licita la companyia subministradora.

Article 3.1.7

Sanejament

3.1.7.1 Sistema d'evacuació

En sòl urbà o urbanitzable, el sanejament s'ha de realitzar amb el sistema separatiu, amb xarxes absolutament independents per a aigües residuals i pluvials, i es prohibeix absolutament l'abocament de les pluvials a la xarxa de residuals, encara que en aquell punt no hi hagi xarxa de pluvials.

És obligatòria la connexió a la xarxa de clavegueram de totes les edificacions amb producció d'aigües residuals.

Tant en sòl urbà com en rústic, estan absolutament prohibits els pous negres i els pous absorbents.

3.1.7.2 Característiques generals de la xarxa

Totes les canalitzacions han de ser subterrànies i han de discórrer per espais públics i ser de material homologat autoritzat per l'Ajuntament, el qual, així mateix, pot dictar una ordenança detallada sobre les característiques de tots els elements de la xarxa i condicions de disseny, càlcul i abocament.

Per al projecte s'han de tenir en compte els criteris continguts en l'article 50 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

3.1.7.3 Àmbit de la xarxa per a aigües residuals

Totes les parcel·les edificables en sòl urbà han d'estar dotades d'evacuació d'aigües residuals a través de xarxa que s'ha d'estendre al sòl urbanitzable quan sigui urbanitzat.

3.1.7.4 Àmbit de la xarxa per a aigües pluvials

El sòl urbanitzable i el sòl urbà inclòs en la unitat d'execució s'han de dotar de xarxa de recollida d'aigües pluvials.

En el sòl urbanitzable en règim transitori s'ha d'incloure aquesta xarxa en el projecte d'urbanització, encara que no estigui prevista en el pla parcial.

El sòl urbà amb urbanització consolidada s'ha de dotar de xarxa d'evacuació d'aigües pluvials al ritme que trobi adient l'Ajuntament.

3.1.7.5 Evacuació d'aigües pluvials procedents de parcel·la edificada o edificable

Si hi ha xarxa d'aigües pluvials en alguna de les vies confrontades, la xarxa interior de recollida d'aigües pluvials ha de connectar amb la xarxa general i s'ha de prolongar si fos a menys de cinquanta (50) metres. En cas contrari, s'ha d'evacuar directament a la calçada per sota de la voravia.

3.1.7.6 Evacuació d'aigües residuals en sòl rústic

Els habitatges unifamiliars localitzats en terrenys rústics han de disposar de fossa sèptica homologada, estanca i dimensionada en funció dels habitants. La fossa ha de ser gestionada adequadament per una empresa autoritzada. En cap cas es permet eliminar l'efluent líquid mitjançant pou absorbent.

Si l'habitatge es localitza en Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA) amb "risc baix", l'efluent líquid de la fossa s'eliminarà mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd), sempre que es disposi de 100 m² de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient superfície, l'efluent haurà de ser gestionat per gestor autoritzat.

Si l'habitatge es localitza en una Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA) amb "risc moderat", l'efluent líquid de la fossa s'eliminarà mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd), sempre que es disposi de 100 m² de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient superfície, l'efluent haurà de ser gestionat per gestor autoritzat.

Si l'habitatge es localitza en una Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA) amb "risc alt", serà necessari un informe favorable de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

Si l'habitatge es localitza en un ZPRCA amb "risc moderat" i està dins un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà (1000 m al voltant del pou), serà necessari un informe favorable de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.



Qualsevol altra edificació destinada a un ús que produeixi aigües residuals en quantitat superior a un habitatge unifamiliar ha de disposar d'una instal·lació de depuració adequada a les seves necessitats, preferentment per oxidació total, degudament justificada i calculada.

3.1.7.7 Depuració de les aigües residuals

Per depurar les aigües residuals s'han de tenir en compte els criteris continguts en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 50 del PHIB.

3.1.7.8 Abocaments provinents de plans parcials amb usos industrials

En la redacció dels plans parcials amb usos industrials i de serveis s'han de preveure pretractaments acordats amb l'ordenança d'ús del clavegueram prevista a l'abocament de les aigües residuals, que ha de realitzar les indústries situades en el seu àmbit. En cas d'aigües de contingut essencialment diferent de l'ordinari, és necessària l'autorització expressa de la DGRH.

3.1.7.9 Col·lectors paral·lels a la costa

D'acord amb l'article 44.6 de la Llei de costes, no es poden instal·lar col·lectors paral·lels a la costa, ni dins la ribera de la mar ni en els primers 20 metres fora d'aquesta, excepte a sota de passejos marítims o equivalents.

3.1.7.10 Pla de millora del sanejament i del drenatge

L'Ajuntament ha de redactar un pla municipal de millora del sanejament i del drenatge que ha d'aprovar l'Administració hidràulica i que ha d'incloure un programa d'actuacions, encaminades a:

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

Article 3.1.8.

Telecomunicacions

En tots els projectes d'urbanització i de dotació de serveis, d'acord amb l'article 11 del PDS de telecomunicacions, s'ha d'incloure una xarxa subterrània de conduccions per a les futures xarxes de telecomunicacions.

Article 3.1.9

Residus Sòlids Urbans (RSU)

1. Tot habitatge o edifici d'habitatges ha de disposar d'un sistema d'evacuació i reciclatge de residus sòlids, d'acord amb les condicions que determina la secció HS 2 "recollida i evacuació de residus" del Document Bàsic DB_H Salubritat del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006), tant pel que fa al disseny i dimensió dels magatzems de contenidors als edificis com, si és el cas, les instal·lacions de trasllat per baixants i els espais de dimensionament immediat als habitatges.
2. A més, s'ha de tenir en compte també el que estableix la Llei 11/1997, de 24 d'abril, d'envasos i residus d'envasos, i el seu reglament (RD 782/1998, de 30 d'abril), així com les condicions de la Llei 10/1998, de 21 d'abril, de residus.
3. Es prohibeixen les trituradores d'escombraries i residus amb abocaments a la xarxa de clavegueram. Només es poden autoritzar en casos molt especials i justificats, amb un informe previ favorable del servei municipal corresponent.
4. Quan les escombraries o altres residus sòlids, per les seves característiques, no puguin ser recollits pel servei de recollida domiciliari, hauran de ser traslladats directament al lloc adequat per al seu abocament per compte del titular de l'activitat.

Article 3.1.10

Mobilitat sostenible

D'acord amb el que preveu l'article 10.1c) del Text refós de la Llei del sòl de 2008, s'adjunta a la Memòria un annex en què es recullen les mesures per al foment de la mobilitat sostenible.

En tots els nous plans parcials s'han d'adoptar mesures per al foment de la mobilitat sostenible, com puguin ésser la ubicació d'aparcaments per a bicicletes, especialment en les proximitats dels nous equipaments i zones verdes.



Article 3.1.11
Contaminació acústica

Amb independència de les previsions contingudes en l'apartat 17 de la Memòria, amb caràcter general és de compliment obligat el que preveu la Llei estatal 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, i la Llei autonòmica 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica a les Illes Balears.

Capítol 3.2 Normes d'edificació

Article 3.2.1
Objecte i contingut

Aquestes normes generals tenen com a objecte definir les condicions que han de regular l'edificació, amb independència de la classe de sòl.

El contingut descriu i reflecteix les exigències físiques que s'estableixen i que es qualifiquen posteriorment en les condicions particulars per a cada classe de sòl, que afecten la parcel·la per poder considerar-la edificable, i les exigències mínimes que en tots els casos ha de reunir qualsevol construcció.

Article 3.2.2
Condicions de parcel·la

3.2.2.1 Superfície de la parcel·la

S'entén per superfície o àrea la delimitada per la projecció del perímetre sobre un plànol horitzontal.

3.2.2.2 Amplària i façana

Es denomina amplària d'un solar, a una profunditat determinada, a la distància entre límits amidada en direcció paral·lela a l'eix del carrer. Quan el punt d'amidament és l'alineació exterior, l'amplària es denomina façana.

S'entén per façana mínima la longitud que determina tant el caràcter d'edificable o no edificable d'una parcel·la com la dimensió mínima en parcel·lacions i reparcel·lacions.

3.2.2.3 Superfície edificable

S'entén per superfície edificable de parcel·la o solar la porció en què es poden ubicar les edificacions. Aquest espai queda definit per alineacions, reculades i profunditat edificable.

3.2.2.4 Parcel·la mínima

S'entén per parcel·la mínima la parcel·la de menor superfície susceptible de ser edificada que s'admet en un determinat àmbit de sòl qualificat per les Normes Subsidiàries.

S'exceptuen d'aquesta norma, així com de la façana mínima definida en l'article 3.2.2.2., les parcel·les existents en sòl urbà a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

3.2.2.5 Parcel·la indivisible

S'entén per parcel·la indivisible tota parcel·la de superfície menor que el doble de la parcel·la mínima establerta, o aquella que hagi exhaurit l'aprofitament establert per les Normes.

Les parcel·les lliures d'edificació que no hagin exhaurit l'aprofitament volumètric establert en les presents Normes, sigui quina sigui la superfície, no es consideraran indivisibles quan es fraccionin per incorporar-se i agrupar-se amb altres parcel·les confrontants, de manera que totes les parcel·les siguin sempre majors o iguals a la parcel·la mínima establerta per a cada classe de sòl prevista en les Normes, i que la segregació/agregació es produeixi en un únic acte als efectes d'inscripció registral.

La qualitat d'indivisible s'ha de fer constar, obligatòriament, en la inscripció de la finca en el registre de la propietat.

3.2.2.6 Fons de parcel·la



S'entén per profunditat de parcel·la la profunditat amidada en els perpendiculars de cada punt de les façanes. Profunditat mínima és la longitud de profunditat que determina el caràcter edificable d'una parcel·la, per la qual cosa és exigible en una longitud mínima del 50 % de cadascuna de les façanes.

3.2.2.7 Solar

És aquella parcel·la ubicada en sòl urbà que reuneix els requisits establerts en aquestes Normes per considerar-se parcel·la edificable en la forma establerta en l'article 2.2.3.

Article 3.2.3

Condicions de posició de l'edificació

3.2.3.1 Alineacions

S'entén per alineacions tant les línies grafiades en els plànols d'ordenació com les derivades d'aquesta normativa, que separen els espais públics exteriors dels qualificats com a edificables.

Alineació exterior és la línia a partir de la qual es permet l'edificació de parcel·la, i s'hi pot establir, si escau, una reculada de façana.

Alineació fixa de façana o edificació és aquella que s'ajusta a les normes d'edificació i que assenyalava el límit a partir del qual s'han de mantenir les construccions, i que segons els casos pot o no coincidir amb la línia oficial de vial.

Les noves construccions i aquells solars actualment edificats que es derrueixin per tornar a ésser edificats s'han d'ajustar a les noves normes d'alineacions i ordenació aprovada.

S'entén per edificacions derruïdes aquelles en què hagi desaparegut, com a mínim, el cinquanta per cent del volum aprofitable de la construcció.

Alineacions interiors

Les alineacions interiors d'una illeta corresponen a les línies que limiten la profunditat dels edificis i deixen un espai lliure denominat pati d'illeta.

3.2.3.2 Amplària de carrer

S'entén per amplària de carrer, o distància entre alineacions, la dimensió mínima existent o prevista entre les alineacions exteriors que defineixen el carrer, amidada sobre la perpendicular a l'eix longitudinal del carrer en el punt més desfavorable de la parcel·la.

3.2.3.3 Profunditat edificable

La profunditat edificable és la distància màxima, presa en la perpendicular a l'eix del carrer a què pot situar-se l'alineació interior de l'edificació, amidada sobre tal perpendicular i a partir de l'alineació de façana.

No es permet sobrepassar la profunditat o fons edificable establert en cada cas per volades, conductes ni cap tipus d'instal·lacions o obres de l'edificació.

Només es permet sobrepassar la profunditat edificable pels soterranis que es dediquin exclusivament a garatges en edificació entre mitgeres.

3.2.3.4 Reculada de les edificacions

S'entén per reculada de façana la distància mínima que ha de separar l'edificació de l'alineació de la parcel·la.

S'entén per reculada a límits la distància mínima que ha de separar l'edificació dels límits de la parcel·la.

En el tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació dels límits de la parcel·la o solar, la reculada s'ha d'amidar des d'aquests límits fins als elements més sortints de l'edificació. Als efectes del corresponent amidament, s'hi han d'incloure les volades i se n'han d'excloure 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 metre, i que no siguin practicables.

A les zones d'edificacions entre mitjana o en ordenança mixta, quan l'edificació s'hagi de recular de vies o àrees públiques, la separació s'ha d'amidar fins a l'alineació de façana, a exclusió de les volades obertes que sobre la zona de reculada pugui autoritzar l'ordenança corresponent, que han de ser, com a màxim, d'1,50 m.



En el tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació dels límits de la parcel·la o solar, la separació o reculada ha de ser observada per a edificacions, fosses sèptiques, aljubs, piscines i les instal·lacions annexes, i instal·lacions esportives de qualsevol tipus, i es permeten en la zona de reculada plantacions i bardisses, així com bancals fins a una alçària màxima d'aquests d'1,20 m des del nivell original del terreny. Es permet, no obstant això, en la zona de reculades, la ubicació d'aparcaments que quedin en situació a l'aire lliure, sense cobriment de cap tipus i rampes d'accés a aparcaments. Així mateix, es permet en aquesta zona les capses de comptadors dels diferents serveis, que s'han de construir adossades al tancament i amb una alçària similar a la d'aquest.

En qualsevol mena d'ordenació, contínua o aïllada, les fosses sèptiques d'eliminació d'aigües residuals s'han d'ubicar, si escau, a una distància mínima de 5,00 m de límits amb altres propietats, espais lliures o des de vies públiques, i en qualsevol cas a distància superior a 10,00 m d'aljubs propis o aliens, i s'ha de prendre tal dimensió en projecció horitzontal entre vorals d'ambdós. En els casos de solars o parcel·les en què les dimensions impossibilitin l'acompliment de la condició anterior de distàncies entre fosses sèptiques i límits, les fosses sèptiques s'han d'ubicar en la posició més allunyada possible de límits, així com d'aljubs propis o aliens.

No s'admet com a element d'unió entre edificacions, als efectes de ser considerats com a únics, cap tipus d'element que no suposi ocupació d'acord amb el que disposa la norma 3.2.4.2.

3.2.3.5 Cossos sortints

Són els cossos d'edificació que sobresurten del cos principal de l'edifici sense més suport que l'encast dins el cos principal, cosa que n'augmenta l'ús.

Els cossos sortints poden ser:

Oberts: quan tota la superfície és exterior al cos principal de l'edifici i totalment oberta.

Tancats: quan tota la superfície està tancada per elements d'obra de fàbrica massiva o perforada o per qualsevol altre tancament fix, transparent, translúcid o opac.

Mixts: quan la superfície comporti els criteris de tancament descrits en els dos casos anteriors.

3.2.3.6 Rasant oficial

És el perfil longitudinal de carrers o places que serveix de nivell de referència als efectes d'amidaments d'alçària de l'edificació.

3.2.3.7 Àrea de moviment

És l'àrea dins la qual es pot situar l'edificació; es dedueix com a conseqüència d'aplicar les condicions de posició de cada zona (alineacions, reculades a límits i profunditat edificable).

Article 3.2.4

Condicions d'ocupació i aprofitament

3.2.4.1 Superfície total edificada o edificable

1. La suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes de l'edifici, sense cap excepció, amidades dins els límits definits per les línies perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors, i, si escau, els eixos de les parets mitgeres, determinen la superfície total edificada o, en cas de previsió, la superfície edificable.

2. S'entén per planta edificada tot l'espai habitable a la seva projecció vertical, limitat pel forjat o solera inferior sobre el sòl o terreny i el forjat de sostre, per dos forjats de pisos consecutius o per forjat de pis i coberta. S'admeten desnivells interiors d'1 metre en una mateixa planta per tal de ser considerada com a planta única, i els trams d'escala compresos entre els elements al·ludits anteriorment s'entenen també constitutius de la corresponent planta. No es considera superfície edificada l'espai destinat a dipòsits de líquids o gasos o instal·lacions de tractament d'aigües residuals de servei normal de l'edificació i dels usos permesos. Tampoc no s'hi inclouen els soterranis complets en edificació contínua o aïllada i els semisoterranis en edificació aïllada.

3. Els cossos sortints de balcons, terrasses, galeries o porxades i escales que estiguin coberts per altres elements i parcialment oberts al seu perímetre formen part de la superfície edificada o edificable, d'acord amb el criteri següent:

- Íntegrament si estan limitats per tancament en més de dos terços del seu perímetre.
- En un 50 % quan estan limitats per tancament en una longitud del seu perímetre comprès entre la meitat i dos terços, ambdós inclusivament.
- No comptabilitzen si hi ha tancament exclusivament en una longitud inferior a la meitat del seu perímetre.



4. Als efectes del que estableix aquest article, s'entén com a façana tot element de tancament fix, continu o discontinu, de qualsevol material, que tengui com a finalitat la separació de recintes entre locals interiors i el medi exterior. A aquest afecte, les terrasses, galeries, porxadades i escales sortints o entrants a l'edificació, que pertanyen al medi exterior, dels corresponents locals interiors i que formen part de la composició de la façana són considerats igualment com a elements constructius.

3.2.4.2 Ocupació del solar

1. La projecció vertical sobre un plànol horitzontal de la superfície edificada o edificable de les diverses plantes de l'edificació, fins i tot enterrades, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per cadascuna d'elles o per totes. Se n'exceptuen els soterranis l'ús exclusiu dels quals sigui de garatge.

2. La superfície d'ocupació s'ha d'expressar en un percentatge de la del solar o parcel·la.

3. L'ocupació de terrasses, balcons, galeries, porxadades i escales que estiguin cobertes per altres elements es determina en funció del perímetre tancat que posseïxin. Es consideren les següents ocupacions dels citats elements en cada cas:

- Ocupació al 100 % si estan limitats per tancament en més de dos terços del seu perímetre.
- Ocupació al 50 % si estan limitats per tancament en una longitud del seu perímetre comprès entre la meitat i dos terços, ambdós inclusivament.
- No n'ocupen si posseïxen exclusivament tancament en una longitud inferior a la meitat del seu perímetre.

4. La superfície de la projecció vertical sobre el plànol horitzontal dels balcons, terrasses, galeries, porxadades o escales cobertes per altres elements i parcialment tancades que excedeixen del 10 % de la superfície del solar o terreny, es computa íntegrament com a superfície d'ocupació.

5. Les piscines no computen com a superfície ocupada de la parcel·la, però sí les construccions en què s'ubiquin les seves instal·lacions i maquinària, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

3.2.4.3 Aprofitament

Aprofitament és la quantificació del dret d'edificació corresponent a un cert àmbit de referència, en funció de la qualificació i/o situació en una determinada zona o categoria de sòl definit per les Normes.

Els límits d'aquest dret esdevenen definits per un coeficient d'aprofitament establert a l'efecte o bé per la superfície màxima edificable resultant de l'aplicació directa de les condicions d'ocupació i alçària que es detallen en les present Normes.

Coeficient d'aprofitament brut és l'índex que expressa la superfície màxima construïble en m² sobre rasant per cada m² de superfície de l'àmbit de referència.

Coeficient d'aprofitament net és l'índex que expressa la superfície màxima construïble sobre rasant per cada m² de superfície de la parcel·la neta o solar.

3.2.4.4 Càlcul de l'aprofitament

Les terrasses, balcons, galeries, porxadades i escales cobertes per altres elements computen als efectes d'aprofitament:

- Íntegrament si estan limitats per tancament en més de dos terços del seu perímetre.
- En un 50 % quan estiguin limitats per tancament en una longitud del seu perímetre comprès entre la meitat i dos terços.
- No comptabilitzen si hi ha tancament exclusivament en una longitud inferior a la meitat del seu perímetre.

La superfície de balcons, terrasses, galeries, porxadades o escales cobertes per altres elements i parcialment tancades i que excedeixin del 15 % de la superfície del solar o terreny computen íntegrament als efectes de volum edificat o edificable.

Amb caràcter general, no computen els soterranis complets en edificació contínua o aïllada, els semisoterranis en edificació aïllada, els dipòsits de líquids i gasos, els habitatges de màquines d'ascensors situats sobre l'últim forjat. Però sí que computen els soterranis i semisoterranis en edificació contínua que, perquè permeten la inclinació del terreny o solar respecte de la via pública, admeten el seu ús com a habitatge.

Els patis en què es pugui inscriure un cercle de diàmetre igual o major a tres (3) metres no computen.

3.2.4.5 Soterranis i semisoterranis





1. S'entén com a soterrani complet aquell que posseeix tot el seu perímetre tancat de sòl a sostre i es troba totalment enterrat respecte al nivell del terreny exterior en edificació aïllada i per sota del nivell de la voravia en edificació contínua. El seu ús ha de ser exclusiu per a garatge o dependència auxiliar, i no s'hi permet l'ús com a habitatge. Als efectes d'aquesta regulació, s'entenen com a dependències auxiliars els magatzems, trasters, cellers, habitacles d'instal·lacions, incloses bugaderies si tenen un pati adequat que permeti la ventilació exigible. En cas de garatge en edificació aïllada, es permet, únicament en una de les seves cares, una obertura a l'exterior destinada al pas de vehicles i en una longitud màxima d'obertura de 6 m.
2. En el tipus d'ordenació contínua en què el terreny natural a la zona edificable queda per sota del nivell de la voravia, les plantes a realitzar per sota del nivell de la voravia que no quedin totalment enterrades en alguna de les seves cares es poden destinar a ús d'habitatge, sempre que el paviment de la planta s'elevi un mínim de 0,20 m respecte al nivell exterior (terreny natural).
3. S'entén per semisoterrani la planta que s'eleva fins a un màxim d'1,00 m respecte al nivell del terreny exterior en edificació aïllada, i se'n permet, en cas que es destini a garatge, únicament en una de les seves cares una obertura a l'exterior destinada al pas de vehicles i una longitud màxima de 6 m. En cas d'eleva-se respecte del terreny exterior una dimensió major a 1,00 m, es considerarà com a planta baixa. En edificació contínua, en qualsevol planta que estableixi la seva solera a una alçària inferior a la de la vorera, a excepció dels casos indicats en l'apartat 2 del present article, no s'hi permet l'ús com a habitatge.
4. En edificació contínua, la solera de la planta baixa es pot establir a un màxim de 0,60 m respecte de la rasant del punt mitjà de la façana del solar.
5. En edificació contínua, els soterranis dedicats exclusivament a garatges no han de preveure els condicionants d'ocupació ni profunditat edificable, encara que sí els de distància a límits.
6. En edificació aïllada plurifamiliar o d'equipaments, els soterranis dedicats exclusivament a garatges poden ocupar fins a un 75 % del solar, però respectant la distància a límits.
7. En ordenació mixta s'ha de vetlar el tipus de construcció que es realitzi.
8. En cas de plantes soterrani destinades exclusivament a garatges l'ocupació de les quals superi l'ocupació màxima permesa per a les plantes superiors, tal com es preveu en els punts anteriors, s'admetrà un límit màxim del 15 % de la seva superfície com a trasters.

3.2.4.6 Adaptació de l'edifici al terreny

1. A l'interior de les parcel·les només es permeten els moviments de terres realitzats a fi de
 - a) excavar el buit en què s'hagin de construir soterranis, semisoterranis, aljubs, cisternes o piscines
 - b) adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.
2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural s'han de fer de manera que s'evitin les grans excavacions de terres. Per això, els terrabuits i terraplens a realitzar en cada obra han de ser de similar magnitud.
3. Es defineix la planta baixa com el plànol o conjunt de plànols el paviment del qual es troba situat com a màxim a les altures definides en l'apartat anterior, per a cada tram de pendent de terreny.
4. En el cas que en execució dels vials de la urbanització, les parcel·les resultants hagin quedat artificialment per sota de les rasants dels vials, es considerarà que el terreny ve determinat pel conjunt de les rasants dels vials en la part de terreny que queda deprimida, i pel nivell de les parcel·les edificades més pròximes.

Article 3.2.5

Condicions de volum

3.2.5.1 Alçària edificable

1. Per a l'amidament d'alçàries s'estableixen dos tipus d'unitats: per nombre de plantes i per distància vertical. Si les Normes assenyalen ambdós tipus, es respectaran els dos conjuntament.

2. Amidament d'alçària en edificació contínua

- 2.a) Alçària total: s'entén per alçària total l'amidament des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de la façana del solar i fins a la major cota de coronació de cobertes. Si en els successius punts de façana s'originen diferències de cotes superiors a 3,00 m entre punts determinats de la façana, es dividirà aquesta en els trams necessaris, sempre de longitud no inferior al mínim establert en cada cas d'amplària de solar perquè això no succeeixi. En solars situats en cantonada, l'alçària edificable es defineix per la rasant corresponent a la rasant mitjana



obtinguda entre els resultants als dels carrers que conformen la cantonada. En solars amb façanes que confronten amb carrers diferents sense formar cantonada, en cadascuna de les façanes s'ha de prendre l'alçària corresponent al carrer, i l'edificació situada a major cota pot arribar fins a la meitat del fons del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable màxima definida per a la illeta. En solars amb façanes a tres o més carrers conformant dues o més cantonades successives, l'alçària edificable es defineix per l'aplicació de la combinació dels dos casos anteriors, fins a obtenir una rasant mitjana resultant com a mitjana aritmètica de les rasants, tot considerant conjuntament successius casos de solars en cantonada determinats per les façanes resultants de la meitat de les façanes totals de la illeta. Si per aplicació de les ordenances corresponents, en edificis confrontants apareixen parets mitgeres amb una alçària descoberta superior a 3,00 m, l'edifici situat a major cota es regularà de la mitgera un mínim de 3,00 m a partir de l'alçària de l'edifici inferior, i el paràmetre reculat s'haurà de tractar com a façana. Si a causa de l'existència d'edificacions antigues o per aplicació de les presents ordenances s'obtenen desnivells entre altures d'edificis confrontants, o entre diferents parts d'un mateix edifici, superiors a 6,00 m, o si les façanes posteriors dels edificis situats en zona de topografia accidentada no queden degudament integrats en la silueta del conjunt en què s'enclaven, l'Ajuntament podrà modificar les normes anteriors per a cada cas particular, a fi exclusivament d'una millor estètica o composició, sempre que no s'augmenti el volum edificable, i per mitjà de la tramitació d'un estudi de detall.

2.b) Alçària reguladora: s'entén per alçària reguladora d'una edificació la dimensió vertical presa des de la rasant de la via pública en el punt mitjà de la façana del solar fins a l'intradós del forjat de l'última planta habitable. Quant a les diverses circumstàncies exposades en l'apartat a), s'ha de preveure el que s'hi disposa. Sobre l'alçària reguladora es permet l'elevació exclusiva dels elements següents:

- Els pendents normals de les cobertes, teulats o terrats amb les corresponents baranes i les golfes o cambres no habitables que permetin els pendents de les cobertes.
- Un sol cos de rematada que pot comprendre una o diverses de les dependències següents: caixa d'escala, cos de maquinària d'ascensors, maquinària d'aire condicionat, recinte de control de telecomunicacions, grups de pressió, habitacle de dipòsits d'aigua, etc., sempre que el cos únic de rematada no excedeixi de 20,00 m² de superfície, 3,00 m d'alçària lliure i es retiri 3,00 m dels paraments de les façanes anteriors. La superfície anterior es pot augmentar justificadament per acollir les instal·lacions comunitàries descrites en altres que exigeixi la legislació vigent.
- Els conductes de xemeneies, parallamps, panells de captació d'energia solar, antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctriques, de televisió, ràdio, telefonia i similars.
- En edificis representatius i d'interès col·lectiu es poden sobre elevar les corresponents torres, cúpules, campanars, espadanyes, etc., a mida que és tradicional en aquest tipus d'edificacions. En aquest cas és preceptiu l'informe favorable de la Comissió Insular d'Urbanisme.

