

PLA GENERAL
ARIANY

NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL
JUNY/2025

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I: PRELIMINAR

- Article 1.1.01: Naturalesa i àmbit
- Article 1.1.02: Vigència, modificació i revisió
- Article 1.1.03: Efectes de l'aprovació
- Article 1.1.04: Interpretació
- Article 1.1.05: Consulta del planejament

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

- Article 1.2.01: Òrgans actuant
- Article 1.2.02: Desenvolupament del planejament

CAPÍTOL III: PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

- Article 1.3.01: Protecció de la biodiversitat
- Article 1.3.02: Protecció de les masses forestals
- Article 1.3.03: Mobilitat de la fauna
- Article 1.3.04: Protecció contra la contaminació acústica i lumínica
- Article 1.3.05: Zones de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers
- Article 1.3.06: Mesures contra el canvi climàtic

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

- Article 2.1.01: Situacions bàsiques del sòl
- Article 2.1.02: Facultats, drets i deures legals dels propietaris

CAPÍTOL II: ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI

- Article 2.2.01: Classificació del sòl
- Article 2.2.02: Capacitat màxima de població
- Article 2.2.03. Aprofitament urbanístic mitjà

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

- Article 2.3.01: Concepte de sòl urbà
- Article 2.3.02: Drets i deures dels propietaris de sòl urbà
- Article 2.3.03: Condicions per poder edificar en sòl urbà

CAPÍTOL IV: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

- Article 2.4.01: Definició i desenvolupament
- Article 2.4.02: Edificació en sòl urbanitzable

CAPÍTOL V: RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

- Article 2.5.01: Definició del sòl rústic
- Article 2.5.02: Drets i deures dels propietaris de sòl rústic

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

Article 2.6.01: Llei d'aigües

Article 2.6.02: Llei de carreteres

Article 2.6.04: Legislació aeroportuària

TÍTOL III: SISTEMES GENERALS

CAPÍTOL I: DEFINICIONS

Article 3.1.01: Definició i estructura dels sistemes generals

Article 3.1.02: Regulació dels sistemes generals

Article 3.1.03: Sistema general de comunicacions

Article 3.1.04: Sistema general d'infraestructures i serveis

Article 3.1.05: Sistema general d'espais lliures públics

Article 3.1.06: Sistema general d'equipaments

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

Article 3.2.01: Procediment general per a l'obtenció dels sistemes generals

Article 3.2.02: Desenvolupament i execució dels sistemes generals

TÍTOL IV: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I: COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

Article 4.1.01: Objecte i formes d'intervenció

Article 4.1.02: Actes subjectes a llicència urbanística

Article 4.1.03: Procediment i competència per a l'atorgament de llicències

Article 4.1.04: Abast i contingut de les llicències

Article 4.1.05: Llicències de parcel·lació o segregació

Article 4.1.06: Llicències per a moviment de terres

Article 4.1.07: Llicències per a obres d'edificació

Article 4.1.08: Comunicació prèvia

Article 4.1.09: Llicència per a demolició de construccions

Article 4.1.10: Termini de resolució de llicències i silenci administratiu

Article 4.1.11: Inici, transmissió, pròrroques i caducitat de les llicències d'obres

Article 4.1.12: Modificació de les llicències d'obres

Article 4.1.13: Cèdules d'habitabilitat i llicències de primera utilització

Article 4.1.14: Llicències d'activitats

Article 4.1.15: Ordres d'execució i suspensió d'obres

CAPÍTOL II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Article 4.2.01: Organització i funcions de la inspecció urbanística

Article 4.2.02: Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció

CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 4.3.01: Deure de conservació de les edificacions i urbanitzacions

Article 4.3.02: Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions

Article 4.3.03: Ordres d'execució i límit del deure de conservació

Article 4.3.04: Ruïna imminent i supòsits legals per a la declaració de ruïna

TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

- Article 5.1.01: Tipus d'edificació i normes comunes
- Article 5.1.02: Compliment dels requisits de parcel·la en sòl urbà
- Article 5.1.03: Compliment dels paràmetres d'edificació
- Article 5.1.04: Superfície d'ocupació de la parcel·la
- Article 5.1.05: Càlculs d'edificabilitat
- Article 5.1.06: Construccions permeses per sobre de l'altura màxima
- Article 5.1.07: Reordenació de volums
- Article 5.1.08: Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic
- Article 5.1.09: Xamfrans
- Article 5.1.10: Protecció de l'arbrat
- Article 5.1.11: Exigència del previ assenyalament d'alineacions i rasants
- Article 5.1.12: Mesures contra la contaminació acústica

CAPÍTOL II: NORMES REGULADORES DELS USOS

- Article 5.2.01: Objecte, aplicació i estructura general dels usos
- Article 5.2.02: Classificació i definicions dels usos globals i detallats
- Article 5.2.03: Índex d'intensitat d'ús turístic
- Article 5.2.04: Índex d'intensitat d'ús residencial

CAPÍTOL III: CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS

- Article 5.3.01: Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge
- Article 5.3.02: Escales interiors
- Article 5.3.03: Habitatges adaptats a persones amb mobilitat reduïda

CAPÍTOL IV: CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

- Article 5.4.01: Il·luminació i ventilació directa
- Article 5.4.02: Buïts d'il·luminació i ventilació directa
- Article 5.4.03: Definicions i dimensions dels patis
- Article 5.4.04: Ventilació i evacuació de fums
- Article 5.4.05: Llums rectes d'il·luminació i ventilació

CAPÍTOL V: APARCAMENTS

- Article 5.5.01: Règim aplicable
- Article 5.5.02: Obligatorietat
- Article 5.5.03: Nombre de places a reservar
- Article 5.5.04: Dimensió i situació dels aparcaments
- Article 5.5.05: Determinacions de disseny
- Article 5.5.06: Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

CAPÍTOL VI: DOTACIÓ DE SERVEIS

- Article 5.6.01: Dotació d'aigua potable
- Article 5.6.02: Recollida d'aigua de pluja
- Article 5.6.03: Desguàs d'aigua de pluja
- Article 5.6.04: Serveis de telecomunicacions
- Article 5.6.05: Evacuació de fums, bafes, gasos i aire condicionat

CAPÍTOL VII: CONDICIONS TÈCNIQUES

- Article 5.7.01: Parets mitgeres
- Article 5.7.02: Protecció contra la humitat
- Article 5.7.03: Clos de parcel·les i solars sense edificar

Article 5.7.04: Construcció de voreres

Article 5.7.05: Passos per a l'entrada de vehicles

Article 5.7.06: Reserva per a recintes de contenidors a determinats edificis

CAPÍTOL VIII: CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

Article 5.8.01: Condicions generals d'estètica

Article 5.8.02: Façanes

Article 5.8.03: Porxades, marquesines i tendals

Article 5.8.04: Anuncis, rètols i cartells publicitaris

Article 5.8.05: Fanals

CAPÍTOL IX: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 5.9.01: Edificis fora d'ordenació

Article 5.9.02: Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior

TÍTOL VI: NORMES RELATIVES A LES ZONIFICACIONS URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I: EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

Article 6.1.01: Definició, ordenació i mesurament de l'altura en edificació segons alineació a vial o espai lliure públic

Article 6.1.02: Condicions d'edificació i ús als patis d'illeta

CAPÍTOL II: NORMES D'APLICACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES

Article 6.2.01: Definició, ordenació i mesurament de l'altura en edificació segons el tipus d'edificació aïllada

Article 6.2.02: Adaptació de l'edifici al terreny

Article 6.2.03: Tractament dels espais lliures de la parcel·la

Article 6.2.04: Separacions o reculades a límits

Article 6.2.05: Separacions entre edificis en un mateix solar

Article 6.2.06: Tancaments de separació en el tipus d'edificació aïllada

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS

Article 6.3.01: Ordenances particulars de la zona de nucli antic (RE-NA)

Article 6.3.02: Ordenances particulars de la zona residencial intensiva plurifamiliar (RE-IP)

Article 6.3.03: Ordenances particulars de la zona residencial extensiva unifamiliar (RE-EU)

Article 6.3.04: Ordenances particulars de la zona d'equipaments (EQ)

Article 6.3.05: Ordenances particulars de la zona d'infraestructures o serveis urbans (IFS)

Article 6.3.06: Condicions particulars dels espais lliures (EL)

CAPÍTOL IV: CONDICIONS PARTICULARS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

Article 6.4.01: Normes d'estètica i composició en la zona de nucli antic

Article 6.4.02: Normes d'estètica i composició en la zona residencial intensiva

Article 6.4.03: Normes d'estètica i composició en la zona residencial extensiva

Article 6.4.04: Normes d'estètica i composició en la zona d'equipaments

Article 6.4.05: Normes d'estètica i composició en la zona de serveis

TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT

CAPÍTOL I: NORMES GENERALS EN SÒL URBANITZABLE

Article 7.1.01: Sectors d'actuació en sòl urbanitzable

Article 7.1.02: Desenvolupament del sòl urbanitzable directament ordenat

CAPÍTOL II: NORMES GENERALS PER ALS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Article 7.2.01: Condicions dels projectes d'urbanització

TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 8.1.01: Àmbit i disposicions generals

Article 8.1.02: Qualificació

CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS

Article 8.2.01: Agrupacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en sòl rústic

Article 8.2.02: Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural

Article 8.2.03: Condicions de l'edificació, àmbit d'aplicació i disposicions generals

Article 8.2.04: Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions

Article 8.2.05: Piscines

Article 8.2.06: Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca

Article 8.2.07: Moviments de terra

Article 8.2.08: Tancament de finques

Article 8.2.09: Camins i connexions

Article 8.2.10: Trajectes pintorescos i rutes d'interès cultural i paisatgístic

Article 8.2.11: Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals

CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

Article 8.3.01: Classificació i definicions dels usos

Article 8.3.02: Limitacions d'ús al voltant dels pous de subministrament

CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 8.4.01: Edificis existents en sòl rústic

CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Article 8.5.01: Àrees de prevenció de riscos (APR)

Article 8.5.02: Àrees de protecció territorial (APT)

Article 8.5.03: Àrees d'interès paisatgístic municipal (ARIP-M)

CAPÍTOL VI: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

Article 8.6.01: Àrees de transició (AT)

Article 8.6.02: Sòl rústic de règim general (SRG)

NORMES URBANÍSTIQUES**TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS****CAPÍTOL I: PRELIMINAR****ARTICLE 1.1.01
NATURALESIA I ÀMBIT**

El Pla General (PG) d'Ariany s'han redactat de conformitat amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i una altra legislació urbanística de desenvolupament. Tot això contingut d'ara endavant sota la denominació de legislació urbanística.

El PG, d'acord amb l'article 35 i 40 de la LUIB, és l'instrument d'ordenació integral i de caràcter estructura del territori i comprèn el terme municipal complet, defineix els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifica el sòl, establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes. També, estableix l'ordenació detallada del sòl, mitjançant la seva qualificació urbanística, normes i ordenances, atribució d'usos i d'índexs d'edificabilitat neta que corresponguin a cadascuna de les parcel·les. Així com, estableix els paràmetres urbanístics i l'ordenació detallada de la trama urbana en cada àmbit d'actuació de transformació urbanística en sòl urbà, segons l'article 23 de la LUIB, i per a cada sector de sòl urbanitzable. Així mateix, les determinacions detallades per a totes les categories en què es divideix el sòl rústic.

Finalment, estableix les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució, així com els terminis i les condicions per a la seva revisió.

**ARTICLE 1.1.02
VIGÈNCIA, MODIFICACIÓ I REVISIÓ****1. Vigència.**

El PG, de conformitat amb l'article 57 de la LUIB, tindrà vigència indefinida i serà susceptible de suspensió, modificació i revisió.

A més, segons l'article 103.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, entrarà en vigor una vegada publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les normes urbanístiques.

Una vegada aprovat definitivament, el Consell insular tindrà l'obligació de la publicació de les normes urbanístiques en el BOIB, això sense perjudici del règim de publicitat del mateix a través dels mitjans d'informació que consideri oportuns.

2. Modificació.

S'entén per modificació, d'acord amb l'article 59 de la LUIB, la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'apartat següent.

3. Revisió.

S'entén per revisió l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per esgotament de la seva capacitat.

Seràn causes objectives que motivin i justifiquin la seva revisió qualsevol de les següents:

- a. Quan concorrin alteracions substancials del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.
- b. Quan, per un efecte acumulatiu de modificacions successives sofertes des de la seva formulació o última revisió, s'estigui en presència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat anterior.
- c. En tot cas, serà causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions de transformació urbanística que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.

ARTICLE 1.1.03

EFFECTES DE L'APROVACIÓ

1. Publicitat.

Comporta el dret de qualsevol persona a consultar el PG i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada en aquestes normes.

El principi de publicitat del planejament es fa efectiu per mitjà dels següents tipus d'informació urbanística:

- a. Consulta directa del planejament.
- b. Consulta urbanística.
- c. Cèdula urbanística.

2. Executivitat i executorietat.

Els instruments de planejament urbanístic, segons estableix l'article 65 de la LUIB, seran executius a partir de la publicació en el BOIB de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents.

L'executorietat implicarà la facultat per a emprendre la realització dels projectes i obres que es prevegin, la seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades en la legislació urbanística i contingudes en el PG.

3. Obligatorietat

Comporta, segons estableix l'article 66 de la LUIB, el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de la corporació municipal i organismes de l'Administració Pública.

ARTICLE 1.1.04

INTERPRETACIÓ

Els dubtes en la interpretació produïdes per imprecisions o per contradiccions contingudes en els instruments d'ordenació urbanística es resoldran d'acord amb el que s'estableix en l'article 10 de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi.

Per a això es requerirà un informe tècnic i jurídic sobre el tema, en el qual constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quin és la correcta i que s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaridora a les normes urbanístiques. A més, quan tinguin un abast general, seran publicades en el BOIB.

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

ARTICLE 1.1.05 CONSULTA DEL PLANEJAMENT

D'acord amb l'article 64 de la LUIB, el contingut complet dels instruments de planejament urbanístic serà públic i qualsevol persona podrà en tot moment consultar-ho i informar-se d'aquest.

Així mateix, les persones interessades podran sol·licitar a l'ajuntament competent l'emissió de certificats d'aprofitament urbanístic de finques concretes. El certificat, subscrit pel secretari o la secretària de l'ajuntament, s'expedirà en el termini màxim d'un mes des de la presentació de la sol·licitud, expressarà el règim urbanístic aplicable a la finca o les finques en aquest moment, i indicarà si és o no edificable. El certificat tindrà una vigència de sis mesos des de la seva notificació a la persona que l'ha sol·licitat.

Quan les consultes o certificats urbanístics suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà el pronunciament previ de l'òrgan municipal competent segons es determina en l'article anterior

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

ARTICLE 1.2.01 ÒRGANS ACTUANTS

El desenvolupament i execució del PG correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquest planejament.

Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, als altres organismes de la resta d'administracions públiques, correspondrà el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del planejament urbanístic.

ARTICLE 1.2.02 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

El *PG es desenvoluparà, d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest Títol i amb el que es preveu en la legislació urbanística aplicable, mitjançant projectes d'urbanització i/o dotació de serveis aplicables als sectors classificats com a urbanitzables directament ordenats.

CAPÍTOL III: PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

ARTICLE 1.3.01 PROTECCIÓ DE LA BIODIVERSITAT

Tota actuació que es desenvolupi en el territori tindrà en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporarà les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes i espècies protegides.

Es prohibeix la introducció d'espècies al·lòctones al sòl amb vegetació natural o forestal.

ARTICLE 1.3.02 PROTECCIÓ DE LES MASSES FORESTALS

Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides es conservaran les espècies vegetals autòctones.

ARTICLE 1.3.03 MOBILITAT DE LA FAUNA

La concessió de llicències per aixecar tancats, cledes o closos en sòl rústic, així com també els plans i projectes de carreteres i d'altres infraestructures lineals, consideraran els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres, establint, excepte en el cas d'horts i explotacions intensives, les obertures necessàries per al pas de l'aigua i de la fauna, així com altres mesures que es considerin oportunes per a no alterar aquests moviments. La instal·lació d'esteses elèctriques d'alta tensió haurà de realitzar-se amb dispositius adequats per evitar l'electrocució a les zones de passada d'aus que per la seva mida puguin veure's afectades.

ARTICLE 1.3.04 PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I LUMÍNICA

1. Contaminació acústica.

Amb la finalitat d'evitar o de reduir els danys que es puguin derivar per a la salut humana, els béns o el medi ambient, així com per regular les activitats específiques en matèria de renous i vibracions, d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i amb independència de l'ordenança municipal que ho reguli, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats que causin molèsties per contaminació acústica o vibracions.

Així mateix, les actuacions urbanístiques i edificatòries hauran de respectar el que es disposa en la Llei 37/2003, de 17 novembre, del renou i la norma 45 del PTIM.

En els nous edificis del sòl urbà amb nivells exteriors d'immissió superiors al permès per la zonificació acústica, s'adoptaran mesures de protecció enfront del renou.

2. Contaminació lumínica.

Les instal·lacions d'enllumenat exterior, dispositius luminotècnics d'enllumenat exterior, i equips auxiliars d'enllumenat, tant públics com privats, hauran de complir amb les disposicions de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i la Norma 44 del PTIM.

Les lluminàries exteriors dels projectes d'urbanització i d'edificació, segons l'article 7.2.01, es dissenyaran amb sistemes d'il·luminació eficients i que produeixin baix impacte de contaminació lumínica. Estan prohibits els sistemes d'il·luminació que projectin un feix lumínic cap al cel. Els sistemes d'il·luminació existents que incompleixin aquesta disposició han de ser substituïts gradualment per a adaptar-se a la normativa.

Quant als espais públics urbanitzats, l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització d'aquests espais es defineix que tot itinerari per als vianants accessible haurà de complir en tot el seu desenvolupament els nivells d'il·luminació especificats en el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

ARTICLE 1.3.05

ZONES DE VULNERABILITAT A LA CONTAMINACIÓ D'AQUÍFERS

Aquestes són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aquífers poden ser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

Els plans i projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aquífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Directiva 2000/60/CE, la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears.

En cap cas no s'autoritzaran en les àrees de contaminació d'aquífers en sòl rústic de vulnerabilitat alta les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzemament de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

En les àrees de vulnerabilitat a la contaminació d'aquífers situades en sòl urbà, les activitats que s'autoritzi, a més de complir amb les normes relatives al control d'abocaments, hauran de garantir la seguretat de les xarxes i dipòsits enterrats que continguin líquids contaminants, així com la impermeabilitat del terreny on se situïn els residus, escombraries i, si escau, el seu tractament. En qualsevol cas, es complirà el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular el document bàsic HS 5.

ARTICLE 1.3.06

MESURES CONTRA EL CANVI CLIMÀTIC

Els articles 18 i 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, estableixen que l'activitat planificadora ha d'incorporar la perspectiva climàtica de conformitat amb el que s'estableix en aquesta llei. A aquest efecte:

1. En nous desenvolupaments urbanístics:

a. S'ha de reservar una àrea de sòl destinada a la generació d'energia renovable amb una superfície suficient per a generar l'equivalent anual a les necessitats energètiques d'aquest desenvolupament.

La implantació d'instal·lacions d'energia renovable en els nous desenvolupaments es realitzarà preferentment mitjançant plaques fotovoltaïques en els espais destinats als aparcaments públics o privats que es prevegin amb una superfície superior a 500 m². Igualment, es podran preveure en zones qualificades expressament com a infraestructures i, de no qualificar-se expressament aquestes zones, les instal·lacions es podran implantar en les cobertes o espais no edificats de les parcel·les destinades a equipament o, bé, en sòl qualificat d'espai lliure públic, ocupant el percentatge màxim previst en les normes generals per a la implantació d'instal·lacions i serveis públics.

A aquest efecte, el planejament ha classificat 3 sectors urbanitzables directament ordenats en els quals el projecte d'urbanització i/o de dotació de serveis haurà de justificar el compliment d'aquest apartat.

La superfície de sòl de reserva es pot reduir en la mateixa proporció de l'energia generada per instal·lacions solars tèrmiques o fotovoltaïques en els propis edificis del sector o en els espais lliures de parcel·les. Totes les parcel·les d'ús lucratiu, situades en les actuacions de nova urbanització o renovació urbana, han de preveure, almenys, una zona d'implantació d'instal·lacions de generació d'energia solar tèrmica per a aigua calenta sanitària en la coberta o al pati de la parcel·la.

La justificació del compliment dels objectius indicats en els apartats anteriors, es realitzarà en els instruments de desenvolupament que estableixi el PG. En el cas d'àrees de renovació,

directament ordenades pel PG, i de petites dimensions, la justificació es realitzarà mitjançant un estudi de detall o el projecte d'urbanització.

b. El nou aparcament de titularitat pública situat en el SUDO 01 haurà de cobrir-se amb plaques de generació solar fotovoltaica destinada a l'autoconsum de les instal·lacions associades a aquest. A més, haurà d'incorporar instal·lacions de generació solar fotovoltaica per a autoconsum, bé en l'espai d'aparcament, bé en la coberta de les instal·lacions annexes.

c. El paviment de les zones d'aparcament, vials i espais lliures públics haurà de complir amb el que s'estableix en l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, i, a més, en la mesura que sigui possible, serà permeable. Quan no ho sigui, s'haurà d'adoptar un sistema urbà de drenatge sostenible (SUDS) que minimitzi l'impacte de les aigües pluvials en les xarxes de sanejament i drenatge. També, en la mesura que sigui possible, aquestes aigües s'hauran d'emmagatzemar per al seu ús posterior o la reincorporació controlada al medi natural.

Aquest apartat serà aplicable a l'aparcament públic previst en el sector urbanitzable directament ordenat denominat SUDO 01.

d. En les zones d'aparcament públic, d'acord amb l'article 61 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, hauran de preveure una àrea per a l'estacionament de bicicletes.

e. La il·luminació de les àrees públiques hauran de complir amb les normes 1.3.04 i 7.2.01. A aquest efecte, els projectes d'urbanització dels sectors urbanitzables directament ordenats (SUDO) han d'incloure un annex amb un estudi luminotècnic que justifiqui expressament el compliment d'aquestes normes.

2. En edificis de nova construcció i reformes o rehabilitació dels existents.

a. En aquests edificis, així com en les infraestructures públiques i en les instal·lacions i aparells s'han de complir les mesures d'estalvi energètic que s'estableixen en aquesta llei.

Les edificacions de nova planta han de ser edificis de consum energètic gairebé nul. A aquest efecte, les cobertes incorporaran generació solar fotovoltaica per a autoconsum i generació d'energia solar tèrmica per a aigua calenta sanitària.

Per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de les noves edificacions i per als edificis amb una potència tèrmica nominal instal·lada superior a 70kw, s'haurà de disposar d'un pla de gestió energètica que inclogui mesures d'estalvi, d'eficiència energètica i de generació renovable, així com el seguiment anual i el manteniment de les instal·lacions plantejades.

b. Aquests edificis deuran així mateix complir amb les mesures d'estalvi d'aigua potable que s'estableixen en l'article 5.9.01.

c. També hauran de complir amb les mesures de recollida i reutilització d'aigua de pluja que s'estableixen en l'article 5.9.02.

d. Les piscines situades en sòl urbà hauran de complir amb les condicions establertes per a cada zonificació i, a més, amb les següents mesures d'estalvi d'aigua:

- L'ompliment de les piscines no es podrà fer amb aigua procedent de la xarxa pública.
- L'aigua de les piscines podrà utilitzar-se, en tot cas, contra incendis.
- L'aigua de buidatge haurà de recollir-se en un aljub destinat a aquest efecte o, si és el cas, en l'aljub d'aigües pluvials, per al seu ús posterior per a reg.
- En la mesura que sigui possible les piscines quan no s'utilitzin s'hauran de cobrir amb la finalitat d'evitar l'evaporació de l'aigua emmagatzemada.

Aquestes mesures també s'han de complir per les piscines regulades en l'article 8.2.05

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS****ARTICLE 2.1.01****SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL**

El sòl es troba en situació bàsica de sòl rural o urbanitzat segons s'estableix en l'article 21 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana, o norma que ho modifiqui o substitueixi.

ARTICLE 2.1.02**FACULTATS, DRETS I DEURES LEGALS DELS PROPIETARIS**

L'aprovació del planejament, necessari segons la situació i classe de sòl, determina les facultats i drets legals dels propietaris del sòl segons s'estableix en els articles 12 a 17 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana, o norma que ho modifiqui o substitueixi.

CAPÍTOL II: ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI**ARTICLE 2.2.01****CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

El PG, d'acord amb el que s'estableix en l'article 18 de la LUIB, classifica el sòl del terme municipal en: urbà, urbanitzable o rústic.

ARTICLE 2.2.02**CAPACITAT MÀXIMA DE POBLACIÓ**

L'article 37 de la LUIB estableix que el PG ha de determinar la capacitat màxima de població en cada zona d'ordenació de sòl urbà i en cada sector de sòl urbanitzable.

En qualsevol cas, en àmbits de sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 90% i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la capacitat de població es determina en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys.

Per a les zones d'ordenació urbanística delimitades en sòl urbà i també per als sectors del sòl urbanitzable d'ús residencial, ha de fixar-se la densitat màxima de població.

DENSITAT NETA MÀXIMA PER HECTÀREA	Superfície de sòl (Ha)	Màxim habitants (n)	Densitat per usos (hab/Ha)
Nucli antic (CA)	0,85	64	0,0133
Intensiva (IB)	21,98	1.099	0,0200
Extensiva (EB)	1,49	93	0,0160
Espais lliures privats (ELPR)	0,03	0	0,0000
TOTAL	24,35	1.256	

DENSITAT GLOBAL MÀXIMA PER HECTÀREA	Superfície de sòl (Ha)	Màxim habitants (n)	Densitat per usos (hab/Ha)
Nucli antic (CA)	1,06	64	0,0165
Intensiva (IB)	27,19	1.099	0,0247
Extensiva (EB)	1,84	93	0,0198
Espais lliures privats (ELPR)	0,04	0	0,0000
TOTAL	30,13	1.256	

ARTICLE 2.2.03**APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ**

El PG estableix els criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació de renovació urbana en sòl urbà i en els sectors de sòl urbanitzable en funció dels índexs d'edificabilitat bruta, de l'adscripció, en el seu cas, de sòls destinats a sistemes generals i dels usos globals assenyalats en els terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius, en els termes en la LUIB.

En el sòl urbanitzable el PG estableix els àmbits de repartiment de càrregues i beneficis, o les àrees de repartiment que es delimiten preferentment per a cadascun dels sectors i que podran incloure o adscriure en el seu àmbit la superfície del sòl destinat a sistemes generals que es considerin adequats, funcional i econòmicament, segons el resultat de la preceptiva memòria de viabilitat econòmica.

PG ARIANY APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ	
SÒL URBÀ	m2/m2
Nucli antic (CA)	0,83
Intensiva (IB)	0,83
Extensiva (EB)	1,00
Espais lliures privats (ELPR)	0,00
SÒL URBANITZABLE	0,51

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ

ARTICLE 2.3.01

CONCEPTE DE SÒL URBÀ

Constitueixen el sòl urbà els terrenys que es troben en situació de sòl urbanitzat i que el PG, en compliment de la legislació urbanística, inclou en aquesta classe de sòl.

El sòl urbà podrà estar sotmès a les actuacions urbanístiques que es defineixen en l'article 23 de la LUIB.

2. Quant a les actuacions aïllades en sòl urbà, el planejament ha determinat les següents: AA-01 destinada a obtenir un espai lliure públic, i l'AA-02, destinada a l'obtenció d'un vial en sòl urbà.

ARTICLE 2.3.02

DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbà s'estableixen en els articles 28 i 29 de la LUIB o norma que els modifiquin o substitueixin.

ARTICLE 2.3.03

CONDICIONS PER PODER EDIFICAR EN SÒL URBÀ

El sòl urbà està subjecte a les limitacions específiques que li imposa el PG i, en el seu cas, el planejament que el desenvolupi, així com a la condició de no poder ser edificat fins que la parcel·la aconsegueixi la condició de solar segons el previst en l'article 25 de la LUIB.

No obstant això les obres d'edificació i les de compleció de la urbanització, d'acord amb el que s'estableix en els articles 23.1.a i 26.2 de la LUIB, podran simultanejar-se.

1. Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.

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

2. Xarxa de distribució d'energia elèctrica baixa tensió.

Aquesta es desenvoluparà pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons la legislació sectorial vigent.

3. Excepte en els casos en què el planejament fixi una actuació aïllada, els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donin enfront de la seva façana i, en el cas de solars que donin enfront de dos o més viaris, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la condició de solar.

4. Quan sigui necessària la pavimentació de voreres o calçada, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, s'implantaran paviments amb un coeficient de luminància mitjana o grau de lluminositat elevat amb factor especular baix. La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent hauran de complir amb el que s'estableix en aquesta llei.

CAPÍTOL IV: RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

ARTICLE 2.4.01

DEFINICIÓ I DESENVOLUPAMENT

1. Definició.

Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el PG, d'acord amb l'article 20 de la LUIB i el PTIM, així ha classificat.

2. Desenvolupament.

Els sectors de sòl urbanitzable directament ordenat es desenvoluparan mitjançant el projecte de reparcel·lació o d'expropiació i d'urbanització.

ARTICLE 2.4.02

EDIFICACIÓ EN SÒL URBANITZABLE

1. En sòl urbanitzable directament ordenat.

Les facultats d'edificació dels sectors de sòl urbanitzable directament ordenat no podran ser exercides fins que per a cada sector s'hagin complimentat els tràmits del sistema d'actuació previst per expropiació i s'executin les obres d'urbanització previstes en el planejament.

El PG classifica els següents 3 sectors urbanitzables directament ordenats:

SUDO-01

Aquest sector està destinat a aparcaments i serveis públics i se situa al costat de la carretera Ma-3341 i el nucli urbà i concretament amb el carrer Sant Josep. A aquest efecte es proposa connectar aquest carrer amb el carrer Pare Miquel mitjançant un vial que transcorreria dins del sector urbanitzable i paral·lel a l'actual carrer del Sol.

SUDO-02

Es tracta de crear un sistema general d'espais lliures públics en la part posterior de l'Església amb la finalitat de protegir les visuals sobre aquesta quan s'accedeix al nucli i, al mateix temps, servir de pulmó verd i espai d'oci i esbarjo de la població.

SUDO-03

Aquest sector està destinat a incrementar la dotació escolar i esportiva del municipi i se situa al costat de l'actual centre docent, CEIP Guillem Frontera Pascual, que està incorporat al sòl urbà.

2. Fins que no es donin aquestes circumstàncies no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals municipals o aquelles altres de caràcter provisional previstes a la legislació vigent.

4. En el sòl urbanitzable ordenat, una vegada s'hagi aprovat el projecte d'expropiació i d'urbanització i es disposi de la titularitat del sòl, es podrà edificar, amb anterioritat al fet que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats en l'article 26 de la LUIB.

CAPÍTOL V: RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

ARTICLE 2.5.01

DEFINICIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Constitueixen el sòl rústic els terrenys així classificats pel planejament urbanístic general d'acord amb el que s'estableix en l'article 21 de la LUIB.

Segons la intensitat de la protecció, el PG ha diferenciat en aquesta classe de sòl les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

1. Sòl rústic protegit.

El sòl rústic protegit està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el pla d'ordenació corresponent que pel paper que exerceixen en la conservació de l'equilibri ecològic, per la importància dels seus recursos o pels seus valors paisatgístics i interès natural han de ser preservats mitjançant l'adopció de mesures de protecció que impedeixin la implantació d'usos no compatibles amb els destins d'aquests sòls.

En aquesta classe de sòl s'adoptaran les mesures oportunes que permetin la potenciació i regeneració de la funcionalitat ecològica d'aquests territoris.

Constitueixen el sòl rústic protegit els terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl i que per a aquest municipi són:

- Àrees de prevenció de risc.
- Àrees de protecció territorial de carreteres.
- Àrees d'interès paisatgístic municipal.

2. Sòl rústic comú.

El sòl rústic comú està constituït per tot el sòl rústic que el PG no ha qualificat com protegit

Dins d'aquesta categoria de sòl el PG defineix les següents qualificacions:

- Àrea de transició.
- Sòl rústic de règim general forestal.
- Sòl rústic de règim general municipal forestal.
- Sòl rústic de règim general. En aquesta categoria se solc el planejament ha diferenciat entre SRG 1 i SRG 2 depenent de la superfície mínima de parcel·la per a poder edificar.

ARTICLE 2.5.02

DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL RÚSTIC

Els drets i deures dels propietaris de sòl rústic s'estableixen en l'article 31 de la LUIB o norma que els modifiquin o substitueixin.

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

ARTICLE 2.6.01 LLEI D'AIGÜES

1. Zona de servitud d'aigües.

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

Les obres a realitzar en la zona de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen a la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització, prèvia a la llicència, de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH).

A aquests afectes i d'acord amb el que estableix l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols: preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de 5 metres, mesurats des dels marges del llit i la zona de policia una amplària de 100 metres, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 de l'esmentat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

En la zona de servitud no podrà autoritzar-se cap construcció, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional que s'hagin previst en l'apartat 2 de l'article 7 de l'esmentat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar en la zona de policia se subjectaran al que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 de l'esmentat Reglament del domini públic hidràulic, així com en els articles corresponents del PHIB.

2. Abocament d'aigües.

Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, tret que es compti amb la prèvia autorització administrativa. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials excepte que es garanteixi que la qualitat de l'esmentat abocat no afectarà el llit. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns que trobin allí situats requereix la prèvia concessió o autorització administrativa.

A aquest efecte les obres destinades a la canalització, talla o cobertura de qualsevol llit requereix la presentació prèvia del projecte subscrit per tècnic competent, conforme al que estableix l'article 126, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament de línies elèctriques i qualsevol tipus per damunt o per sota del llit. El compliment de les esmentades prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

3. Edificacions enfront de llits públics.

Excepte autorització administrativa de la DGRH, qualsevol cos d'edificació, així com tancaments de parcel·les pròximes a llits públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim 5 metres, segons estableix l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.

Els usos permesos en la zona de protecció del llit, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la Llei d'aigües i el seu desenvolupament reglamentari, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o rectifiqui.

ARTICLE 2.6.02 LLEI DE CARRETERES

S'haurà de complir amb l'assenyalat a la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, que estableix que no podrà autoritzar-se cap edificació ni serveis a les zones de domini públic, les quals seran les compreses entres dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació segons s'ha detallat en la documentació gràfica (veure plànols: ORD-04).