3. Amidament d'alçària en edificació aïllada

3.a) Alçària total: s'entén per alçària total la dimensió vertical o desnivell entre la cota més baixa del sòl de la planta més baixa habitable, excepte soterranis complets i semisoterranis i la major cota de coronació de cobertes. La solera de la planta més baixa habitable s'ha de col·locar-se com a màxim a una alçària d'1,80 m respecte al terreny natural en qualsevol punt considerat, en els casos de solars en pendent i 1,00 m en solars sensiblement plans.

3.b) Alçària reguladora: s'entén per alçària reguladora la dimensió vertical o desnivell entre la cota més baixa del sòl de la planta més baixa habitable, excepte soterranis complets i semisoterranis, i la major cota de l'intradós de l'última planta habitable. S'han de preveure les condicions i restriccions exposades en l'apartat anterior pel que fa a la ubicació de la solera de la planta més baixa habitable. Sobre l'alçària reguladora es permet l'elevació exclusiva dels elements indicats en l'apartat 2b) anterior. Als efectes de les presents NS, es considera que un solar és sensiblement pla quan la diferència de cotes expressada en centímetres entre dos punts qualssevol del terreny natural situat a la projecció de l'edifici és igual o inferior al resultat de multiplicar per deu la distància entre ambdós punts, expressada en metres. Els solars que no es consideren sensiblement plans són considerats com a solars en pendent.

4. Nombre màxim de plantes

Quant al nombre màxim de plantes, s'han de computar totes les plantes aixecades o per aixecar sobre la rasant de la via pública en edificació contínua, i les aixecades o per aixecar en edificació aïllada exceptuant els soterranis complets o semisoterranis quan puguin acreditar tal condició per aplicació de la norma 3.2.4.5.

3.2.5.2 Alçària lliure de pisos

És la distància de la superfície del paviment a la inferior del sostre de la planta corresponent. L'alçària lliure mínima de les plantes, soterrani o semisoterrani, locals d'aparcament i peces no habitables és de 2,20 m. L'alçària mínima de la planta baixa és de 2,50 m per a habitatge i 3,00 m per a locals comercials, i la màxima, amb caràcter general, de 5,00 m. L'alçària mínima de les plantes pis és de 2,50 m.

3.2.5.3 Definició de volum

S'entén per volum edificat o edificable el comprès entre els elements constitutius de tancament i coberta de totes les plantes edificables o aixecades. S'inclouen en el volum edificat o edificable els propis tancaments de l'edificació, amb pendent menor a 45°, el forjat de sostre de





l'última planta, els soterranis complets en edificació contínua o aïllada, els semisoterranis en edificació aïllada, els dipòsits de líquids i gasos situats sobre el forjat de l'última planta i les caixes d'escala i ascensors situats sobre el forjat. El còmput del volum s'ha de regir pels mateixos criteris exposats en l'apartat 3.2.4.4 per al còmput de l'aprofitament.

Article 3.2.6

Condicions d'habitabilitat

Les condicions d'habitabilitat, higiene i dotació de serveis es regulen per mitjà de la normativa específica de la CAIB (Decret 145/1997, de 21 de novembre, de 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, i el seu annex, modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març), així com pel Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006, de 17 de març). Per tal de desenvolupar aquesta normativa, l'Ajuntament pot aprovar una ordenança específica.

Article 3.2.7

Condicions d'accessibilitat

Amb caràcter general, s'han d'aplicar les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 110/2010, de 15 d'octubre (BOIB núm. 157, ext. de 29/10/2010). En cas de discrepància entre el contingut de la citada normativa i el d'aquestes Normes, prevaldrà el que es disposa en la primera.

Article 3.2.8

Mesures bioclimàtiques

En les noves edificacions, en els canvis d'ús i en les reformes integrals de les edificacions i construccions existents s'han de preveure les següents mesures, a més de les previstes en el Codi Tècnic de l'Edificació:

1. En el disseny dels edificis:

- a. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe un envidrament doble amb cambra d'aire interior, així com uns tancaments que en conjunt garanteixin un coeficient de transmissió tèrmica inferior a 2,8 kcal / h m²C, i persianes o para-sols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.
- b. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.
- c. Execució del full d'instruccions mediambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici, que s'ha d'entregar a cada resident o usuari habitual.

2. En les instal·lacions energètiques:

- a. Instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada per cobrir un mínim d'un 40 % de la demanda anual per a aquest ús. La base de càlcul de la demanda en habitatges és de 30 litres per persona i dia a 45°C, i de tres persones per habitatge. Se n'exceptuen els edificis d'habitatges amb menys de dotze unitats i la resta d'usos quan la potència de la seva instal·lació per a producció d'aigua calenta sanitària sigui inferior a 35.000 kcal/h.
- b. Instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració quan la potència sigui superior a 400.000 kcal/h. Es recomana la instal·lació de plaques fotovoltaiques als sostres de les edificacions per donar suport al sistema de calefacció.

3. En les instal·lacions de fontaneria i sanejament:

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

Article 3.2.9

Ascensors

La instal·lació d'ascensors és obligatòria en tots els edificis nous de tres plantes i quatre o més habitatges.



Article 3.2.10**Infraestructures comunes de telecomunicació**

En la construcció de nous edificis i en l'ampliació, modificació o reforma que comporta la rehabilitació integral s'ha de preveure la instal·lació d'una infraestructura comuna per a l'accés als serveis de telecomunicacions, en els termes exposats en el capítol III del títol II del PDS de Telecomunicacions de les Illes Balears. Aquestes infraestructures s'han d'ajustar al que disposa el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions, i la seva normativa de desenvolupament (RD 346/2011 i Ordre ITC 1644/2011).

Article 3.2.11**Índex d'intensitat d'ús residencial**

3.2.11.1 Definició

L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació del nombre màxim d'habitatges, per solar o per superfície de sòl inclòs dins l'ocupació màxima, segons el tipus de qualificació.

Per aplicació de l'índex corresponent a cada qualificació a la superfície del solar o del solar edificable (superfície de sòl inclòs dins l'ocupació màxima) s'obté el nombre màxim d'habitatges que és possible construir en el solar.

3.2.11.2 Índexs aplicables

Per a cada zona en què aquest ús està permès es fixen els següents índexs:

Nucli Son Servera

Zona Intensiva A	1 habitatge/85 m2 de solar edificable
Zona Intensiva B	1 habitatge /80 m2 de solar
Zona Intensiva C	1 habitatge/60 m2 de solar edificable
Zona Intensiva D	1 habitatge/50 m2 de solar edificable
Zona Semiintensiva	1 habitatge/135 m2 de solar
Zona Extensiva	1 habitatge per solar

Nucli costaner

Zona Intensiva 1	1 habitatge/40 m2 de solar edificable
Zona Intensiva 2	1 habitatge/70 m2 de solar
Zona Intensiva 3	1 habitatge/40 m2 de solar edificable
Zona Intensiva 4	1 habitatge/140 m2 de solar
Zona semiintensiva J1	1 habitatge/275 m2 de solar
Zona semiintensiva J2	1 habitatge/100 m2 de solar
Zona semiintensiva J3	1 habitatge/200 m2 de solar
Zona semiintensiva J4	1 habitatge/135 m2 de solar
Zona semiintensiva J5	1 habitatge/340 m2 de solar
Zona semiintensiva J6	1 habitatge/340 m2 de solar
Zona semiintensiva J7	1 habitatge/90 m2 de solar
Zona semiintensiva J8	1 habitatge/230 m2 de solar
Zona semiintensiva J9	1 habitatge/200 m2 de solar
Zona semiintensiva J10	1 habitatge/135 m2 de solar





Zona semiintensiva J11	1 habitatge/200 m2 de solar
Zones extensives excepte 5 i 7	1 habitatge/solar
Zones extensives E5 y E7	2 habitatges/solar

3.2.11.3 Solars en cantonada

En totes les zones intensives, en el cas de solars en cantonada, s'ha d'afegir un altre habitatge.

Article 3.2.12

Índexs d'intensitat d'ús en establiments turístics

3.2.12.1 Definició

L'índex d'intensitat d'ús turístic (Ir) es defineix com la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la construcció de cada plaça turística. Aquest índex s'ha d'aplicar en totes les zones en què l'ús estigui permès, quan es realitzin obres de nova planta, de canvi d'ús o de reformes integrals. S'entenen com a tals aquelles que afecten més del 50 % de l'edifici o la modificació de l'estructura funcional.

3.2.12.2 Índexs aplicables

Per a totes les zones en què aquest ús està permès es fixen els índexs següents:

Zona hotelera H-1	1 plaça turística/92 m2 de solar
Zona hotelera H-2	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-3	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-4	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-5	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-6	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-7	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-8	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-9	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-10	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-11	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-12	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-13	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-14	1 plaça turística/75 m2 de solar
Zona hotelera H-15	1 plaça turística/75 m2 de solar

Article 3.2.13

Alineacions i rasants

Amb caràcter general, sempre que no es modifiquin o defineixin expressament en els plànols d'ordenació, les alineacions i rasants de l'ordenació han de ser les existents o actuals, sense perjudici de l'eventual adaptació, complementació i/o reajustament d'unes o altres mitjançant els oportuns estudis de detall, que han d'atènyer, en el cas de nous vials o passos de vianants, l'amplària de la secció tipus definida en els plànols d'ordenació citats.

Igualment, tret que quedi explícitament expressat en la secció tipus definida en les presents Normes, els carrers sense voravies actuals s'han de mantenir amb tal característica en el futur.

Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres, els particulars poden sol·licitar a l'Ajuntament que assenyali les alineacions i rasants a sobre del terreny, i sempre han de sol·licitar-ho prèviament quan la parcel·la pertinent estigui afectada per noves alineacions i no estigui suficientment definida o fitada en els plànols d'ordenació.



Article 3.2.14

Edificacions frontereres a vies públiques, carreteres i línies elèctriques d'alta tensió

S'ha de preveure el que disposen les distintes normes sectorials vigents.

En el cas d'edificacions frontereres a llits públics, serà obligatori mantenir lliure d'obstacles la zona de servitud de 5m d'amplària dels llits, en la qual seran d'aplicació les prescripcions de l'article 7 del RD 9/2008 d'11 de gener, pel qual es modifica el RDPH.

Article 3.2.15

Edificacions frontereres a la mar

En les edificacions pròximes a la mar s'ha de preveure el que disposa la Llei 22/88, de 28 de juliol, de costes (BOE núm. 181, de 29 de juliol), i modificacions introduïdes per l'article 120 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social, així com el Reglament que la desenvolupa, aprovat per Reial decret 147/89, d'1 de desembre (BOE núm. 297, de 12 de desembre), i la modificació parcial d'aquest, aprovada per Reial decret 1112/92, de 18 de setembre (BOE núm. 240, de 6 d'octubre), o la Llei 27/1992, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la Marina Mercant (BOE núm. 283, de 25 de novembre), si escau.

En la zona de servitud de protecció els usos han de respectar les disposicions dels articles 24, 25, 27 i 28 de la Llei 22/88. Les autoritzacions depenen dels preceptes de l'article 26 de l'esmentada Llei, l'article 49 del RD 1112/92, i el Decret 73/1994 (BOIB núm. 76, de 23 de juny de 1994), sobre competència de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de costes, modificat per l'article 1.6 de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori.

En els plànols d'ordenació, sèrie 5, es delimiten els trams de façana marítima per als quals es preveu un estudi de detall per aconseguir un tractament homogeni d'aquesta façana, d'acord amb el que disposa la DT 3a de la Llei de costes.

Per a les obres i instal·lacions existents, tant en domini públic maritimoterrestre com en la servitud de protecció, s'ha de preveure el que estableix la disposició transitòria quarta de la Llei de costes, i dotzena i tretzena del seu Reglament.

Article 3.2.16

Patis interiors

1. Edificis residencials

Les superfícies destinades a patis, en edificis d'habitatges plurifamiliars, s'han d'adaptar a les estipulacions següents:

Si els patis il·luminen dormitoris, sales d'estar, menjadors o despatxos:

1 planta

- Costat mínim: 3 m
- Superfície mínima: 12 m²
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible: 3 m

2 plantes

- Costat mínim: 3,50 m
- Superfície mínima: 16 m²
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible: 3,50 m

3 plantes o més

- Costat mínim: 4 m
- Superfície mínima: 20 m²
- Diàmetre mínim de cercle inscriptible: 4 m

Si els patis il·luminen les cuines, banys, estenedors i/o escales d'accés, exclusivament:

- Costat mínim: 3 m
- Superfície mínima: 9 m²
- Diàmetre mínim del cercle inscriptible: 3 m

- No es permeten reduccions de la superfície mínima dels patis per a galeries, terrasses, volades, sortints ni instal·lacions de cap tipus.



2. Locals

En edificis destinats exclusivament a equipaments i locals de qualsevol tipus, i en els residencials que incloguin locals, els patis han de tenir les dimensions mínimes de 2x2 m.

Article 3.2.17

Xamfrans

En les tipologies d'ordenació contínua i en els llocs assenyalats en els plànols d'ordenació és preceptiva la formació d'un xamfrà definit pels punts d'intersecció de les línies de façanes amb la circumferència que amb centre en el punt d'intersecció tengui com a radi la suma de les amplàries de les voreres a realitzar enfront de l'edifici, amb un màxim de radi de 3 m i un mínim d'1,50 m.

En els carrers en què no estigui prevista voravia en les presents Normes, a efecte de definició del xamfrà a realitzar, s'ha de considerar com a amplària de vorera la desena part de l'amplària del carrer pres en el punt mitjà de cadascuna de les façanes del solar considerat.

Queda exclosa la previsió de xamfrans en les edificacions amb tipologia d'ordenació contínua quan les alineacions de façana s'hagin de regular respecte a les alineacions oficials.

Article 3.2.18

Cossos volats

No es permet, en cap cas, el vol sobre la via pública de cossos volats d'edificació tancada, i s'admeten únicament, segons els casos, els vols propis de balcons, terrasses i habitatges tradicionals, així com els ràfecs, cornises o altres elements decoratius, conforme a les condicions particulars expressades per a les distintes zones en aquestes Normes.

Article 3.2.19

Aparcaments privats

En les condicions de cada zona concreta s'especifica el nombre mínim de places d'aparcament privat a reservar en les edificacions. Aquestes condicions s'han d'aplicar en les edificacions de nova planta o en les ampliacions a realitzar en les edificacions.

- Els aparcaments s'han de computar amb unes dimensions netes de 2,20 x 4,50 m per plaça.
- En el cas d'accedir a la zona o planta d'aparcament per mitjà de rampa, aquesta ha de posseir un pendent igual o inferior al 18 %.
- Els carrils de maniobra a l'interior de les plantes o zones d'aparcament han de tenir una amplària mínima de 4,50 m quan permeten l'accés a places en bateria o amb inclinació respecte al carril de maniobra major de 45°, i de 3 m quan permeten l'accés a places en cordó o amb inclinació respecte al carril de maniobra menor de 45°.
- L'amplària màxima d'accés a l'aparcament en cada solar o parcel·la des de la via pública, amidada sobre la longitud de façana, és de 6 m per solar o parcel·la.
- Els aparcaments ubicats a l'interior d'edificacions o sota la seva projecció vertical han d'acomplir la normativa vigent contraincendis.
- Els aparcaments obligatoris resultants en cada solar o parcel·la per aplicació de la normativa en edificacions aïllades es poden ubicar a l'interior o a l'exterior de l'edificació. Si s'ubiquen a l'interior del solar o parcel·la han d'estar coberts per pèrgoles o elements protectors de la insolació; en situació a l'aire lliure es poden ubicar adossats a límits.
- A més de les zones ordenades sense aparcament privat obligatori, es consideren exemptes de l'obligatorietat de reserva d'aparcaments els solars que posseixin un fons inferior a 15 m i aquells que, tot albergant un nombre d'habitatges igual o inferior a sis, compleixen alguna de les condicions següents:
 - Superfície del solar o parcel·la inferior a 340 m²
 - Amplària de parcel·la igual o inferior a 15 m.

- Pel que fa a establiments hotelers i d'allotjament turístic definits en els articles 4 i 5 de la Llei 48/1963, de 8 de juliol, queden subjectes a les determinacions quant a aparcaments que indiquin els organismes amb competència respecte d'això. En tot cas, s'ha de reservar un mínim d'una plaça d'aparcament per cada vuit places turístiques d'habitació.



Article 3.2.20

Piscines

En sòl urbà es poden construir piscines en espais lliures de parcel·la, excepte a les zones de reculada.

Les piscines no computen com a superfície ocupada de la parcel·la o solar, encara que sí computen les construccions en què s'ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquelles, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

Les construccions abans esmentades i les piscines cobertes amb coberta fixa han d'acomplir totes les normes referides a ubicació a la parcel·la, distàncies a altres edificacions, etc., i computen com a ocupació i com a aprofitament en les mateixes condicions.

No es regula la separació del vas de la piscina a altres edificacions de la parcel·la o solar diferents de les pròpies de la piscina, tret que sobresurti del terreny més d'1,50 metres; en aquest cas s'han de preveure les disposicions de caràcter general per a les edificacions.

Article 3.2.21

Pistes esportives en parcel·les d'ús no esportiu

En sòl urbà es poden construir pistes esportives descobertes en espais lliures de parcel·la o solar, excepte en les zones de reculada. En aquest sòl les pistes esportives no computen com a superfície ocupada de la parcel·la o solar.

Les pistes cobertes amb coberta fixa i les construccions auxiliars tenen la mateixa consideració que qualsevol altra edificació als efectes d'ocupació, aprofitament, separacions, etc.

Els tancaments de les pistes han de ser els adequats al tipus d'esport a practicar.

Article 3.2.22

Àrees enjardinades privades

En totes les zones urbanes o urbanitzables, si no està regulat d'una manera específica, s'ha de destinar part del solar a àrea enjardinada privada, amb les precisions següents:

- En les zones extensives: un mínim del 40 % del solar.
- En totes les altres zones amb tipologia d'edificació aïllada: un mínim del 35 %.
- En les zones amb tipologia d'edificació contínua, si l'òptim aprofitament de les condicions d'edificació ho permet: un mínim del 15 %.

Aquesta zona enjardinada s'ha de resoldre amb projectes d'enjardinament que s'han de proposar simultàniament en el mateix projecte de sol·licitud de llicència d'obres, i en cap cas s'hi poden ubicar construccions, edificacions, porxades, aljubs, piscines, patis tancats, aparcaments exteriors, recorreguts asfaltats per accedir als aparcaments, accessos pavimentats a les edificacions ni qualsevol altra construcció auxiliar.

Article 3.2.23

Reposició de vegetació arbòria

En totes les zones amb tipologia d'edificació aïllada, en el topogràfic del document de projecte bàsic de sol·licitud d'edificació s'ha d'adjuntar un inventari dels arbres existents amb un diàmetre superior a 8 centímetres amidats a un metre d'alçària, dins la parcel·la o solar que puguin ser afectats per l'obra. Prenent com a referència aquest inventari, per cada arbre que sigui necessari talar per executar l'obra prevista serà necessari garantir la plantació homogènia dins la parcel·la de dos nous arbres de la mateixa espècie o de característiques similars, si no és possible ni adequat l'anterior, i amb un diàmetre de tronc superior a 10 centímetres amidats a un metre d'alçària. En tot cas, s'ha de garantir la dotació mínima de 10 arbres per cada 200 m² de solar i un mínim de 15 arbres per solar de fins a 500 m², incrementats en 10 arbres més per cada 200 m² d'excés en solars de major superfície, tots ells de les característiques assenyalades anteriorment.

Les mesures abans prescrites seran sense perjudici de les accions selvícoles de prevenció de risc d'incendis forestals previstos en la normativa vigent que han d'executar-se o segons criteri tècnic, i que prevalen a fi d'assegurar la nimimització del risc.

Article 3.2.24

Tancament de parcel·la en ordenació aïllada

Els tancaments de parcel·la o solar en sòl urbà, a carrer o àrea pública, només poden ser opacs fins a una alçària d'1,00 m sobre la rasant del carrer en cada punt, construïts en pedra o en fàbrica esquadrejada i pintada en colors ocres o blancs. Segons els casos, per sobre d'aquesta alçària s'admeten únicament elements diàfans fins a una alçària de la rasant del carrer en cada punt de 2,00 m, i s'hi prohibeix la utilització de filferro espinós. Aquests tancaments es poden completar per l'interior amb bardisses. Si a causa de la configuració del terreny, per estar situat



a nivell superior al del carrer, és necessari construir-hi un mur de contenció de terres, es podrà augmentar l'alçària del tancament opac fins a una alçària màxima superior d'1,00 m a la del voral del talús natural del terreny en la línia de façana, en cada punt, i s'haurà de recular el mur un mínim de 3,00 m de l'alineació de façana en els casos en què el mur resultant hagi d'aconseguir una alçària superior a 3,00 m respecte del terreny natural.

Si el terreny queda a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'1,00 m d'alçària sobre la rasant del carrer, en cada punt, com a màxim, i coincident amb la línia de façana.

Els tancaments entre parcel·les o solars en sòl urbà s'han de tractar de la mateixa manera que els tancaments en carrer o en àrea pública, i han de ser opacs fins a una alçària màxima d'1,00 m per sobre la cota del terreny en cada punt.

TÍTOL IV

Condicions generals d'higiene, composició, estètica i medi ambient

Capítol 4.1 condicions d'higiene i composició en habitatges

Article 4.1.1

Norma General

Les condicions d'habitabilitat, higiene i dotació de serveis en habitatges es regulen per mitjà de la normativa específica de la CAIB (Decret 145/1997, de 21 de novembre, o norma que en el futur pugui substituir-la). Les disposicions del Decret es poden completar, sense contradicció, per d'altres articles d'aquestes Normes.

Article 4.1.2

Safarejos

Tots els habitatges han de disposar de safareig propi, integrat en l'habitatge, d'una superfície mínima de tres (3) metres quadrats. El safareig pot ser interior i ventilar per mitjà de xunt.

Capítol 4.2 Condicions d'higiene i composició en locals

Article 4.2.1

Definició

Als efectes d'aplicació d'aquestes Normes, entenem per locals aquells espais no destinats a domicili en què es realitzin, entre d'altres, funcions de negoci, de treball o indústria en general, així com recreatives, esportives i de reunió.

Així mateix, aquestes Normes són aplicables també als edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges: allotjaments turístics en els seus distints tipus i categories, així com tot conjunt d'allotjaments amb serveis comuns l'explotació dels quals es realitzi en conjunt, sota un mateix control jurídic i administratiu.

Article 4.2.2

Norma general

Les condicions mínimes de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat dels locals definits en l'article 4.2.1 es regulen en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, o norma que en el futur pugui substituir-lo.

Les disposicions del Decret es poden completar, sense contradicció, per d'altres disposicions d'aquestes Normes.

Article 4.2.3

Normativa específica

Sense perjudici del que disposa el Decret 145/1997, i de conformitat amb aquest, els locals han d'acomplir la normativa específica que els correspongui per raó de l'activitat concreta que s'hi desenvolupa.



Capítol 4.3 Renous i vibracions

Article 4.3.1

Regulació específica

La regulació específica en aquesta matèria s'ha de fer per mitjà d'ordenança municipal adaptada a la normativa de rang superior, actualment en estudi i tramitació. Com a mínim, s'ha de preveure el que disposa el document bàsic "DB-HR Protecció contra el soroll" del Codi Tècnic de l'Edificació.

Capítol 4.4 Condicions d'estètica

Article 4.4.1

Composició arquitectònica i cromàtica

La composició de les façanes dels edificis és lliure dins les condicions establertes en les presents Normes i amb les excepcions que es puguin fixar en les normes particulars de cada zona.

Els edificis d'equipaments i els de caràcter singular que pel seu ús o posició puguin ser considerats com a fites en el paisatge urbà poden ser exonerats de l'acompliment d'algunes de les normes establertes a l'efecte.

Article 4.4.2

Anuncis, rètols i tanques publicitàries

Queden prohibits els anuncis o rètols adossats a baranes, balcons o murs de façana o paret mitgera, d'acord amb el que disposa l'ordenança municipal de publicitat exterior.

La instal·lació de tanques publicitàries està prohibida en sòl rústic i només és permesa en les situacions següents:

- sòl urbà, en solars no edificats que compleixin amb les preceptives condicions de tanca i neteja
- sòl urbanitzable.

L'Ajuntament pot denegar qualsevol petició de llicència d'instal·lació de rètol o anunci quan pel contingut o forma, grandària, colors o lluminositat puguin causar molèsties o desentoni clarament amb l'entorn on s'ubiqui.

Article 4.4.3

Antenes i aparells d'aire condicionat

Els aparells d'intercanvi de calor, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctrics, de televisió, ràdio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic assimilable, s'han d'emplaçar obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la que causi menor impacte visual des dels espais públics. A aquests efectes, n'és lloc preferent la coberta de l'edifici, tret que es demostrï la impossibilitat física d'ubicar-los-hi, i queda expressament prohibida la instal·lació individual a les façanes dels edificis.

Quant als elements de telecomunicacions, no només s'ha de tenir en compte la impossibilitat física, sinó també les raons tècniques en relació amb la qualitat del servei a l'hora de valorar ubicacions alternatives a la coberta de l'edifici. En aquests casos s'han d'utilitzar mesures per minimitzar l'impacte visual, en la línia del Codi de Bones Pràctiques subscrit per la Federació Espanyola de Municipis i Províncies i l'Associació d'Empreses d'Electrònica, Tecnologies de la Informació i Telecomunicacions d'Espanya (AETIC).

Els elements d'aire condicionat, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altra classe, no poden ser visibles en els paraments exteriors de façanes, ni ocupar l'espai de les terrasses o balcons. Els desguassos d'aquestes instal·lacions s'han de conduir a l'interior de l'edifici. Els aparells de condicionament o extractors d'aire no el poden evacuar a la via pública amb una alçària inferior a dos-cents setanta (270) centímetres sobre el nivell de la voravia o calçada.

Article 4.4.4

Baixants d'aigües pluvials

En sòl urbà, els baixants de les aigües pluvials de cobertes han de ser preferentment ocults, i en cas de ser vists no poden envair el domini públic a una cota inferior a tres metres i mig (3,50 m) sobre la rasant de la voravia, per la qual cosa, si escau, s'han d'allotjar en capsos en el parament de la façana. Els canalons i baixants, quan siguin vists, han de ser de zinc, de xapa metàl·lica pintada o de ceràmica, i s'hi prohibeixen expressament les peces de fibrociment i els plàstics.

Capítol 4.5 medi ambient

Article 4.5.1

Adaptació mediambiental

Totes les obres, construccions o instal·lacions s'han d'adaptar al medi ambient de l'entorn, urbà o rústic, per tal que no perjudiquin les característiques mediambientals preexistents, però amb independència de les imputables intrínsecament a la normativa que les regula.

L'adaptació mediambiental implica l'acompliment de les determinacions i, en la mesura que sigui possible, les recomanacions sobre disseny arquitectònic, instal·lacions de dotació de serveis, qualitat de la construcció, etc., contingudes en aquestes Normes.

Article 4.5.2

Adaptació visual a l'entorn

Totes les construccions i instal·lacions s'han d'adaptar a l'entorn i hi han d'harmonitzar, sigui urbà, rural o marítim; per tant, l'emplaçament, massa, alçària, color, textura, composició, murs de contenció o tancament, instal·lacions o qualsevol element o característica no poden perjudicar l'harmonia del paisatge o desfigurar-ne la perspectiva pròpia.