ARTICLE 2.6.03 LEGISLACIÓ AEROPORTUÀRIA

El municipi està afectat per la zona de servitud aeronàutica legal corresponent a l'aeroport de Palma. Aquesta servitud afecta a tots els terrenys en els quals l'altura dels edificis, inclosa la instal·lació de grues de construcció i similars, pugui sobrepassar la cota de 221 metres mesurada sobre el nivell de la mar (veure plànol: INF-09). En ells està limitada l'altura respecte del nivell de la mar que no pot ser sobrepassada per cap construcció, inclosos els seus elements (antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives i similars), ni per alteracions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les seves pales, cartells i similars), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En qualsevol cas, la instal·lació d'aerogeneradors, incloses les seves pales, hauran de quedar per sota d'aquestes cotes de servitud, així com les línies de transport d'energia elèctrica, infraestructures de telecomunicació (antenes de telefonia i enllaços de microones) i altres estructures que pel seu funcionament precisin ser situades en plataformes elevades.

En cas d'elements ja existents en zones de major risc de vulneració de les servituds aeronàutiques, no s'admetrà la instal·lació de nous elements ni modificació dels mateixos que suposin un augment de la seva altura.

Prèviament a la llicència, les construccions i instal·lacions anteriorment assenyalades que s'emplacin en terrenys afectats per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma, d'acord amb el Reial decret 297/2013, de 26 d'abril, de modificació dels articles 29 i 30 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, i Reial decret 2591/1998, es requerirà resolució favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). També necessitaran aquesta resolució prèvia els anteriors elements, inclosos els mitjans necessaris per a la seva construcció, que se situïn fora dels terrenys afectats per les referides servituds quan s'elevin a una altura superior als 100 metres mesurats sobre el terreny o sobre el nivell de la mar.

TÍTOL III: SISTEMES GENERALS

CAPÍTOL I: DEFINICIONS

ARTICLE 3.1.01 DEFINICIÓ I ESTRUCTURA DELS SISTEMES GENERALS

1. Definició.

Els sistemes generals, d'acord amb l'article 38 de la LUIB, formen part de la documentació dels PG i constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori.

2. Estructura.

D'acord amb el model adoptat, s'estableixen les següents classes de sistemes generals (veure plànols: ORD-01):

- Sistema general de comunicacions (SG V).
- Sistema general d'infraestructures i serveis (SG IF-S, SG IF-AP i SG IF-CE).
- Sistema general d'espais lliures públics (SG ELP).
- Sistema general d'equipaments.

Els sistemes generals es delimiten als plànols d'ordenació del territori amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats en l'apartat anterior, si bé s'inclouen en les diferents classes de sòl a efectes, en el seu cas, de la seva valoració i obtenció.

El sòl destinat a sistemes generals es troba subjecte en el mateix règim jurídic d'execució, a l'efecte de valoració i obtenció, que la classe de sòl a la qual s'adscriuen.

En el cas del sòl urbanitzable, d'acord amb l'article 36 de la LUIB, el PG ha assenyalat els sistemes generals que s'adscriuen o s'inclouen en aquests sectors, i les previsions per a formular-los i executar-los.

ARTICLE 3.1.02 REGULACIÓ DELS SISTEMES GENERALS

La inclusió de terrenys i edificacions com a sistema general comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen per al municipi.

La regulació particular de cadascun dels usos, als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloses les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució, es contenen en les fitxes de sistemes generals annexes a aquestes normes.

ARTICLE 3.1.03 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS

Comprèn, segons l'apartat 1.b de l'article 38 de la LUIB, els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o previstos, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme i d'accessibilitat des de i cap a l'exterior, com ara autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. Es troben recollides en la documentació gràfica del PG (veure plànols: ORD-01).

La normativa aplicable i el règim d'usos serà l'establert en aquestes normes i en la normativa aplicable

ARTICLE 3.1.04 SISTEMA GENERAL D'INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

Comprèn, també segons l'apartat 1.b de l'article 38 de la LUIB, els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, com ara grans xarxes i serveis, infraestructures de regadiu d'aigües regenerades, artèries de proveïment, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigua de pluja, centres de producció, magatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits de proveïment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals (EDAR), centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 i 66 Kv, subestacions elèctriques i similars.

En particular, comprèn les àrees d'infraestructures tècniques en sòl rústic, que es troben representades en el plànol d'estructura general i orgànica del territori, i també els terrenys que, en compliment de la legislació sectorial, es destinin a centres de recollida selectiva i, si és el cas, gestió de residus.

També els terrenys i instal·lacions destinades al transport de persones i mercaderies d'àmbit municipal, extra municipal i extra provincial, com ara estació d'autobusos i similars i els terrenys i instal·lacions bàsiques per als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio i televisió, xarxes i instal·lacions radioelèctriques i de transmissió de dades).

També les instal·lacions i activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament al servei de tota la comunitat, d'acord amb el previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual es va aprovar el Reglament de policia sanitària mortuòria, modificat pel Decret 87/2004, de 15 d'octubre.

Finalment, les àrees d'aparcament públic que també s'incorporen a la documentació gràfica del PG.

ARTICLE 3.1.05

SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals la ciutat. El règim d'usos i d'edificació, a més dels establerts en la normativa específica que li sigui aplicable, seran els enunciats en aquestes normes.

ARTICLE 3.1.06

SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi. El règim d'usos i edificació serà l'establert a la normativa o directrius incloses a les fitxes de cada sistema general.

Segons la seva funció poden ser dels següents tipus:

1. Educatiu.

Comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

2. Cultural.

Comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual i cultural, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

3. Esportiu.

Comprèn les activitats destinades a la pràctica esportiva de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

4. Religiós.

Comprèn les activitats destinades al culte religiós, siguin de titularitat pública o privada, com també els usos que s'associen i a les formes de vida associativa religiosa. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

5. Administratiu o institucional.

Comprèn les activitats pròpies dels serveis de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns, com a parcs de bombers, policia i forces de seguretat, protecció civil o altres usos anàlegs.

6. Sanitari.

Comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

7. Assistencial.

Comprèn les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, incloent-hi usos més generals com les residències de persones majors, els centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

ARTICLE 3.2.01

PROCEDIMENT GENERAL PER A L'OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat en aquestes normes, a través de la resolució del corresponent procediment expropiatori o reparcel·ladori.

La qualificació del sòl com a sistema general comporta l'interès general dels usos i activitats del sòl on se situa i als quals es destina.

ARTICLE 3.2.02

DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

1. Desenvolupament dels sistemes generals.

El desenvolupament dels sistemes generals es realitzarà d'acord amb cada fitxa individualitzada que estableix els paràmetres urbanístics aplicables i la parcel·la mínima serà l'existent. Els usos correspondran als determinats en el planejament per a les zonificacions de sòl urbà concordants amb la mateixa qualificació urbanística segons s'indica a les fitxes.

2. Execució material.

L'execució de les obres i instal·lacions en els sistemes generals es durà a efecte d'acord amb la programació i els terminis previstos a les fitxes del sistema corresponent i exigirà l'efectiva coordinació de les actuacions i inversions públiques i privades, segons els casos, d'acord amb les previsions que en aquest sentit s'estableixen.

L'execució de les obres i instal·lacions dels sistemes generals serà escomesa per l'Administració Pública o els particulars, d'acord amb les previsions de les fitxes del sistema corresponent. No obstant això, l'execució de les obres dels sistemes generals, expressament previstos i qualificats en el planejament, no necessitarà la declaració d'interès general, tenint la llicència que subjectar-se només a les condicions específiques de la qualificació atorgada.

3. Sistemes generals integrats en el PG.

a. Sistema general de comunicacions (SG V).

Es regiran per la seva normativa específica i pel que s'estableix en les fitxes corresponents.

b. Sistema general d'infraestructures i serveis.

Aquests són els següents:

- Estació de depuració (IF-S0).
- Planta de tractament i compostatge de llots (IF-S0).
- Basses de reserva d'aigua (IF-S1 i IF-S3).
- Bassa d'infiltració d'aigües pluvials (IF-S2).
- Estació de bombament (IF-S4).
- Punt verd (IF-S5).

Es regiran per la normativa sectorial específica, si és el cas, per la seva declaració d'interès general i pel que s'estableix en la fitxa corresponent.

En qualsevol cas, en les instal·lacions ja existents es permetran les reformes i les edificacions i instal·lacions necessàries per a desenvolupar l'activitat.

A més, el sistema general del cementiri (SG SE-CE) que es regirà pel que s'estableix en la fitxa corresponent i per la seva normativa específica. En aquest cas el Decret 111/2018, de 27 d'abril, pel qual es regula l'exercici de la sanitat mortuòria de les Illes Balears, o normativa que el substitueixi o modifiqui.

En tot cas estaran permeses les obres de manteniment, conservació i reforma, així com les d'ampliació.

Finalment, el sistema general d'aparcaments públics (SG IF-AP) que es regirà pel que s'estableix en la fitxa corresponent.

c. Sistema general d'espai lliure públic.

Es regirà pel que s'estableix en la fitxa corresponent.

TÍTOL IV: INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I: COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

ARTICLE 4.1.01

OBJECTE I FORMES D'INTERVENCIÓ

1. Objecte.

La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les distintes actuacions amb la legislació i el planejament aplicables, així com restablir, si escau, l'ordenació legal infringida i imposar les sancions corresponents.

2. Formes d'intervenció.

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà a través de:

- a. L'atorgament de llicències urbanístiques.
- b. Les ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.
- c. La inspecció urbanística.

3. No obstant això, d'acord amb l'article 145 de la LUIB, no estaran subjectes a intervenció preventiva els següents actes:

a. Obres en sòl urbà d'escassa entitat constructiva i econòmica, entenent per aquesta quan el pressupost d'execució material sigui inferior a 3.000 €. En tot cas no podran acumular-se en un mateix any obres superiors a aquest pressupost en una mateixa ubicació.

A més, que no requereixin projecte ni direcció tècnica i es desenvolupin en la seva integritat a l'interior de les edificacions existents, a excepció de les quals s'executin en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats, i en les edificacions o construccions en situació de fora d'ordenació.

b. El manteniment del sòl, la vegetació i l'activitat agrària en general quan no impliqui construcció ni transformació de la condició o les característiques essencials dels terrenys, sense perjudici de les limitacions i els deures que estableixen la legislació aplicable i el dret civil, incloses les previsions específiques per a preservar exemplars arboris protegits, el patrimoni, el medi ambient, el paisatge o altres valors.

4. Tota actuació urbanística que es desenvolupi sobre el territori haurà de considerar els seus efectes sobre el paisatge i haurà d'assegurar la protecció del patrimoni cultural, estigui o no declarat expressament, mitjançant la conservació, la recuperació i la millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i les tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl

ARTICLE 4.1.02

ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA URBANÍSTICA

Estaran subjectes a llicència urbanística o comunicació prèvia els actes que es determinen en la LUIB o norma que la modifiqui o substitueixi i altre normativa aplicable.

ARTICLE 4.1.03

PROCEDIMENT I COMPETÈNCIA PER A L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

1. Competència.

La competència per a atorgar llicències de tota mena, d'acord amb l'article 150 de la LUIB, correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local.

No obstant això, quan l'actuació a realitzar se situï en una finca situada en dues o més municipis, la competència per a atorgar les llicències urbanístiques correspondrà al Consell de Mallorca.

2. Procediment.

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ajustarà al que disposen l'article 151 de la LUIB.

Juntament amb la sol·licitud de llicència hauran d'aportar-se els informes i/o autoritzacions que determina la legislació sectorial aplicable, excepte aquells la sol·licitud dels quals sigui competència de l'ajuntament.

ARTICLE 4.1.04

ABAST I CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES

Les llicències s'entendran atorgades excepte el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ser invocades pels particulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

La llicència urbanística no eximeix el titular de l'obligació d'obtenir qualsevol altra llicència i/o autorització exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

Així mateix, l'inici de qualsevol obra o ús requerirà la comunicació a l'ajuntament amb, almenys, 10 dies d'antelació de la data d'inici d'aquesta.

ARTICLE 4.1.05

LLICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ O SEGREGACIÓ

Qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es dugui a terme en el sòl classificat com a urbà i rústic pel PG està subjecte a prèvia llicència municipal.

La llicència de parcel·lació, segregació o agregació autoritza a delimitar i delimitar la parcel·la o parcel·les resultants.

La divisió de finques en sòl urbà i urbanitzable, d'acord amb l'article 159 de la LUIB, haurà de complir amb la superfície mínima establerta per a cada classe de sòl en les normes del PG i, segons l'article 160 de la LUIB, seran indivisibles les parcel·les que no abastin el doble de la façana i superfície mínimes exigibles.

Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària, Pla territorial insular de Mallorca i a les normes d'aquest PG.

Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que sigui procedent, sense perjudici de la responsabilitat específica que correspongui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

ARTICLE 4.1.06

LLICÈNCIES PER A MOVIMENT DE TERRES

Els moviments de terra, com ara els desmunts, esplanacions, excavacions i terraplens, excepte aquells supòsits que estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització o dotació de serveis, prèviament aprovat, o d'edificació que disposi de llicència atorgada, segons els articles 146 i 148 de la LUIB, estan sotmesos a prèvia llicència municipal.

L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de manera tal que pugui dificultar el destí del sòl segons el que es preveu en el PG o, en el seu cas, l'harmonia del paisatge. Així mateix haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

ARTICLE 4.1.07

LLICÈNCIES PER A OBRES D'EDIFICACIÓ

L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat sigui conforme amb l'ordenació urbanística aplicable.

Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació, d'acord amb l'article 152 de la LUIB, és suficient la presentació d'un projecte bàsic que, si escau, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes

i/o estudis complementaris legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests informes o estudis o les deficiències que en la documentació presentada s'hagin observat pels serveis tècnics municipals, s'entendrà com a documentació incompleta a l'efecte del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Una vegada informat favorablement el projecte bàsic sobre el compliment de les condicions urbanístiques, tècniques i d'habitabilitat, amb les modificacions que siguin procedents, s'atorgarà la llicència i es notificarà a l'interessat amb la finalitat de la presentació i autorització, prèvia a l'inici de les obres, del projecte d'execució. Aquest s'haurà d'ajustar estrictament al projecte bàsic i a les condicions de la llicència.

Quant als projectes tècnics, s'estarà al que estableix el citat article 152 de la LUIB, encara que, d'acord amb el Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, amb el projecte d'execució també es presentarà l'estudi o estudi bàsic de seguretat i salut. També, en el seu cas, s'hauran de presentar els projectes de telecomunicacions i de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques d'acord amb la legislació sectorial corresponent.

En cas que fos necessari s'hauran d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de les xarxes d'infraestructura.

En el projecte bàsic o, en el seu cas, bàsic i d'execució haurà de figurar, a més de l'edificació projectada, el detall dels tancaments de la parcel·la i, en el seu cas, els següents documents:

1. Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, justificació de la conformitat de la parcel·la amb el planejament aplicable.

En cas d'intervenció en edifici existent, la justificació de la legalitat urbanística de l'esmentada edificació.

2. En el sòl urbà s'acreditarà la prèvia condició de solar o, en el seu cas, es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació en els termes previstos en l'article 29.2 de la LUIB i en aquestes normes urbanístiques. En aquest cas, d'acord amb l'article 25 de la LUIB, es presentarà la justificació d'aquesta sol·licitud i el compromís de no ocupar l'edificació fins que s'hagin completat i recepcionat per l'ajuntament els serveis que corresponguin.

3. Fotografies de la parcel·la i dels seus confrontants, preses des del vial al qual dona front, on s'apreciïn les característiques d'aquesta.

4. Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic), on s'expressi la situació de la parcel·la o finca amb referència a les vies públiques i privades que limitin la totalitat de la il·leta o la zona en la qual estigui situada la parcel·la o la finca. S'hauran de delimitar les distàncies de l'obra a les alineacions oficials i, a més, l'amplària del vial i de les voreres enfront de la parcel·la. També s'indicarà l'orientació i les alineacions i rasants oficials d'aquests vials. Així mateix, s'hauran d'indicar els serveis urbans existents en els vials, situació de l'arbratge, fanals i mobiliari urbà, així com fixar, a més, els punts de connexió a les xarxes de serveis.

5. Topogràfic del solar en què estiguin marcats els arbres existents, així com la rasant de la vorera. En sòl rústic, plànol de la totalitat de la finca i topogràfic de la zona on es vagi a implantar l'edificació.

6. Una vegada atorgada la llicència i abans de retirar-la el sol·licitant haurà d'aportar els documents següents:

- Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, en el seu cas, nomenament de coordinador de seguretat i salut i dels altres professionals que intervinguin.

- Certificació d'inscripció en el Registre de la Propietat en els casos de provenir la parcel·la d'una agrupació, segregació o reparcel·lació.
- Haver materialitzat, en el seu cas, les cessions de terreny necessàries per a la concessió de la llicència.
- Fotocòpia de l'últim rebut d'IBI.

Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals corresponents, així com realitzar tots els tràmits d'índole específica que fossin exigibles a tenor d'aquestes normes, del planejament de desenvolupament aplicable i de les ordenances municipals.