La nova instal·lació o substitució de serveis d'energia elèctrica i de telecomunicació en tota mena de sòl s'ha de fer sempre per mitjà de canalització subterrània.

Els instruments de planejament relatius a actuacions urbanístiques han de contenir previsions per dur a terme, com a part del procés urbanitzador, les canalitzacions necessàries per a la xarxa de telecomunicacions i elèctrica.

Article 4.5.3

Vegetació

Les noves edificacions han de respectar al màxim la massa forestal o arbratge existent, amb preservació màxima en la franja de servitud costanera, així com les zones boscoses incloses en àmbits de planejament derivat o especial. Es prohibeix la introducció d'espècies al·lòctones en les masses forestals.

Les mesures abans prescrites seran sense perjudici de les accions selvícoles de prevenció de risc d'incendis forestals prevists en la normativa vigent que han d'executar-se o segons criteri tècnic, i que prevalin a fi d'assegurar la minimització del risc.

Article 4.5.4

Infiltració d'aigües pluvials

La infiltració de les aigües pluvials està garantida amb les exigències mínimes d'àrees enjardinades privades prescrites en l'article 3.2.22.

Article 4.5.5

Condicionament tèrmic passiu

En el disseny d'edificis de nova construcció i en les reformes integrals de les edificacions existents s'ha de preveure el màxim nivell de condicionament tèrmic passiu possible: orientació solar idònia, protecció solar adequada dels buits de façana, aïllament tèrmic segons normes, envidraments amb doble làmina de vidre en dependències d'estada, etc.

Article 4.5.6

Exigències sobre l'ús de materials

Es prohibeix l'ús de productes nocius o perillosos per a la salut o el medi ambient. Igualment, es prohibeix la instal·lació de tancaments i paraments de PVC en tot el terme municipal. En la mesura que sigui possible s'han d'utilitzar materials alternatius al PVC en tot element constructiu (canonades, aïllaments, mecanismes, etc.). Les fustes utilitzades en la construcció o urbanització han de comptar amb el corresponent certificat de provenir d'explotacions sostenibles.

Article 4.5.7

Obligació de restitució mediambiental

Els responsables per acció o omissió de qualsevol deteriorament del medi ambient estan obligats a la restitució de l'estat original a càrrec propi, per mitjà de l'adopció de les mesures o execució de les obres precises, les quals ha d'aprovar o ordenar prèviament l'Ajuntament, amb



els termes i condicions establerts.

Els responsables o titulars d'explotacions o usos extractius (pedreres), en actiu o no, estan obligats a rehabilitar l'entorn degradat a conseqüència de la pròpia activitat, d'acord amb el que estableix el paràgraf anterior.

Article 4.5.8

Abastaments elèctrics en sòl rústic

Les instal·lacions per a abastaments d'energia en sòl rústic s'han d'ajustar al que disposa l'article 21 de la Revisió del Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears (Decret 96/2005, de 23 de setembre).

TÍTOL V **Regulació dels usos**

Capítol 5.1 Disposicions generals

Article 5.1.1

Generalitats

1. Les Normes Subsidiàries determinen, en tots els sòls, la localització i característiques dels usos admesos, per bé que per mitjà d'ordenances específiques se'n poden fer més restriccions.
2. En els terrenys subjectes a ordenació posterior per planejament sectorial, els plans parcials i especials han de detallar l'abast de cadascun dels usos admesos en cada sector o zona, i poden fer més restrictives, justificadament, les previsions generals de les Normes Subsidiàries.

Article 5.1.2

Legislació aplicable

Amb caràcter general, preval sobre aquestes Normes el que disposa tota la normativa sectorial de caràcter supramunicipal, entre d'altres:

- Decret d'habitabilitat de la CAIB (Decret 145/1997).
- Reglament d'activitats classificades de la CAIB (Decret 18/1996).
- Reglament d'espectacles.
- Llei i Reglament d'accessibilitat (Llei 3/1993 i Decret 96/1994).

Capítol 5.2 Usos en sòl urbà i urbanitzable

Article 5.2.0

Ús global i ús detallat

Ús global és el que defineix el destí genèric de cada zona a ordenar, en el seu cas, per planejament sectorial de desenvolupament.

Ús detallat és el previst de manera més detallada pel pla (NS en sòl urbà o planejament sectorial de desenvolupament) per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

Article 5.2.1

Classificació dels usos segons la tolerància

1. Ús permès és aquell la implantació del qual és permesa per les Normes Subsidiàries en cada una de les zones.
2. Ús condicionat és aquell que, malgrat ser permès, està subjecte a una autorització prèvia en base a les limitacions exposades en aquestes Normes o en una normativa de rang superior.
3. Ús prohibit és tot aquell no inclòs per aquestes Normes com a permès o condicionat en cada una de les zones, o que està conceptuat com a tal en disposicions de rang superior promulgat en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat.



Article 5.2.2

Classificació dels usos segons el seu règim

Per raons del règim, els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats:

Ús públic és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionada, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que estableix la llei.

Ús 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.

Ús privat és el que desenvolupen els particulars en béns de titularitat privada i que no tenen les característiques d'un ús col·lectiu.

Amb caràcter general, l'ús públic s'exerceix sobre béns de domini públic, encara que també el pot exercir l'Administració en béns de propietat privada.

L'ús col·lectiu es pot implantar tant en béns de domini públic com privat.

Article 5.2.3

Categories segons situació

A. Es defineixen cinc categories:

- 1) En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local es faci a través d'espais comuns.
- 2) En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
- 3) Edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a un altre de diferent ús.
- 4) Edifici d'activitat exclusiva d'ús, aïllat d'altres usos aliens.
- 5) En espai lliure de parcel·la

B. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni residencial. Es pot destinar a altres usos sempre que s'acompleixi el Document Bàsic DB-51 del CTE i altres legislacions pertinents, i l'activitat permesa estigui associada a planta baixa, excepte els aparcaments.

Article 5.2.4

Classificació dels usos segons la funció

5.2.4.1 Classificació dels usos globals i detallats

Als efectes de les presents Normes, els usos es classifiquen funcionalment en les classes següents:

-Ús residencial

- Ús industrial (secundari)
- Industrial
- Magatzems
- Tallers industrials

- Ús serveis (terciari)

- Comercial
- Administratiu (bancs i oficines)
- Turístic
- Establiments públics
- Espectacles públics

- Ús equipaments comunitaris

- Sociocultural
- Docent
- Assistencial
- Administratiu institucional
- Esportiu





- Seguretat
 - Sanitari
 - Religios
 - Funerari
 - Comercial
 - Espectacles públics
 - Establiments d'ús públic
- Ús de comunicacions i infraestructures
- Xarxa viària
 - Serveis
 - Instal·lacions
 - Transports
 - Aparcaments de vehicles

-Ús d'espais lliures i zones verdes

5.2.4.2 Ús residencial

És el referent a allotjament familiar permanent i es distingeix entre edificació unifamiliar, plurifamiliar, plurifamiliar extensiva i residència comunitària.

S'entén per edificació unifamiliar aquella que satisfà les necessitats d'una família, sigui quina sigui la disposició en la parcel·la. En funció de la seva relació amb les edificacions confrontades, pot ser adossada, aparellada o aïllada.

S'entén per edificació plurifamiliar aquella en què es localitzen diversos habitatges que disposen d'accés comú i compartit des de l'espai públic, als quals es pot aplicar la Llei de propietat horitzontal.

S'entén per edificació plurifamiliar extensiva els conjunts d'habitatges en edificacions independents d'una o dues plantes amb accés independent des de la via pública o des de la superfície lliure de la parcel·la, que s'assenten sobre una parcel·la comunal, amb serveis col·lectius (piscines, àrea esportiva, garatge, etc.), i que tenen un règim de propietat semblant a l'establert per la Llei de divisió horitzontal.

S'entén per residencial comunitària l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com ara col·legis majors, residències, convents, albergs, etc.

L'ús residencial està prohibit en els soterranis.

5.2.4.3 Ús industrial (secundari)

És el corresponent a la transformació i a l'emmagatzemament de matèries i productes elaborats. Es prohibeixen dins el sòl urbà, excepte en polígons industrials, les activitats següents:

- Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
- Comerç i emmagatzemament de productes fitosanitaris.
- Fusteries, de fusta i metàl·liques.
- Ferreries.
- Indústries d'elaboració de pa i derivats industrials.
- Tallers mecànics, a excepció de petits tallers artesans.
- Transports de mercaderies.
- Magatzems de materials de construcció.
- Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.
- Indústries càrniques de transformació.

Classificació i definició dels usos detallats:

5.2.4.3.1. Industrial

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i a l'elaboració de productes, incloent escorxadors, etc. Ateses les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, es distingeixen tres categories d'usos industrials:





- a) Categoria 1a: comprenen aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereixen a les de caràcter individual o familiar que utilitzen màquines o aparells manuals o de motor de baixa potència que no produeixen soroll ni vibracions.
- b) Categoria 2a: aquest tipus d'activitats han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen les indústries que per les seves característiques no molesten els veïnats per despreniment de gasos, pols, olors, renous o vibracions.
- c) Categoria 3a: comprenen aquelles activitats que, encara adoptant mesures correctores, poden originar molèsties per a l'habitatge, per això en general no s'admeten contigües a habitatges i s'han d'instal·lar en polígons industrials.

5.2.4.3.2. Magatzems

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, per guardar o distribuir objectes i/o mercaderies sense servei de venda directa al públic, encara que sí a venedors detallistes.

Per les molèsties que puguin representar a l'entorn urbà, se'n distingeixen tres categories:

- Categoria 1a: els béns o materials objecte d'emmagatzemament que no produeixen molèsties per olors, despreniment de gasos, pols o renou inevitable en la manipulació, no poden ser causa de perill per explosió o incendis. Les operacions de càrrega o descàrrega es poden desenvolupar amb facilitat i rapidesa i el transport es pot realitzar mitjançant furgonetes (càrregues menors o iguals a 3.500 kg.).
- Categoria 2a: els béns o materials que tenen les condicions específiques detallades per a la categoria 1a, encara que les operacions de càrrega i descàrrega necessitin major temps i produeixin interferències més prolongades en l'espai urbà, o bé si per al transport es necessiten vehicles de major tonatge.
- Categoria 3a: dels béns o materials objecte d'emmagatzematge, se'n deriven alguns tipus de molèsties o perills abans esmentats.

5.2.4.3.3 Tallers industrials

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i de conservació de maquinària, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintorereries i similars. Ateses les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, se'n distingeixen tres categories:

- Categoria 1a: comprenen aquelles activitats no molestes per a l'habitatge de caràcter individual o familiar que utilitzen màquines o aparells manuals o de motor de baixa potència que no produeixen renous ni vibracions.
- Categoria 2a: aquest tipus d'activitats han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers que per les seves característiques no molesten els veïnats per despreniment de gasos, pols, olors, renous o vibracions.
- Categoria 3a: són les que fins i tot amb l'adopció de mesures correctores poden originar molèsties per a l'habitatge, per això en general no s'admeten contigües a habitatges i s'han d'instal·lar en polígons industrials.

La determinació de les categories de l'activitat s'estableix en funció de les molèsties, caràcter nociu, insalubritat i perill. Estan tipificades com a activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses les que desenvolupa el Decret 19/1996, de 8 de febrer, per la qual cosa s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.

Les valoracions de 0 a 5 del nomenclàtor, de les causes i els graus d'intensitat per a cada tipus d'activitat, pot determinar la classificació d'activitat en la categoria que correspongui al nombre més gran dels que avaluen els possibles perills i molèsties.

A més dels motius de molèstia o perill assenyalats, per incloure una activitat en una o altra categoria es consideren els efectes secundaris següents:

- Tipus de transport i operacions de càrrega i descàrrega que requereix l'activitat.
- Instal·lacions visibles.
- Aglomeracions de personal previsibles en funció del nombre de treballadors.

5.2.4.4 Ús serveis (terciari)

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics o monetaris o integrables en el sector hotel·ler, excepte els inclosos en els usos globals d'equipaments comunitaris.

Classificació i definició dels usos detallats.

5.2.4.4.1 Ús comercial

Activitats d'ús privat o col·lectiu definides en l'article 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears, Llei 11/2001, 15 de juny, el règim d'autoritacions de les quals s'ha de regular d'acord amb aquesta Llei.

5.2.4.4.2 Ús administratiu (bancs i oficines)

Activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, com a exemple, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis de lloguer, etc.

5.2.4.4.3 Ús turístic

Activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència ocasional i transitòria, que no es poden incloure, per les seves característiques específiques, en l'ús global d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, com a exemple, els hotels, hostals, pensions, apartaments turístics, etc.

5.2.4.4.4 Ús establiments públics

Activitats d'ús col·lectiu o privat integrades en el sector de la restauració i destinades a l'esbargiment, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

5.2.4.4.5 Ús espectacles públics

Activitats d'ús privat o col·lectiu, vinculades a l'esbargiment i el temps lliure en general, i aquelles similars no incloses en altres usos, que es realitzen en edificis, locals i instal·lacions com ara sales de cinema, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc. També s'hi inclouen, com a exemple, els parcs d'atraccions, zoològics, jardins botànics, aquaris, places de toros, circs, així com també els que consten en els apartats 1 del grup I i apartats 4, 5 i 6 del grup III del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

5.2.4.5 Ús equipaments comunitaris

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, com ara defensa, administració, esbargiment, sanitat, assistència social, educació, religió, formació ocupacional, etc.

Classificació i definició dels usos detallats d'acord amb el caràcter de l'activitat i el grup social al qual s'adrecen:

5.2.4.5.1 Sociocultural

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

5.2.4.5.2 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'hi inclouen, com a exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries); ensenyament infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, 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.

5.2.4.5.3 Assistencial

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomania, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. S'hi inclouen, com a 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.

5.2.4.5.4 Administratiu i institucional

Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració estatal, autonòmica o local. Inclou, com a exemple, les seus dels ajuntaments, del Govern balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegacions d'hisenda, etc.



5.2.4.5.5 Esportiu

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, l'ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos com a universitaris, docents, etc. S'hi inclouen, com a exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com també els continguts en els apartats 2 i 3 de l'annex del Reglament de policia d'espectacles i activitats recreatives.

5.2.4.5.6 Seguretat

Activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de l'Estat o de la comunitat autònoma destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns, i les activitats servidores de les anteriors. S'hi inclouen, com a exemple, casernes de l'exèrcit, de les forces de seguretat locals i estatals, comissaries, instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.

5.2.4.5.7 Sanitari

Activitats d'ús públic, privat o col·lectiu, destinades a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'hi inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa concepció que la resta de professionals. S'hi inclouen, com a 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.

5.2.4.5.8 Religió

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

5.2.4.5.9 Funerari

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general.

5.2.4.5.10 Comercial

Activitats d'ús públic així definides en l'article 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears (Llei 11/2001, 15 de juny). Correspon a aquelles reserves de sòl així qualificades en el PGOU.

5.2.4.5.11 Espectacles públics

Activitats d'ús públic vinculades a l'esbargiment, la vida de relació, el temps lliure i l'oci en general, i aquelles similars no incloses en altres usos, que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions, com ara en sales de cinema, teatre, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc. També s'hi inclouen, com a exemple, els parcs d'atraccions, zoològics, jardins botànics, aquaris, places de toros, circs, així com també els que consten en els apartats 1 del grup I i apartats 4, 5 i 6 del grup III del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

5.2.4.5.12 Establiments d'ús públic

Activitats d'ús públic integrades en el sector de la restauració i destinades a l'esbargiment, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'hi inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles i activitats recreatives.

5.2.4.6 Ús de comunicacions i infraestructures

1. Comprèn les activitats que s'exerceixen en les àrees destinades a les comunicacions i el transport, així com també els espais reservats al trànsit i estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com privat. Així mateix, comprèn els espais i les activitats destinades a assegurar el desenvolupament i el funcionament dels sistemes infraestructurals.

2. Inclou les modalitats de transport per carretera, ferrocarril, aeri i els elements funcionals vinculats a l'execució i servei d'aquests transports.

3. Comprèn, així mateix, tots aquells usos permesos i complementaris del principal, com ara comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de la circulació, així com també les instal·lacions necessàries per a l'aprofitament de subproductes i igualment aquells necessaris per facilitar la seguretat i la comoditat dels usuaris del transport. Els usos complementaris s'han de regular per mitjà del pla especial corresponent en els àmbits delimitats a les àrees corresponents.



Classificació i definició dels usos detallats.

5.2.4.6.1 Xarxa viària

- a) L'ús de xarxes viàries és el trànsit de persones i de vehicles i l'estacionament d'aquests en les àrees regulades a l'efecte.
- b) El règim d'usos es determina d'acord amb el que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els desenvolupaments reglamentaris; les disposicions del Consell de Mallorca en vies de la seva competència; i el propi PGOU i totes aquelles ordenances municipals, disposicions i reglaments que siguin aplicables (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

5.2.4.6.2 Serveis urbans

- a) Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i als serveis del municipi, com ara grans xarxes i serveis, artèries de xarxa d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials, llits de torrents, xarxes elèctriques, aljubs i dipòsits d'abastament d'aigua.
- b) L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús s'han de regir per les ordenances municipals, per les normes sobre serveis en locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu i pels reglaments sectorials que les regulen.
- c) Les servituds de les línies elèctriques s'han de regular d'acord amb els reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.
- d) A més d'allò que s'ha establert en els apartats anteriors, als efectes de servitud, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica prèviament 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 a l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió de dos-cents mil i seixanta-sis mil volts, situades una cada costat de l'eix de la línia i a una distància de trenta (30) metres d'aquest últim.
- e) Les xarxes i les canalitzacions seran sempre subterrànies; no obstant això, es podrà autoritzar la substitució parcial de cablejat aeri existent.

5.2.4.6.3 Instal·lacions

- a) Correspon a les activitats destinades a centres de producció, emmagatzematge i alimentadors de distribució de gas, 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'emmagatzemament, poliducte de productes petrolífers, ferreries, desballestaments de cotxes, i similars.
- b) S'hi poden ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable allunyar de nuclis urbans. Malgrat això, s'hi ha d'acomplir la normativa aplicable.

5.2.4.6.4 Transports

- a) Comprèn les activitats que s'exerceixen en les àrees destinades al trànsit i estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic, privat o col·lectiu.
- b) Està constituït pels terrenys i les instal·lacions destinades al transport de mercaderies i viatgers. Comprèn el ferrocarril de Mallorca i l'estació d'autobusos.
- c) Ferrocarrils. Les limitacions imposades en relació amb els terrenys immediats al ferrocarril, segons siguin zones de domini públic, servitud o afeció, s'han de regular d'acord amb el que disposa el títol VIII del Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres (Reial decret 1211/1990, de 28 de desembre).
- d) Comprèn, així mateix, tots aquells usos permesos i complementaris del principal, com ara comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, tallers, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor exercici de l'activitat principal, així com aquells necessaris per facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport.

5.2.4.6.5 Ús de telecomunicacions

Comprèn les instal·lacions de telecomunicacions.

5.2.4.6.6 Ús d'aparcaments de vehicles



a) 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, en planta baixa o pis en edificis que no comptin amb d'altres plantes pis destinades a un altre ús o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix, s'hi inclou el dipòsit o guarda de vehicles automòbils, com ara autobusos i camions, però només es permet aquest cas únicament en zones industrials i de serveis.

b) No es consideren inclosos en aquest ús els aparcaments obligatoris o voluntaris lligats a l'ús detallat.

5.2.4.7 Ús d'espais lliures i zones verdes

Correspon a tots aquells espais no edificats destinats, fonamentalment, a plantació d'arbres i jardineria. S'admeten diversos tractaments del sòl. L'objecte és garantir la salubritat i descans de la població, la protecció i aïllament entre zones que ho requereixen i l'obtenció de millors condicions ambientals.

Els espais lliures i zones verdes de caràcter públic poden incloure elements de mobiliari i petites construccions amb caràcter provisional (quioscos de begudes, periòdics, cabines telefòniques, parades d'autobusos, etc.), així com instal·lacions esportives de caràcter públic. Així mateix, s'hi admet l'aparcament subterrani.

Els espais lliures d'edificació de caràcter privat no admeten cap tipus d'edificació dins la superfície delimitada com a tal, encara que es poden admetre sense limitació instal·lacions esportives en superfície per a l'ús privat sense espectadors, així com també instal·lacions diàfanos obertes pertot arreu (glorietes, pèrgoles, etc.) limitades aquestes fins a un màxim del 20 % de la superfície de zona verda privada.

Article 5.2.5

Activitats classificades

Es consideren activitats excloses de qualificació com a activitats molestes insalubres, nocives i perilloses les relacionades en l'annex I de la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències en els consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, excepte quan hi concorrin una o més de les circumstàncies que també s'hi relacionen.

Es consideren activitats subjectes a qualificació com a molestes, insalubres, nocives i perilloses les que no estiguin incloses en la llista de l'annex indicat en l'apartat anterior, o quan hi concorrin una o més de les circumstàncies que també s'hi relacionen.

Les classificacions establertes són susceptibles de variació quan les condicions tècniques de la instal·lació i els mitjans adoptats per a l'eliminació de molèsties, insalubritat, caràcter nociu i perill així ho aconsellin, segons el parer dels serveis tècnics.

Després de la posada en funcionament de qualsevol activitat no exclosa i en funció de les verificacions corresponents, els serveis tècnics municipals podran exigir l'adopció de mesures correctores complementàries.

Aquelles activitats o indústries en què les mesures correctores no permetin evitar el caràcter d'insalubritat, caràcter nociu o perillositat, segons el parer dels serveis tècnics competents, no es podran instal·lar al municipi de Son Servera. Aquelles altres que sí ho permetin, s'hi podran instal·lar amb les limitacions que els correspongui per la seva situació i categoria, un cop adoptades les mesures correctores en les condicions que, en cada cas, aconsellin els serveis tècnics.

Article 5.2.6

Usos de les plantes soterrani i semisoterrani

Als soterranis i semisoterranis no es permet l'ús d'habitatge ni residencial. Els altres soterranis per sota del primer no es poden destinar a activitats diferents de la d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i d'altres com a cambres cuirassades i similars. Qualsevol activitat, excepte l'aparcament, ha d'estar lligada a l'activitat de la planta baixa, i la superfície utilitzada al soterrani no pot ser superior a la utilitzada a la planta baixa.

Capítol 5.3 Usos en sòl rústic

Article 5.3.1

Regulació general

La definició de les distintes classes d'usos s'adiu amb les definicions de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les DOT i es recullen en la Matriu del Sòl Rústic que s'annexen a aquestes Normes.

El règim d'usos és el que determinen les normes 15 a 19 del Pla Territorial de Mallorca, amb les precisions i desenvolupament que contenen

les normes particulars de cada zona.

En el cas d'establiments d'allotjament turístic, s'ha de preveure també el que disposa l'article 19 del POOT.

TÍTOL VI

Normes particulars del sòl urbà i urbanitzable del nucli de son servera

Capítol 6.1 Zona intensiva A

Article 6.1.1

Definició i àmbit

Correspon a les àrees urbanes originals del nucli de Son Servera que presenten un alt grau de consolidació i unes pautes irregulars de parcel·lació.

Article 6.1.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificació contínua entre mitgeres, respectant l'alineació de vials.

L'aprofitament es regula a partir de l'ocupació, profunditat màxima edificable i nombre de plantes.

La profunditat màxima edificable s'entén sempre amb les limitacions que imposen aquestes Normes.

Article 6.1.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 1 adjunt, amb les següents excepcions o precisions:

- Els usos secundaris (industrial, magatzems i taller industrial) no estan permesos en les situacions 2 i 4.
- S'hi prohibeixen les estacions terminals de transports de mercaderies.
- S'hi prohibeixen els tallers de reparació de cotxes i motocicletes.
- S'hi prohibeixen les fusteries i ferreries.
- S'hi prohibeixen els magatzems de materials de construcció.
- S'hi prohibeix el comerç i emmagatzemament de productes fitosanitaris.

Article 6.1.4

Condicions de l'edificació

Superfície mínima de solar	100 m ²
Façana mínima	6 m
Profunditat mínima	10 m

S'admeten dimensions mínimes més reduïdes en aquells solars en què es posi de manifest la impossibilitat física d'acomplir els mínims citats, perquè els solars contigus estiguin edificats o escripturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

Alçària reguladora màxima	7 m o 10 m
Alçària total màxima	9 m o 12 m
Nombre de plantes	S+B+P o S+B+2P
Ocupació màxima	60 %
Ocupació màxima solars en cantonada	70 %

Per ocupar soterranis cal preveure el que disposa l'article 3.2.4.5.

La planta baixa es pot ocupar-se en un 75 % (85 % en cantonades) per a ús de garatges, magatzems, indústries permeses a la zona, locals d'espectacles, sales de reunió i locals comercials, i han d'acomplir, en tot cas, la condició de reculada mínim a fons de solar.



Separacions a límits		
	Front i laterals	no es permet
	Fons	3 m
Fons màxim edificable		18 m
Índex d'intensitat d'ús		1 hab./85 m ² de solar edificable
Percentatge mínim d'aparcaments privats		No s'exigeix en S+B+P o 1,5 plaça per habitatge (1 plaça en cas de HPP de promoció pública) més 1 plaça per cada 60 m ² de local d'ús públic o negoci en S+B+2P

Volades a la via pública

Amb caràcter general, les volades admeses sobre via pública han de ser, exclusivament, les següents:

- Els balcons i miradors tradicionals no tancats en cap dels seus costats.
- Les cornises, ràfecs i la resta d'elements decoratius tradicionals.

Amb les estipulacions particulars que s'indiquen a continuació:

- No es permeten balcons i/o miradors en edificacions ubicades en solars amb façana a carrer d'amplària, en qualsevol punt davant la façana, inferior a 6 m.
- El disseny de balcons i/o miradors ha de respondre a una composició integral de la façana i han d'acomplir les condicions següents:
 - Vol màxim: 1/10 de l'amplitud del carrer, en el punt de la façana que proporcioni menor amplària, amb un màxim d'1 m, quan es permeti.
 - Baranes: diàfanes i d'una alçària des del paviment interior del balcó o mirador compresa entre 90 i 120 cm.
 - Alçària mínima sobre la rasant de la vorera, amidada des de la cota més elevada sota la projecció del balcó o mirador: 3,25 m.
 - Separació des de les mitgeres: no inferior en qualsevol punt del balcó o mirador, al vol màxim realitzat en qualsevol punt ni a 0,50 m.

Article 6.1.5

Condicions d'ambient i estètica

Amb caràcter general s'ha de preveure el que disposa el capítol 4.4 d'aquestes Normes, a més de les següents condicions addicionals:

- La façana dels edificis s'ha de compondre unitàriament en totes les seves plantes, inclosos els locals comercials si n'hi hagués, i s'han de resoldre totalment en el projecte, a més de quedar expressament prohibida la composició incompleta que deixi sense resoldre la façana dels baixos comercials. S'autoritzen els tendals de lona de color entonat amb l'ambient i hi queden prohibits les viseres o elements anàlegs.
- La façana s'ha d'implantar al sòl mitjançant trams massissos ben dimensionats, a la manera formal de la tipologia constructiva de murs de càrrega. Els buits de façana s'han de separar de les mitgeres un mínim de seixanta (60) centímetres. Es permeten per a les façanes tots els materials tradicionalment utilitzats a Son Servera i s'hi prohibeixen expressament, en acabats vists, les fàbriques de maó, bloc de formigó, així com el revestiment de rajoles, lloses de marbre, plaques metàl·liques i els tancaments de vidre.
- El color i textura dels materials han de ser anàlegs als tradicionals. Es prohibeixen els acabats a la tirolesa i similars, i es recomana l'ús de maçoneria concertada de factura tradicional o de textura llisa o esgrafiada de pigments naturals tradicionals.
- Els brancals, motllures, cornises i sòcols es poden pintar de colors diferents a fi de ressaltar els buits i elements de la composició.
- Els brancals i motllures en els buits poden tenir un realçament per sobre el plànol de façana inferior a tres (3) centímetres.
- S'admeten sòcols d'obra de pedra picada o tractats amb arrebossada, o pintats, aplacats amb peces prefabricades de formigó o pedra picada. El realçament màxim respecte al plànol de façana ha de ser de sis (6) centímetres.