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

a. Presentar, amb la sol·licitud o en el moment de retirar la llicència municipal d'obres, un contracte formalitzat amb els gestors autoritzats pel servei públic insularitzat per a gestionar els residus generats.

b. Incorporar al projecte d'execució que es presenti amb la sol·licitud de la llicència d'enderrocament, construcció, excavació o una altra que generi residus de construcció-demolició, els documents següents:

- Un estudi de la gestió de residus de construcció i demolició que contingui l'avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen i, en el seu cas, dels residus que necessiten algun tipus de tractament, així com les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.
- Una valoració econòmica del cost d'una gestió adequada dels residus generats.

8. En el cas d'una obra situada en terreny en una APR, el projecte inclourà les mesures adequades de prevenció del risc segons s'estableix en la legislació específica.

ARTICLE 4.1.08 COMUNICACIÓ PRÈVIA

Queden subjectes al règim de comunicació prèvia els actes assenyalats en l'article 148 de la LUIB.

La documentació relativa a la comunicació prèvia i el procediment es determinen en l'article 153 de la LUIB i les obres podran iniciar-se l'endemà o als 15 dies naturals de la presentació d'aquesta documentació, juntament amb les autoritzacions sectorials que, en el seu cas, siguin preceptives, segons es tracti de les obres descrites a l'apartat 1 o 2 de l'article 148 de la LUIB.

En cas de requerir-se, de conformitat amb l'article 4 del Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres en construcció, estudi o estudi bàsic de seguretat i salut i, en el seu cas, nomenament d'un coordinador de seguretat i salut. L'esmentat estudi s'haurà d'aportar redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.

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

ARTICLE 4.1.09 LLICÈNCIA PER A DEMOLICIÓ DE CONSTRUCCIONS

1. Les demolicions i enderrocaments de construccions i edificacions existents, d'acord amb l'article 146 de la LUIB, estan sotmeses a llicència.

Les sol·licituds es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i acompanyades d'un projecte tècnic signat pel facultatiu competent designat per a dirigir-les i visat pel col·legi professional corresponent

2. Aquesta sol·licitud s'acompanyarà dels documents següents:

a. Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic).

b. Projecte, compost per memòria descriptiva i tècnica explicativa de les característiques dels treballs a realitzar, així com de les precaucions a prendre en relació amb la pròpia obra, via pública i construccions o finques veïnes, i plànols de totes les plantes, alçats i seccions, que permeti apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a realitzar.

El projecte inclourà la justificació del compliment de les obligacions assenyalades en l'article 9 del Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'Illa de Mallorca.

c. Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, segons el Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, realitzat per tècnic competent.

d. Fotografies en què es pugui apreciar si en l'obra a demolir existeix algun element d'interès especial per a l'ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i pel facultatiu designat per a dirigir les obres.

e. Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres i de la seva execució, visada pel col·legi professional corresponent, designació, si escau, de coordinador de seguretat i salut i nomenament de l'empresa d'obres encarregada d'executar l'enderrocament.

3. Quan es tracti de demolicions en edificis inclosos en el catàleg de protecció del patrimoni es compliran, a més de l'assenyalat en aquest article, les específiques sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en el catàleg.

ARTICLE 4.1.10

TERMINI DE RESOLUCIÓ DE LLICÈNCIES I SILENCI ADMINISTRATIU

Les llicències s'atorgaran o denegaran en el termini de 3 mesos, comptats des de la data en la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la corporació d'acord amb l'establert en l'article 151 de la LUIB.

Quan, prèviament a l'atorgament de la llicència, siguin exigibles autoritzacions o informes d'altres organismes de l'Administració o de la Comissió de Patrimoni, el termini perquè operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per a emetre la seva autorització.

ARTICLE 4.1.11

INICI, TRANSMISSIÓ, PRÒRROQUES I CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES D'OBRES

1. En les llicències es determinarà el termini pel qual es concedeix o en el qual s'han d'iniciar i concloure's les obres.

Aquests terminis seran els següents:

a. El termini per a iniciar l'execució de les obres sotmeses a comunicació prèvia, d'acord amb l'article 153 de la LUIB, serà d'1 o 15 dies segons es tracti d'obres de l'apartat 1 o 2 de l'article 148 d'aquesta llei. El termini per a finalitzar-les serà, com a màxim, d'1 any.

b. El termini, d'acord amb l'article 154 d'aquesta llei, per a iniciar les obres de nova planta i ampliacions de les edificacions existents serà de 6 mesos des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament, des de la validació del projecte d'execució o pel transcurs d'1 mes des de la seva presentació. El termini per a finalitzar-les serà de 3 anys.

c. El termini per a l'execució d'obres o instal·lacions no assenyalades en els apartats anteriors serà de 6 mesos per al seu inici i d'1 any per a la seva finalització.

En tot cas, podrà obtenir-se una pròrroga d'aquests terminis, per causa justificada i sempre que se sol·liciti abans del venciment establert en la llicència, per la meitat del termini inicialment concedida.

2. El transcurs del termini de llicència concedit o, si escau, de la pròrroga, suposarà la caducitat de la llicència.

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

Aquesta, es produirà en els casos següents:

a. Si les obres no s'acabessin dins del termini concedit o el de la seva ampliació.

b. Si les obres o actes que es realitzin no estan ajustats al que es va sol·licitar o a les condicions en què es va atorgar la llicència.

3. Quan una finca o local canviï d'ús per al qual al principi va ser autoritzat, haurà de sol·licitar nova llicència d'activitat o d'obertura que es concedirà o no segons la normativa d'aplicació en aquest moment.

4. En cas de renúncia del director d'obra i/o del director d'execució d'aquesta, la llicència quedarà sense efecte i els treballs en l'obra, excepte els que afectin la seguretat, s'hauran de suspendre fins al nomenament efectiu de nous tècnics directors.

ARTICLE 4.1.12

MODIFICACIÓ DE LES LLICÈNCIES D'OBRES

Les modificacions durant l'execució de les obres es regiran per l'article 156 de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi.

Fins que no es presenti el certificat final d'obres, amb el visat col·legial corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat hauran d'estar subscrietes pel titular de la llicència i assumides pels tècnics directors de les obres.

ARTICLE 4.1.13s

CÈDULES D'HABITABILITAT I LLICÈNCIES DE PRIMERA UTILITZACIÓ

1. Cèdules d'habitabilitat.

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat es regula en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, modificat mitjançant la disposició addicional segona del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

2. Llicències d'ocupació o de primera utilització.

La llicència d'ocupació o de primera utilització té com a objectiu verificar el compliment de les condicions de la llicència urbanística prèvia, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions realitzades i autoritzar la seva posada en ús. Es regulen segons el que es disposa en l'article 158 de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi.

ARTICLE 4.1.14

LLICÈNCIES D'ACTIVITATS

El règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici de les activitats es regula en la Llei 7/2013, de 26 de novembre, o norma que la modifiqui o substitueixi.

No obstant això, queden excloses de l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei:

- a. Les activitats expressament excloses per una llei estatal o autonòmica.
- b. Les activitats afectes a la defensa nacional, a les forces i als cossos de seguretat de l'Estat, als cossos de la policia autonòmica, als de la policia local, a institucions penitenciàries i a les quals acreditin documentalment les normes o els tractats que emparen el seu dret a l'exclusió.
- c. Els aparcaments vinculats a un únic habitatge, excepte els aparcaments on existeixin infraestructures comunes.
- d. Les instal·lacions tècniques no vinculades a una activitat i les vinculades a habitatges.
- e. La instal·lació de plaques solars tèrmiques i fotovoltaiques, antenes de telefonia mòbil, estacions base de telefonia mòbil i similars, excepte les situades en edificis catalogats o que tinguin impacte en el patrimoni historicoartístic, i les que precisin una avaluació d'impacte ambiental conforme a la Llei 11/2006, de 14 de setembre.
- f. Estades turístiques en habitatges.
- g. El transport de viatgers i mercaderies.
- h. Les activitats relacionades amb el destí o la naturalesa de les finques referides en l'article 21 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic.
- i. Les modalitats de venda ambulant, excepte els casos en què els béns siguin transformats o manipulats en la pròpia instal·lació.
- j. La instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics i la seva recàrrega energètica.
- k. Les modalitats de turisme actiu, excepte els establiments o les instal·lacions que s'utilitzin per al desenvolupament de l'activitat.
- l) Oficines administratives de despatxos professionals que pertanyin a l'habitatge sempre que l'oficina tingui menys de 50 m² útils afectes a l'activitat.

ARTICLE 4.1.15

ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSIO D'OBRES

Es disposarà la suspensió de l'eficàcia d'una llicència urbanística o ordre d'execució i, consegüentment, la paralització immediata dels actes que encara s'executin a la seva empara, quan el contingut d'aquests actes administratius constitueixi o legítimi de cap manera manifesta de les infraccions urbanístiques greus o molt greus definides en la LUIB o norma que la modifiqui o substitueixi. Aquesta mesura cautelar s'adoptarà en iniciar-se el procediment de revisió d'ofici de l'acte administratiu, o, fora d'aquest cas, mitjançant resolució motivada que apreciï el caràcter manifest, i greu o molt greu, de la infracció.

Així mateix, segons l'article 123 de la LUIB, els ajuntaments ordenaran d'ofici o a instàncies de qualsevol persona interessada l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1 de l'article 124 de la LUIB, en funció, si escau, del resultat dels informes d'avaluació establerts en l'article 125 d'aquesta llei.

La suspensió administrativa de l'eficàcia de les llicències comporta suspendre també la tramitació de les llicències d'ocupació o de primera utilització i suspendre la prestació dels serveis que, amb caràcter provisional, s'hagin contractat amb les empreses subministradores, a les quals s'ha de donar trasllat aquest acord.

CAPÍTOL II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTICLE 4.2.01

ORGANITZACIÓ I FUNCIONS DE LA INSPECCIÓ URBANÍSTICA

S'aplicarà el contingut i determinacions del Capítol I del Títol VIII de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi.

ARTICLE 4.2.02

PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA, INFRACCIONS I PRESCRIPCIÓ

S'aplicarà el contingut i determinacions del Capítol II i III del Títol VIII de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi.

En tot cas, en sòl rústic protegit, d'acord amb l'article 166 de la LUIB, les competències en matèria de disciplina urbanística les ostenta el Consell insular.

En la resta del sòl rústic, inclosa la qualificació d'ARIP-M, la competència és de l'ajuntament.

L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres, d'acord amb l'article 187 de la LUIB, implicarà, per part de l'Ajuntament, l'adopció de les mesures necessàries per a garantir la interrupció total de l'activitat.

CAPÍTOL III: DEURES DE CONSERVACIÓ

ARTICLE 4.3.01

DEURE DE CONSERVACIÓ DE LES EDIFICACIONS I URBANITZACIONS

1. Deure de conservació de les edificacions.

Les persones propietàries dels edificis, d'acord amb l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació tant per a mantenir la bona imatge com per a evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques.

El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets de les persones arrendatàries que es derivin de la legislació específica. S'entendran com a obres contingudes dins del deure de conservació que correspon a les persones propietàries, les de manteniment, adaptació i reformes mínimes necessàries per a

obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornament, segons els criteris d'aquestes normes i sempre que el cost sigui inferior al 50% del valor actual de l'immoble o parts afectades.

En tot cas, l'ajuntament podrà imposar les actuacions de conservació, millora i regeneració segons l'article 18 del Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contretes per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa.

2. Deures de conservació del patrimoni històric.

a. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements inventariats es declara d'utilitat pública.

Correspon, d'acord amb l'article 122 de la LUIB, el deure de conservar-los als seus respectius propietaris o posseïdors.

b. Quan en el transcurs d'una obra de demolició, excavació, urbanització, edificació i similars es produïssin troballes d'interès arqueològic es procedirà a la immediata suspensió de les obres i se seguiran les actuacions dictades per la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de Patrimoni històric de les Illes Balears i el Decret 144/2000, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques.

Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològics, serà objecte de les sancions administratives previstes en la referida Llei 12/1998, de 21 de desembre.

c. En el cas que els propietaris de béns d'interès cultural o catalogats no duguessin a terme les obres de conservació requerides en el planejament, subsidiàriament aquestes podran ser realitzades per l'ajuntament o l'administració competent i, en el seu cas, segons l'article 27.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, podrà expropiar-se total o parcialment l'edifici.

d. Els béns d'interès cultural o catalogats, en el cas que el propietari fes mal ús, estiguessin en perill de destrucció o deterioració i no estiguessin degudament atesos, segons l'article 33 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública.

e. Les construccions o elements inventariats deuran, en el seu cas, conservar l'espai lliure adjacent dins de la seva pròpia unitat predial en les mateixes condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es poguessin erigir segons el seu ús i destí.

f. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser demolits, excepte aquelles parts de la seva estructura o elements que, segons l'assenyalat en la fitxa corresponent del catàleg i segons el dictamen dels serveis tècnics, resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat.

La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència reiterada d'un edifici inventariat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.

3. Deure de conservació de les obres d'urbanització.

S'estarà al que determina l'article 120 de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi.

ARTICLE 4.3.02

ADEQUACIÓ A L'AMBIENT DE LES OBRES I LES EDIFICACIONS

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

Així mateix, formulats d'ofici o a instàncies de particulars interessats en la seva resolució, segons l'article 124 de la LUIB, l'administració podrà dictar ordres d'execució amb l'objectiu de satisfer la millora de l'eficiència energètica de les edificacions, de la implantació d'instal·lacions per a satisfer el dret a l'accessibilitat universal, així com per a fer l'adaptació formal i material al mitjà urbà i rural.

ARTICLE 4.3.03

ORDRES D'EXECUCIÓ I LÍMIT DEL DEURE DE CONSERVACIÓ

L'ajuntament i, en el seu cas, els altres organismes competents, segons l'article 123 de la LUIB, ordenaran d'ofici o a instàncies de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.

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

Malgrat això, quan l'ordre d'execució excedeix del límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà el dret al fet que l'administració responsable de l'esmentat excés en la reparació financi o assumeixi aquella part del cost que superi el deure legal de conservació.

ARTICLE 4.3.04

RUÏNA IMMINENT I SUPÒSITS LEGALS PER A LA DECLARACIÓ DE RUÏNA

Si un immoble, o una part d'aquest, es troben en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instàncies de qualsevol persona interessada, prèvia audiència de les persones propietàries i dels residents i excepte que una situació de perill imminent ho impedeixi, d'acord amb l'article 126 de la LUIB, el declararà en estat ruïnós i, segons l'article 127 de la LUIB, disposarà les mesures necessàries de protecció.

Els supòsits pels quals es declara l'estat ruïnós són els establerts en el referit article 126 de la LUIB.

La declaració d'estat ruïnós no eximirà a les persones propietàries de l'immoble del deure d'obtenir llicència prèvia per a l'execució de les actuacions que hagin de realitzar-se, ni de les responsabilitats de tot ordre que els hi pugui exigir respecte als deures de conservació que els corresponguin. Si l'edifici ruïnós està en situació de fora d'ordenació es determinarà l'obligació de dur a terme la seva demolició, sense possibilitat de rehabilitació.

TÍTOL V: NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

CAPÍTOL I: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

ARTICLE 5.1.01

TIPUS D'EDIFICACIÓ I NORMES COMUNES

1. Tipus d'edificació.

Els tipus d'edificació establerts en l'ordenació detallada del sòl urbà previstos en aquestes normes o en els instruments de planejament que les desenvolupin són els següents: alineació a vial i

edificació aïllada. Les definicions d'aquestes tipologies són les que s'estableixen en l'Annex II del RLUIBM.

2. Normes comunes a tots els tipus.

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar en totes les classes de sòl. seran d'aplicació directa a tot el sòl classificat com a urbà i urbanitzable.

ARTICLE 5.1.02

COMPLIMENT DELS REQUISITS DE PARCEL·LA EN SÒL URBÀ

Les parcel·les en sòl urbà, amb independència del compliment de l'article 25 de la LUIB per a ser edificables, hauran de complir amb les següents condicions:

1. Superfície de parcel·la.

És la delimitada per la projecció vertical del perímetre de la parcel·la mesurada sobre un pla horitzontal.

2. Amplària de parcel·la a l'efecte de mesurament de façana mínima.

a. Parcel·la a un sol carrer o formant cantonada o xamfrà.

S'entendrà per façana mínima de parcel·la la longitud mínima que haurà de tenir el front de separació d'aquella amb algun espai públic urbanitzat. Aquesta longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial.

Quan el planejament prevegi un xamfrà el mesurament es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins a la intersecció de l'altre.

b. Parcel·la amb façana a dues o més carrers sense formar cantonada o xamfrà.

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

c. En els fons de sac s'admetrà una reducció de l'amplària mínima de la façana de la parcel·la en una tercera part.

3. Fons.

Es denomina fons d'una parcel·la a la distància entre els límits de la parcel·la mesurada en la perpendicular a l'alineació exterior i en el punt mitjà de la façana.

4. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions mínimes fixades pel planejament les seves condicions d'edificació seran les següents:

a. La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents en cada zona:

- Si la parcel·la prové d'una parcel·lació anterior al 19 de maig de 1981, data d'aprovació del PDSU.

- Si la parcel·la complia les condicions de superfície o façana mínima a l'entrada en vigor del referit PDSU i a conseqüència d'una actuació pública posterior, d'acord amb el que estableix la disposició addicional octava de la LUIB, o a causa de la previsió d'una nova alineació, la parcel·la restant incompleix els esmentats mínims.

b. Si a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació del PDSU, la parcel·la no serà edificable mentre no compleixi la superfície o façana mínima.