- La manera dels buits ha de ser de ferro forjat amb elements massissos per pintar o de fusta, i s'hi permeten materials metàl·lics que ofereixin un aspecte similar.

- En aquelles obres de nova planta que suposin la demolició d'un edifici anterior s'ha de mantenir, en la mesura possible, el caràcter de l'edifici antic, i s'hi han de conservar els elements arquitectònics de cert valor, aplicats harmònicament en la composició de façanes perquè entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça, i s'ha d'aplicar amb la sobrietat precisa per a major ressaltament dels edificis notables



propers, si n'hi ha.

- En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació s'han de conservar i respectar tots els elements arquitectònics amb la seva antiga funció i esplendor, fins i tot en els elements nobles ocults.

- En particular hi queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació d'elements de carreuat (llenços, voltes, brancals, llindes, ampits, balcons, porxades, cornises, lligades, escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més, han de quedar defensats els ràfecs tradicionals.

- S'hi prohibeix la imitació de materials de qualsevol classe i les balustrades, canals i la resta d'elements de PVC vists.

- Dins la coberta han de quedar integrats tots els elements necessaris a instal·lar en la part superior de l'edifici, i en particular caixes d'escala i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.

- Els tancaments exteriors han de ser de fusta i s'hi autoritzen exclusivament les persianes exteriors del tipus tradicional de llistó pintat de colors tradicionals al nostre poble.

- La coberta de l'edifici ha de ser, almenys en la seva primera crugia, del tipus tradicional de teula àrab del color ocre clar, i hi queden prohibides les plaques prefabricades de qualsevol mena de material. El pendent màxim ha de ser del 30 % i l'alçària màxima de la teulada per sobre del forjat del sostre de l'última planta, de 2,00 m.

- S'hi prohibeixen els acabats de coberta amb peces de fibrociment, plàstics o similars, així com les làmines asfàltiques revestides amb metal·litzats.

- No s'admeten ràfecs ni volades. El cantell màxim dels ràfecs i lloses volats dels balcons ha de ser de quinze (15) centímetres.

- L'amplària màxima del balcó ha de ser la corresponent al buit incrementat en cada costat en un màxim de quaranta (40) centímetres, excepte en el cas que el balcó sigui corregut, la qual cosa s'haurà de justificar d'acord amb la composició de la façana. La distància del balcó a la mitgera ha de ser, com a mínim, de seixanta (60) centímetres.

Capítol 6.2 Zona intensiva B

Article 6.2.1

Definició i àmbit

Correspon a les àrees urbanes de la primera expansió del nucli tradicional, amb un traçat viari un tant més regular que en la intensiva A, i parcel·les de majors dimensions i d'una certa regularitat.

Article 6.2.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificació contínua entre mitgeres, tot respectant l'alineació de vials.

L'aprofitament es regula per coeficient màxim, amb les altres limitacions que imposen aquestes Normes.

La profunditat màxima edificable s'entén sempre amb les limitacions que imposen aquestes Normes.

Article 6.2.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 1 adjunt. S'hi prohibeixen les activitats següents:

- Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
- Magatzems de materials de construcció.
- Comerç i emmagatzemament de productes fitosanitaris.
- Instal·lacions terminals de transport de mercaderies.



Article 6.2.4**Condicions de l'edificació**

Superfície mínima de solar	200 m ²
Façana mínima	6 m
Profunditat mínima	15 m

S'admeten dimensions mínimes més reduïdes en aquells solars en què es posi de manifest la impossibilitat física d'acomplir amb els mínims citats perquè els solars contigus estan edificats, o en aquells que estan escriturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

Alçària reguladora màxima	10 m
Alçària total màxima	12,50 m
Nombre de plantes	S+B+2P
Ocupació màxima	60 %
Ocupació màxima solars en cantonada	70 %

Per a l'ocupació de soterranis, s'ha de preveure el que regula l'article 3.2.4.5.

La planta baixa es pot ocupar en un 75 % (85 % en cantonades) per a ús de garatges, magatzems, indústries permeses a la zona, locals d'espectacles, sales de reunió i locals comercials, els quals han d'acomplir, en tot cas, la condició de reculada mínim a fons de solar.

Separacions a límits	
Front i laterals	no es permet
Fons	3 m
Fons màxim edificable	15 m
Coefficient d'aprofitament net	2 m ² /m ²
Índex d'intensitat d'ús	1 hab./80 m ² de solar
Percentatge mínim d'aparcaments privats	1,5 places per habitatge (1 plaça en cas de HPP de promoció pública) més 1 plaça per cada 60 m ² de local d'ús públic o de negoci.

Volades a la via pública:

Amb caràcter general, les volades admeses sobre via pública són exclusivament les següents:

- Els balcons i miradors tradicionals no tancats en cap dels seus costats.
- Les cornises, ràfecs i la resta d'elements decoratius.

Amb les estipulacions particulars que s'indiquen:

- No es permeten balcons i/o miradors en edificacions ubicades en solars amb façana a carrer d'amplària, en qualsevol punt davant la façana, inferior a 6 m.
- El disseny de balcons i/o miradors ha de respondre a una composició integral de la façana i han d'acomplir les condicions següents:
- Vol màxim: 1/10 de l'amplitud del carrer, en el punt de la façana que proporcioni menor amplària, amb un màxim d'1 m quan així es permeti.
- Baranes: diàfanes i d'una alçària des del paviment interior del balcó o mirador compresa entre els 90 i 120 cm.
- Alçària mínima sobre la rasant de la vorera, amidada des de la cota més elevada sota la projecció del balcó o mirador: 3,25 m.
- Separació des de les mitgeres: no inferior en qualsevol punt del balcó o mirador al vol màxim realitzat en qualsevol punt ni a 0,50 m.

Article 6.2.5**Condicions d'ambient i estètica**

Amb caràcter general, s'ha de preveure el que disposa el capítol 4.4 d'aquestes Normes, a més de les següents condicions addicionals:





En edificacions amb façana a carrer l'alineació oposada de les quals correspon a la zona intensiva A, i que així estan grafiades en els plànols d'ordenació, s'hi han d'aplicar les normes d'aquella zona, o sigui, les de l'article 6.1.5. En la resta s'han de preveure les normes següents:

- Es prohibeixen en acabats vists l'ocupació de maó, rajoles, lloses de marbre o plaques metàl·liques.
- En aquelles obres de nova planta que suposin la demolició d'un edifici anterior, s'hi ha de mantenir, sempre que sigui possible, el caràcter de l'edifici antic i s'hi han de conservar els elements arquitectònics de cert valor.
- En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació, s'hi ha de conservar i respectar tots els elements arquitectònics i la seva antiga funció i esplendor, fins i tot en els elements nobles que hi estaven ocults.
- En particular, està prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació d'elements de (llenços, voltes, muntants, llindes, ampits, balcons, porxadets, cornises, lligades i escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més, s'han de defensar els ràfecs tradicionals.
- Es prohibeix la imitació de materials de qualsevol classe.
- Es prohibeixen les balustrades, canals i la resta d'elements de PVC vists.
- Dins la coberta, hi han de quedar integrats tots els elements necessaris a instal·lar, a la part superior de l'edifici; en particular, caixes d'escala i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.
- El disseny de les façanes dels baixos comercials ha de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana. S'hi autoritzen els tendals de lona de color entonat amb l'ambient, però estan prohibides les viseres o elements anàlegs.
- Els tancaments exteriors ha de ser de fusta. Es recomanen les persianes exteriors del tipus tradicional de llistó pintat de colors tradicionals al nostre poble. En cas d'utilitzar persianes enrotllables, el tambor mai no ha de quedar vist, ni el capçal pot sobresortir del plànol de façana.
- La coberta de l'edificació ha de ser, almenys en la seva primera crugia, del tipus tradicional de teula àrab del color ocre clar. Hi estan prohibides les plaques prefabricades de qualsevol mena de material. El pendent màxim ha de ser del 30 % i l'alçària màxima de la teulada per sobre del forjat del sostre de l'última planta, de 2,00 m.

Capítol 6.3 Zona intensiva C

Article 6.3.1

Definició i àmbit

Correspon a una àrea urbana intensiva recent al costat de l'antic sòl urbà avui límit entre aquell i la nova zona extensiva. En aquesta zona el traçat viari és regular, amb amplàries també regulars, la qual cosa es tradueix en les dimensions del parcel·lari.

Article 6.3.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificació contínua entre mitgeres, tot respectant l'alineació de vials.

L'aprofitament es regula a partir de l'ocupació, profunditat màxima edificable i nombre de plantes.

La profunditat màxima edificable s'entén sempre amb les limitacions que imposen aquestes Normes.

Article 6.3.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 1 adjunt, amb les següents excepcions o precisions:

- Es prohibeix l'ús industrial en qualsevol situació.
- Es prohibeixen els magatzems de materials de construcció i els de productes fitosanitaris.
- Es prohibeixen els centres d'abastament (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.).
- Es prohibeixen les estacions terminals de transports públics.
- Es prohibeixen les estacions de servei.



Article 6.3.4**Condicions de l'edificació**

Superfície mínima de solar	200 m ²
Façana mínima	10 m
Profunditats mínima	15 m
Alçària reguladora màxima	10 m
Alçàriatotal màxima	12,50 m
Nombre de plantes	S+P+2P
Ocupació màxima	60 %
Ocupació màxima solars en cantonada	70 %
Separacions a límits	
Front i laterals	no es permeten, excepte en alineacions reculades grafiades en els plànols, en què és obligatòria
Límits	No es permeten
Fons	-
Fons màxim edificable	15 m amidats des d'alineació de façana. 12 m en les illetes entre av. de la Constitució i c. dels Camps.
Índex d'intensitat d'ús	1 hab./60 m ² de solar edificable
Percentatge mínim d'aparcaments privats	1,5 places per habitatge (1 plaça en cas de HPP de promoció pública) més 1 plaça per cada 60 m ² de local d'ús públic o de negoci

Volades a la via pública:

Amb caràcter general, les volades admeses sobre via pública són exclusivament les següents:

- Els balcons i miradors tradicionals no tancats en cap dels seus costats.
- Les cornises, ràfecs i la resta d'elements decoratius tradicionals.

Amb les estipulacions particulars que s'indiquen:

- No es permeten balcons i/o miradors en edificacions ubicades en solars amb façana a carrer d'amplària, en qualsevol punt davant la façana, inferior a 6 m.
- El disseny de balcons i/o miradors ha de respondre a una composició integral de la façana i ha d'acomplir les condicions següents:
- Vol màxim: 1/10 de l'amplitud del carrer, en el punt de la façana que proporcioni menor amplària, amb un màxim d'1 m quan així es permeti.
- Baranes: diàfanes i d'una alçària des del paviment interior del balcó o mirador compresa entre els 90 i 120 cm.
- Alçària mínima sobre la rasant de la vorera, amidada des de la cota més elevada sota la projecció del balcó o mirador: 3,25 m.
- Separació des de les mitgeres: no inferior en qualsevol punt del balcó o mirador al vol màxim realitzat en qualsevol punt ni a 0,50 m.

Article 6.3.5**Condicions d'ambient i estètica**

Amb caràcter general, s'ha de preveure el que disposa el capítol 4.4 d'aquestes Normes, a més de les següents condicions addicionals:

- En edificacions amb façana a carrer l'alineació oposada de les quals correspon a la zona intensiva A, i que així estan grafiades en els plànols d'ordenació, s'hi han d'aplicar les normes d'aquella zona, o sigui, les de l'article 6.1.5.

En la resta s'han de preveure les normes següents:

- Es prohibeix en acabats vists la utilització de maó, rajoles, lloses de marbre o plaques metàl·liques.
- En aquelles obres de nova planta que suposin la demolició d'un edifici anterior, s'hi ha de mantenir, sempre que sigui possible, el caràcter



de l'edifici antic i s'hi han de conservar els elements arquitectònics de cert valor.

- En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació, s'hi ha de conservar i respectar tots els elements arquitectònics i la seva antiga funció i esplendor, fins i tot en els elements nobles que hi estaven ocults.

- En particular, està prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació d'elements de (llenços, voltes, muntants, llandes, ampits, balcons, porxadets, cornises, lligades i escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més, s'han de defensar els ràfecs tradicionals.

- Es prohibeix la imitació de materials de qualsevol classe.

- Es prohibeixen les balustrades, canals i la resta d'elements de PVC vists.

- Dins la coberta, hi han de quedar integrats tots els elements necessaris a instal·lar, a la part superior de l'edifici; en particular, caixes d'escala i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.

- El disseny de les façanes dels baixos comercials ha de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana. S'hi autoritzen els tendals de lona de color entonat amb l'ambient, però estan prohibides les viseres o elements anàlegs.

- Els tancaments exteriors ha de ser de fusta. Es recomanen les persianes exteriors del tipus tradicional de llistó pintat de colors tradicionals al nostre poble. En cas d'utilitzar persianes enrotllables, el tambor mai no ha de quedar vist, ni el capçal pot sobresortir del plànol de façana.

- La coberta de l'edificació ha de ser, almenys en la seva primera crugia, del tipus tradicional de teula àrab del color ocre clar. Hi estan prohibides les plaques prefabricades de qualsevol mena de material. El pendent màxim ha de ser del 30 % i l'alçària màxima de la teulada per sobre del forjat del sostre de l'última planta, de 2,00 m.

Capítol 6.4 zona intensiva D

Article 6.4.1

Definició i àmbit

Correspon a àrees urbanes sorgides de l'ordenació del Polígon I de Ca s'Hereu, situades al costat de l'actual sòl urbà, a límit amb la zona de creixement previst en el Pla Territorial de Mallorca i recollida en aquestes Normes. Per aquesta raó de confrontament, és el tipus d'ordenació prescrita per als creixements futurs.

El traçat viari és regular, amb amplàries mínimes també regulades, la qual cosa es tradueix en un parcel·lari regular i de dimensions majors que totes les anteriors.

Article 6.4.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificació contínua, amb fons màxim edificable, ocupació màxima i separació a fons de solar mínima.

La profunditat màxima edificable s'entén sempre amb les limitacions que imposen aquestes Normes.

L'aprofitament es regula a partir de l'ocupació, profunditat màxima edificable i nombre de plantes.

La separació a fons de solar es fixa com a mínima.

Article 6.4.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 1 adjunt, amb les següents excepcions o precisions:

- Es prohibeixen les fusteries i ferreries.
- Es prohibeixen els magatzems de materials de construcció.
- Es prohibeixen els comerços i emmagatzemament de productes fitosanitaris.



Article 6.4.4**Condicions de l'edificació**

Superfície mínima de solar	300 m ²
Façana mínima	10 m
Profunditat mínima	10 m
Alçària reguladora màxima	10 m
Alçària total màxima	12,5 m
Nombre de plantes	S+B+2P
Ocupació màxima	50 %
Ocupació màxima solars en cantonada	70 %
Separacions a límits	
Front	no es permeten, excepte en alineacions reculades grafiades en els plànols, en què és obligatòria.
Límits	No es permeten.
Fons	5 m
Fons màxim edificable	15 m
Índex d'intensitat d'ús	1 hab./50 m ² de solar edificable
Percentatge mínim d'aparcaments privats	1,5 places per habitatge (1 plaça en cas de HPP de promoció pública) més 1 plaça per cada 60 m ² de local d'ús públic o de negoci

Volades a la via pública:

Amb caràcter general, les volades admeses sobre via pública són exclusivament les següents:

- Els balcons i miradors tradicionals no tancats en cap dels seus costats.
- Les cornises, ràfecs i la resta d'elements decoratius tradicionals.

Amb les estipulacions particulars que s'indiquen:

- No es permeten balcons i/o miradors en edificacions ubicades en solars amb façana a carrer d'amplària, en qualsevol punt davant la façana, inferior a 6 m.
- El disseny de balcons i/o miradors ha de respondre a una composició integral de la façana i ha d'acomplir les condicions següents:
- Vol màxim: 1/10 de l'amplitud del carrer, en el punt de la façana que proporcioni menor amplària, amb un màxim d'1 m quan així es permeti.
- Baranes: diàfanes i d'una alçària des del paviment interior del balcó o mirador compresa entre els 90 i 120 cm.
- Alçària mínima sobre la rasant de la vorera, amidada des de la cota més elevada sota la projecció del balcó o mirador: 3,25 m.
- Separació des de les mitgeres: no inferior en qualsevol punt del balcó o mirador al vol màxim realitzat en qualsevol punt ni a 0,50 m.
- En els solars amb façana al carrer de na Joan Roca, en què s'ha de respectar una franja de protecció de vial de 3 m, grafiada en els plànols corresponents, s'hi pot volar per sobre d'aquesta franja, considerant com a amplària del carrer la que correspon sense atendre les amplàries de les franges a un costat i altre del carrer.

Article 6.4.5**Condicions d'ambient i estètica**

Amb caràcter general, s'ha de preveure el que disposa el capítol 4.4 d'aquestes Normes, a més de les següents condicions addicionals:

- En edificacions amb façana a carrer l'alineació oposada de les quals correspon a la zona intensiva A, i que així estan grafiades en els plànols d'ordenació, s'hi han d'aplicar les normes d'aquella zona, o sigui, les de l'article 6.1.5.

En la resta s'han de preveure les normes següents:

- Es prohibeix en acabats vists l'ús de maó, rajoles, lloses de marbre o plaques metàl·liques.



- En aquelles obres de nova planta que suposin la demolició d'un edifici anterior, s'hi ha de mantenir, sempre que sigui possible, el caràcter de l'edifici antic i s'hi han de conservar els elements arquitectònics de cert valor.
- En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació, s'hi ha de conservar i respectar tots els elements arquitectònics i la seva antiga funció i esplendor, fins i tot en els elements nobles que hi estaven ocults.
- En particular, està prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació d'elements de (llenços, voltes, muntants, llindes, ampits, balcons, porxadets, cornises, lligades i escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més, s'han de defensar els ràfecs tradicionals.
- Es prohibeix la imitació de materials de qualsevol classe.
- Es prohibeixen les balustrades, canals i la resta d'elements de PVC vists.
- Dins la coberta, hi han de quedar integrats tots els elements necessaris a instal·lar, a la part superior de l'edifici; en particular, caixes d'escala i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.
- El disseny de les façanes dels baixos comercials ha de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana. S'hi autoritzen els tendals de lona de color entonat amb l'ambient, però estan prohibides les viseres o elements anàlegs.
- Els tancaments exteriors ha de ser de fusta. Es recomanen les persianes exteriors del tipus tradicional de llistó pintat de colors tradicionals al nostre poble. En cas d'utilitzar persianes enrotllables, el tambor mai no ha de quedar vist, ni el capçal pot sobresortir del plànol de façana.
- La coberta de l'edificació ha de ser, almenys en la seva primera crugia, del tipus tradicional de teula àrab del color ocre clar. Hi estan prohibides les plaques prefabricades de qualsevol mena de material. El pendent màxim ha de ser del 30 % i l'alçària màxima de la teulada per sobre del forjat del sostre de l'última planta, de 2,00 m.

Capítol 6.5 Zona extensiva

Article 6.5.1

Definició i àmbit

Correspon a aquelles zones d'extensió urbana destinades a habitatge unifamiliar, amb un elevat percentatge de la parcel·la destinada a espai lliure privat. Estan situades a la perifèria del sòl urbà amb vocació de transició entre l'ús residencial intensiu i el sòl rústic.

Article 6.5.2

Tipologia de l'edificació

L'ocupació de la parcel·la es defineix per un coeficient màxim d'ocupació, mentre que l'edificació es limita per un coeficient d'aprofitament, una alçària màxima i unes separacions mínimes a límits. Se'n diferencien dues subzones: A i B. La primera correspon al sector de Ca s'Hereu.

Article 6.5.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 2 adjunt.

Article 6.5.4

Condicions de l'edificació

Superfície mínima de solar	400 m ²	
Façana mínima del solar	14 m	
Profunditat mínima del solar	14 m	
Alçària reguladora màxima	E-A: 7 m	E-B: 10 m
Alçària total màxima	E-A: 10 m	E-B: 13 m
Nombre de plantes	E-A: S+B+P	E-B: S+B+2P





Ocupació màxima	40 %		
Separacions a límits			
Front	E-A: 3 m	E-B: 5 m	
Fons i laterals	3 m		
Coefficient d'aprofitament	0,5 m ² /m ²		
Índex d'intensitat d'ús	1 hab./solar		
Percentatge mínim d'aparcaments privats	2 places/habitatge		

No s'admeten edificis independents al de l'habitatge destinats a usos annexos com ara garatges, bugaderies, etc

Article 6.5.5

Condicions d'ambient i estètica

Amb caràcter general, s'ha de preveure el que disposa el capítol 4.4 d'aquestes Normes.

- A les façanes només es permeten els colors blanc, beix, siena, ocre o similars, així com també l'ús del maó vist.
- En coberta es permeten qualssevol colors excepte el negre, verd i vermell.

Capítol 6.6 zona semiintensiva

Article 6.6.1

Definició i àmbit

Correspon a una zona de la urbanització de Ca s'Hereu en la qual, per manca de solars adequats per construir-hi habitatges de protecció pública, es transforma de solar per a equipaments privats, que no és necessari en aquesta zona, en sòl destinat a ús residencial amb una tipologia adequada a la finalitat que es pretén.

Article 6.6.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificació aïllada. L'ocupació de la parcel·la es defineix per un coeficient màxim d'ocupació, mentre que l'edificació es limita per un coeficient d'aprofitament, l'alçària i les separacions a límits.

Article 6.6.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 3 adjunt.

Article 6.6.4

Condicions de l'edificació

Superfície mínima de solar	2000 m ²	
Façana mínima	15 m	
Alçària reguladora màxima	7 m	
Alçària total màxima	9,5 m	
Nombre de plantes	S+B+P	
Ocupació màxima	35 %	
Separacions a límits		
	Front	5 m
	Mitgeres	3 m





	Entre edificacions d'un mateix solar	6 m
Coeficient d'aprofitament		0,7 m ² /m ²
Índex d'intensitat d'ús		1 hab./135 m ² de solar
Percentatge mínim d'aparcaments privats		1,5 places/habitatge més 1 per cada 60 m ² de local d'ús públic o de negoci

Article 6.6.5

Condicions d'ambient i estètica

Les edificacions han de preveure la condició industrial o de serveis en el desenvolupament exterior de composició, façana i acabats.

Es recomana una encertada modulació en els elements repetitius a fi d'aconseguir una coherència expressiva. Els materials s'han d'usar dignament sense emascarar la seva condició.

A les façanes només es permeten els colors blanc, beix, siena, ocre o similars, així com també l'ús del maó vist.

En coberta es permeten qualssevol colors excepte el negre, verd i vermell.

Capítol 6.7 Zona industrial i de serveis

Article 6.7.1

Definició i àmbit

Correspon a la zona destinada fonamentalment a l'ús industrial i de serveis, amb exclusió de l'ús residencial excepte en habitatges unifamiliars annexos a l'explotació. La ubicació normal són les zones perifèriques i, sempre que sigui possible, sense contacte amb zones residencials.

Article 6.7.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificació aïllada. L'aprofitament es defineix per un coeficient màxim juntament amb les altres limitacions que imposen aquestes Normes.

Article 6.7.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 4 adjunt.

Article 6.7.4

Condicions de l'edificació

Superfície mínima de solar	1.200 m ²
Façana mínima del solar	20 m
Profunditat mínima del solar	40 m
Alçària reguladora màxima	10 m
Alçària total màxima	12,5 m
Nombre de plantes	S+B+P
Ocupació màxima	60%
Separacions a límits	
Vials	5 m
Resta límits	3 m



Coefficient d'aprofitament	1,25 m ² /m ²
Índex d'intensitat d'ús	1 hab./solar
Percentatge mínim d'aparcaments	1 plaça per cada 250 m ² edificats d'ús industrial o detall 1 plaça per cada 50 m ² edificats d'ús comercial 1 plaça per cada 100 m ² edificats d'altres usos

Article 6.7.5**Condicions d'ambient i estètica**

Les edificacions han de preveure la condició industrial o de serveis en el desenvolupament exterior de composició, façana i acabats.

Es recomana una encertada modulació en els elements repetitius a fi d'aconseguir una coherència expressiva. Els materials s'han d'usar dignament sense emascarar la seva condició. A les façanes només es permeten els colors blanc, beix, siena, ocre o similars, així com també l'ús del maó vist.

En coberta es permeten qualssevol colors excepte el negre, verd i vermell.

Capítol 6.8 zona comercial**Article 6.8.1****Definició i àmbit**

Correspon a zones destinades preferentment a l'ús comercial i administratiu, amb exclusió de l'ús residencial excepte d'habitatges unifamiliars annexos a la instal·lació.

El caràcter comercial, que permet la ubicació de magatzems i tallers, facilita la seva situació a les proximitats tant del sòl residencial com industrial.

Article 6.8.2**Tipologia de l'edificació**

La tipologia és d'edificació aïllada. L'aprofitament es defineix per un coeficient màxim juntament amb les altres limitacions que imposen aquestes Normes.

Article 6.8.3**Condicions d'ús**

Són les regulades en el quadre núm. 5 adjunt.

Article 6.8.4**Condicions de l'edificació**

Superfície mínima del sola	700 m ²
Façana mínima del solar	10 m
Profunditat mínima del solar	10 m
Alçària reguladora màxima	7 m
Alçària total màxima	9,5 m
Nombre de plantes	S+B+P
Ocupació màxima	35%
Separació a límits –tots -	6 m
Coefficient d'aprofitament	0,35 m ² /m ²
Índex d'intensitat d'ús	1 hab./solar



Percentatge mínim d'aparcaments privats

1 plaça per cada 50 m² edificats d'ús comercial 1 plaça per cada 100 m² edificats d'altres usos

Article 6.8.5

Condicions d'ambient i estètica

S'han d'utilitzar, en allò aplicable, les de la zona intensiva confrontant.

Capítol 6.9 zona equipaments

Article 6.9.1

Definició i àmbit

Correspon als espais destinats a equipaments per a dotació, de qualsevol règim, necessaris per a l'adequat equipament de la població. Els equipaments, per les seves característiques específiques, poden estar disseminats pel sòl urbà, o concentrats en un polígon específic.

Article 6.9.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és, en general, d'edificació aïllada, encara que també es poden ubicar en edificis de la zona intensiva construïts entre mitgeres.

Article 6.9.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 6 adjunt.

Article 6.9.4

Condicions de l'edificació

En general, les condicions són lliures, a fi que s'adaptin a les característiques especials de l'equipament i a la legislació específica aplicable, amb les limitacions que es detallen en endavant.

En el cas d'edificis en zona intensiva adossats a altres edificacions, s'han de respectar les normes edificatòries de la zona.