5. Quan se sol·liciti la llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en el paràgraf primer de l'apartat 4.a anterior, s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació del PDSU.

6. En el cas que es trobi en la situació prevista en el paràgraf segon de l'apartat 4.a anterior, s'haurà de justificar el compliment de les condicions d'edificació amb anterioritat a l'actuació pública.

ARTICLE 5.1.03 COMPLIMENT DELS PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ

En cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cadascun dels paràmetres límit fixats en les normes generals i en les específiques de cada zona, segons es defineixen en l'Annex II del RLUIBM. El compliment d'un d'ells no justifica l'incompliment d'un altre o altres. L'edificació estarà condicionada al compliment dels quals resultin més restrictius en cada cas particular.

ARTICLE 5.1.04 SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

La superfície màxima d'ocupació de la parcel·la, segons cada tipologia, es defineix en l'Annex II del RLUIBM.

En sòl rústic també computa com a ocupació a efectes urbanístics tot tipus d'elements constructius, així com els camins pavimentats.

ARTICLE 5.1.05 CÒMPUTS D'EDIFICABILITAT

La superfície màxima edificable de la parcel·la, segons cada tipologia, es defineix en l'Annex II del RLUIBM.

No obstant, les instal·lacions i construccions permeses sobre l'altura màxima no computen com a edificabilitat.

ARTICLE 5.1.06 CONSTRUCCIONS PERMESES PER SOBRE DE L'ALTURA MÀXIMA

1. Per sobre de l'altura màxima solo es permetran:

a. El forjat de sostre de l'última planta.

b. La formació de terrats i cobertes inclinades amb pendent màxim d'un 30% sense sobrepassar l'altura total de l'edificació.

c. Els ampits i baranes amb una altura màxima de 1,20 metres sobre el paviment.

d. La caixa d'escala amb una superfície màxima útil del replà d'accés al terrat de 4 m² i, en el seu cas, el recinte que conté la maquinària de l'ascensor amb unes dimensions tals que la seva superfície no superarà en 2 m² a la mínima exigida per la normativa reguladora.

L'altura total de la caixa d'escala no podrà sobrepassar els 3 metres i els 4 metres el recinte de la maquinària de l'ascensor mesurats sobre el nivell del terrat. Es permetrà també que la caixa

d'escala contingui, amb una altura total de 4 metres, l'espai necessari perquè l'ascensor tingui parada en el terrat sempre que no existeixi el recinte de maquinària.

e. Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin de situar a l'aire lliure.

f. Els armaris d'instal·lacions amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.

g. Les antenes, instal·lacions radioelèctriques, xemeneies, conductes de ventilació, panells i instal·lacions captadores d'energia solar i aquelles instal·lacions previstes en el CTE.

2. Les torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de la vista des de la via pública.

3. Tots els paraments verticals, visibles des de la via pública, hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.

4. Tots els elements, situats per sobre de la coberta general de l'edifici, en la mesura que sigui possible, hauran d'estar agrupats.

ARTICLE 5.1.07

REORDENACIÓ DE VOLUMS

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta en el PG mitjançant un estudi de detall sempre que es compleixi amb l'article 46 de la LUIB i es justifiqui una millor integració de la nova edificació en l'entorn urbà o, a conseqüència de l'existència d'edificis antics o d'una edificació catalogada, es requereixi, a criteri de l'ajuntament, disposar d'una ordenació més adequada amb l'estètica d'aquest.

La seva aprovació inicial i definitiva, segons l'article 54 de la LUIB, correspondrà a l'ajuntament.

ARTICLE 5.1.08

COSSOS I ELEMENTS SORTINTS SOBRE VIA PÚBLICA O ESPAI LLIURE PÚBLIC

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a 3,50 metres sobre la rasant de la vorera i 4 metres sobre la rasant de la via quan aquesta manqui de voreres. Aquesta distància podrà reduir-se a 2,50 metres en cas de passatge per als vianants.

No obstant això, sobre les carreteres del Consell insular no es permetrà el vol sobre el domini públic de la carretera de cap element o cos d'un edifici.

Les persianes, portes, reixes i tota classe d'elements de tancament hauran de disposar-se de tal forma que, en cap de les seves posicions incompleixin el que es disposa en l'apartat anterior.

2. Les baixants d'aigües, tant de pluja com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana de la planta baixa, de manera que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.

3. Els balcons i cossos tancats volats no tindran una volada superior a 1/10 de l'ample de la via pública i se separaran un mínim de 0,50 metres de la vora exterior de l'encintat de la vorera. A més, s'hauran de separar dels veïns una distància mínima d'1 metre en tot el seu vol i no es podran inclinar o escalonar-se.

4. Els cossos volats sobre la via pública només podran tancar-se quan es trobi admès en l'ordenança particulars de la zona. En el cas d'existir xamfrà i excepte que es justifiqui estèticament, el cos volat haurà d'estar totalment obert o tancat.

ARTICLE 5.1.09 XAMFRANS

Els xamfrans seran d'obligada execució quan figurin en el plànol d'ordenació o així estigui definit en les condicions d'edificació de les zones. La longitud mínima del xamfrà serà de 1,50 metres quan no contingui finestres i de 2,50 metres quan les tingui.

No es requereix deixar xamfrà a les cantonades on almenys una de les alineacions de la façana tingui establerta una reculada respecte del carrer.

ARTICLE 5.1.10 PROTECCIÓ DE L'ARBRAT

1. L'arbratge existent en l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat espai lliure públic, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar algun exemplar a causa de força major es procurarà afectar els exemplars de menor edat i port.

2. Tota pèrdua de l'arbratge de la via pública haurà de ser reposada de manera immediata.

3. En les franges de reculada obligatòria fronts a les vies públiques de les zones d'ordenació extensiva serà preceptiva la plantació d'arbratge.

4. Els patis o espais lliures existents enjardinats, ja siguin públics o privats, hauran de conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions. Quan, a causa de força major, sigui necessari eliminar alguns exemplars, es procurarà que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.

5. Quan una obra hagi d'afectar algun arbre, ja sigui públic o privat, s'indicarà en la sol·licitud de la llicència, assenyalant la seva situació en els plànols topogràfics que s'aportin.

L'arbratge existent front i fora de l'obra objecte de llicència haurà de protegir-se fins a una altura mínima del tronc de 1,80 metre amb un adequat recobriment rígid que impedeixi la seva lesió o deterioració.

Quan algun exemplar existent en la via pública, per deterioració o altres causes, desaparegui, haurà de ser substituït pel responsable de la seva pèrdua per espècies iguals a les antigues o altres similars als tradicionals.

ARTICLE 5.1.11 EXIGÈNCIA DEL PREVI ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS I RASANTS

Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres, els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-lo prèviament en el cas que la parcel·la estigui afectada per una nova alineació i no estigui prou definida o delimitada en els plànols d'ordenació.

Quan l'ajuntament indiqui la necessitat d'assenyalar les alineacions i rasants d'una parcel·la, no es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes existents, murs ni una altra classe de tancaments, sense que, a més de la llicència, l'interessat hagi obtingut l'assenyalament oficial sobre el terreny d'aquestes.

L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas i sense perjudici de l'adopció de les mesures que procedeixin, a la suspensió immediata dels treballs fins al compliment del prescrit.

ARTICLE 5.1.12

MESURES CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

Tant la construcció de les noves edificacions com la implantació de nous usos hauran de complir amb el que es disposa en la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica a les Illes Balears, i el Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, quant a zonificació acústica, o normativa que el modifiqui o substitueixi.

D'acord amb l'article 2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, els edificis hauran d'aïllar-se d'acord amb el que es disposa en el DB-HR del CTE i l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats que causin molèsties per contaminació acústica o vibracions.

CAPÍTOL II: NORMES REGULADORES DELS USOS

ARTICLE 5.2.01

OBJECTE, APLICACIÓ I ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS

1. Objecte.

Segons les diferents categories de sòl que es defineixen en el PG, aquest Capítol estableix els diferents usos del sòl i de les edificacions, fixant aquells que es poden desenvolupar.

2. Aplicació.

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

3. Estructura general dels usos.

Seràn segons es defineixen en l'Annex II del RLUIBM.

ARTICLE 5.2.02

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBALS I DETALLATS

La regulació dels usos del sòl i subsòl, segons les seves característiques funcionals, es defineixen en l'Annex II del RLUIBM.

ARTICLE 5.2.03

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS TURÍSTIC

L'índex d'intensitat d'ús turístic és la limitació de places turístiques segons es defineix en l'article 42 del RLUIBM i el nombre màxim de places serà l'establert en el PIAT que es determina per a cada zonificació on aquest ús estigui permès.

ARTICLE 5.2.04

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL

L'índex d'intensitat d'ús residencial es defineix en l'article 42 del RLUIBM i el nombre màxim d'habitatges per parcel·la és l'establert per a cada zonificació en els articles 6.3.01 a 6.3.03.

CAPÍTOL III: CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS

ARTICLE 5.3.01

DIMENSIONS MÍNIMES, COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE

La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes i l'equipament mínim es regularan pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, o norma que ho substitueixi o modifiqui.

ARTICLE 5.3.02 ESCALES INTERIORS

Les escales interiors que comuniquin plantes d'un mateix habitatge tindran una amplària mínima de 0,80 metres i en la resta dels casos, aquesta serà de, almenys, 1 metre. L'altura lliure vertical en tots els punts no serà inferior a 2,10 metres.

ARTICLE 5.3.03 HABITATGES ADAPTATS A PERSONES AMB MOBILITAT REDUÏDA

Els edificis d'habitatges subjectes al règim de protecció oficial hauran de complir amb la reserva mínima d'habitatges adaptats a persones amb mobilitat reduïda establert en l'article 16 de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal, o norma que el modifiqui o substitueixi.

CAPÍTOL IV: CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

ARTICLE 5.4.01 IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA

S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, proveït de finestra o porta balcó, de dimensió suficient, practicada a un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patinet de ventilació.

Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria per a totes les dependències diferents a vestíbuls, rebostos, cambres higièniques, trasters o armaris i zones de circulació.

ARTICLE 5.4.02 BUITS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DIRECTA

En les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, d'acord amb l'article anterior, es complirà el Decret 145/1997, de 21 de novembre, o norma que ho substitueixi o modifiqui.

ARTICLE 5.4.03 DEFINICIONS I DIMENSIONS DELS PATIS

Quan les dependències assenyalades en l'article anterior ventilin i il·luminin a través d'un pati, aquest haurà de complir les condicions que s'estableixen el CTE.

ARTICLE 5.4.04 VENTILACIÓ I EVACUACIÓ DE FUMS

La ventilació de cambres higièniques i rebost, evacuació de fums, bafs i gasos de cuines i quarts d'independència han de complir les condicions que s'estableixen el CTE.

ARTICLE 5.4.05 LLUMS RECTES D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ

Aquestes compliran el que s'estableix en el CTE i, en tot cas, els buits d'il·luminació i ventilació se separaran lateralment del pla de mitgera una distància mínima de 0,60 metres.

CAPÍTOL V: APARCAMENTS**ARTICLE 5.5.01
RÈGIM APLICABLE**

Aquesta Capítol regula la reserva d'espais destinats a aparcaments no oberts a l'ús públic per a vehicles tipus turisme i es refereix en totes les zones o qualificacions urbanístiques, tenint en compte que, si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa específica, s'atendrà a aquesta.

Les places d'aparcament no estaran, a l'efecte de les transmissions de propietat de les quals siguin objecte, vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls.

**ARTICLE 5.5.02
OBLIGATORIETAT****1. Aparcaments voluntaris.**

Els aparcaments voluntaris també estan obligats a complir les condicions de disseny establertes en l'article 5.5.05, sense perjudici del que s'estableix en l'apartat següent.

2. Petits aparcaments.

Els garatges de superfície útil inferior a 100 m² i capacitat igual o inferior a 3 places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades aquesta norma.

3. Edificis de nova planta.

Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons es determina en l'article següent.

4. Edificis existents.

a. Els edificis catalogats que es mantinguin i les reformes i les ampliacions dels edificis existents amb tipologia d'alineació a vial, no estan obligats a la reserva d'aparcaments.

b. En aquests edificis, amb independència del compliment del CTE i en particular del DB-SI, relatiu a la seguretat en cas d'incendi, les determinacions de disseny seran les de l'article 5.5.05 amb les determinacions següents:

- La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i, si aquesta distància és menor de 4 metres, haurà d'estar proveïda d'accionament per comandament a distància.
- El pendent màxim de les rampes serà del 25%.
- Tant els carrils de circulació, com els de maniobra, tindran, en els trams corbs un radi interior mínim de 2,60 metres.
- En els carrils de maniobra es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors quan davant de cada plaça es respectin les amplàries mínimes establertes per a aquests carrils.
- L'altura lliure en qualsevol punt de la rampa d'accés serà com a mínim de 1,80 metres, mesura perpendicularment a la rampa.
- L'amplària mínima de la porta d'accés serà de 2,50 metres. Queden exclosos del compliment de l'exigència de doble accés o d'accés de doble sentit.
- Queden exempts del sistema previst d'evacuació de fums.

**ARTICLE 5.5.03
NOMBRE DE PLACES A RESERVAR**

1. El nombre de places a reservar vindrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

a. Turístic.

S'estarà a l'exigut en la legislació específica.

b. Residencial.

1 plaça per cada habitatge. En els edificis sotmesos a algun règim de protecció i promoció pública s'estarà al que determini l'administració competent.

c. Altres usos.

El que determini la normativa específica o, si és el cas, 1 plaça per cada 100 m² construïts.

2. Obres d'ampliació.

En edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan les obres d'ampliació siguin superiors al 50% i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest article.

3. Canvis d'ús.

Excepte aquells casos assenyalats l'article 5.5.02, al canvi d'ús d'un edifici se li aplicarà el mòdul establert en aquest article quan resulti l'obligatorietat de reservar més de 10 places d'aparcament.

4. Dispensa de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament.

S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament les edificacions compreses en algun dels casos següents:

a. Quan estiguin situades en nucli antic o zona d'ambientació urbana tradicional on es prohibeixi expressament, excepte la conservació dels existents o quan ho autoritzi la Comissió insular de patrimoni.

b. Les edificacions que accedeix exclusivament per vials per als vianants o espais lliures públics.

c. Les parcel·les situades en nucli antic i zona intensiva on no es pugui inscriure un cercle de 9 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 300 m².

d. Serà aplicable la reducció prevista en l'apartat 4 de l'article 5.5.02 en les parcel·les en tipologia aïllada on per la seva dimensió es justifiqui la impossibilitat d'aconseguir els mínims establerts.

5. Obligatorietat de disposar de places adaptades.

D'acord amb l'apartat 1.2.3 del SUA 9 del CTE, tots els edificis d'habitatge plurifamiliar han de reservar 1 plaça adaptada per cada 50 places o fracció fins a 200 places i, a partir d'aquesta xifra, 1 plaça per cada 100 places. A més, 1 plaça per cada habitatge accessible i en ús residencial públic, 1 plaça per cada allotjament accessible. En ús comercial, local de pública concurrència o aparcament d'ús públic aquesta reserva serà 1 plaça per cada 33 places o fracció.

ARTICLE 5.5.04

DIMENSIO I SITUACIO DELS APARCAMENTS

Les dimensions màximes seran les contingudes en el règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles que inclouen tant els aparcaments d'ús públic o privat i els obligatoris o voluntaris.

Els aparcaments es construïran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani o, en les zones d'edificació aïllada, complint amb la superfície mínima enjardinada, també en l'àrea no edificable del solar. En aquest cas, les places es podran protegir del sol mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació i d'altura total no superior a 2,20 m², respectant la separació mínima a vials i espais lliures públics.

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani amb la finalitat de construir aparcaments de vehicles del tipus turisme i instal·lacions al servei de l'edificació.

ARTICLE 5.5.05 DETERMINACIONS DE DISSENY

1. Disseny.

L'espai mínim d'una plaça d'aparcament serà 4,50 metres de longitud i 2,50 metres d'ample. Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetrà la reducció d'aquesta superfície.

En cas d'aparcaments de planta soterrani l'ample mínim de la rampa serà de 2,85 metres, l'altura mínima de 2,20 metres i el pendent màxim del 20%. En cas de corbes, el radi interior mínim serà de 3,90 metres per a les d'únic sentit i 4,90 metres per a les de doble sentit.

Quan s'accedeixi a diverses places d'aparcament, el carril mínim serà de 4,50 metres, excepte que l'ample de la plaça sigui major de 2,50 metres i en aquest cas es podrà reduir proporcionalment fins a un mínim de 4 metres.

L'altura lliure mínima entre paviment i sostre horitzontal serà de 2,20 metres i, en cap punt, es podrà reduir a menys de 2 metres a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o qualsevol altre element fix, excepte en el fons de les places i amb una amplària màxima de 0,60 metres, on l'altura es podrà reduir a 1,75 metres.

2. Senyalització.

L'entrada i sortida d'un aparcament obligatori estarà senyalitzada amb una llum ambre intermitent que haurà de ser visible des de tots dos costats de la calçada i vorera pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de 4,50 metres, s'hauran de situar semàfors en tots dos extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

S'hauran de col·locar en llocs molt visibles rètols llegibles com a mínim a 10 metres de distància, indicant: PERILL D'INCENDI, PROHIBIT FUMAR I FER FOC I ÉS OBLIGATORI APARCAR EN SENTIT DE LA MÉS RÀPIDA SORTIDA.

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin accedir i aquesta indicarà una xifra inferior en 0,30 metres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

3. Accessos.

L'amplària mínima dels accessos per a un solo sentit de circulació, que donin en carrers d'amplària igual o inferior de 8 metres, serà de 4 metres i de 2,85 metres en vials d'amplària superior.

4. Ventilació.

Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, serà com a mínim d'un 5% de la superfície total d'aquest. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un 8%.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³ per hora i per m² de superfície del local.

5. Evacuació de fums.

Els garatges disposaran d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de 50 cm² per cada 250 m² de superfície d'aparcament en planta, excepte una major exigència per norma de rang superior.

Aquests conductes estaran proveïts de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat d'un sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

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

6. Evacuació de líquids.

En cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure un sistema, que disposi d'arqueta separadora d'hidrocarburs, que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

7. Il·luminació.

Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments hauran de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana i haurà de complir els valors mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

8. Protecció contra incendis.

Serà d'obligat compliment el CTE i en particular el DB-SI relatiu a seguretat en cas d'incendi.

ARTICLE 5.5.06

APARCAMENTS A L'AIRE LLIURE EN SOLARS NO EDIFICATS

En tot solar no edificat es permet provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure complint les següents condicions:

- a. Les places d'aparcament podran protegir-se mitjançant arbratge o altres mitjans que, permesos per la normativa vigent, compleixin la mateixa fi.
 - b. El terreny de la parcel·la que es destini a aquest ús s'haurà de dotar d'un paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com d'una instal·lació per a la recollida i evacuació d'aigua de pluja, de manera que quedi garantit que no es produiran embassaments.
- Així mateix, s'haurà de dotar d'una instal·lació d'enllumenat que proporcioni una intensitat mitjana de l'ordre de 15 lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni, en els eixos dels carrils, una intensitat mitjana de l'ordre de 5 lux.
- c. Serà també d'obligat compliment el CTE i en particular el DB-SI relatiu a seguretat en cas d'incendi.
 - d. Aquestes parcel·les, de conformitat amb el que es preveu a aquestes normes, hauran d'estar degudament barrats.
 - e. El fet que una parcel·la no edificada es destini a l'activitat d'aparcament no ho eximeix de l'obligatorietat del pagament de les taxes, arbitris i impostos que li corresponguin com a parcel·la sense edificar i, a més, per l'activitat d'aparcaments.
 - f. En qualsevol cas, haurà de preveure's un itinerari per als vianants per a les persones usuàries de l'aparcament. Aquest itinerari no podrà interaccionar, en el seu cas, amb els usuaris de les carreteres. A més, en les carreteres del Consell insular s'haurà de complir amb el que s'estableix en l'article 33.d de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres.

CAPÍTOL VI: DOTACIÓ DE SERVEIS

ARTICLE 5.6.01

DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE

1. Tot habitatge haurà d'estar dotada del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants i, en tot cas, és obligatòria la presa d'aigua de la xarxa general existent en l'espai públic.
 2. La reserva mínima en edificació residencial plurifamiliar serà d'1 m3 per habitatge o per cada 100 m2 construïts. En el cas d'habitatges unifamiliars, aïllats i agrupades, la reserva mínima serà de 10 m3 per habitatge. En el cas d'habitatges agrupats que disposin d'un aljub comú, aquesta reserva es podrà reduir a 6 m3 per habitatge.
- Per a usos diferents al residencial la reserva d'aigua potable serà superior a 5 m3 per cada 250 m2 construïts amb un màxim de 100 m3.
3. S'haurà de complir amb la norma 42.3 del PTIM i amb el Decret 55/2006, de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i lampisteria de baix consum i estalviadora d'aigua.
 4. Les xarxes de distribució pública o privades i les instal·lacions interiors dels edificis públics i establiments amb activitat pública o comercial hauran de reformar-se i adaptar-se al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

En qualsevol cas, també es complirà amb el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà.

ARTICLE 5.6.02 RECOLLIDA D'AIGUA DE PLUJA

En les edificacions entre mitgeres serà obligatòria la col·locació de canals de recollida d'aigües pluvials, no podent les cobertes desguassar lliurement a vial o espai lliure públic.

D'acord amb el PHIB, en tot projecte d'edifici de nova planta que se situï en una zona amb edificació aïllada i amb una superfície de l'espai lliure d'edificació en la parcel·la superior a 100 m², s'haurà de preveure un aljub que permeti la recollida d'aigües pluvials de les cobertes per a usos no potables. La dimensió mínima d'aquest aljub haurà de ser, almenys, de 5 m³ per cada 100 m² de superfície d'espai lliure de parcel·la i, en cap cas, la dimensió mínima obligatòria serà superior a 30 m³.

En la resta d'edificis, vies urbanes, aparcaments, usos agrícoles, camps i pistes esportives, especialment les de caràcter públic, haurà de justificar-se la implantació de mesures per a la utilització de recursos hídrics alternatius.

ARTICLE 5.6.03 DESGUÀS D'AIGUA DE PLUJA

Serà obligatòria, en els casos assenyalats en l'article anterior, la conducció de les aigües de pluja, procedents de la coberta de l'edifici, a l'aljub destinat a aquest efecte.

En els casos en els quals no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües de pluja i existeixi xarxa d'aigües pluvials, el desguàs de les baixants es farà en embornals que les condueixin a l'esmentada xarxa i, en cas de no existir, s'hauran de conduir per sota de la vorera fins a la cuneta.

A més, d'acord amb el PHIB:

- En les instal·lacions industrials es recolliran de forma separada les aigües pluvials netes de teulades i les potencialment hidrocarburades. Les pluvials potencialment hidrocarburades hauran de sotmetre's a un tractament previ al seu abocament en la xarxa corresponent o a la seva utilització en les pròpies instal·lacions.
- Les grans superfícies tradicionalment impermeables, com a aparcaments, instal·lacions esportives i d'oci adoptaran sistemes de drenatge que minimitzin l'impacte de les aigües pluvials en les xarxes de sanejament i drenatge.

ARTICLE 5.6.04 SERVEIS DE TELECOMUNICACIONS

Tots els edificis de nova construcció d'ús residencial s'hauran de construir amb previsió per a les canalitzacions de telecomunicacions interiors amb independència que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.

S'estarà a l'establert en el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i en el Reial decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el seu reglament regulador, sobre les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicacions o disposicions que els modifiquin o substitueixin.

ARTICLE 5.6.05 EVACUACIÓ DE FUMS, BAFS, GASOS I AIRE CONDICIONAT

En tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a 1 metre per sobre de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a 8 metres, ja sigui del mateix edifici o altres veïns.

Quan els conductes se situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que se situïn entre edificis existents de superior altura i amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'il·leta, es considerarà una distància inferior a 4 metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a l'efecte de l'obligació de descàrrega a l'atmosfera es farà almenys a 1 metre per sobre de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats a les mitgeres dels edificis confrontants per la dimensió o situació d'aquells.

CAPÍTOL VII: CONDICIONS TÈCNIQUES

ARTICLE 5.7.01

PARETS MITGERES

Les parets mitgeres i les pròpies adossades a aquestes mitgeres, sigui de càrrega o de tancament tindran com a mínim un gruix de 0,20 metres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, se situaran sempre al terreny propi, com a molt adossades a l'eix de mitgera o límit respecte a la via pública.

ARTICLE 5.7.02

PROTECCIÓ CONTRA LA HUMITAT

Tota cambra haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquest objecte, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per a complir la seva funció fins i tot en terreny saturat d'aigua.

ARTICLE 5.7.03

TANCAMENT DE PARCEL·LES I SOLARS SENSE EDIFICAR

1. Tant els solars com les parcel·les en sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat de decorós i de seguretat. S'hauran de tancar mitjançant tanques metàl·liques o de materials petris, revocats o pintats i amb pany adequat en el portal d'accés. L'altura de la tanca, a tot el contorn del solar o parcel·la, haurà de ser de 1,80 metres.

2. El tancament s'haurà de situar en l'alineació oficial. A aquest efecte, estaran obligats a cedir els terrenys destinats a vials. Això sense perjudici que l'ajuntament, en qualsevol moment, podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voreres i la via pública que correspongui a la persona propietària.

3. En produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tindran obligació d'efectuar el tancament en el termini màxim de 2 mesos a partir de la terminació de les obres de col·locació de les voreres i pavimentació.

4. Quan es produeixi l'enderrocament d'un edifici, sense la construcció immediata de la parcel·la, serà obligatori el tancament de la parcel·la. L'esmentat tancament s'haurà de dur a terme en el moment efectiu de la demolició i se situarà en l'alineació oficial.

5. Es podran exceptuar de la condició del tancament obligatori, segons el parer de l'ajuntament, aquells solars o parcel·les no edificades situades en àrees en les quals el seu aixecament pogués incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

ARTICLE 5.7.04 CONSTRUCCIÓ DE VORERES

La construcció de la vorera contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que la seva construcció existeixi o estigui prevista en el planejament general o de desenvolupament. No obstant això, en els vials d'amplària igual o inferior a 5 metres no serà necessari disposar de voreres i hauran d'empedrar-se íntegrament, tenint el caràcter de pas per als vianants amb trànsit restringit a residents.

Aquesta obligació inclou no sols el paviment en general, sinó també la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

Les característiques de la vorera i de la vorada s'hauran d'adaptar al que estableixi l'ajuntament.

Per a la construcció de la vorera serà preceptiva una ordre d'execució prèvia o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en tots dos casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

No es podrà estendre's el certificat municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se finalitzat la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

Tret que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voreres serà a càrrec de l'ajuntament.

ARTICLE 5.7.05 PASSOS PER A L'ENTRADA DE VEHICLES

Els passos sobre les voreres per a l'entrada i sortida de vehicles en edificis o solars es realitzaran rebaixant la vorera i la vorada amb un pendent màxim del 12% i donant a aquesta la forma de gual convenient. Només podrà existir un accés per cada distància de façana mínima de solar.

Es prohibeix expressament omplir, de manera permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües de pluja mitjançant tubs o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

El paviment de la vorera dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

ARTICLE 5.7.06 RESERVA PER A RECINTES DE CONTENIDORS EN DETERMINATS EDIFICIS

S'haurà de complir el CTE i en particular del DB HS 2, relatiu a la recollida i evacuació de residus.

CAPÍTOL VIII: CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

ARTICLE 5.8.01

CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA

Les noves construccions, situades en les zones ja edificades, hauran de respondre, en la seva composició i disseny, a les característiques dominants de l'ambient urbà en el qual s'hagin de situar. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a les ja existents i al seu entorn, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places a les quals aquelles donin front. A tal fi es posarà especial atenció a harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.

En el cas de situar-se plaques solars per a la producció d'aigua calenta sanitària o electricitat, aquestes hauran d'estar integrades, en la mesura que sigui possible, en l'edificació.

Es prohibeix la col·locació d'aparells d'aire condicionat o parts de la seva instal·lació en les façanes de les edificacions. La maquinària, en el seu cas, se situarà a la coberta de l'edifici i no podrà ser visible des de la via pública. Quan, en edificis existents, no sigui possible la seva situació a la coberta, l'ajuntament podrà autoritzar la instal·lació en balcons o altres elements volats, justificant en el projecte que queda oculta íntegrament per algun element sobreposat i sempre que aquest s'integri en l'edificació. En tot cas, no es permetrà desguassar directament la maquinària a la terrassa volada o al vial públic i aquest haurà d'incorporar-se a una baixant de recollida d'aigües de pluja. També haurà de quedar ocult a l'interior de les baixants el conducte que uneixi la maquinària i que hi hagi necessàriament de transcórrer per la façana. Aquestes baixants hauran de complir amb les normes de connexió a les xarxes públiques i amb les establertes en les condicions particulars d'estètica de les zones.

Els condicionants sobre la instal·lació d'energies renovables no seran específics d'aquestes instal·lacions, sinó que hauran d'equiparar-se a altres elements propis del CTE.

ARTICLE 5.8.02
FAÇANES

Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats i similars) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

En els edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. En les edificacions existents es procurarà que les reformes en planta baixa i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

Les façanes laterals i posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

Les caixes d'escaleres, ascensors i recintes d'instal·lacions permeses sobre la coberta hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors similars.

Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de manera que quedin integrats en la composició de la resta de la façana.

Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant en el qual fa al disseny, com en materials i solució constructiva.

ARTICLE 5.8.03

PORXADES, MARQUESINES I TENDALS

1. Porxades.

Si en una construcció es projecten porxades en l'alineació oficial de carrer, els elements verticals de suport no podran sobrepassar l'alineació.

2. Marquesines.

Es prohibeixen les marquesines en vials de circulació rodada en els quals no existeixin voreres. Si la marquesina no està prevista en el projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una altura lliure no inferior a 2,50 metres des de la rasant de la vorera. La part sortint de la marquesina quedarà a una distància superior a 0,80 metres de la vora de la vorera, sense sobrepassar mai 1/10 de l'ample del carrer ni els 2 metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

L'autorització d'instal·lació de marquesines en nucli antic serà de caràcter excepcional i només quan es trobi adequadament justificada la seva instal·lació i pugui integrar-se en l'edificació sense alterar la seva configuració. Es prohibeix l'ús de qualsevol tipus de material plàstic o vidre i els colors estaran sempre dins de la gamma de colors de la façana i sense cap mena de lletres o publicitat.

Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i de la vorera, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i no sigui lesiva per a l'arbratge públic.

3. Tendals.

No s'admetrà cap classe de tendal en les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada en els quals no existeixin voreres.

Els tendals que es puguin instal·lar en la façana de la planta baixa estaran en tots els seus punts a una altura mínima de 2,50 metres sobre la rasant de la vorera. El seu vol serà tal que cap punt pugui estar situat a distància inferior a 0,80 metres de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la vorera, sense sobrepassar els 2 metres i respectant, en tot cas, l'arbratge existent.

Els tendals que s'instal·lin en les façanes de les plantes pis no podran excedir en el seu vol més de 0,20 metres de les volades permeses.

En l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos en tot l'edifici. En nucli antic es prohibeix l'ús de qualsevol tipus de material plàstic i els colors estaran sempre dins de la gamma de colors de la façana i sense cap mena de lletres o publicitat, excepte el nom de l'establiment.

ARTICLE 5.8.04

ANUNCIS, RÈTOLS I CARTELLS PUBLICITARIS

Entre els 2,50 metres d'altura sobre la rasant de la vorera o de la calçada i l'altura total de la planta baixa queda lliure per a la col·locació d'anuncis, rètols, lluminosos o no, adossats al pla de façana, així com pels seus elements de subjecció. Excepte el que disposin les normes particulars de les zones o les ordenances de caràcter especial, hauran de complir les següents condicions generals:

1. Que no sobresurtin més de 0,15 metres del pla de la façana, excepte que es recolzin sobre una marquesina o adossats al cant d'aquesta.
2. En aquest últim cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a 0,80 metres de la vora de la vorera, sense sobrepassar mai els 2 metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.
3. Que ni la seva composició, forma o colors pugui tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.
4. Que pel seu contingut, forma, color o situació no puguin ocasionar molèsties, resultar inadequats o atemptar contra ho decoro públic.
5. Per sobre de l'altura de sostre de la planta baixa en cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest.
6. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevol que sigui la seva classe, adossats a baranes i balcons.
7. Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris en els edificis catalogats, en el sòl urbanitzable, sòl rústic i en els espais lliures privats dels solars edificats.
8. Per motiu de protecció del paisatge urbà o per la seva excessiva proliferació, l'ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris en un sector determinat.
9. Es prohibeixen els rètols publicitaris en la coberta d'edificis d'ús residencial. Quan els rètols publicitaris estiguin permesos hauran de formar part del projecte i seran objecte de la llicència, podent l'ajuntament rebutjar-los per motius estètics o d'impacte negatiu en l'entorn.

ARTICLE 5.8.05 FANALS

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

1. En vies amb voreres.

No es podran col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a 2,50 metres sobre el paviment de la vorera. Per sobre d'aquesta altura es permetrà la seva instal·lació, sempre que no sobresurtin més de 0,40 metres de l'alineació de les façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, 0,80 metres de la vertical corresponent a la vorera exterior encintada.

2. Vies sense voreres.

Només es podran autoritzar per sobre dels 4 metres d'altura i sempre que no sobresurtin més de 0,40 metres de l'alineació de les façanes.

CAPÍTOL IX: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

ARTICLE 5.9.01 EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

Es consideraran exclusivament fora d'ordenació les edificacions a què es refereix l'article 129.2 de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi. El seu règim serà l'establert en aquest article.

ARTICLE 5.9.02

EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE LA NORMATIVA ANTERIOR

1. Edificis ajustats al PG.

En els edificis existents que s'ajustin a les determinacions del PG es podran realitzar les obres de reforma i canvi d'ús i, sempre que no s'hagin esgotat els paràmetres i estiguin permeses en les ordenances particulars de la zona, també les d'ampliació.

2. Edificis disconformes amb el PG.

En els edificis existents disconformes amb el PG, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran realitzar les obres següents segons la seva situació urbanística:

2.1. Situació primera.

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplissin alguna o diverses de les restants limitacions.

En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a. Obres de reforma i canvi d'ús d'entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.
- b. En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a 10% de la superfície edificada compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual a l'ampliada i sempre que aquesta ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

Els soterranis també es podran ampliar fins a esgotar l'ocupació permesa quan estiguin destinats a usos que no computin com a edificabilitat.