Superfície mínima de solar		
	Norma general	100 m ²
	Ús esportiu	400 m ²
	Ús docent	Segons legislació específica
	Alçària reguladora màxima	10 m
	Alçària total màxima	12,5 m
	Nombre de plantes	S+B+2P
		Els edificis destinats específicament al culte religiós i a les activitats esportives cobertes han de tenir condicions d'alçària lliure.
	Ocupació màxima	60 %
	Separació a límits en cas d'edificis aïllats	6 m
	Coefficient d'aprofitament	1,5 m ² /m ²
Percentatge mínim d'aparcaments		
	Norma general	1 plaça per cada 50 m ² edificables
	Equipament religiós	1 plaça per cada 100 m ²
	Equipament esportiu	1 plaça per cada 50 localitats d'espectacle esportiu més 1 plaça per cada 200 m ² de solar restant
	Equipament espectacles públics	1 plaça per cada 50 localitats





Equipament assistencial	1 plaça per cada 15 llits
-------------------------	---------------------------

Article 6.9.5

Condicions d'ambient i estètica

En general les condicions són lliures, excepte per als edificis ubicats en l'àmbit d'una zona d'ús general residencial, les normes d'ambient i estètica de la qual s'han de respectar.

Capítol 6.10 espais lliures i zones verdes

Article 6.10.1

Definició i àmbit

Correspon als espais lliures, públics o privats, destinats a la creació de jardins, parcs d'esbarjo i joc de nins i nines, i, en general, a l'esbargiment de la ciutadania.

Els espais lliures públics qualificats en els plànols parcials són de cessió obligatòria.

Els de nova creació que s'assenyalin en el sòl urbà actual s'han d'obtenir per qualsevol dels procediments prevists en la legislació urbanística.

Article 6.10.2

Condicions d'ús

Encara que l'ús principal és el destinat a zona verda, en els espais lliures públics s'admeten d'altres usos complementaris amb les limitacions que es detallen a continuació:

- Instal·lacions i serveis propis: eines de jardineria, banys, magatzem per a reposició.
- Comercial, en instal·lacions desmuntables, durant fires, festes, etc.
- Esportius a l'aire lliure, sense espectadors asseguts, d'ús públic gratuït.
- Jocs de nins i nines, pèrgoles, porxades, mobiliari urbà, etc.
- Quioscos per a bars, de superfície no superior a 40 m², en zones verdes de superfície superior a 2000 m².
- Aparcament subterrani i serveis urbanístics públics soterrats, compatibles amb la jardineria de superfície.
- En els espais lliures de domini i ús privat no s'admeten edificacions i no són computables a efectes d'edificació per part de les parcel·les confrontants.

Article 6.10.3

Condicions de la urbanització

Els parcs i jardins s'han d'ordenar amb arbratge, jardineria, sendes, àrees de descans, etc. pròpies d'aquest tipus d'instal·lacions, i se n'han d'eliminar especialment les barreres físiques.

L'ordenació detallada s'ha de determinar en el corresponent projecte general d'urbanització d'un polígon o en el detallat d'acondicionament d'una zona concreta. L'Ajuntament pot dictar ordenances reguladores del tractament de les zones verdes, tipus de vegetació, distribució d'espais, nivells d'il·luminació, etc.

Article 6.10.4

Condicions de l'edificació

En els casos en què s'admetin edificacions per a usos complementaris, aquestes s'han de sotmetre a les limitacions següents:

Coefficient d'aprofitament	0,05 m ² /m ²
Alçària reguladora màxima	3 m
Alçària total màxima	4,5 m
Núm. de plantes	S+B

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2014/51/864532



Capítol 6.11 xarxa viària i aparcaments

Article 6.11.1

Definició i àmbit

Comprèn l'espai reservat per a la circulació rodada i de vianants, inclosos els espais d'aparcament annexos a la calçada.

Article 6.11.2

Condicions d'ús i aprofitament

Amb caràcter general no s'admet cap edificació. L'esquema en què s'estructura l'espai queda definit en els corresponents plànols. En cada moment, l'Ajuntament, o el Consell Insular de Mallorca si escau, en funció de la demanda del trànsit rodat i de vianants o d'altres consideracions rellevants, pot reorganitzar la secció funcional de les distintes vies.

Els projectes per a espais d'aparcaments han de preveure la seva possible utilització alternativa. Les dimensions de cada plaça han de respectar les exigències de l'annex del Reglament de planejament.

Per als espais lliures resultants del disseny geomètric no s'admet més ús que el de zona verda. Amb caràcter general, s'admet l'ús d'aparcament subterrani.

Capítol 6.12 Serveis tècnics

Article 6.12.1

Definició

Correspon als espais destinats a la ubicació dels centres d'infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia elèctrica, abastament d'aigües, sanejament, etc.).

Article 6.12.2

Condicions d'ús i aprofitament

L'ús principal és el corresponent a la infraestructura o servei de què es tracti. Complementàriament, s'autoritzen els usos annexos al principal necessaris per a la seva correcta gestió i explotació.

Les condicions de l'edificació han de ser les adequades a la tipologia d'instal·lació de què es tracti.

TÍTOL VII

Normes particulars del sòl urbà i urbanitzable de la zona costanera

Capítol 7.1 Zona intensiva

Article 7.1.1

Definició i àmbit

Correspon a les àrees d'ús residencial situades en els nuclis de Cala Millor i Cala Bona, la tipologia d'ordenació dels quals apareix caracteritzada per l'edificació contínua entre mitgeres.

Article 7.1.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificació contínua entre mitgeres, en general regulada per fons màxim edificable, excepte en una illa que es regula per coeficient d'aprofitament.

La profunditat màxima edificable s'entén sempre amb la resta de limitacions que imposen aquestes Normes.





Article 7.1.3

Condicions d'ús

Són les regulades a l'adjunt quadre número 7 amb les següents excepcions o precisions. Es prohibeixen les següents acitivitats:

- Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes
- Fusteria i ferreries
- Magatzems de materials de construcció.

Article 7.1.4

Condicions de l'edificació

Condicions de parcel·la:

	Sup. Mínima (m²)	Façana mínima(m)
Intensiva 1	300	10
Intensiva 2	300	10
Intensiva 3	200	9
Intensiva 4	1000	20

Condicions d'alçària:

	Alçària reguladora(m)	Alçària total(m)	Núm. plantes
Intensiva 1	13	15,50	S+B+2P+A
Intensiva 2	13	15,50	S+B+3P
Intensiva 3	16	18,50	S+B+3P+A
Intensiva 4	13	15.50	S+B+3P

Condicions d'ocupació:

	Prof. edif. planta B	Prof. edif. P
Intensiva 1	100 %	15 m
Intensiva 3	100 %	15 m

Condicions d'aprofitament:

	Ocupació	Coef. aprofitament
Intensiva 2	50 %	2 m²/ m²
Intensiva 4	50 %	1 m²/ m²

Separació a límits:

	Façana respecte via pública	Àtic respecte façana	Entre edificis d'un mateix solar
Intensiva 1	-	3,00 m	-
Intensiva 2	3,00 m	-	3,00 m
Intensiva 3	-	3,00 m	-
Intensiva 4	-	-	3,00 m





Índex d'intensitat d'ús:

Intensiva 1	1 hab./40 m ² de solar edificable
Intensiva 2	1 hab./70 m ² de solar
Intensiva 3	1 hab./40 m ² de solar edificable
Intensiva 4	1 hab./140 m ² de solar

Percentatge mínim d'aparcaments privats:

1,5 places per habitatge (1 plaça en cas de HPP de promoció pública) més 1 plaça per cada 60 m² de local d'ús públic o de negoci.

Volades a la via pública o espai lliure públic o privat:

Només s'admeten balcons o terrasses no tancades, cornises, ràfecs i altres elements decoratius amb les limitacions següents:

- Vol màxim: 1/10 d'amplària del carrer, amb un màxim d'1,5 m.
- Alçària mínima sobre la rasant de la vorera, amidada en el punt més desfavorable de la façana del solar: 3,25 m.
- Separació mínima de mitgera: no inferior al vol ni a 0,50 m.

No es permeten balcons o terrasses a carrers amb amplària menor a 8 m en qualsevol punt.

No es permeten les volades sobre la zona de servitud de trànsit (6 m des de la ribera de la mar).

Quan els solars estiguin afectats per la servitud de protecció de Costes i estiguin inclosos en els trams objecte d'un estudi de detall, d'acord amb el disposat en la DT 3a de la Llei de Costes, els paràmetres i determinacions abans numerats dependran del que resulti de la tramitació dels estudis de detall.

Article 7.1.5

Condicions d'ambient i estètica

Amb caràcter general s'han de preveure les disposicions dels capítols 4.4 i 4.5 d'aquestes Normes.

En les cobertes superiors de les edificacions s'han d'emprar materials de teulat o terrat, indistintament, però no es permeten plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lucernàries i claraboies.

Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta, així com les parets mitgeres al descobert i els patis interiors, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments, de no utilitzar parets de maçoneria, han d'anar revocats i emblanquinats.

Queden totalment prohibides les aplicacions publicitàries en les mitgeres.

Capítol 7.2 Zona extensiva

Article 7.2.1

Definició i àmbit

Correspon a les àrees destinades, amb caràcter exclusiu, al desenvolupament extensiu d'habitatges unifamiliars, en què s'admet exclusivament l'edificació d'un sol habitatge en cada solar, excepte en les zones E5 i E7 en què es permeten dos habitatges en un únic edifici.

Article 7.2.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificació aïllada i única, envoltada per amplis espais lliures enjardinats. L'ocupació es defineix per un coeficient màxim d'ocupació, mentre que l'edificació es limita per un coeficient d'aprofitament, un nombre màxim de plantes i unes separacions mínimes a límits.



Article 7.2.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 8 adjunt.

Article 7.2.4

Condicions de l'edificació

Condicions de parcel·la:

	Sup. Mínima(m ²)	Façana mínima (m)
Extensiva 1, 2 i 3	1.200	15
Extensiva 4 i 5	500	15
Extensiva 6 i 7	500	20
Extensiva 8	450	15
Extensiva 9 i 10	300	10
Extensiva 11 i 12	1.000	20
Extensiva 13	500	15
Extensiva 14	140	6
Extensiva 15	240	10

Condicions d'alçària:

	Alçària reguladora(m)	Alçària total(m)	Núm. plantes
Extensiva 1	4,00	7,00	S+B
Extensiva 2	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 3, 4, 5, 6 i 7	9,00	12,00	S+B+2P
Extensiva 8	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 9, 10, 11 i 12	9,00	12,00	S+B+2P
Extensiva 13	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 14	6,00	9,00	S+B+P
Extensiva 15	6,00	9,00	S+B+P

Condicions d'ocupació i aprofitament:

	Ocupació màxima (%)	Aprofitament (m ² / m ²)
Extensiva 1, 2 i 3	20	0,36
Extensiva 4 i 5	30	0,73
Extensiva 6 i 7	30	0,50
Extensiva 8	30	0,64
Extensiva 9 i 10	50	0,73
Extensiva 11	30	0,36
Extensiva 12	40	0,36
Extensiva 13	30	0,50
Extensiva 14	50	0,90





Extensiva 15	40	0,80
--------------	----	------

Condicions de reculada:

	A vies i àrees públiques (m)	Mitgera i fons(m)
Extensiva 1, 2, 3	4,00	*
Extensiva 4 i 5	3,00	3,00
Extensiva 6	6,00	3,00
Extensiva 7	4,00	4,00
Extensiva 8	6,00	3,00
Extensiva 9	3,00	3,00
Extensiva 10	3,00	**
Extensiva 11	6,00	6,00
Extensiva 12	6,00	5,00
Extensiva 13	6,00	3,00
Extensiva 14	6,00	***
Extensiva 15	6,00	***

En cap zona s'admeten edificacions independents de la d'habitatge per a usos annexos o garatges. Aquests usos, si escau, s'han de realitzar incorporats a l'edifici d'habitatge.

* La meitat de l'alçària reguladora de l'edificació en el punt més pròxim al límit considerat, amb un mínim de 3,00 m.

** En solars de superfície i amplària inferior a la mínima escripturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes es pot edificar adossat a una mitgera, i si n'existeix una edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament a ella. En tot cas, si existeixen mitgeres edificades almenys en 2 plantes, es podrà adossar a aquestes mitgeres.

*** Es pot edificar adossat a una mitgera i en el cas que n'existeixi una edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament a ella. En l'altra mitgera, la separació és lliure, però no s'hi poden obrir buits si no és superior a 3,00 m.

Índex d'intensitat d'ús:

Extensiva 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15	1 hab./solar
Extensiva 5 i 7	2 hab./ solar
Percentatge mínim d'aparcaments privats	2 places/ habitatge
Excepte en 14 i 15	1 plaça/habitatge

Article 7.2.5

Condicions d'ambient i estètica

Amb caràcter general s'han de preveure les disposicions dels capítols 4.4 i 4.5 d'aquestes Normes.

Amb el degut respecte a l'ambient general de la població i el paisatge, tal com es prescriu en els esmentats capítols, l'edificació aïllada permet una major llibertat creativa.

Les cobertes de les edificacions han d'emprar materials de teula, terrat o lloses planes, però no es permeten plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lucernàries i claraboies.

Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta, així com els patis interiors, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments, de no utilitzar parets de maçoneria, han d'anar revocats i emblanquinats.



Capítol 7.3 zona semintensiva**Article 7.3.1****Definició i àmbit**

Correspon, en general, a zones que en les Normes de 1987 admetien el doble ús, residencial i turístic, i que en les noves, per imperatiu del POOT pel que fa a la separació d'usos, es queden amb l'ús residencial, unifamiliar o plurifamiliar.

Article 7.3.2**Tipologia de l'edificació**

La tipologia és d'edificació aïllada. L'ocupació de la parcel·la ve definida per un coeficient màxim d'ocupació, mentre que l'edificació ve limitada pel coeficient d'aprofitament, l'alçària i les separacions a límits.

Article 7.3.3**Condicions d'ús**

Són les regulades en el quadre núm. 9 adjunt.

Article 7.3.4**Condicions de l'edificació**

Condicions de parcel·la:

	Sup. Mínima(m ²)	Façana mínima(m)
Semiintensiva J1	1.200	15
Semiintensiva J2	1.000	15
Semiintensiva J3	1.000	20
Semiintensiva J4 i J6	500	15
Semiintensiva J5 i J9	500	20
Semiintensiva J7	400	15
Semiintensiva J8	300	10
Semiintensiva J10 i J11	500	15

Condicions d'alçària:

	Alçària reguladora(m)	Alçària total(m)	Núm. plantes
Semiintensiva J1 i J2	16	18,50	S+B+4P
Semiintensiva J3, J4 i J6	10	12,50	S+B+2P
Semiintensiva J5	7	9,5	S+B+P
Semiintensiva J7, J8 i J9	13	15,50	S+B+3P
Semiintensiva J10 i J11	7	9,50	S+B+P

Condicions d'ocupació i aprofitament:

	Ocupació màxima (%)	Aprofitament (m ² /m ²)
Semiintensiva J1	20	0,36
Semiintensiva J2	30	1,00
Semiintensiva J3	50	1,50





Semiintensiva J4	50	0,73
Semiintensiva J5	40	0,36
Semiintensiva J6	30	0,90
Semiintensiva J7	30	1,00
Semiintensiva J8	50	0,65
Semiintensiva J9	25	0,50
Semiintensiva J10	20	0,73
Semiintensiva J11	30	0,50

Condicions de reculada:

	A vies i àrees públiques (m)	Mitgera i fons(m)	Entre edific. d'un mateix solar(m)
Semiintensiva J1	4,00	*	6,00
Semiintensiva J2 i J3	6,00	6,00	12,00
Semiintensiva J4 i J6	6,00	3,00	8,00
Semiintensiva J5	6,00	3,00	4,00
Semiintensiva J7	3,00	4,00	6,00 * * *
Semiintensiva J8	3,00	* *	3,00
Semiintensiva J9	3,00	4,00	6,00
Semiintensiva J10 i J11	3,00	3,00	3,00

* La meitat de l'alçària reguladora de l'edificació en el punt més pròxim al límit considerat, amb un mínim de 3,00 m.

** En solars de superfície i amplària inferior a la mínima escripturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes es pot edificar adossat a una mitgera, i si n'existeix una edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament a ella.

En tot cas, si existeixen mitgeres edificades almenys en 2 plantes, es podrà adossar a aquestes mitgeres.

*** Opcionalment, els edificis d'un mateix solar es poden adossar entre si lateralment. Si no, la separació mínima ha de ser de 6,00 m.

Índex d'intensitat d'ús

J1	1 hab./275 m ² de solar
J2	1 hab./100 m ² de solar
J3	1 hab./200 m ² de solar
J4	1 hab./135 m ² de solar
J5	1 hab./340 m ² de solar
J6	1 hab./340 m ² de solar
J7	1 hab./90 m ² de solar
J8	1 hab./230 m ² de solar
J9	1 hab./200 m ² de solar
J10	1 hab./135 m ² de solar
J11	1 hab./200 m ² de solar
Percentatge mínim d'aparcament	1,5 places per habitatge més 1 plaça per cada 60 m ² de local d'ús públic o de negoci



Article 7.3.5**Condicions d'ambient i estètica**

Amb caràcter general s'han de preveure les disposicions dels capítols 4.4 i 4.5 d'aquestes Normes.

En les cobertes superiors de les edificacions s'han d'emprar materials de teula o terrat, però no es permeten plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lucernàries i claraboies.

Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta, així com les parets mitgeres descobertes i els patis interiors, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments, de no utilitzar parets de maçoneria, han d'anar revocats i emblanquinats.

Queden totalment prohibides les aplicacions publicitàries en les mitgeres.

Capítol 7.4 zona hotelera**Article 7.4.1****Definició i àmbit**

Correspon a àrees destinades, exclusivament, a l'ús turístic, definides en l'article 5.2.4.4.3 d'aquestes Normes.

Article 7.4.2**Tipologia de l'edificació**

La tipologia és d'edificació aïllada. L'ocupació de la parcel·la ve definida per un coeficient màxim d'ocupació, mentre que l'edificació ve limitada pel coeficient d'aprofitament, l'alçària i les separacions o límits.

Article 7.4.3**Condicions d'ús**

Són les regulades en el quadre núm. 10 adjunt.

Article 7.4.4**Condicions de l'edificació**

Condicions de parcel·la:

	Sup. Mínima(m ²)	Façana mínima(m)
H1	1.200	15
H2	1.000	15
H3	1.000	20
H4 i H5	500	20
H6 i H7	500	15
H8, H9 i H10	400	15
H11	300	15
H12	300	10
H13	5.000	40
H14	1.000	20
H15	15.000	50





Condicions d'alçària:

	Alçària reguladora(m)	Alçària total(m)	Núm. Plantes
H1 i H2	16	18,50	S+B+4P
H3	10	12,50	S+B+2P
H4	16	18,50	S+B+4P
H5	13	15,50	S+B+3P
H6 i H7	10	12,50	S+B+2P
H8	19	21,50	S+B+5P
H9	16	18,50	S+B+4P
H10	13	15,50	S+B+3P
H11	16	18,50	S+B+4P
H12 i H13	13	15,50	S+B+3P
H14	10	12,50	S+B+2P
H15	13	15,50	S+B+3P

Condicions d'ocupació i aprofitament:

	Ocupació màxima (%)	Aprofitament (m ² /m ²)
H1	20	0,36
H2	30	1,00
H3	50	0,50
H4 i H5	25	0,90
H6	50	0,73
H7	30	0,73
H8, H9 i H10	30	1,00
H11 i H12	50	1,67
H13	20	0,66
H14	40	0,90
H15	25	0,65

Condicions de reculada:

	A vies i àrees públiques (m)	Mitgera i fons(m)	Entre edif. d'un mateix solar(m)
H1	4,00	*	6,00
H2 i H 3	6,00	6,00	12,00
H4 i H5	3,00	4,00	8,00
H6	6,00	3,00	6,00
H7	3,00	3,00	6,00
H8	6,00	3,00	4,00
H9	3,00	4,00	4,00





H10 i H11	3,00	2,00	4,00
H12	3,00	**	6,00 ***
H13	10,00	10,00	12,00
H14	6,00	6,00	12,00
H15	6,00	6,00	6,00

* La meitat de l'alçària reguladora de l'edificació en el punt més pròxim al límit considerat, amb un mínim de 3,00 m.

** En solars de superfície i amplària inferior a la mínima en 3 m o més escripturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes es pot edificar adossat a una mitgera, i si n' existeix una edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament a ella.

En tot cas, si existeixen mitgeres edificades almenys en 2 plantes, es podrà adossar a aquestes mitgeres.

*** Opcionalment, els edificis d'un mateix solar es poden adossar entre si lateralment. Si no, la separació mínima ha de ser de 6,00 m.

Índex d'intensitat d'ús

H1	1 plaça/92 m ² de solar
H2	1 plaça/75 m ² de solar
JH3	1 plaça/75 m ² de solar
H4 i H5	1 plaça/75 m ² de solar
H6 i H7	1 plaça/75 m ² de solar
H8, H9 i H10	1 plaça/75 m ² de solar
H11 i H12	1 plaça/75 m ² de solar
H13	1 plaça/75 m ² de solar
H14	1 plaça/75 m ² de solar
H15	1 plaça/75 m ² de solar

Percentatge mínim d'aparcaments privats: 1 places per cada 8 llits, més 1 plaça per cada 5 empleats, més 1 plaça per cada 60 m² de local d'ús públic.

Quan els solars estiguin afectats per la servitud de protecció de costes i inclosos en els trams objecte d'un estudi de detall, atès el que disposa la DT 3a de la Llei de costes, els paràmetres i determinacions abans enumerats dependran del que resulti de la tramitació d'aquests estudis de detall.

Totes les instal·lacions turístiques de nova construcció han de preveure els requisits exigits en el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (POOT) o norma que el substitueixi o modifiqui.

Qualsevol modificació de la normativa turística abans esmentada s'ha d'aplicar immediatament sense necessitat de modificació de les NS.

Article 7.4.5

Condicions d'ambient i estètica

Amb caràcter general s'han de preveure les disposicions dels capítols 4.4 i 4.5 d'aquestes Normes.

En les cobertes superiors de les edificacions s'han d'emprar materials de teula o terrat, però no es permeten plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lucernàries i claraboies.

Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta, així com les parets mitgeres descobertes i els patis interiors, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments, de no utilitzar parets de maçoneria, han d'anar revocats i emblanquinats. Queden totalment prohibides les aplicacions publicitàries en les mitgeres.



Capítol 7.5 zona comercial

Article 7.5.1

Definició i àmbit

Són zones destinades predominantment a l'ús comercial i administratiu, amb exclusió de l'ús residencial excepte en habitatges unifamiliars annexos al comerç.

Article 7.5.2

Tipologia de l'edificació

La tipologia és d'edificacions aïllades. L'aprofitament es regula per un coeficient màxim, amb les altres limitacions que imposen aquestes Normes.

Article 7.5.3

Condicions d'ús

Són les regulades en el quadre núm. 5 adjunt, amb la limitació que no s'hi admeten tallers industrials.

Article 7.5.4

Condicions de l'edificació

Condicions de parcel·la:

	Sup. Mínima(m ²)	Façana mínima(m)
CO1	1.200	15
CO2	1.000	25
CO3, CO4 I CO5	800	15
CO6	500	15
CO7	500	15

Condicions d'alçària:

	Alçària reguladora(m)	Alçària total(m)	Núm. plantes
CO1	16	18,50	S+B+4P
CO2	4	6,50	S+B
CO3	16	18,50	S+B+4P
CO4	13	15,50	S+B+3P
CO5	4	6,50	S+B
CO6	16	18,50	S+B+4P
CO 7	6	9,00	S+B+P

Condicions d'ocupació i aprofitament:

	Ocupació màxima (%)	Aprofitament (m ² /m ²)
CO1	30	0,73
CO2	30	0,36
CO3, CO4 I CO5	20	0,36
CO6	30	0,73
CO7	30	0,50





Condicions de reculada:

	A vies i àrees públiques (m)	Mitgera i fons(m)	Entre edif. d'un mateix solar(m)
CO1	3,00	3,00	6,00
CO2	3,00	3,00	-
CO3, CO4 I CO5	4,00	*	6,00
CO6	3,00	3,00	6,00
CO7	6,00	3,00	-

* La meitat de l'alçària reguladora en el punt més pròxim al límit considerat, amb un mínim de 3,00 m.

Percentatge mínim d'aparcaments: 1 plaça per cada 50 m² edificats d'ús comercial. 1 plaça per cada 100 m² edificats d'altres usos

Capítol 7.6 Zona industrial i de serveis

Article 7.6.1

Regulació general

Les zones d'ús industrial i de serveis s'han de regir per la mateixa normativa desenvolupada en el capítol 6.7 referent al nucli de Son Servera.

Capítol 7.7 equipaments

Article 7.7.1

Regulació general

Les zones d'equipaments s'han de regir per la mateixa normativa desenvolupada en el capítol 6.9 referent al nucli de Son Servera.

Capítol 7.8 espais lliures i zones verdes

Article 7.8.1

Regulació general

Els espais lliures i zones verdes s'han de regir per la mateixa normativa desenvolupada en el capítol 6.10 referent al nucli de Son Servera.

Capítol 7.9 Xarxa viària i aparcaments

Article 7.9.1

Regulació general

Els espais destinats a xarxa viària i aparcaments s'han de regir per la mateixa normativa desenvolupada en el capítol 6.11 referent al nucli de Son Servera.

Capítol 7.10 Serveis tècnics

Article 7.10.1

Regulació general

Els espais destinats a la ubicació d'infraestructures urbanes i serveis tècnics s'han de regir per la mateixa normativa exposada en el capítol 6.12 referent al nucli de Son Servera.



TÍTOL VIII **Normes particulars del sòl rústic**

Capítol 8.1 Generalitats

Article 8.1.1

Definició

Tot el sòl ordenat per les presents Normes que no correspon a les àrees de desenvolupament urbà es classifica com a sòl rústic. Aquest sòl està regulat i protegit per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

Article 8.1.2

Infraestructures i sistemes generals

En el corresponent plànol es grafien les infraestructures bàsiques del territori i els sistemes generals que, totalment o parcialment, queden ubicats en l'àmbit del sòl rústic.

Article 8.1.3

Normes concurrents

És d'aplicació en aquesta classe de sòl, per raó de matèria, aquella normativa sectorial i específica que afecta:

- Les vies de comunicació.
- Les infraestructures bàsiques del territori.
- Ús i desenvolupament agrícola, pecuari, forestal i miner.
- Les aigües superficials.

Les autoritzacions administratives exigibles en aquesta normativa concurrent tenen el caràcter de prèvies a la llicència municipal, i no tenen en cap cas la virtut de produir els seus efectes ni de reparar la situació jurídica derivada de la seva inexistència.

Capítol 8.2 Normes de protecció

Article 8.2.1

Condicions d'integració paisatgística i ambiental

8.2.1.1 Condicions de les edificacions i instal·lacions

- Totes les edificacions i obres s'han d'integrar en el paisatge i s'han d'adaptar al medi ambient pertinent, i per tant s'han de projectar i construir d'acord amb aquest concepte fonamental.
- La composició de les edificacions, cobertes, façanes, material i color han de ser els tradicionals de la zona o en concordança, i s'hi prohibeixen aquelles innovacions que puguin comprometre o pertorbar el caràcter del medi rural en què s'insereixen.
- L'alçària màxima és la menor entre a) dues plantes o b) vuit metres, comptant des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins a la coronació de la coberta.
- La superfície total de porxades no pot superar el 20 % de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- Els tancaments exteriors de les edificacions han de ser de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes ha de ser de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. S'hi prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com el maó, el bloc de formigó o similars.
- La coberta ha de ser inclinada de teula àrab color ocre, a una o dues aigües i amb ràfec a la façana principal i posterior, tret que, per causes degudes a la funció específica de l'edificació, sigui justificable un altre tipus de solució o que la integració paisatgística així ho aconselli, a judici de l'Ajuntament, en obres de caràcter singular. Així mateix, es permeten altres tipus de cobertes tradicionals en els cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20 % de la superfície ocupada total de l'edificació principal. En la coberta plana només s'admet el terrat ceràmic o de formigó, i està prohibit deixar vistes làmines



impermeabilitzants d'asfalt o fibrociment, alumini o altres materials. En la coberta han de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar en la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.