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

2.2. Situació segona.

En els edificis, la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin algun altre paràmetre de la zona o bé en l'edificació no existeixi, en el seu cas, el xamfrà preceptiu, es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació primera, les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de la zona i, així mateix, les següents:

- a. Reformes i canvi d'ús, dins dels permesos en la zona, i ampliacions fins a esgotar l'edificabilitat permesa en la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona encara que, en cas d'estar previst un xamfrà, el mateix no serà obligatori.
- b. No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a l'efecte de les obres contemplades en aquest article, les dimensions de les volades en façanes a vials i espais lliures públics.

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

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar. En edificis que no ho superin, es podrà esgotar el número màxim.

2.4. En les situacions descrites en aquest article es podran realitzar les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i també les relatives a l'adequació a les normes tècniques o mesures contra incendis o accessibilitat, fins i tot en el cas que les esmentades obres suposin increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

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

2.6. En els edificis inclosos dins d'un pla especial o catàleg no les seran aplicable les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la seva fitxa particularitzada.

2.7. En qualsevol cas els usos preexistents i legalment implantats podran mantenir-se sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que s'estableixen per a cada zona en el planejament i en la legislació sectorial.

TÍTOL VI: NORMES RELATIVES A LES ZONIFICACIONS URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I: EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

ARTICLE 6.1.01

DEFINICIÓ, ORDENACIÓ I MESURAMENT DE L'ALTURA EN EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL O ESPAI LLIURE PÚBLIC

La definició, ordenació i mesurament de l'altura en les edificacions en tipologia d'alineació a vial o espai lliure públic serà segons es determina en l'Annex II del RLUIBM.

ARTICLE 6.1.02

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS ALS PATIS D'ILLETA

La possibilitat d'edificar al pati d'illeta quedarà determinada en les ordenances particulars de cada zona. La superfície no edificable del pati d'illeta situada més enllà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure, admetent-se la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, podent en aquest cas reservar-se fins a un 20% de la mateixa a serveis propis de l'edificació (aljub, cambres de màquines, trasters i similars), però no es podran situar les rampes descobertes d'accés, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, en els casos en els quals s'utilitzi aquest sistema, amb una altura sobre el paviment superior a 2,40 metres.

CAPÍTOL II: NORMES D'APLICACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES

ARTICLE 6.2.01

DEFINICIÓ, ORDENACIÓ I MESURAMENT DE L'ALTURA SEGONS EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

La definició, ordenació i mesurament de l'altura en les edificacions en tipologia aïllada serà segons es determina en l'Annex II del RLUIBM.

ARTICLE 6.2.02

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

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

- a. Excavar el buit en el qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.
- b. Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de manera tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. A aquest efecte, els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3. En aquesta mena d'edificació es denominarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual estigui situat com a màxim a 1,50 metres per sobre de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos.

4. Quan, a conseqüència d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial d'aquest PG, terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vindran determinades per l'ajuntament.

5. En l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior a 1 metre per sobre del nivell del terreny natural.

En el cas que en la parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes d'acord amb el que s'ha assenyalat en l'apartat 3r.

En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà reblir la zona d'accés a l'edificació.

6. Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de 6 metres d'amplària a nivell de les plantes abans esmentades, així com un altre de 1,20 metres d'amplària màxima per a accés a les dependències d'instal·lacions.

ARTICLE 6.2.03

TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES DE LA PARCEL·LA

1. En zona residencial.

Els espais lliures privats de parcel·la estaran enjardinats i/o arbratges almenys en un 50% de la superfície no susceptible de ser ocupada per l'edificació. La làmina d'aigua de la piscina no computarà com a superfície enjardinada.

2. En la resta de zones, excepte en instal·lacions i serveis.

El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbratges almenys en un 20% de la superfície no susceptible de ser ocupada per l'edificació.

3. S'entendrà que un espai està arbratge quan existeixi una densitat mínima d'1 arbre cada 40 m² i les seves dimensions siguin les adequades per a aconseguir la seva integració amb la resta de l'entorn.

4. En tot cas, en les edificacions en tipologia aïllada, d'acord amb el PTIM, almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació serà permeable.

ARTICLE 6.2.04

SEPARACIONS O RECUADES A LÍMITS

1. Excepte l'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis, segons aquestes normes, regiran no sols per damunt sinó també per sota del nivell de la planta baixa. Es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de

l'edificació inclosos volades, excepte els simples alers de menys de 0,50 metres de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. S'exclouen de l'obligació de reculada a vial o espai lliure públic les dependències destinades a bombones en planta baixa i els dipòsits de gas o combustible quan es construeixin completament enterrats respecte al terreny natural.

3. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions establertes a límits, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de 2 metres.

4. Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de 3 metres respecte a límits i vials.

La separació mínima es mesurarà a partir del mirall d'aigua.

5. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els ampits, bancs i tanques de separació de mitgera, així com la instal·lació d'una "barbacoa" que no sobrepassin l'altura del mur massís de separació de mitgera.

6. No es podran situar en l'espai de reculada, excepte el que s'assenyala en l'apartat 2n, les caixes de comptadors, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars i sempre que se situïn integrats en els tancaments de separació, disposin de nínxol individual i no podran superar l'altura màxima del tancament massís permès segons l'article 6.2.08.

ARTICLE 6.2.05

SEPARACIONS ENTRE EDIFICIS EN UN MATEIX SOLAR

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació en un mateix solar s'especifiquen en l'apartat de normes particulars d'edificació.

2. En tots els casos d'aquest article les separacions es mesuraran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació, excepte les volades i cornises fins a un màxim de 0,50 metres de vol i les plantes soterrani que no sobresurtin del terreny natural.

ARTICLE 6.2.06

TANCAMENTS DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

1. Les tanques de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'1 metre en tots els punts del terreny natural, podent-se completar fins a una altura de 2,20 metres amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o vegetal. Així mateix, es podrà realitzar un portal d'accés format per pilastres d'obra que no superin l'altura total de 2,40 metres, 2 metres d'amplària i 0,60 metres de fons.

2. En terrenys inclinats amb més d'un 10% de pendent es permetrà que puguin incrementar la seva altura de manera que en cap punt del terreny superin en més de 0,50 metres les altures assenyalades en l'apartat anterior.

3. Els tancaments de separació hauran de quedar degudament acabats o realitzar-se amb murs de pedra. Quan el terreny natural es trobi més alt que la rasant del carrer es podrà situar, sobre l'esmentada rasant, un tancament massís amb una altura màxima de 2 metres. En cas de justificar-se la necessitat d'un mur de major altura, s'haurà de recular una distància mínima de 3 metres de l'alineació del solar. Si el terreny natural es troba a una cota inferior a la rasant del carrer serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'1 metre d'altura sobre l'esmentada rasant.

CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS**ARTICLE 6.3.01****ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE NUCLI ANTIC (RE-NA)****1. Definició.**

Correspon a les àrees de sòl urbà definides en els nuclis de població tradicionals i en els quals es pretén la conservació de la tipologia edificatòria i l'estructura interna existents. En ells s'articulen mesures encaminades a mantenir una continuïtat de les condicions d'ambient i estètica.

2. Tipus d'edificació.

Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres.

3. Condicions d'edificació.

Només es permet el vol de manera puntual de balcons oberts de 1/10 de l'ample del carrer i amb un màxim d'1 metre a partir de l'alineació.

No s'admet la situació de piscines en la coberta de les edificacions, sinó que aquestes hauran de situar-se en el terreny lliure d'edificació i, en tot cas, només una per parcel·la. La seva configuració serà sensiblement rectangular i la seva dimensió no superarà els 35 m² de làmina d'aigua i els 60 m³ de volum d'aigua. La seva utilització està limitada al compliment de les condicions d'estalvi d'aigua de l'article 1.3.06.

4. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 200
- Façana mínima (m): 7

5. Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
- Separació mínima a fons de solar (m): 5
- Nombre mínim d'aparcaments privats: segons l'article 5.5.03

Índex d'intensitat d'ús:

- Residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): les existents.
- Turístic (plaça/m² construïts, segons article 5.2.03): 1/35

6. Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02:

- Residencial: unifamiliar, plurifamiliar, comunitari i habitatge de protecció pública.
- Turístic: allotjament de turisme d'interior i establiment turístic, d'acord amb les limitacions de la legislació turística i al PIAT.
- Terciari: comercial, administratiu privat i tallers artesanals. L'ús comercial permès estarà limitat pel PECMA a 400 m² de superfície màxima de venda.
- Industrial: magatzematge.
- Dotacional: comunicacions (aparcaments i transport) i infraestructures o serveis urbans (instal·lacions i serveis, comunicacions i telecomunicacions, i estacions de servei ja existents).

- Equipaments: educatiu, cultural, religiós, administratiu institucional, sanitari i assistencial.
- Espais lliures: espais lliures públics i espais lliures privats.

ARTICLE 6.3.02

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA PLURIFAMILIAR (RE-IP)

1. Definició.

Correspon en les àrees d'intens desenvolupament urbà i alt grau de consolidació localitzades en els nuclis originals i zones d'extensió del nucli antic.

2. Tipus d'edificació.

Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres.

3. Condicions d'edificació.

Es permet el vol de terrasses obertes i cossos tancats de 1/10 de l'ample del carrer i amb un màxim d'1 metre a partir de l'alineació.

No s'admet la situació de piscines en la coberta de les edificacions, sinó que aquestes hauran de situar-se en el terreny lliure d'edificació i, en tot cas, només una per parcel·la. La seva configuració serà sensiblement rectangular i la seva dimensió no superarà els 35 m² de làmina d'aigua i els 60 m³ de volum d'aigua. La seva utilització està limitada al compliment de les condicions d'estalvi d'aigua de l'article 1.3.06.

4. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 300
- Façana mínima (m): 10

5. Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 2
- Profunditat màxima edificable (m): segons plànols.
- Altura màxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+2P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 0
- Separació mínima a fons de solar (m): 5
- Nombre mínim d'aparcaments privats: segons l'article 5.5.03

Índex d'intensitat d'ús:

Residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/300. En tot cas, sempre es podrà construir almenys 1 habitatge per parcel·la.

6. Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02:

- Residencial: unifamiliar, plurifamiliar, comunitari i habitatge de protecció pública.
- Turístic: només establiments ja existents.
- Terciari: comercial, administratiu privat i tallers artesanals. L'ús comercial permès estarà limitat pel PECMA a 400 m² de superfície màxima de venda.
- Industrial: magatzematge.

- Dotacional: comunicacions (aparcaments i transport) i infraestructures o serveis urbans (instal·lacions i serveis, comunicacions i telecomunicacions, i estacions de servei ja existents).
- Equipaments: educatiu, cultural, esportiu, religiós, administratiu institucional, sanitari i assistencial.
- Espais lliures: espais lliures públics i espais lliures privats.

ARTICLE 6.3.03

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR (RE-EU)

1. Definició.

Són àrees residencials, situades en àrees d'extensió urbana dels nuclis de població permanent, amb tipologia d'edificació variable.

2. Tipus d'edificació.

La situació dels edificis en la parcel·la es regeix per separacions a les alineacions a vials, espai lliure públic i als límits.

3. Condicions d'edificació.

- a. Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar-se de manera que no quedin façanes cegues.
- b. Es podran realitzar com a màxim dos accessos de vehicles per façana mínima de parcel·la.
- c. No s'admet la situació de piscines en la coberta de les edificacions, sinó que aquestes hauran de situar-se en el terreny lliure d'edificació i, en tot cas, només una per parcel·la. La seva configuració serà sensiblement rectangular i la seva dimensió no superarà els 35 m² de làmina d'aigua i els 60 m³ de volum d'aigua. La seva utilització està limitada al compliment de les condicions d'estalvi d'aigua de l'article 1.3.06.
- d. La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana mínima (m): 15

5. Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 8
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Nombre mínim d'aparcaments privats: segons l'article 5.5.03

Índex d'intensitat d'ús:

Residencial (habitatge/m² solar, segons l'article 5.2.04): 1/400

6. Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02:

- Residencial: unifamiliar.
- Dotacional: comunicacions (aparcaments i transport) i infraestructures o serveis urbans (instal·lacions i serveis, comunicacions i telecomunicacions, i estacions de servei ja existents).
- Equipaments: educatiu, cultural, esportiu, religiós, administratiu institucional, sanitari i assistencial.
- Espais lliures: espais lliures públics i espais lliures privats.

ARTICLE 6.3.04

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

1. Definició.

S'entén per zona d'equipaments les parcel·les on es preveuen equipaments de caràcter general, en il·leta completa o ocupant part d'una il·leta, i que són compatibles amb altres usos.

2. Tipus d'edificació.

La situació de l'edifici en la parcel·la s'ha de regir, segons els casos, per separacions a les alineacions i a les fites o segons alineació del vial en el tipus d'edificació entre mitgeres, depenent de la tipologia de l'entorn on estiguin inserits.

3. Condicions d'edificació.

a. Les edificacions en tipologia aïllada hauran de projectar-se de manera que no quedin façanes cegues.

b. Les condicions i paràmetres d'edificació d'aquest article es refereixen a equipaments en tipologia aïllada (EQ-D i EQ-E), sent aplicable, per als de tipologia entre mitgeres, les normes que li corresponguin en funció de l'ordenació de la zona on estiguin situats i amb les particularitats assenyalades per a aquesta mena d'edificis.

c. L'ocupació de les parcel·les qualificades com a equipament públic EQ-D i EQ-E es refereix només a les edificacions tancades i no s'inclouen els porxos, patis, pistes esportives o similars que estiguin cobertes fins a 80% de la superfície de parcel·la.

d. L'Ajuntament, justificadament en funció de les característiques i necessitats de l'ús públic a què es destini l'edifici, podrà no aplicar els paràmetres d'altura i separacions a vies i límits.

e. La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): no es fixa
- Façana mínima (m): no es fixa

5. Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Altura màxima (m): 8
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): 3
- Nombre mínim d'aparcaments privats: segons l'article 5.5.03

6. Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02:

- Dotacional: comunicacions (aparcament i transport) i infraestructures o serveis urbans (instal·lacions i serveis, comunicacions i telecomunicacions, i estacions de servei ja existents).
- Equipaments: educatiu, cultural, esportiu, religiós, administratiu institucional, sanitari i assistencial.
- Espais lliures: tots.

ARTICLE 6.3.05

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA D'INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS (IF-S)

1. Definició.

S'entén per zona d'instal·lacions i serveis aquelles zones destinades a l'emplaçament dels serveis complementaris i ubicació de les edificacions pròpies de les infraestructures (aigua potable, depuració, energia elèctrica i similars).

2. Tipus d'edificació.

La situació de l'edifici en la parcel·la s'ha de regir, segons els casos, per separacions a les alineacions i als límits o segons alineació del vial en el tipus d'edificació entre mitgeres.

3. Condicions d'edificació.

- a. Es procurarà la major integració en l'entorn i, segons determini l'ajuntament, s'haurà de redactar un estudi d'impacte ambiental.
- b. Es podran superar els paràmetres definits en aquest article sempre que es justifiqui per les condicions establertes en la legislació sectorial corresponent.
- c. Les estacions transformadores en sòl urbà es podran situar en les zones assenyalades com d'infraestructures sense haver de complir les condicions d'aquest article i es regiran per les establertes en l'article 6.3.01.

4. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): no es fixa
- Façana mínima (m): no es fixa

5. Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): segons necessitats de la infraestructura, excepte per a la parcel·la IF-S del SUDO 01 que serà del 50%
- Edificabilitat màxima (m²/m²): segons necessitats de la infraestructura, excepte per a la parcel·la IF-S del SUDO 01 que serà de 1,33 m²/m².
- Altura màxima (m): segons necessitats de la infraestructura, excepte per a la parcel·la IF-S del SUDO 01 que serà de 8 m.
- Altura total (m): 2 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B
- Separació mínima a vies, ELP i límits (m): segons necessitats de la infraestructura, excepte per a la parcel·la IF-S del SUDO 01 que serà de 3 m.
- Nombre mínim d'aparcaments privats per a la parcel·la IF-S del SUDO 01: segons l'article 5.5.03

6. Règim d'usos permesos d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02:

- Dotacional: comunicacions (xarxa viària, aparcaments i transport) i infraestructures o serveis urbans (instal·lacions i serveis, comunicacions i telecomunicacions, i estacions de servei ja existents).

- Espais lliures: tots.

ARTICLE 6.3.06

CONDICIONS PARTICULARS DELS ESPAIS LLIURES (EL)

1. Espais lliures públics.

Comprèn els terrenys així qualificats en els plànols d'ordenació corresponents als nuclis urbans, siguin o no de titularitat pública, destinats a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. La seva ordenació estarà condicionada als fins per als quals s'han creat, amb la possibilitat de contenir els serveis propis per al seu ús, així com els corresponents camins, rampes i la resta d'elements i d'instal·lacions precises per al seu funcionament correcte. El règim d'usos i d'edificació, a més dels establerts en la normativa específica que li sigui aplicable, seran els següents:

a. Condicions d'edificabilitat.