- Les aigües residuals generades no es poden abocar a pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció han de contenir el sistema d'evacuació, que s'ha d'ajustar al que disposa l'article 3.1.7.6 d'aquesta Normes.

8.2.1.2 Condicions de posició i implantació

Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, han de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge, el màxim respecte possible a la massa arbòria existent i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això, l'edificació en les parcel·les amb un pendent mitja superior al 10 % s'han de situar en les àrees de menys desnivell, de manera que s'evitin grans desmunts i terraplens. S'ha de procurar que les edificacions s'ubiquin en el part de parcel·la amb menys vegetació natural.

En l'àmbit de la Unitat Paisatgística 5 i en les zones ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F i AIA no es poden situar noves edificacions en zones amb un pendent major al 20 %.

8.2.1.3 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 s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

En la Unitat Paisatgística 5 i en les zones ANEI, ARIP i SRG-F, en la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat dels bancals i els murs de tancament ha de ser de pedra. Les anivellacions exteriors del terreny produïdes per l'edificació i la resta d'elements constructius no es poden situar a més d'1,50 m per damunt i de 2,20 m per sota del terreny natural.

Els tancaments de les propietats, quan no siguin d'obra, han de ser de malla metàl·lica ampla, elèctrics o de bardissa; quan siguin d'obra han de ser de carreus de marès sense llaurar o de paret de pedra en sec amb una alçària màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admet sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de 2,20 m la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'han de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

En la Unitat Paisatgística 5 i en les zones ANEI, ARIP i SRG-F, els tancaments, quan no siguin d'obra, han de ser de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.

8.2.1.4 Exoneració

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

No estan subjectes a les condicions establertes en aquest article els sistemes generals que el planejament urbanístic ubiqui en sòl rústic.

Article 8.2.2

Elements tradicionals

Són aquells característics de les zones rurals, com ara cases de possessió, casetes, camins, marges, barraques de roter, forns de calç, parets seques, etc.

Tota actuació dins l'àmbit de les presents Normes ha de respectar aquests elements. La modificació o substitució s'ha de justificar i no s'admet si no respecta el caràcter tradicional d'aquests elements, és a dir, la grandària, la forma, el color, els materials i l'emplaçament.

S'ha de preservar la panoràmica i silueta actual d'aquests elements i evitar la construcció d'obres que les anul·lin o amaguin.

Article 8.2.3

Obertura de camins

Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.





No poden tenir característiques urbanes com ara voreres, etc., i han de tenir l'amplària adequada a la finalitat agrícola a què es destinin.

S'han de construir de manera que els moviments de terra siguin mínims, i els terraplens, rebaixos i murs de contenció han de rebre el tractament adequat a l'ambient circumdant.

Article 8.2.4

Accessos a finques i tanques

Quan es pretengui tancar novament o modificar el tancament d'una finca rústica en la part tocant a un camí veïnal, s'haurà de sol·licitar la corresponent llicència municipal d'obres, així com l'alineació oficial del tancament previst, que s'ha de situar a una distància mínima de 3 m de l'eix de la calçada, amb subjecció a l'Ordenança municipal reguladora dels camins veïnals o normativa superior aplicable.

Els tancaments de les finques rústiques, tocant a la via pública, han de ser totalment de paret seca o marès no emblanquinat, d'una alçària màxima d'1,00 m, amb possibilitat de col·locar-hi una reixeta amb suports totalment verticals, de manera que l'alçària total no superi els 2,20 m.

Quant a les parets mitgeres, poden ser indistintament de pedra o de marès, de la mateixa alçària establerta en l'apartat anterior, però queda totalment prohibida la construcció de parets de bloc de formigó.

Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'han de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

Quant als accessos d'entrada a les finques rústiques, queda totalment prohibit utilitzar-hi somiers i qualsevol altre tipus d'objecte de rebuig en comptes de les portes o barreres pròpies del camp mallorquí.

Les parets laterals de les entrades de les finques rústiques han de tenir una forma sensiblement semicircular i les portes o barreres d'entrada han d'estar reculades com a mínim 7,00 m respecte a l'eix del camí.

Article 8.2.5

Protecció de l'arbratge

Queden protegides les espècies arbòries forestals. No s'hi poden fer més extraccions que les autoritzades per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

Article 8.2.6

Instal·lació de serveis

Els pals, casetes per a infraestructures, etc., s'han d'instal·lar en llocs que no afectin l'entorn; per això s'han d'adoptar les mesures oportunes durant l'execució, col·locació i acabat.

Article 8.2.7

Publicitat

No s'hi permet la publicitat fixa per mitjà tanques, cartells o mitjans acústics, però no es consideren com a publicitat els indicadors i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que es desenvolupi, sempre que no superin els 0,2 m² de dimensió i que estiguin integrats en l'entorn.

Article 8.2.8

Protecció de penya-segats

Es prohibeix l'edificació en penya-segats, penyals i roquissars. Quant als costats superiors i inferiors, l'edificació s'ha de separar a una distància igual a l'alçària d'aquests elements, de manera que no quedin amagats per cap construcció.

Article 8.2.9

Condicions estètiques

En particular, es prescriuen les condicions següents:

- L'estil ha de ser el tradicional.

- Les façanes han de tenir un acabat de caràcter unitari, realitzat amb un sol tipus de material, i hi queden expressament prohibits els murs de





bloc de formigó vist. S'hi permet la combinació de dos acabats distints quan un d'ells s'utilitzi per als sòcols o emmarcats de portes i finestres, o quan es construïxin draps de paret sencers amb pedra calcària natural del lloc, col·locada segons l'aparell tradicional. Es recomanen els elements petris propis de la zona.

- Els volums han de tenir una estructura simple, d'acord amb els tipus tradicionals.

- S'hi prohibeixen les edificacions i elements estranys com ara cases de fusta prefabricades d'estil estranger, merlets, baluards, etc., així com els tancaments metàl·lics o de PVC.

- El to i els colors dominants en l'acabat exterior han d'estar compresos dins la gamma de terrosos naturals propis de la zona. Els acabats no petris i de fusteria s'han de cuidar pel que fa al color, i se'n recomanen els ocres, terra, en concordança amb els de l'entorn.

- Les condicions estètiques han de preveure la veracitat de l'expressió funcional i l'ús dels materials més adequats, exigint una dignitat d'acabats que allunyi tota idea de provisionalitat.

- Les casetes d'apers s'han de construir segons el procediment tradicional, amb murs de pedra de marès o natural de la zona i coberta inclinada de teula àrab color ocre; les portes i finestres s'han de correspondre amb l'ús que té l'edificació.

Article 8.2.10

Zona de policia dels torrents

D'acord amb el que disposa l'article 78 del RDPH, la realització de qualsevol mena de construcció en zona de policia de llit està exempta d'autorització prèvia de l'organisme de conca (DGRH), quan el corresponent Pla d'Ordenació Urbana hagi estat informat de manera favorable per la Direcció General esmentada.

Article 8.2.11

Utilització de llits públics

8.2.11.1 Abocaments

L'abocament d'aigües i de productes potencialment contaminants a qualsevol llit públic requereix autorització administrativa, que es regularà pel que disposa l'article 100 del Text refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol) i concordants del Reglament.

8.2.11.2 Utilització dels llits

La utilització o aprofitament per part de particulars dels llits o dels béns situats en ells requereix la prèvia concessió o autorització administrativa, d'acord amb el que disposa l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic (Reial decret 849/1986, d'11 d'abril).

Capítol 8.3 condicions de l'edificació

Article 8.3.1

Disposicions comunes

8.3.1.1 Règim d'ús

El règim d'usos que s'estableix per al sòl rústic segueix la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic que s'annexa a aquestes Normes.

8.3.1.2 Edificacions pròpies de l'explotació agrària

Pel que fa als usos relacionats amb la destinació o amb la natura de les finques, amb caràcter general s'han d'acomplir les disposicions del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997 de sòl rústic de la CAIB.

En concret, i amb les limitacions imposades pel Decret, es permet, condicionada a l'informe favorable de l'administració competent en matèria agrària, la construcció de les edificacions agrícoles necessàries pròpies de l'explotació de la finca, amb total exclusió de l'ús com a habitatge. Excepte justificació informada favorablement per l'administració competent en matèria agrària, l'alçària màxima és de 3,50 m.

8.3.1.3 Obres en edificacions existents

Amb caràcter general es permet la reparació i manteniment dels edificis i instal·lacions existents, en els termes admesos, si escau, per la Llei de disciplina urbanística i sempre amb les limitacions següents en el cas d'habitatges:





1. 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 inequívocament pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i la suficient capacitat de poder realitzar les funcions d'estada, cuina i dormitori.
2. Que s'hagi construït a l'empara d'autorització. No és 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'ha d'acreditar mitjançant un certificat municipal emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
3. Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposa la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el pla.
4. Que l'ampliació projectada, si escau, s'integri en l'habitatge existent i no se superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en el planejament general municipal o en aquest pla en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no pot donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

En el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació amb la parcel·la o d'alçària màxima establerta per a edificacions de nova planta per al seu mateix ús, es permetran obres de reforma i ampliació, amb la intenció de respectar i protegir els edificis i evitar-ne la degradació, tot mantenint la tipologia si l'ampliació compleix la normativa actual per a edificacions de nova construcció.

Les obres en les edificacions existents en sòl regulat per la LEN s'han de sotmetre a les determinacions dels articles 17 i 18 de la dita Llei fins que s'elabori el catàleg de les edificacions.

8.3.1.4 Càlcul de la parcel·la mínima

Si una parcel·la està afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleixen 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 100. No es poden comptabilitzar per aconseguir la superfície mínima les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén.

8.3.1.5 Superfície mínima de finca per a obres declarades d'interès general

La superfície mínima per construir obres o instal·lacions declarades d'interès general és la preceptiva per construir habitatges en cada zona de protecció, excepte que l'acta d'atorgament de la declaració d'interès general exoneri, prèvia justificació i motivació, del compliment del paràmetre de parcel·la mínima en els termes prevists en la Llei del sòl rústic.

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

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

8.3.1.6 Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

Amb caràcter general s'han de preveure les disposicions de la norma 20 del PTM, sense perjudici d'altres disposicions més restrictives en els articles següents. En concret, només es pot autoritzar un habitatge per parcel·la.

Per autoritzar un habitatge unifamiliar aïllat respecte d'una divisió, segregació o fragmentació d'una parcel·la, s'ha de trobar en algun dels següents supòsits, acreditat mitjançant la constància en document públic:

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



- c. En les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999 queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que esdevinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació duita a terme en document públic en virtut de donació de pares a fills, fills de fills premorts, a causa d'herència entre pares i fills, inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es pot 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'ha 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 divisió, segregació o fragmentació i, si s'escau, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

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

- a. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses són els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, i no poden, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estada, menjador, cuina o dormitori, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
- b. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a estada de les persones, s'han de desenvolupar en un únic edifici i han de tenir accés des de l'interior d'aquest.
- c. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es poden desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal.
- d. El conjunt de l'edificació o edificacions han de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest planejament i planejaments superiors.

Article 8.3.2

Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

Són les definides així en la Llei 1/1991 (LEN), grafiades així en aquestes Normes.

No s'hi admeten noves edificacions ni ampliació de les existents.

El règim d'usos és el previst en la Matriu d'Ordenació de l'annex d'aquestes Normes, amb les especificacions i / o requisits addicionals següents:

a) Sector primari:

- Activitats extensives: quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- Activitats intensives: prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les situades en àrees declarades com a espais naturals protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres, no incloses en la Llei 1/1991 d'espais naturals.
- Activitats complementàries: prohibides, excepte, mitjançant l'obtenció de la declaració d'interès general, les que no es trobin en els 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 de refugis de muntanya dins d'una xarxa pública i en edificis existents, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b) Sector secundari:

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





c) Altres:

- Infraestructures: prohibides, excepte les següents:

1. Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general. En l'àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana només es permetran petites instal·lacions que puguin crear-se per fer compost, les quals han d'estar associades a una explotació agrària i informades per l'organisme gestor dels espais naturals protegits, a més d'ubicar-se en les zones d'ús compatible o d'ús general, amb prohibició d'ubicar-les en zones d'ús limitat.

2. Les vies de transport, definides en l'apartat E-2 de l'annex d'aquestes Normes, recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres.

3. Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions definides en l'apartat E-3 de l'annex d'aquestes Normes, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.

4. Les grans instal·lacions tècniques (E-5) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

- Protecció i educació ambiental: condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general. Només es permet en edificacions existents i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Article 8.3.2.bis

Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI)

Són les definides així en la Llei 1/1991 (LEN) , grafiat que es recull , exactament , en aquestes Normes .

Mentre no estigui aprovada la figura de planejament legalment prevista, no podran autoritzar més obres que les de conservació de les edificacions existents .

El règim d'usos serà el previst en la Matriu d'ordenació de l'Annex d'aquestes Normes amb les següents especificacions i / o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- Activitats intensives: Condicionades pels 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 es podran ubicar hivernacles

- Activitats complementàries : Condicionades les activitats següents : Serveis turístics en el medi rural , segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme) i sense instal·lacions esportives a l'aire lliure , ni edificacions 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 Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

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

c) Altres :

- Activitats extractives : Prohibides , excepte en pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991 d'espais naturals que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el PDS de pedreres .

- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general , a què es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents :



1. Ser del tipus E -1 , petites infraestructures .
2. Ser del tipus E -2 , vies de transport , que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves Línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics .
3. Ser del tipus E -3 , conduccions i esteses .
4. Ser del tipus E -5 , grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal , sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública , infraestructures hidràuliques , energètiques i de tractament de residus.

La superfície màxima construïble , expressada en metres quadrats de sostre , no podrà superar el dos per cent (2%) de la superfície de la parcel·la.

El percentatge màxim de la parcel·la que podrà ser ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no podrà superar el tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la.

Article 8.3.3

Àrees de Prevenció de Riscos (APR)

Els usos ubicats dins les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient, que en el cas d'habitatges ha de ser favorable.

Sense perjudici del que estableix el paràgraf anterior, en les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges i incorporin mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència així com també actuacions en la vegetació en un radi de 30 m al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, se'ls ha d'aplicar el règim d'usos previst en la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

Als efectes de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic dins APR, la parcel·la mínima és la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent i, si no es conegués, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin diverses les qualificacions de sòl rústic confrontants, se'ls aplicaria la més restrictiva.

En tot cas, la superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre, no pot superar 2 % de la superfície de la parcel·la.

El percentatge màxim de la parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i la resta d'elements constructius no pot superar el 3 % de la superfície de la parcel·la.

El règim d'usos és el previst en la Matriu d'Ordenació de l'annex d'aquestes Normes, amb les especificacions i / o requisits addicionals següents:

a) Sector primari:

- Activitats intenses: garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intenses, 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: serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals es poden complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per realitzar aquesta activitat.

A més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: Condicionades amb els següents requisits addicionals:

Que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades en sòl rústic protegit. Els edificis es poden ampliar fins a un màxim d'un 20 % de la seva superfície a causa de necessitats funcionals pròpies de l'activitat.





c) Equipaments:

- Ser d'oferta turística limitada -hotel de cinc estrelles- que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

- a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
- b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
- c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tenguí atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
- d. No sobrepassi les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.
- e. Aquests establiments es poden complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per realitzar aquesta activitat, excepte en les zones ARIP-B.
- f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, sempre s'ha de fer de manera que:

1. 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'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no, s'integraran i no danyin els valors arquitectònics ni suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original.
3. En cas que s'hagin de fer nous edificis, siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

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

- a. Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per recuperar el nivell del terreny original i que esdevinguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
- b. En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només poden ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- c. Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi AIA.
- d. L'aigua per a reg ha de procedir de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i ha de comptar amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua han de tenir cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada han de disposar d'arquetes de recollida de residus fins.
- e. Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp com de les obres de construcció.
- f. Justificació de la implantació del nou camp de golf, d'acord amb els criteris regulats en el Pla Territorial de Mallorca.
 - Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
 - Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
 - Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre en edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: condicionades a la declaració d'interès general, en què es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en



el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.

3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.

4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

Habitatge unifamiliar condicionat, d'acord amb el tràmit previst en la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca, així com l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

8.3.3.1 APR d'inundacions

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'Article 78 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Tota obra a realitzar en sòl rústic tant en APR com en la franja de 100 metres a partir del marge superior del llit dels torrents, i així senyalitzada en el pla corresponent, encara que no estigui inclosa en APR, requerirà l'autorització administrativa prèvia de l'Administració Hidràulica.

La dita autorització estarà sotmesa al que disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic en relació amb les zones d'ús públic, policia i servitud.

Els planificadors o promotors que vulguin dur a terme actuacions en aquestes zones, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics que preveu l'article 78 del PHIB.

8.3.3.2 APR d'incendis

En les APR d'incendis, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableixen les limitacions següents:

a) En zones de risc alt, molt altament i extremadament alt:

- Prohibició dels usos residencial i turístic.
- Les construccions existents i les noves han de disposar d'una franja perimetral de protecció d'amplària no inferior a 30 m.

b) En zones amb qualsevol altre nivell de risc:

- Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 pel que fa a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis.

A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de l'aprovació del Decret 101/1993, 11/09/93, se'ls han d'aplicar les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el Decret.

En qualsevol sòl forestal s'ha d'evitar la ubicació d'habitatges en els llocs següents:

- Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons.
- Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.
- En vessants inclinades per sobre del 25 %.
- Llocs tancats on puguin produir-se gran acumulació de fums.
- En àrees especialment exposades a vents perillous.

Els projectes d'habitatges han de preveure mesures de seguretat per garantir l'accés de persones i vehicles (franja de protecció d'amplària mínima de 20 m als dos costats del vial amb les característiques adequades), dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 m. Totes les xemeneies de la construcció han de comptar amb mataespiros i preferentment han d'estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm.

8.3.3.3 Contaminació d'aqüífers



1. En les zones delimitades com de vulnerabilitat alta es prohibeixen en sòl rústic les instal·lacions per a les activitats següents:

- a) Abocadors de residus sòlids de qualsevol tipus (urbans, industrials, ferralla, enderroc...).
- b) Instal·lacions de depuració d'aigües residuals i de tractament de fangs procedents d'aquestes que no utilitzin dipòsits estancs.
- c) Urbanitzacions que no disposin de xarxa de clavegueram.
- d) Granges bovines o porcines de més de 10 o 20 caps respectivament que no disposin de recollida i tractament de les purines.
- e) Escorxadors.
- f) Indústries que generin abocaments.
- g) Regadiu amb aigües residuals depurades amb tractament secundari.

Per ubicar en aquesta zona cementiris, hotels o apartaments i finques d'agroturisme, és imprescindible realitzar-hi estudis hidrològics de detall que defineixin les possibilitats de contaminació de l'aquífer i, si escau, les mesures correctores necessàries per preservar-la. Es requereix amb caràcter vinculant l'informe favorable de la DGRH, que imposarà les mesures preventives o correctores necessàries i/o autoritzarà o no les activitats.

En el cas d'habitatges unifamiliars es podria autoritzar la seva ubicació amb un informe previ favorable de la DGRH, sempre que les aigües residuals s'eliminin mitjançant fosses sèptiques que compleixin les següents exigències de qualitat de l'aquífer:

DBO5	de 20 a 30 ppm
Sòlids en suspensió	De 30 a 40 ppm
Ph	Neutre
Rendiment	Igual o major de 90
Producció d'olors	Exempt

Es recomana la instal·lació de fosses sèptiques d'oxidació total i drenatge superficial.

Per eliminar els fangs i l'abocament de l'efluent s'ha de preveure el que disposa l'article 3.1.7.6.

2. En les zones delimitades com de vulnerabilitat moderada, les activitats susceptibles de generar abocaments, a dalt relacionades, requereixen estudis justificatius de la innocuïtat dels abocaments, basant-se en les seves característiques i en l'ús de l'aquífer.

Es poden autoritzar les instal·lacions relacionades amb cementiris, hotels o apartaments, finques d'agroturisme i habitatges unifamiliars.

Per a les fosses sèptiques dels habitatges unifamiliars s'ha de preveure el que disposa l'apartat anterior en relació amb l'article 3.1.7.6.

8.3.3.4 APR de lliscaments

A les zones delimitades es prohibeix qualsevol mena d'urbanització. Si en algun punt fos possible urbanísticament algun tipus de construcció, s'hi hauria de realitzar un estudi de detall del risc real d'idea de desprendiments rocosos.

8.3.3.5 APR d'erosió

Els cursos dels torrents a les zones d'interès agrari, molt susceptibles als problemes d'erosió, han de ser gradualment protegits, especialment en els marges còncaus del seu traçat. En la resta de zones delimitades, per a qualsevol actuació, s'ha de realitzar un estudi de detall que avaluï el risc real per a aquest tipus de processos.

Article 8.3.4

Perímetre de protecció de pous

En les zones de protecció de pous d'abastament, dibuixades en el plànol número 9, d'acord amb l'article 67 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, són aplicables les següents restriccions a l'ús:

Zones de restricció moderada (radi de 1000 m)

Els usos i activitats que a continuació s'enumeren requereixen, per poder ser autoritzats per l'organisme competent, l'informe favorable de l'AH:

- a) obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids



- b) activitats urbanes: fosses sèptiques, cementiris, emmagatzemament, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals
- c) activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges
- d) activitats industrials: emmagatzemament, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors
- e) activitats recreatives: acampada, zones de bany.

Zones de restricció màxima (radi de 250 m)

No s'hi poden autoritzar els usos i activitats següents:

- a) pedreres, mines i extraccions d'àrids
- b) fosses sèptiques i nous cementiris
- c) emmagatzemament i tractament de residus sòlids
- d) dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicide
- e) reg amb aigües residual
- f) emmagatzemament, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius
- g) indústries alimentàries i escorxadors
- h) injecció de residus i substàncies contaminants
- i) sondejos petrolífers
- j) enterrament de cadàvers d'animals
- k) estacions de servei.

Els usos i activitats següents es poden autoritzar sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals negatius sobre el domini públic hidràulic

- l) emmagatzemament, transport i tractament d'aigües residuals
- m) granges
- n) pous i sondejos
- o) excavacions
- p) sondejos geotècnics
- q) indústries potencialment contaminants (adoberies, ceràmiques, bugaderies, etc.).

Zona de prescripció absoluta (radi de 10 m)

- Aïllada mitjançant un recinte tancat, s'hi prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i l'operació de la captació.

Article 8.3.5

Àrees de protecció territorial (APT)

Definides en l'article 19 de la Llei de les directrius d'ordenació territorial. El règim d'usos és el previst en la Matriu d'Ordenació de l'annex d'aquestes Normes, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

- a) Sector primari:



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

b) Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària. Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, amb els següents requisits addicionals: que els edificis existents 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, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades en sòl rústic protegit. Els edificis es poden ampliar fins a un màxim d'un 20 % de la seva superfície a causa de necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

c) Altres:

- Activitats extractives: prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de Camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Qualsevol autorització per als usos o edificacions que es demani en aquestes àrees de protecció territorial ha de comptar amb l'informe favorable de l'Administració competent en la seva matèria.

En qualsevol cas, la superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre no pot superar el 2 % de la superfície de la parcel·la.

El percentatge màxim de parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i la resta d'elements constructius no pot superar el 3 % de la superfície de la parcel·la.

8.3.5.1 APT costanera

La mateixa regulació establerta per la Llei 22/1988 de Costes i el seu reglament, per a la zona de servitud de protecció.

8.3.5.2 APT de carreteres

La mateixa regulació establerta per la Llei 5/1990 de carreteres de la CAIB, per a la zona de protecció:

- a) 25 m de distància a l'aresta de l'esplanada, en carreteres de quatre carrils.
- b) 18 m en carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.
- c) 8 m en les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

Article 8.3.6

Sòl rústic de règim general forestal

8.3.6.1 Condicions d'ús

El règim d'usos és el previst en la matriu d'Ordenació de l'annex d'aquestes Normes, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

- 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 s'hi poden instal·lar hivernacles.

- Activitats complementàries. Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, amb els següents requisits addicionals: serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme), i sense instal·lacions esportives a l'aire lliure ni edificacions 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 Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

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

c) Equipaments. Resta d'equipaments. Condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general, amb els següents requisits addicionals:

- Ser d'oferta turística limitada -hotel de cinc estrelles- que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

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

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

e. Aquests establiments es poden complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per realitzar aquesta activitat, excepte en les zones ARIP-B.

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

1 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'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no, s'integraran i no danyin els valors arquitectònics ni suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original.

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

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

a. Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per recuperar el nivell del terreny original i que esdevinguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.

b. En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només poden ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.



c. L'aigua per a reg ha de procedir de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i ha de comptar amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua han de tenir cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada han de disposar d'arquetes de recollida de residus.

d. Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp com de les obres de construcció.

e. Justificació de la implantació del nou camp de golf, d'acord amb els criteris regulats en el Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre en edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.

2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director Sectorial de Transports. En cas d'obertura de nous camins, només es podran autoritzar quan siguin d'ús i domini públics.

3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.

4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

Habitatge unifamiliar condicionat, d'acord amb el tràmit previst en la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

8.3.6.2 Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima per a ús d'habitatge	50.000 m ²
Façana mínima de parcel·la	75 m

8.3.6.3 Condicions d'edificació

Superfície màxima construïble	1 %
Percentatge màxim d'ocupació	2 %
Volum màxim per edifici	1.500 m ³
Reculades a límits	10 m
Alçària reguladora	7 m
Alçària total	8 m
Nombre de plantes	B+P

Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 quant a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis.

Article 8.3.7

Àrees d'interès agrari extensiu (AIA-E)

8.3.7.1 Condicions d'ús



El règim d'usos és el previst en la Matriu d'Ordenació de l'annex d'aquestes Normes, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

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

b) Sector secundari:

Indústria en general. Prohibida, excepte aquelles anteriors a 1 de gener de 1996, existents ja a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que s'autoritzi d'acord amb els requisits, procediment i altres condicionants que s'hi estableixen (disposició addicional segona).

c) Equipaments. Resta d'equipaments, condicionats pels requisits addicionals següents:

- Ser d'oferta turística limitada -hotel de cinc estrelles- que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

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

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

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

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

1. 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'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no, s'integraran i no danyin els valors arquitectònics ni suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original

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

- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre en edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzi segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.

2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de





Camins.

3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.

4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

8.3.7.2 Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima per a ús d'habitatge	28.000 m ²
Façana mínima de parcel·la	50 m

8.3.7.3 Condicions d'edificació

Superfície màxima construïble	2 % en UP5 (APC3) 3 % en UP6 (APC4)
Percentatge màxim d'ocupació	3 % en UP5 (APC3) 4 % en UP6 (APC4)
Volum màxim per edifici	1.500 m ³
Reculades a límits	10 m
Alçària reguladora	7 m
Alçària total	8 m
Nombre de plantes	S+B+P

Article 8.3.8

Sòl rústic de règim general

8.3.8.1 Condicions d'ús

El règim d'usos és el previst en la Matriu d'Ordenació de l'annex d'aquestes Normes, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

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

b) Sector secundari:

- Indústria en general. Prohibida, excepte aquelles anteriors a 1 de gener de 1996, existents ja a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que s'autoritzen d'acord amb els requisits, procediment i altres condicionants que s'hi estableixen (disposició addicional segona).

c) Equipaments. Resta d'equipaments, condicionats pels requisits addicionals següents:

- Ser d'oferta turística limitada -hotel de cinc estrelles- que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

- S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat 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'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
- Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tenguí atribuïda la competència sobre patrimoni històric.





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

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

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

1. 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'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla
2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no, s'integraran i no danyin els valors arquitectònics ni suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original
3. en cas que s'hagin de fer nous edificis, siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

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

- a. Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per recuperar el nivell del terreny original i que esdevinguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
- b. En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només poden ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- c. L'aigua per a reg ha de procedir de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i ha de comptar amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua han de tenir cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada han de disposar d'arquetes de recollida de residus.
- d. Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp com de les obres de construcció.
- e. Justificació de la implantació del nou camp de golf, d'acord amb els criteris regulats en el Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre en edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: condicionades i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de Camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Habitatge unifamiliar condicionat, d'acord amb el tràmit previst en la Llei 6/1997 del sòl rústic i del desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

8.3.8.2 Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima per a ús d'habitatge 14.000 m² o 28.000 m² segons grafat en el plànol núm. 2

Façana mínima de parcel·la > 2.000 m² 25 m

8.3.8.3 Condicions d'edificació

Superfície màxima construïble	3 %
Percentatge màxim d'ocupació	4 %



Volum màxim per edifici	1.500 m ³
Reculades a límits	10 m
Alçària reguladora	7 m
Alçària total	8 m
Nombre de plantes	S+B+P

Article 8.3.9

Àrea de transició (AT)

8.3.9.1 Condicions d'ús

El règim d'usos és el previst en la Matriu d'Ordenació de l'annex d'aquestes Normes, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

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

b) Equipaments. Resta d'equipaments, condicionats a l'obtenció de la declaració d'interès general, amb els requisits addicionals següents:

- Ser d'oferta turística limitada -hotel de cinc estrelles- que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

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

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

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

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

1. 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'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla
2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no, s'integraran i no danyin els valors arquitectònics ni suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original
3. En el cas que s'hagin de fer nous edificis, siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser d'ús docent, educatiu, socioassistencial, sanitari, científic, cultural i esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre en edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.



c) Altres:

- Infraestructures: condicionades a la declaració d'interès general i amb justificació de la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i que compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de Camins.
3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.

Habitatge unifamiliar: prohibit en AT-C i condicionat en AT-H d'acord amb el tràmit previst en la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.

8.3.9.2 Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima per a ús d'habitatge	28.000 m ²
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge en cas d'estar constituït com una entitat independent amb anterioritat a l'11 de juliol de 1985	14.000 m ²
Façana mínima de parcel·la	50 m/25 m

8.3.9.3 Condicions d'edificació

Superfície màxima construïble	3 %
Percentatge màxim d'ocupació	4 %
Volum màxim per edifici	1.500 m ³
Reculades a límits	10 m
Alçària reguladora	7 m
Alçària total	8 m
Nombre de plantes	S+B+P

TÍTOL IX

Àmbit d'intervenció paisatgística (AIP)

Capítol 9.1 Generalitats

Article 9.1.1

Definició

El PTM delimita com a Àmbit d'Intervenció Paisatgística (AIP) aquelles zones de característiques singulars que justifiquen una operació de transformació del territori amb algun dels objectius següents:

Millora de les condicions generals del paisatge en determinats entorns de característiques singulars que justifiquen la intervenció del Pla Territorial de Mallorca.

La necessitat d'una correcta integració en el seu entorn immediat de diferents equipaments i / o infraestructures d'escala supramunicipal.

Donar solució a zones degradades situades en els límits entre els termes municipals, sense ordenació adequada i amb deficient connexió viària.

Article 9.1.2

Enumeració

Aquestes normes marquen com a AIP l'única àrea així definides pel Pla Territorial de Mallorca en el terme municipal:

AIP-IV Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor)

Article 9.1.3

Delimitació

Seguint les indicacions de la norma 39 del PTM, es recull la delimitació de l'AIP-IV prescrita en la fitxa del Pla.

Article 9.1.4

Instrument de desenvolupament

D'acord amb la Norma 39, apartat 4, del PTM, les AIP s'han de desenvolupar per mitjà de plans especials elaborats, tramitats i aprovats pel Consell de Mallorca, que prevalen per sobre del planejament urbanístic municipal.

Capítol 9.2 AIP connexió Son Servera – Sant Llorenç

Article 9.2.1

Àmbit

L'àmbit grafiat en els plànols d'ordenació de la zona costanera coincideix exactament amb la delimitació assenyalada en el PTM i inclou tant sòl urbà com sòl rústic.

Article 9.2.2

Objectius

La delimitació d'aquesta zona respon genèricament a l'objectiu de solucionar els problemes de les zones degradades en el límit entre els municipis costaners de Son Servera i Sant Llorenç. Es caracteritza per ser una zona fronterera entre un espai turístic residencial i un espai rural fragmentats, que pel seu caràcter periurbà tenen una escassa integració territorial. Aquesta circumstància fa necessària una ordenació adequada, atenent els principis de compacitat, coherència i cohesió, que sigui capaç de coordinar i gestionar accions de millora i requalificació paisatgística i ambiental per respondre a les demandes de l'àmbit en relació amb l'entorn i el paisatge.

Per això, els objectius concrets, enumerats en la fitxa del PTM, són:

- Millorar les comunicacions entre els distints nuclis.
- Articular els sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments, i crear-ne de nous quan sigui necessari.
- Reordenar i millorar paisatgísticament les franges de sòl rústic entre nuclis.
- Cohesió urbana entre els teixits turístics residencials dels dos municipis.
- Dotar d'estructura urbana els usos turístics i residencials.
- Limitar les activitats incompatibles amb usos residencials i turístics.

A més, també s'ha d'aprofitar per integrar l'equipament poliesportiu supramunicipal previst en la Norma 57, apartat 3.C.1 del PTM.

Article 9.2.3

Principis rectors

- Potenciar els valors dels elements singulars del paisatge natural i cultural com a recurs.
- Restituir la continuïtat territorial mitjançant connectors ambientals i corredors paisatgístics.
- Reconèixer els elements naturals i patrimonials d'interès paisatgístic.
- Aplicar els principis de mobilitat segura i sostenible, tot incorporant mesures d'interacció positiva amb opcions de mobilitat no motoritzada o de transport públic, inclosa la intermodalitat, i restablint una nova mobilitat turística territorial.
- Actuar contra la dispersió banal de l'ocupació del sòl.
- Requalificar sectors urbans deteriorats i recuperar els teixits turístics obsolets.
- Recuperar, millorar i fomentar les activitats agràries tradicionals.
- Incorporar polítiques de sostenibilitat territorial i foment de la seva difusió en el lloc.
- Incorporar la custòdia del territori com a eina de gestió del paisatge.



- Promoure l'organització conjunta i coordinada dels municipis i altres institucions.
- L'ordenació paisatgística s'ha d'establir d'acord amb les directrius d'ordenació incloses en aquesta fitxa.

Article 9.2.4

Directrius d'ordenació

- Instrumentar una nova ordenació dels àmbits rurals en correlació amb els espais lliures urbans.
- Tractament paisatgístic de renaturalització del front litoral.
- Crear un nus intermodal i establir-ne una jerarquia viària.
- Generar un sistema d'espais d'aparcament dissuasori i de servei.
- Consolidar una xarxa de camins rurals històrics i prioritzar àmbits per a vianants.
- Donar una resposta adequada als nous comportaments del turisme.
- Intervenir específicament sobre cada tipus de teixit urbà per potenciar-ne els valors i corregir-ne les deficiències.

Article 9.2.5

Règim Transitori

D'acord amb el que prescriu la disposició transitòria 10a del Pla Territorial de Mallorca:

Els plans especials dels AIP - prevists en l'apartat 4 de la norma 39 del Pla territorial insular de Mallorca - s'hauran d'aprovar inicialment abans que transcorrin dos anys comptats a partir de l'endemà de la publicació en el BOIB l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació n ° 2 del PTIM . Durant aquest període de dos anys se suspèn la tramitació i aprovació dels instruments i projectes que impliquin transformació urbanística del sòl dins la delimitació de l'AIP , com també els d'edificació o d'implantació d'usos en el sòl rústic . La suspensió esmentada no és aplicable als casos que afectin en exclusiva als usos admesos en el sòl rústic i als condicionats relacionats amb la protecció i educació ambiental , amb el sector primari o el secundari de transformació agrària , a les infraestructures i equipaments de ús públic previstos en els seus respectius instruments sectorials o municipals d'ordenació, i als sòls urbans consolidats . En els casos esmentats es podran tramitar i aprovar - els esmentats projectes o instruments- previ informe preceptiu favorable del Departament del Consell de Mallorca competent en ordenació del territori, que haurà d'analitzar la seva compatibilitat amb els objectius , principis rectoris i directrius d'ordenació de cada AIP . Aquest informe s'haurà d'emetre en el termini màxim de quaranta-cinc dies.

No obstant això , l'esmentat desenvolupament 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 ens i s'hagi aprovat inicialment el Pla Especial corresponent , quan les correlatives fitxes de l'Annex III estableixin les determinacions particulars específiques , en aquest cas caldrà que els esmentats instruments urbanístics i projectes d'obres d'urbanització s'ajusten i les previsions establertes en les fitxes dels AIP i que la proposta se sotmeti a informe previ favorable del Consell Insular de Mallorca que haurà deemetre 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 es poden tramitar i aprovar tots els instruments i projectes que legitimin la transformació urbanística del sòl , l'edificació o la implantació d'usos en 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 deemetre en el termini màxim de trenta dies.

TÍTOL X

Protecció d'edificis i béns catalogats

Capítol 10.1 catalogació

Article 10.1.1

Catàleg

L'Ajuntament de Son Servera té en tramitació, paral·lelament a aquestes Normes, el Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Arquitectònic i Paisatgístic de Son Servera, en el qual no sols s'inventaria el patrimoni, sinó que se n'estableixen les pautes per protegir-lo.

Article 10.1.2

Estructura del Catàleg

El Catàleg s'estructura en dos grans grups en funció de la seva ubicació:

Patrimoni urbà (nucli interior i nuclis costaners).

Patrimoni rural, amb independència de la natura i la tipologia dels béns catalogats.

Únicament hi consta com a capítol independent el patrimoni arqueològic.

Aquesta estructuració es justifica degudament en la memòria del Catàleg.

Capítol 10.2 normes de protecció

Article 10.2.1

Disposició general

A tots els edificis catalogats els correspon, en aquestes Normes, una certa qualificació urbanística, a la normativa edificatòria de la qual estan sotmesos amb caràcter general. Per sobre, s'imposen les condicions més restrictives del Catàleg, que regula els criteris per autoritzar-hi les intervencions.

Article 10.2.2

Nivells de protecció

De conformitat amb el PTM, s'estableixen tres nivells de protecció:

Nivell de protecció integral A (A1 i A2)

Nivell de protecció parcial B

Nivell de protecció ambiental C

Article 10.2.3

Obres de demolició o excavació

En l'àmbit de qualsevol element catalogat no es poden concedir llicències per realitzar-hi exclusivament obres de demolició, d'acord amb el que estableix la Norma 2 del Catàleg aprovat el 28 de juliol de 2010.

Les actuacions que afectin el subsòl de la zona arqueològica o de l'edifici catalogat han de comptar amb informe previ favorable de la Comissió Insular de Patrimoni i adaptar-se a les condicions d'aquest.

Article 10.2.4

Documents complementaris per sol·licitar llicències en elements catalogats

S'ha de preveure el que disposa la norma corresponent del Catàleg.

Article 10.2.5

Edificis catalogats en sòl rústic

En la corresponent norma del Catàleg es defineixen els perímetres mínims de protecció al voltant de l'element catalogat: 100 m en els edificis i 50 m en els elements d'importància etnològica; i s'hi fixen les limitacions quant a les actuacions.

Article 10.2.6

Deures de conservació del patrimoni catalogat

Les normes 6 i 7 del Catàleg regulen els deures de conservació, protecció i custòdia dels béns catalogats.



Disposicions transitòries

Disposició transitòria 1

Capacitat de l'estació depuradora

Quan les aigües residuals que s'aboquin a l'estació depuradora superin els 9.000 m³/dia, no es podran autoritzar ni aprovar noves actuacions que suposin incrementar el volum d'aigües residuals a abocar a l'EDAR fins que no n'estigui en funcionament l'ampliació.

Disposicions addicionals

Disposició addicional única

Ordenances per a la reserva estratègica de sòl a l'av. Joan Servera Camps i c/ de Davant s'Hort de Cala Millor

Les ordenances reguladores del règim urbanístic del sòl i de l'edificació i urbanització són les contingudes en les Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament aprovades pel Consell de Govern de 26 de març de 2010 (BOIB núm. 50 de 2010.03.30) i que a continuació es transcriuen:

A) Règim urbanístic del sòl

1. Usos específics i topologies

Les normes que desenvolupen plantegen les zones d'ordenació segons l'ús i tipologia:

ZONA 1	Residencial plurifamiliar	I-4
ZONA 2	Equipament social i cultural	EQ-2/SC
ZONA 3	Equipament docent	EQ-2/DC
ZONA 4	Espai lliure públic	EL -PU

2. Definició d'alineacions

Les alineacions que limiten l'espai públic del privat es defineixen en les fitxes urbanístiques i en els plànols d'ordenació de les NS i C de referència.

Les fitxes urbanístiques de cada tipus d'ordenació defineixen l'edificabilitat pel grafisme indicat en els plànols o per les condicions que s'estableixen: alçada, alineacions, índex d'edificabilitat, etc.

B) Normes d'edificació i urbanització

1. Fitxes urbanístiques

S'inclouen a continuació les fitxes dels paràmetres que regulen les condicions d'edificació de cada zona d'ordenances, segons la categoria que els corresponen.

2. Zona residencial intensiva. Qualificació I-4

- Zona d'ordenació urbanística: residencial intensiva (art. 7.1 de les NS).
- Qualificació I-4.
- Sistema d'ordenació: volumetria específica.
- Tipologia edificatòria: contínua entre mitgeres.
- Ús global: residencial plurifamiliar.
- Usos detallats:
 - Ús dominant: residencial.
 - Usos compatibles: comercial, residencial especial, administratiu, establiments públics.
 - Usos incompatibles: equipament públic, industrial, magatzems.
- Paràmetres urbanístics:
 - Parcel·la mínima: 200 m²
 - Front mínim de parcel·la: 9 m
 - Posició de l'edificació: distància mínima de façana: 3 m
 - IEN sobre parcel·la neta: 2,30 m/m²





- Ocupació màxima: 70 %
- Índex d'intensitat d'ús: 1 hab./40 m2 de solar
- Nombre total d'habitatges: 65
- Nombre màxim de plantes: S + B +3P
- Alçada màxima reguladora: 13 m
- Alçada màxima: 15,50 m
- Subterrànis: 100 % de la parcel·la per a ús aparcament – traster
- Altres condicions
 - Dotació d'aparcaments: en la parcel·la s'ha de reservar espai suficient per albergar 1 plaça d'aparcament per cada 60 m2 de local, 1,5 places per habitatge lliure i 1 plaça per habitatge HPP o de preu taxat.
 - Es permeten habitatges en planta baixa.
 - En tot allò no establert en aquesta fitxa s'ha d'aplicar el que disposen les condicions generals de planejament municipal.
- Quadre d'usos: quadre n. 9 d'aquestes Normes.

3. Zona d'equipaments. Qualificació EQ-2

- Zona d'ordenació urbanística: equipaments (art. 6.9 de les NS).
- Qualificació EQ-2.
- Sistema d'ordenació: volumetria específica.
- Tipologia edificatòria: edificació aïllada.
- Ús global: equipaments.
- Usos detallats:
 - Ús dominant: social i cultural, docent, assistencial, esportiu, seguretat, sanitari, aparcament.
 - Usos compatibles: administratiu, establiments públics.
 - Usos incompatibles: residencial, industrial, magatzem, turístic.
- Paràmetres urbanístics
 - Parcel·la mínima: 100 m2 (400 m2 per EQ-DC)
 - Posició de l'edificació: distància mínima de façana: 3,00 m
 - Distància mínima a límit lateral: 3,00 m
 - Separació mínima entre edificis: 3,00 m
 - IEN sobre parcel·la neta: 0,75 m/m2
 - Ocupació màxima: 75 %
 - Nombre màxim de plantes: S + B +1P
 - Alçada màxima reguladora: 7,00 m
 - Alçada màxima: 9,00 m
 - Subterrànis: A la part de parcel·la edificable, fins a un 60 % de la parcel·la total
- Altres condicions
 - Les condicions de l'edificació s'han d'adaptar a les especials característiques de l'equipament i de la legislació específica reguladora.
 - Equipament docent: segons la legislació específica de la Conselleria d'Educació, d'acord amb les necessitats de l'equipament.
 - Dotació d'aparcaments: en la parcel·la s'ha de reservar espai per a 1 plaça d'aparcament per cada 50 m2 edificables.
 - En tot allò no establert en aquesta fitxa s'ha d'aplicar el que disposen les condicions generals de planejament municipal.

4. Zona espai lliure públic. Qualificació EL-PU

- Zona d'ordenació urbanística: espai lliure públic (art. 6.10 de les NS).
- Qualificació EL-PU.
- Sistema d'ordenació: volumetria específica.
- Tipologia edificatòria: edificació aïllada.
- Ús global: espai lliure - zona verda.
- Usos detallats:
 - Ús dominant: zona verda.
 - Usos compatibles: tots els que no siguin manifestament incompatibles amb el gaudi general i públic de la zona verda. És admissible la instal·lació puntual de CT, bombaments, centres de comandament, etc., integrats adequadament.
 - Usos incompatibles: residencial, industrial, magatzem, turístic.
- Paràmetres urbanístics
 - En el cas que s'admetin edificacions per a usos complementaris, han d'estar sotmeses a les limitacions següents:
 - IEN sobre parcel·la neta: 0,05 m/m2
 - Nombre màxim de plantes: S+B



- Alçada màxima reguladora: 3,00 m
- Alçada màxima: 4,50 m
- Altres condicions
 - Malgrat que l'ús principal és de zona verda, en els espais lliures públics s'admeten altres usos complementaris amb les limitacions següents:
 - Instal·lacions i serveis propis.
 - Comercial en instal·lacions desmuntables.
 - Esportiu a l'aire lliure.
 - Jocs infantils, pèrgoles, porxos, mobiliari urbà.
 - Quioscs per a bar: superfície inferior a 40 m² en zones verdes superiors a 2.000 m².
 - Aparcament subterrani compatible amb la jardineria de superfície.
 - En tot allò no establert en aquesta fitxa s'ha d'aplicar el que disposen les condicions generals de planejament municipal

Quadre d'usos

Son Servera. zona intensiva

Quadre n. 1

Usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	
Industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Magatzems	1,2,3	2,3,4	1,2 **
Taller industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Comercial	1,2,3	2,3,4	
Administratiu	1,2,3	2,3,4	
Turístic	1,2,3	3,4	
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	2,3,4	
Equipament assistencial	1,2,3	2,3,4	
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	
Equipament seguretat	1	2,3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	2,3,4	
Equipament religiós	1,2,3	2,3,4	
Equipament funerari (*)	1,2,3	*	
Equipament comercial	1	2,3,4	
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	
Equipament establiments públics	1	2,3,4	
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	





Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art.3.3.10	
Espai lliure públic	1	Art.3.3.11	
Espai lliure privat	2,3	Art.3.5.11	

R- Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)

S- Situació (art. 5.2.3)

C- Categoria (segons activitat específica)

* - Activitats admeses segons ordenació específica

** - Superfície màxima de 500 m2

*** - Superfície màxima de 300 m2

Son Servera. zona extensiva

Quadre n. 2

Usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1, 2, 3	4	
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	NO		
Administratiu	NO		
Turístic	NO		
Establiments públics	NO		
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu - institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1	4, 5	
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		



Aparcaments de vehicles	NO		
Espai lliure públic	1	Art.3.5.11	
Espai lliure privat	2,3	Art 3.5.11	

R- Regim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)

S- Situació (art. 5.2.3)

C- Categoria (segons activitat específica)

Quadre n. 3

Son Servera. zona semiintensiva

usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Habitatge plurifamiliar	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	1, 2, 3	2, 3, 4	
Administratiu	1, 2, 3	2, 3, 4	
Turístic	1, 2, 3	3, 4	
Establiments públics	1, 2, 3	2, 3, 4	
Espectacles públics	1, 2, 3	2, 3, 4	
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu - institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	4, 5	**
Transport	1, 2, 3	4, 5	
Telecomunicacions	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Aparcaments de vehicles	1, 2, 3	Art. 3.3.10	
Espai lliure públic	1	Art. 3.5.11	
Espai lliure privat	2, 3	Art.3.5.11	



- R- Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)
S- Situació (art. 5.2.3)
C- Categoria (segons activitat específica)
* - Activitats admeses segons ordenació específica
** - Superfície màxima de 500 m2

Quadre n. 4

Son Servera. zona industrial i de serveis

usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	*
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3 **
Magatzems	3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3 **
Taller industrial	3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3 **
Comercial	2,3	1,2,3,4	
Administratiu	2,3	1,2,3,4	
Turístic	NO		
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu - institucional	1	1, 2, 3, 4	
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1, 2, 3, 4	
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	1	1, 2, 3, 4	
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	4	
Transport	1,2,3	4	
Telecomunicacions	1,2,3	1, 2, 3,4	
Aparcaments de vehicles	1, 2, 3	Art. 3.3.10	
Espai lliure públic	1	Art. 3.5.11	
Espai lliure privat	2, 3	Art.3.5.11	

- R- Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)
S- Situació (art. 5.2.3)



C- Categoria (segons activitat específica)

* - Una per parcel·la, annexa a la indústria.

** - En els establiments amb aquest ús principal, qualsevol tipus d'ús terciari permès ha d'anar lligat a l'activitat principal amb la limitació que la superfície en m2 de sostre, destinada a tal ús secundari, no superi el 25 % de la superfície total en m2 de sostre de l'establiment.

Son Servera. Zona comercial

Quadre n. 5

Usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar		NO	*
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3 **
Taller industrial	3	1,2	1, 2 *
Comercial	2,3	1,2,3,4	
Administratiu	2,3	1,2,3,4	
Turístic	NO		
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu - institucional	1	1, 2, 3, 4	
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1, 2, 3, 4	
Equipament Espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	1	1, 2, 3, 4	
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	NO		
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		
Aparcaments de vehicles	1, 2, 3	Art. 3.3.10	
Espai lliure públic	1	Art. 3.5.11	
Espai lliure privat	2, 3	Art.3.5.11	

R- Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)

S- Situació (art. 5.2.3)

C- Categoria (segons activitat específica)



* - Una per parcel·la, annexa al servei.

** - En els establiments amb aquest ús principal, qualsevol tipus d'ús terciari permès ha d'anar lligat a l'activitat principal amb la limitació que la superfície en m2 de sostre, destinada a tal ús secundari, no superi el 25 % de la superfície total en m2 de sostre de l'establiment.

Quadre n. 6

Son Servera. equipaments

Usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	*
Habitatge plurifamiliar		NO	
Residències comunitàries		NO	
Industrial		NO	
Magatzems		NO	
Taller industrial		NO	
Comercial		NO	
Administratiu	2,3	1,2,3,4	**
Turístic		NO	
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	**
Espectacles públics		NO	
Equipament sociocultural	1,2,3	3,4	
Equipament docent	1,2,3	3,4	
Equipament assistencial	1,2,3	3,4	
Equipament administratiu-institucional	1	3,4	
Equipament esportiu	1,2,3	3,4	
Equipament seguretat	1	3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	3,4	
Equipament religiós	2,3	3,4	
Equipament funerari	1,2,3	***	
Equipament comercial	1	3,4	
Equipament espectacles públics	1	3,4	
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	
Transport	1,2,3	4	
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art.3.3.10	
Espai lliure públic	1	Art.3.5.11	
Espai lliure privat	2,3	Art.3.5.11	

R- Règim (Art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)

S- Situació (Art. 5.2.3)

C- Categoria (segons activitat específica)

* - Una per parcel·la, annexa a l'equipament

** - Annex a l'equipament, amb una superfície de sostre no superior al 25 % del sostre de l'equipament

*** - Segons normativa específica



Quadre n. 7

Zona costanera. Zona intensiva

usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1, 2, 3	1, 2, 3, 4 * * * *	
Habitatge plurifamiliar	1, 2, 3	1, 2, 3, 4 * * * *	
Residències comunitàries	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Industrial	1, 2, 3	2, 3, 4	1, 2 * * *
Magatzems	1, 2, 3	1, 2, 3	1,2**
Taller industrial	1, 2, 3	2,3,4	1,2***
Comercial	1, 2, 3	2,3,4	
Administratiu	1, 2, 3	2,3,4	
Turístic	NO		
Establiments públics	1, 2, 3	2,3	
Espectacles públics	1, 2, 3	2,3,4	
Equipament sociocultural	1, 2, 3	1,2,3,4	
Equipament docent	1, 2, 3	1,2,3,4	
Equipament assistencial	1, 2, 3	2,3,4	
Equipament administratiu – institucional	1	1, 2, 3, 4	
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	
Equipament seguretat	1	2,3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	2,3,4	
Equipament religiós		1, 2, 3	
Equipament funerari	1,2,3	*	
Equipament comercial	1	1,2,3,4	
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	
Equipament establiments públics	1	2, 3, 4	
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	
Telecomunicacions	1,2,3	1, 2, 3,4	
Aparcaments de vehicles	1, 2, 3	Art.3.3.10	
Espai lliure públic	1	Art.3.3.10	
Espai lliure privat	2,3	Art.3.5.11	

R- Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)

S- Situació (art. 5.2.3)

C- Categoria (segons activitat específica)

* - Activitats admeses segons ordenació específica

* * - Superfície màxima de 500 m2

* * * - Superfície màxima de 300 m2

* * * * - L'ús exclusiu de la planta baixa és comercial o de garatge per a turismes



Zona costanera. zona extensiva

Quadre n. 8

usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1, 2, 3	4	
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	NO		
Administratiu	NO		
Turístic	NO		
Establiments públics	NO		
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu - institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament Establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1	4, 5	
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		
Aparcaments de vehicles	NO		
Espai lliure públic	1	Art. 3.5.11	
Espai lliure privat	2, 3	Art. 3.5.11	

R- Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)

S- Situació (art. 5.2.3)

C- Categoria (segons activitat específica)

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2014/51/864532>



Quadre n. 9

zona costanera. zona semiintensiva

usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1, 2, 3, 4	
Habitatge plurifamiliar	1, 2, 3	1,2,3,4	
Residències comunitàries	1, 2, 3	1,2,3,4	
Industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Magatzems	1,2,3	2, 3, 4	1,2**
Taller industrial	1,2,3	2, 3, 4	1,2***
Comercial	1,2,3	2,3,4	
Administratiu	1,2,3	2, 3, 4	
Turístic	NO		
Establiments públics	1,2,3	2, 3, 4	
Espectacles públics	1,2,3	2, 3, 4	
Equipament sociocultural	1, 2, 3	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	1, 2, 3, 4	
Equipament assistencial	1, 2, 3	2,3,4	
Equipament administratiu - institucional	1	1,2,3,4	
Equipament esportiu	1,2,3	2, 3, 4, 5	
Equipament seguretat	1	2,3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	2, 3, 4	
Equipament religiós	1,2,3	2, 3, 4	
Equipament funerari	1,2,3	*	
Equipament comercial	1	1,2,3,4	
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	
Equipament Establiments públics	1	2,3,4	
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	4, 5
Telecomunicacions	1,2,3	1, 2, 3, 4	
Aparcaments de vehicles	1, 2, 3	Art.3.3.10	
Espai lliure públic	1	Art. 3.5.11	
Espai lliure privat	2,3	Art.3.5.11	

R- Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)

S- Situació (art. 5.2.3)

C- Categoria (segons activitat específica)

* - Activitats admeses segons ordenació específica

** - Superfície màxima de 500 m2

*** - Superfície màxima de 300 m2

Quadre n. 10

Zona costera. Zona hotelera

usos detallats	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1, 2, 3, 4	
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	1, 2, 3	1,2,3,4	*
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	1,2,3	2,3,4	**
Administratiu	1,2,3	2, 3, 4	**
Turístic	1,2,3	2,3,4	
Establiments públics	1,2,3	2, 3, 4	**
Espectacles públics	1,2,3	2, 3, 4	
Equipament sociocultural	1, 2, 3	1,2,3,4	**
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu - institucional	NO		
Equipament esportiu	1,2,3	2, 3, 4, 5	**
Equipament seguretat	1	2,3,4	
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1,2,3,4	
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	4,5	**
Aparcaments de vehicles	1, 2, 3	Art.3.3.10	**
Espai lliure públic	1	Art. 3.5.11	
Espai lliure privat	2,3	Art.3.5.11	

R- Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat)

S- Situació (art. 5.2.3)

C- Categoria (segons activitat específica)

* - Annexos a l'explotació hotelera, per a ús del seu personal

** - Annex a l'explotació hotelera



Matriu d'ordenació del sòl rústic definició d'activitats

		Sector primari-Norma 16			Sector secundari-Norma 17		Equipaments-Norma 18		Altres-Norma 19			
Categoria	Subcategoria	Activitats Extractives	Activitats Intensives	Activitats Complementàries	Indústria Transf. Agrària	Indústria General	Sense Constr.	Resta equipament	Activitats Extractives	Infraestructures	Hab. Unifamiliar aïllat	Protecció Educació Ambiental
AANP		1	3*	3*	3*	3	3*	3	3	3*	3	2*
ANEI		1	2*	2*	3*	3	2*	3	3*	2*	3	2*
APR		1	2*	2*	2*	3	2*	2*	3*	2*	2*	2*
APT		1	2*	2*	2*	3	2*	3	3*	2*	3	2*
AIA	AIA-E	1	1	2*	2*	3*	2*	2*	3*	2*	2*	2*
AT	AT-C	1	1	2*	2*	3	2*	2*	3	2*	3	2*
	AT-H	1	1	2*	2*	3	2*	2*	3	2*	2*	2*
SRG	SRG	1	1	2*	2*	3*	2*	2*	3*	2*	2*	2*
	SRG-F	1	1	2*	2*	3	2*	2*	3*	2*	2*	2*

Categories de sòl

SRP. Sòl Rústic Protegit
 AANP. Àrea Natural d'Espècial Interès d'Alt Nivell de Protecció
 ANEI. Àrea Natural d'Espècial Interès
 APR. Àrea de Prevenció de Riscos
 APT. Àrea de Protecció Territorial
 SRC. Sòl Rústic Comú
 AIA. Àrea d'Interès Agrari
 AIA-E. Àrea d'Interès Agrari Extensiu
 AT. Àrea de Transició:
 AT-C. Àrea de Transició de Creixement
 AT-H. Àrea de Transició d'Harmonització
 SRG. Sòl Rústic de Règim General:
 SRG. Sòl Rústic de Règim General
 SRG-F. Sòl Rústic de Règim General Forestal

Regulació dels usos

S'assenyalen les excepcions i/o requisits addicionals regulats per aquest Pla, i se n'esmenta la norma concreta:

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
2. Condicionat.
3. Prohibit.

Definició de les activitats regulades en la matriu d'ordenació del sòl rústic

A) Protecció i educació ambiental

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

B) Activitats del sector primari

1. Activitats de caràcter extensiu: són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estan destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals, i l'activitat cinegètica en vedats no intensius. Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgístic d'aquest Pla Territorial.

2. Activitats de caràcter intensiu: aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel caràcter intensiu,



segons els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura, i inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com ara els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives i altres similars.

3. Activitats complementàries: són considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas, s'entenen compreses en aquest apartat les activitats complementàries a què fa referència la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincula els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic.

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

C) Activitats del sector secundari

1. Indústria de transformació agrària: són les activitats destinades a emmagatzemament, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i el seu envasat per comercialitzar-los i distribuir-los al corresponent mercat. S'inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-les a les condicions d'integració establertes en aquest Pla Territorial. 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.

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

D) Equipaments

1. Equipaments sense construcció: es refereix a equipaments situats en terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en el punt B) 3. Consisteixen 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 ara àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouen les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs d'infants, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada al litoral.

2. Resta d'equipaments: consisteixen 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 destinada a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzematge, educacionals, socioassistencials i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar en sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmping, parcs zoològics o circuits esportius.

E) Infraestructures

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

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 metres quadrats.

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

3. Conduccions i línies: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies aèries o enterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

4. Ports i ports esportius: s'inclouen les instal·lacions destinades a l'amarrament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzematge 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.

5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com ara grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure,





infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 metres quadrats, aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

F) Habitatge unifamiliar aïllat

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

Sistemes generals

SG -01

Residència de tercera edat

Emplaçament : Confrontant amb la franja d'urbanitzable residencial de Son Servera (plànol 1)

Estat : Sistema General Proposat

Règim d'ús: Ús públic

Sistema d'actuació : Cessió gratuïta

Superfície : 3,8 Ha

Usos permesos : socioassistencial .

Normativa d'aplicació :

- Tipus d'ordenació aïllada
- Coeficient d'aprofitament màxim: 1 m²/m²
- Ocupació màxima : 60%
- Alçada reguladora : 7,00 m
- Alçada total : 9,50 m
- Nombre de plantes: S + B + P
- Separació mínima a límits: 5,00 m

Condicions d'estètica , integració paisatgística i ambiental : les generals del sòl rústic

SG -02

Camp de golf

Emplaçament : Darrere de la zona residencial Costa dels Pins

Estat : Sistema General Existent que s'amplia

Règim d'ús: Ús col·lectiu sobre domini privat

Superfície : 48,2 Ha

Usos permesos : Camp de golf sense oferta complementària

Normativa d'aplicació :

- Tipus d'ordenació aïllada
- Aprofitament màxim : 200 m² (100 m² màxim per edifici)
- Ocupació màxima : 300 m²
- Alçada reguladora : 4,00 m
- Alçada total : 6,00 m
- Nombre de plantes: S + B
- Separació mínima a límits: 5,00 m

Ús de les edificacions: instal·lacions complementàries del camp de golf (caseta club, magatzem, reparacions vehicles, lavabos, etc).

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental: les generals del sòl rústic.

Condicions mediambientals específiques per a l'ampliació: les prescrites en l'informe de la CBMA al projecte d'ampliació, a saber:

- El conjunt dels moviments de terra i la ubicació temporal , tant d'aquestes com de les estructures , es farà en l'àmbit esportiu del camp de golf fora dels límits de l'ANEI.
- El camp de golf comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia.
- Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals.
- Les canalitzacions que drenen l' aigua embassada disposaran d' Arquetes de recollida de residus fins.
- El disseny dels llacs artificials s'adaptarà a les especificacions establertes pel Servei de Protecció d'Espècies recollides en el document " Adequació ambiental de les llacunes dels camps de golf".
- Es conservaran el major nombre de peus possibles per al seu posterior replantació i es trasplantaran aquells peus que resultin incompatibles amb la pràctica del joc.
- S'haurà d'obtenir la concessió d'aigües depurades.





- S'haurà d'obtenir informe de la Direcció General de Recursos Hídrics respecte al trasllat dels pous i la possible contaminació dels aqüífers .
- S'aplicarà un tractament addicional al efluent procedent de la depuradora per aconseguir una qualitat almenys igual a l'exigida en el Pla Hidrològic .

- Per a minimitzar el risc d'incendi s'adoptaran les mesures següents :

S'extremaran les precaucions en l'ús del foc , tant durant la construcció com en el manteniment .

S'evitarà l'acumulació de combustible prop de la zona forestal .

Es posarà especial cura en l'ús de la maquinària susceptible de generar espines (soldadures, serres radials, etc.) A les zones perimetrals.

- S'adoptaran les mesures correctores proposades per evitar la pèrdua de sòl, com substituir els arbres talats de la zona amb risc d'erosió i crear bancals per disminuir la velocitat de l'aigua d'escorrentia superficial.

- Les espècies emprades per l'enjardinament de les instal·lacions del camp de golf no seran espècies al·lòctones amb comportament invasiu .

- Un cop en funcionament el camp de golf, s'implantarà un sistema de Gestió Mediambiental.

SG -03

Estació depuradora d'aigües residuals (EDAR)

Emplaçament : Entre els nuclis de Son Servera i Cala Millor (plànol 1) , en sòl rústic (AT - H) .

Estat : Sistema General Existent , estant prevista l'ampliació de les instal·lacions .

Règim d'ús: Ús col·lectiu sobre domini privat .

Superfície : 1,52 Ha

Usos permesos : Ús global de comunicacions i infraestructures , instal·lacions per a depuració d'aigües residuals .

Normativa d'aplicació: Les instal·lacions , edificacions o construccions seran les pròpies i necessàries per al desenvolupament de la seva funció , amb les següents condicions màximes :

- Alçada màxima de les edificacions : S + B + P (total : 9 m) .

- Separació mínima a límits: 3,00 m .

Condicions d'estètica , integració paisatgística i ambiental : els generals del sòl rústic aplicables al tipus d'instal·lació .

SG -04

cementiri

Emplaçament : NW del nucli urbà de Son Servera (plànol 1)

Estat : Sistema General Existent , en sòl rústic (ANEI)

Superfície : 1,04 Ha

Usos permesos : Equipament comunitari funerari , ús públic .

Normativa d'aplicació :

- Aprofitament màxim : 0,80 m²/m²

- Ocupació màxima : 80%

- Alçada màxima : 12,00 m

Condicions d'estètica , integració paisatgística i ambiental : les generals del sòl rústic aplicable a les especificades pròpies de l'equipament .

SG - 05

equipaments

Ubicació : Al nucli de són Servera , a la vora NE , a l'altre costat de la via del ferrocarril .

Àmbit : L'àmbit del polígon limita amb el terreny actualment propietat de SFM . Les superfícies esmentades en aquesta fitxa s'entenen subjectes a la delimitació exacta d'aquesta propietat .

Estat : Sistema General Proposat

Superfície total : 20.684 m²

Ús global : Equipaments

Ordenació:

- Qualificació: Equipament:

- Coeficient global d'aprofitament: 1 m²/m²

- Usos detallats : Es reservarà una parcel·la d'una superfície mínima de 8.100 m² per a ús docent a disposició de la Conselleria d'Educació.

- Xarxa viària : És obligada la construcció de la ronda exterior grafiada en el plànol d'ordenació .

- Ample mínim de les vies públiques : 12 m excepte ronda exterior que és de 20 m .

- Aparcaments : 1 plaça per 100 m² d'aprofitament . Superfície necessària per a estació ferroviària .

El Pla Especial i el Projecte d'Urbanització inclouran un estudi acústic en relació amb el soroll produït pel ferrocarril i , si escau , han





d'incloure les mesures correctores necessàries .

Sistema d'actuació : S'adscriu als Sectors Urbanitzables Residencials : 36,25% al SAU -1 i 63,75% al SAU -2 , de manera que l'Ajuntament rebrà per cessió dels terrenys i els propietaris participaran en la compensació dels Sectors urbanitzables Residencials

Altres càrregues : Costejar en la proporció que li correspongui la reordenació del nus de les carreteres Ma - 4040 i Ma - 4040 A per la connexió de la ronda exterior que voreja el polígon

Unitats d'actuació en sòl urbà

UA - SS1

Ubicació: Al nucli de són Servera , entre els carrers Antoni Fum, Joan Massanet i Prevere Antoni Lliteres. (plànol 5.1)

Superfície total: 17.419 m2

Ús global: Residencial. El 30 % de l'aprofitament destinat a ús residencial, es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

Qualificació:

- Intensiva B 12.187 m2
- EL- PU 1.763 m2
- Xarxa viària 3.469 m2

Sistema d'actuació: Compensació per un període de quatre anys. Transcorregut aquest termini , l'Ajuntament podrà acordar el sistema de cooperació o el d'expropiació per desenvolupar tot o part de l'àmbit .

Xarxa viària: Serà la grafiada al plànol 5.1 d'ordenació del nucli.

Aprofitament global : 24.410 m2

Cessions:

- Zona verda: 10% del sòl ordenat. Es lliurarà urbanitzada.
- Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització
- Xarxa viària urbanitzada

Instruments de desenvolupament: Projecte de compensació i projecte d'urbanització

UA - SS2

Ubicació : sobre el sòl d'equipament de Ca s'Hereu , entre els carrers Capdepera i l'avinguda Puig de Sa Bassa . (plànol 5.2)

Superfície total : 10.881 m2

Ús global: Residencial .

Qualificació:

- Semi intensiva : 8.705 m2
- EL- PU : 2.176 m2

Sistemes d'actuació: Compensació

Aprofitament global: 6.093 m2 . En la seva totalitat es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública .

Cessions:

- Zona verda: 20% de la superfície total . Es lliurarà urbanitzada .
- Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització.





UA - SS3

Ubicació: al nucli de Son Servera , en l'extrem exterior del carrer Dr Lliteras . (plànol 5.1)

Superfície total : 3.017 m2

Objecte: substituir la prevista prolongació del carrer de la Pau , que queda impedita per la catalogació d'un edifici , mantenint el mateix límit del sòl urbà .

Ús global : Residencial . El 30 % de l'aprofitament destinat a ús residencial , es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública .

Qualificació:

- Intensiva B : 2.435 m2
- Xarxa viària : 582 m2

Sistemes d'actuació: Compensació

Xarxa viària: serà la grafiada al plànol 5.1 d'ordenació del nucli de Son Servera .

Cessions:

- Xarxa viària urbanitzada
- Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització .

Instruments de desenvolupament: Projecte de compensació i projecte d'urbanització .

UA - SS4

Ubicació : Al nucli de són Servera , entre els carrers Joan Massanet i Cas Corb . (plànol 5.1)

Superfície total : 7.119 m2

Objecte: Dotació de serveis urbanístics i completar xarxa viària

Ús global : Residencial . El 30 % de l'aprofitament destinat a ús residencial , es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública .

Qualificació:

- Intensiva B 5.321 m2
- Xarxa viària 1.798 m2

Sistema d'actuació: Compensació per un període de quatre anys. Transcorregut aquest termini, l'Ajuntament podrà acordar el sistema de cooperació o el d'expropiació per desenvolupar tot o part de l'àmbit .

Xarxa viària : Serà la grafiada al plànol 5.1 d'ordenació del nucli .

Cessions:

- Aprofitament : 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització
- Xarxa viària urbanitzada

Instruments de desenvolupament: Projecte de compensació i projecte d'urbanització

UA - SS5

Ubicació: Al nucli de són Servera , entre els carrers Verge de Sant Salvador , Can Puig i Ciutat . (plànol 5.1)

Superfície total : 8.976 m2





Ús global : Residencial . El 30 % de l'aprofitament destinat a ús residencial , es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública .

Qualificació:

- Intensiva B 6.160 m2
- Xarxa viària 2.816 m2

Sistema d'actuació: Compensació per un període de quatre anys. Transcorregut aquest termini, l'Ajuntament podrà acordar el sistema de cooperació o el d'expropiació per desenvolupar tot o part de l'àmbit .

Xarxa viària : Serà la grafiada al plànol 5.1 d'ordenació del nucli .

Cessions:

- Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització.
- Xarxa viària urbanitzada.

Instruments de desenvolupament: Projecte de compensació i projecte d'urbanització

UA - C1

Ubicació: en el nucli de Cala Millor , entre l'Av Joan Servera Camps i el carrer Davant s'Hort (plànol 5-3) .

Superfície total : 10.738 m2

Objecte de la UA : Obertura de la prolongació del carrer Llorer , dotació de serveis i cessions de zona verda i zona d'equipament per a ampliació de la zona escolar

Ús global : Residencial .

Qualificació:

- Intensiva : 2.772 m2
- Espai lliure públic : 1.379 m2
- Equipament docent : 3.299 m2
- Equipament comercial i social : 2.417 m2
- Xarxa viària : 873 m2

Sistema d'actuació: La UA es desenvoluparà d'acord amb les Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament de la reserva estratègica de sòl aprovat per Acord del Consell de Govern de data 26 de març de 2010.

Cessions:

- Espai lliure públic urbanitzat
- Solar per a equipament
- Xarxa viària urbanitzada
- Aprofitament : segons NNSS aprovades el 26-03-2010

Nombre màxim d'habitatges : 65

Ordenances: Les de les NNSS i CC , que es reproduïxen a la disposició addicional de les NNUU

UA - C2

Ubicació : A la zona Port Verd , al carrer de Na Llambies (plànol 5-5) .

Superfície total : 4.795 (m2) discontinua

Objecte de la UA : Reubicació dels espais lliures públics costat de la carretera .





Qualificació:

- Residencial semintensiva J -5 : 1.276 m2
- Espai lliure públic : 3.519 m2

Sistemes d'actuació : Compensació

Cessions:

- Xarxes de serveis amb capacitat suficient per a la població permesa .
- Zones verdes i vials a càrrec del Promotor de la urbanització.

Instruments de desenvolupament: Projecte de reparcel·lació i compensació .

Tractant-se d'un sòl urbà consolidat , no són exigibles les obligacions d'ús i de cessió que s'estableixen en la Llei 4/2008 .

UA - C3

Ubicació : Port Verd , a Cala Bona (plànol 5-5) .

Superfície total : 99.885 m2

Objecte de la UA : Dotació dels serveis adequats a la densitat de població real .

Ús global : Residencial .

Qualificació:

- Semi intensiva J -5
- Extensiva E -6

Sistemes d'actuació: Compensació per termini de 2 anys . Transcorregut aquest termini sense començar , l'Ajuntament podrà acordar el sistema de cooperació

Cessions:

- Xarxes de serveis amb capacitat suficient per a la població permesa , inclosa si s'escau l'alimentació des del sistema general .
- Zones verdes i vials a càrrec del Promotor de la urbanització.

Instrument de desenvolupament: Projecte de millora de la dotació de serveis que ha d'incloure:

- Xarxes interiors
- Connexió a sistemes generals
- Garanties de subministrament

Tractant-se d'un sòl urbà consolidat, no són exigibles les obligacions d'ús i de cessió aprofitament que estableix la Llei 4/2008 .

UA - C4

Ubicació: Al nucli de Cala Millor , entre els carrers dels Clavells , de l' Fetget i l'Eucaliptus (plànol 5-3) .

Situació en relació amb el PTM : L'àmbit de la UA- C4 està inclòs en l'àmbit de l'AIP - IV (connexió Son Servera - Sant Llorenç) .

Objecte de la UA : Obtenció d'una gran zona verda en superfície sobre aparcament subterrani que faciliti l'estratègia municipal de petonalització dels carrers adjacents .

Superfície total : 17.922 m2

Ús global : Residencial .

Qualificació:

- Intensiva 2 4.846 m2





- Espai lliure privat 400 m2
- Espai lliure públic 10.965 m2
- Vials 1.711 m2

Sistema d'actuació: Compensació

Aprofitament : 10.522 m2 . L'aprofitament destinat a habitatge es destinarà íntegrament a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública .

Cessions:

- Terrenys actualment privats destinats a espai lliure públic
- Terrenys actualment privats destinats a xarxa viària . Els vials es lliuraran totalment urbanitzats .
- Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització.
- Cost estimat de l'enjardinament de l'espai lliure públic.

Instrument de desenvolupament: Projecte de compensació i projecte d'urbanització

UA - C5

Ubicació: A la zona anomenada Port Nou entre Ses Bassetes i Ses Barreres . (plànol 5.6)

Superfície total : 21.828 m2

Objecte de la UA : Cessions de vials , equipaments i zones verdes .

Ús global : Residencial

Qualificació:

- Semiintensiva J2 3.318 m2
- Extensiva E -1 5.461 m2
- Extensiva E - 13 3.806 m2
- Espai lliure privat 615 m2
- Equipament 1.600 m2
- Espai lliure públic 3.287 m2
- Vials 3.520 m2
- Serveis Tècnics 221 m2

Sistemes d'actuació: compensació per termini de 4 anys. Transcorregut aquest termini sense començar, l'Ajuntament podrà anul·lar el sistema de cooperació.

Instrument de desenvolupament: Projecte de compensació .

UA - C6

Ubicació : Al nucli de Cala Millor a prolongació del carrer d'Alaró . (plànol 5.3)

Superfície total : 8.074 m2

Objecte: Desenvolupar la 2a fase del Pla Parcial " Petit Grau" , aprovat per la CPU el 1979.06.04

Ús global : Residencial . El 30 % de l'aprofitament destinat a ús residencial , es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública .

Qualificació:

- Extensiva E - 13 4.770 m2
- EL- PU 1.159 m2
- Xarxa viària 2.145 m2 (inclou 1.176 m2 de zona de reserva)





Sistema d'actuació: Compensació per un període de quatre anys. Transcorregut aquest termini, l'Ajuntament podrà acordar el sistema de cooperació o el d'expropiació per desenvolupar tot o part de l'àmbit .

Xarxa viària : Serà la grafiada al plànol 5.3 d'ordenació del nucli .

Aprofitament global : 24.410 m2

Cessions:

- Zona verda: Prevista en el Pla Parcial . Es lliurarà urbanitzada .
- Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització
- Xarxa viària prolongació del carrer d'Alaró , urbanitzada
- Sòl de reserva viària

Instruments de desenvolupament: Projecte de compensació i projecte d'urbanització

Sectors aptes per a la urbanització

SAU -1

Ubicació: Al nucli de Son Servera , discontinu, té 3 sectors: el primer entre les dues primeres entrades des de la carretera de Palma, Ma-4030, el segon, al costat de la segona entrada des de la mateixa carretera, entre els carrers Verge de Sant Salvador i Joan Massanet, i el tercer, a la vora Nord, entre el carrer Joan Massanet i la línia del ferrocarril.

L'àmbit del tercer sector limita amb la zona de domini del ferrocarril, de manera que la superfície que s'esmenta en aquesta fitxa s'entén subjecta a la definitiva delimitació d'aquesta propietat .

Superfície: La superfície total és de 37.485 m2, corresponent a cada sector 13.952, 8.835 i 14.698 m2 respectivament .

Ús global: Residencial . El 30 % de l'aprofitament destinat a ús residencial es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

Ordenació:

Qualificació: Intensiva B o Extensiva (No es permet comercial)

- Coeficient global d'aprofitament : 0,5 m2/m2
- Xarxa viària:
 - Els sectors 1 i 2 han enllaçar amb la xarxa actual sense contacte directe amb la Ma - 4030 , però si poden amb l'antiga travessia , avui carrer Verge de Sant Salvador .
 - El Sector 3 enllaçarà amb els carrers Joan Massanet i Antoni Fum a través dels vials que queden grafiats al plànol 5-1 .
- Ample mínim de les vies públiques : 10 m²
- Densitat màxima : 100 habitants per hectàrees .
- Aparcaments públics: 1 plaça per 100 m2 d'aprofitament .

El Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització inclouran un estudi acústic en relació amb el soroll produït per les carreteres confrontants i pel ferrocarril i , si s'escau , han d'incloure a costa del promotor les mesures correctores necessàries . La concessió de llicències de construcció d'edificis o culturals estarà condicionada a l'eficàcia d'aquestes mesures per no superar els índexs d'immissió establerts .

Cessions:

- Zones verdes públiques : 10% del sòl ordenat .Es lliuraran urbanitzades
- Equipaments : Segons el Reglament de Planejament.
- Aprofitament : 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificació mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització.
- Xarxa viària urbanitzada amb tots els serveis .

Sòl adscrit de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes generals (Norma 9





del PTM) : 20% de la superfície de sòl ordenat (7.497 m²) situats en el Sistema General d' Equipaments SG -05, els propietaris participaran en la compensació d'aquest polígon SAU -1.

Sistema d'actuació : Compensació , incloent els terrenys adscrits del SG -05

Termini màxim d'execució: 8 anys.

SAU -2

Ubicació: Al nucli de Son Servera , discontinu , a la vora NE , a l'altre costat de la via del fcc , té 2 sectors separats pel polígon SAU -3 d'equipaments .

L'àmbit del polígon limita amb la zona de domini del ferrocarril , de manera que la superfície que s'esmenta en aquesta fitxa s'entén subjecta a la definitiva delimitació d'aquesta propietat .

Superfície: La superfície total és de 65.935 m² , corresponent a cada sector 18.516 i 47.419 m² respectivament .

Ús global : Residencial . El 30 % de l'aprofitament destinat a ús residencial es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública .

Ordenació:

- Qualificació : Intensiva D o Extensiva (No es permet comercial)
- Coeficient global d'aprofitament : 0,5 m²/m²
- Xarxa viària : La del primer sector ha de permetre l'enllaç amb la xarxa actual a través del carrer Sant Antoni . La de l'altre sector ha de permetre l'enllaç amb la xarxa actual a través dels carrers Fra Cani i Elisa Servera .
- És obligada la construcció de la ronda exterior grafiada en el plànol d'ordenació .
- Ample mínim de les vies públiques : 12 m . excepte en la ronda exterior , que és de 20 m .
- Densitat màxima : 100 habitants per hectàrees .
- Aparcaments públics: 1 plaça per 100 m² d'aprofitament .

El Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització inclouran un estudi acústic en relació amb el soroll produït pel ferrocarril i , si s'escau , han d'incloure a costa del promotor les mesures correctores necessàries .

Cessions:

- Zones verdes públiques : 10% del sòl ordenat. Es lliuraran urbanitzades
- Equipaments: Segons el Reglament de Planejament.
- Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificació mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització .
- Xarxa viària urbanitzada amb tots els serveis .

Sòl adscrit de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes generals (Norma 9

del PTM) : 20% de la superfície de sòl ordenat (13.187 m²) situats en el Sistema General d' Equipaments SG -05 , els propietaris participaran en la compensació d'aquest polígon SAU -1

Altres càrregues: Costejar la reordenació del nus de les carreteres Ma - 4040 i Ma - 4040A per a la connexió de la ronda exterior que ha vorejar el polígon

Sistema d'actuació: Compensació, incloent els terrenys adscrits del SG -05

Termini màxim d'execució: 8 anys

SAU 3

Ubicació: Al nucli de són Servera, adossat a l'actual polígon industrial, com a ampliació del mateix.

Superfície total: 42.500 m²

Ús global: Industrial i de serveis.





Ordenació:

- Qualificació: Industrial i de serveis (No es permet comercial)
- Índex d'aprofitament global : 0,85 m2/m2
- Aprofitament global : 36.125 m2
- Aprofitament lucratiu : 34.680 m2
- Xarxa viària : la xarxa viària grafiada s'ha d'entendre com a mínima i pot variar sempre que es mantingui : a) prolongació del carrer Miquel Costa i Llobera , b) possibilitat d'ampliació de la zona per qualsevol dels seus costats , c) accés únic a l'avinguda Puig de Sa Bassa .
- Ample mínim de les vies públiques : 16 m
- Aparcaments públics: 1 plaça per 100 m2 d'aprofitament .

Cessions:

- Zones verdes públiques: 10% del sòl ordenat. Es lliuraran urbanitzades.
- Equipaments: segons annex del Reglament de Planejament.
- Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització
- Xarxa viària urbanitzada

Altres càrregues: Cost d'obertura i urbanització de la prolongació del carrer de Miquel Costa i Llobera al polígon industrial confrontant.

Sistema d'actuació: Compensació

Termini màxim d'execució: 8 anys

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 4 d'abril de 2014

El secretari delegat
Jaume Oliver Morell