Les condicions d'edificabilitat permeses es limitaran a les necessàries per a materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques, compatibles amb les seves altres funcions, d'acord amb els següents paràmetres urbanístics màxims:

- Coeficient d'edificabilitat neta (m^2/m^2): 0,033
- Altura màxima i total (m): 3 i 4, respectivament.
- Nombre màxim de plantes: B
- Tractament del sòl: segons el que es disposa a l'ordenació de zones verdes públiques.
- No regeixen les condicions de tractament del sòl per a les superfícies menors de 1.000 m^2 i per a les places situades en nucli antic.

b. Condicions d'ús.

Es permeten exclusivament els usos propis de les zones verdes, és a dir:

- Els usos esportius a l'aire lliure s'admeten en les zones verdes públiques quan estiguin annexes a un ús docent o cultural de domini i ús públic i resulti necessari per a l'interès general de la zona. No obstant això, s'admetran instal·lacions esportives descobertes de caràcter social, com a pistes de petanca i similars, així com jocs de nens.
- En el subsòl de les zones verdes públiques podran construir-se dipòsits, infraestructures i estacionaments de vehicles, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl i no ocupin àrees en les quals existeixin elements naturals, artístics, ambientals i similars, que hagin de ser protegits.

c. Tractament dels espais lliures públics.

- Es conservaran les masses arbòries existents per a evitar la seva destrucció, contribuir a la mitigació dels efectes del canvi climàtic i millorar la integració paisatgística.
- Es dissenyaran amb criteris sostenibles, preferentment amb un mínim del 50% de sòl permeable enjardinat, amb vegetació preferentment autòctona de baixa necessitat hídrica que procuri el assolament adequat i ombra que contribueixi a mitigar els efectes "illa-calor", i amb sistemes de gestió d'aigües pluvials per a aprofitament de reg que també es podrà portar a terme amb aigües regenerades, excepte per raons de salut pública degudament acreditades. Així mateix, es procurarà incorporar sistemes d'hort urbà destinats a un mínim del 10% de la població de referència.
- En tot cas, en el seu disseny es tindran en compte els principis d'accessibilitat, igualtat de gènere i no discriminació dels col·lectius més vulnerables.

2. Espais lliures privats.

Comprèn els espais lliures d'edificació de domini privat i ús públic o privat, qualificades pel PG o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

Els espais lliures privats, excepte que no s'hagin esgotat els paràmetres d'edificació de la parcel·la, no seran edificables. No obstant això, d'acord amb aquestes normes, seran susceptibles d'admetre l'ús de piscines.

CAPÍTOL IV: CONDICIONS PARTICULARS D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS

ARTICLE 6.4.01

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA DE NUCLI ANTIC

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes i excepte les edificacions previstes en l'apartat 1 de l'article 5.3.11, s'han de complir les següents determinacions:

1. Les edificacions hauran de projectar-se de manera similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició de buits com a resultat del procés constructiu o dels usos interiors i procurar mantenir el mateix ritme que les edificacions contigües o pròximes.

a. La coberta haurà de ser inclinada i de teula.

b. En els elements que formen la façana externa queden prohibits els següents materials i mètodes o elements constructius:

- Teula que no sigui la teula àrab tradicional.
- Maó vist.
- Gelosies de vidre i ceràmiques.
- Pavès de vidre.
- Panells de plàstic.
- Arrebossats i pintures simulant peces de pedra.
- Arrebossats i pintures de color fosc.
- Pissarra.
- Fusteria d'alumini o ferro, amb les excepcions de l'apartat següent.
- Ampits de balconades i terrasses massissos.
- Persianes enrotllables.
- Lliurament de forjats en façana vistos.
- Unificar diferents balcons amb una mateixa barana.
- Tots aquells materials que no encaixin amb el caràcter tradicional del nucli antic.

c. Podran usar-se els següents materials, mètodes i elements constructius:

- Pedra calcària.
- Arrebossats de colors clars o terra.
- Fusteria de fusta o, en edificis no catalogats, alumini amb acabat imitació fusta.
- Baixants i canals de zinc o ferro.
- Elements senzills de ferro en les baranes de balconades.
- Es mantindran aquells elements característics de la construcció tradicional.

d. En totes les edificacions i espais estarà prohibit fixar cartells amb lletres soltes i xapes metàl·liques, així com els anuncis en bandera de qualsevol material.

e. En nucli antic es prohibeixen els tendals i marquesines.

2. El conjunt format per l'Església i les edificacions amb marcat caràcter historicoartístic hauran de ser conservats i en les obres es procedirà a la reparació i conservació dels elements de valor patrimonial.

3. No es podrà demolir cap edificació que no estigui justificat que manca de valors patrimonials o que sigui necessari per motius de seguretat o habitabilitat. En aquest cas, el projecte haurà d'incorporar els elements de valor arquitectònic existents.

ARTICLE 6.4.02

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques, s'han de complir les següents determinacions:

1. Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se en el bàsic a l'ambient de la zona perquè no desentonin del conjunt en el qual estiguessis situats.

2. Les cobertes dels edificis hauran de ser inclinades, el menys, en una profunditat de 2 metres, mesurats des de l'alineació a carrer i a pati d'ileta, podent ser planes en la seva part central.

La teula serà del tipus àrab tradicional.

3. L'estil, composició, elements de façana i coberta, materials i colorit dels mateixos estaran en línia dels existents en l'eixample de la població i seran, en general, ordenats dins de l'estil triat.

No es permetran les claraboies i claraboies visibles des de vial o espai lliure públic.

4. Les façanes a vies i espais lliures públics o visibles des d'aquests, hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i els paraments aniran revocats i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors també aniran revocats i pintats. En aquestes mitgeres queda totalment prohibida l'aplicació de propaganda.

ARTICLE 6.4.03

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient de la zona i al paisatge circumdant sense desentonar del conjunt.

2. Les cobertes podran ser inclinades amb teula àrab o planes. En cas d'utilitzar teula, aquesta serà del tipus àrab tradicional estant la resta de tipus prohibits.

3. L'estil, composició, elements de façana i coberta, materials i colorit dels mateixos estaran en línia amb els existents en la zona i estaran, en general, ordenats dins de l'estil triat en aquells llocs on puguin ser contemplats els edificis formant un conjunt.

Quan per la disposició dels edificis no puguin ser contemplats com a pertanyents a un conjunt, es permetrà una major llibertat.

4. Queda totalment prohibida l'aplicació de cartells de propaganda en els seus paraments.

5. Les façanes a vies i espais lliures públics o visibles des d'aquests o des dels patis interiors hauran de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements i, almenys, els paraments aniran revocats i pintats.

ARTICLE 6.4.04

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA D'EQUIPAMENTS

Els equipaments hauran de complir amb les condicions de la zona residencial on estiguin inserits. No obstant això, els equipaments no inserits en una zonificació residencial hauran de complir amb les següents determinacions:

1. Composició de façanes.

- Totes les façanes es tractaran en condicions de composició i materials similars.
- Es respectaran les condicions de la zona residencial extensiva.

2. Materials i colors.

- Les façanes s'acabaran amb materials petris o arrebossats.
- S'utilitzaran colors càlids, ocres terrosos, sépia o tons clars.

3. Cobertes.

- Es podran resoldre amb coberta plana, inclinada o mixta.
- En cas d'utilitzar teula, aquesta serà del tipus àrab tradicional estant la resta de tipus prohibits.

ARTICLE 6.4.05

NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EN LA ZONA DE SERVEIS

A més de les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques s'han de complir les següents determinacions:

1. Composició de façanes.

- Totes les façanes es tractaran en condicions de composició i materials similars.
- El disseny de les façanes haurà de quedar integrat en les pautes de composició general de la zona on es trobin.

2. Materials i colors.

- Les façanes s'acabaran amb materials petris o revocats.
- S'utilitzaran colors càlids, ocres terrosos, sépia o tons clars.

3. Cobertes.

- Es podran resoldre amb coberta plana, inclinada o mixta.
- En cas d'utilitzar teula, aquesta serà del tipus àrab tradicional estant la resta de tipus prohibits.

TÍTOL VII: NORMES DE PLANEJAMENT

CAPÍTOL I: NORMES GENERALS EN SÒL URBANITZABLE

ARTICLE 7.1.01

SECTORS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE

El PG ha classificat els següents sectors urbanitzables directament ordenats (SUDO) de titularitat pública destinats a obtenir sòl per a aparcaments, espais lliures públics, equipaments, infraestructures i altres serveis públics:

SUDO 01

Situat entre la carretera Ma-3341 i el nucli urbà, amb accés per la prolongació del carrer Sant Josep i el carrer Pare Miquel, és un sector urbanitzable de tipus serveis i infraestructures, destinat preferentment a aparcaments, espais lliures públics i a infraestructures i serveis.

SUDO 02

Situat darrere de l'Església, és un sector urbanitzable destinat a dotar a la població d'espais lliures públics i protegir les visuals sobre el nucli antic.

SUDO 03

Se situa al costat de l'actual centre docent, CEIP Guillem Frontera Pascual, i el seu objecte és obtenir equipaments públics destinats usos esportius i docents.

Les condicions de desenvolupament i edificació d'aquests sectors s'estableixen en les fitxes corresponents que s'incorporen al document de gestió urbanística.

ARTICLE 7.1.02

DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

D'acord amb l'assenyalat en l'article 42 de la LUIB, el PG estableix l'ordenació i les condicions per al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable. L'ordenació s'estableix en el document de gestió urbanística d'aquest PG i les condicions de desenvolupament dels projectes d'urbanització o dotació de serveis seran les següents:

1. Condicions particulars de la urbanització.

- Es desenvoluparà el disseny de sistemes urbans de drenatge sostenible.
- S'haurà de complir amb la legislació relativa a l'accessibilitat dels espais públics urbanitzats.
- El paviment i la il·luminació compliran la Llei 3/2005, de 20 d'abril de protecció del medi nocturn. A aquest efecte, seran de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic i, en la mesura que sigui possible, permeables. Quan no ho siguin s'haurà d'adoptar un sistema de drenatge sostenible que minimitzi l'impacte de les aigües pluvials en les xarxes de sanejament i drenatge. A més, en la mesura que sigui possible, aquestes aigües s'hauran d'emmagatzemar per al seu ús posterior o la reincorporació al medi natural.
- Les voreres estaran arbrades i es preveurà un sistema de reg per degoteig.
- Totes les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voreres.
- S'haurà de preveure una xarxa i punts d'hidrants contra incendis.
- La il·luminació complirà la legislació vigent i les determinacions del PTIM per a les noves urbanitzacions, així mateix la il·luminació serà suficient per a assegurar la perspectiva de gènere i la no discriminació.
- Les xarxes de sanejament i de pluvials compliran la legislació vigent i seran de tipus separatiu.
- Es complirà amb el PDS de telecomunicacions i normativa en vigor.
- Es complirà amb tot l'establert en el CTE.
- S'incorporaran corredors ecològics.
- Es determinaran els punts de situació de les parades per al transport públic.

2. Condicions particulars dels apartaments públics.

- Es compliran les condicions de disseny de l'article 3 de l'Annex I del RLUIBM.
- S'ha de complir amb la reserva legalment establerta de places adaptades a persones amb mobilitat reduïda d'1 places per cada 33 places, així com implantar punts de recàrrega de vehicles elèctrics, amb un mínim, d'1 punt per cada 20 places.
- Els aparcaments de titularitat pública, situats en àrees o bosses, d'acord amb l'article 53 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, de superfície superior a 1.000 m² hauran de cobrir-se amb plaques solars de generació fotovoltaica.
- D'acord amb l'article 61 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, les zones d'aparcament hauran de preveure una àrea per a l'estacionament de bicicletes.

3. Condicions particulars dels espais lliures públics.

- Es destinarà preferentment en zones enjardinades i amb arbratge. En tot cas, es procurarà mantenir l'arbratge existent o, en el seu cas, reemplaçar-lo per espècies de dimensions i característiques similars.
- Es prohibeix la plantació d'espècies invasores i els jardins tropicals o aquells d'alt requeriment hídric.
- En el seu disseny i execució hauran d'usar-se espècies autòctones i de baix requeriment hídric.
- En la mesura del possible el seu reg serà amb aigües pluvials i/o regenerades.
- Es complirà amb el "*Manual de xerojardineria*" elaborat per la Direcció General de Recursos Hídrics.
- El disseny dels espais lliures públics haurà d'atendre els principis d'igualtat de gènere, accessibilitat i no discriminació dels col·lectius més vulnerables.

4. Condicions particulars de les edificacions.

- S'inclourà un estudi ambiental i d'integració paisatgística en l'entorn urbà.
- Els edificis hauran d'incorporar un sistema de reutilització d'aigües grises procedents exclusivament de dutxes, banyeres, lavabos.
- S'haurà de justificar una exigència de consum energètic gairebé nul en els termes de la normativa sectorial vigent.
- Les edificacions destinades a equipaments o serveis, en tipologia aïllada, haurà de garantir el següent índex de permeabilitat del terreny en relació amb la superfície de la parcel·la: un mínim de 10% de sòl permeable en parcel·les de 1.200 m² a 5.000 m², un mínim del 20% en parcel·les entre 5.000 m² i 25.000 m² i un mínim del 30% en parcel·les de superfície total major de 25.000 m².

CAPÍTOL II: NORMES GENERALS PER ALS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

ARTICLE 7.2.01

CONDICIONS DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Aquestes normes s'aplicaran als projectes d'urbanització en sòl urbà i urbanitzable, així com als projectes d'obres ordinàries de dotacions de serveis en sòl urbà.

1. La xarxa viària complirà les condicions de disseny establertes en el planejament i en la legislació sobre accessibilitat.

El ferm s'ajustarà a la instrucció de carreteres per a fermes flexibles i el paviment de les calçades, d'acord amb l'article 8 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del mitjà nocturn, serà de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

Les voreres seran contínues i no presentaran obstacles que dificultin la seva circulació. En tot cas, les noves voreres i les existents, en la mesura que sigui possible,, compliran les condicions del CTE sobre accessibilitat.

2. Les conduccions i canalitzacions seran subterrànies, preferentment situades sota les voreres i seguiran, exceptuant casos justificats, el traçat de la xarxa viària, espais lliures públics i zones de protecció.

3. Proveïment d'aigua, reg i hidrants contra incendis.

a. Dotacions mitjanes mínimes.

- Seran les establertes en el CTE i en particular en el DB HS 4.
- El cabal màxim diari s'obtindrà multiplicant per 1,50 el cabal mig diari.
- El cabal màxim horari s'obtindrà multiplicant per 2,40 el cabal mig diari.

b. Xarxa de distribució.

- Estarà equipada amb boques de reg i hidrants contra incendis.
- Excepte que es justifiqui la seva impossibilitat, la instal·lació serà del tipus emmallat.
- La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla serà de 500 metres i cada malla abastarà, com a màxim, a 2.000 habitants en àrees residencials intensives i a 850 habitants en àrees residencials de baixa densitat.
- Excepte que es justifiqui, el diàmetre mínim de les canonades serà de 100 mm i en cap cas inferior a 80 mm.
- La pressió estàtica a qualsevol punt de la xarxa no serà superior a 60 m.c.d.a.
- La pressió de la xarxa serà com a mínim (H+10 m.c.d.a), sent (H) el desnivell, mesurat en metres, entre la rasant de la via pública en el punt més baix de la façana de la parcel·la i la major cota d'arrencada de coberta.

4. Clavegueram i evacuació d'aigua de pluja.

a. La xarxa serà del tipus separatiu. L'abocament d'aigües residuals s'efectuarà en la xarxa general municipal en forma i condicions específiques segons cada tipus d'activitat.

En qualsevol cas, s'haurà de complir amb el Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i el Reial decret 509/1996, de 15 de març, de desenvolupament del Reial decret llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableixen les normes aplicables en el tractament de les aigües residuals urbanes.

b. Excepte que es justifiqui, el diàmetre mínim de les conduccions serà de 400 mm i en cap cas inferior a 300 mm.

c. Es disposaran pous de registre en els canvis de direcció, rasant i en alineacions rectes a distàncies no superiors a 50 metres.

d. En les capçaleres de la xarxa, adossades al primer pou de registre, es construiran cambres de descàrrega automàtiques de 0,60 m³ de capacitat mínima.

e. Les dotacions d'aigües residuals a tenir compte seran les establertes per al proveïment d'aigua.

f. La velocitat en cada tram serà menor de 4 m/seg. i major de 0,6 m/seg.

g. Els percentatges dels pendents mínims en els ramals inicials seran, en cada cas, els que indiquin els serveis tècnics municipals. Els cabals d'aigües de pluja a evacuar s'establiran conforme a les instruccions tècniques de carreteres i a la normativa vigent.

h. D'acord amb el PHIB, els nous desenvolupaments adoptaran els sistemes de drenatge de baix impacte en els casos en què sigui viable tècnica i econòmicament. En cas d'inviabilitat tècnica per a la instal·lació de sistemes de drenatge de baix impacte, s'establiran mesures per a la implantació escalonada de xarxes separatives de pluvials i residuals, així com la construcció de tancs o basses de tempesta que permetin la minimització dels impactes de les aigües pluvials sobre els sistemes de sanejament.

En urbanitzacions, polígons industrials, desenvolupaments urbans o infraestructures existents legalment, l'administració hidràulica podrà autoritzar els sondejos d'injecció de pluvials imposant les condicions necessàries per a garantir que en aquesta injecció no s'introdueixen substàncies susceptibles de contaminar l'aquífer i, com a mínim, la instal·lació de tancs de decantació de sòlids i, en el seu cas, separadors d'hidrocarburs.

5. Enllumenat públic.

- a. La instal·lació d'enllumenat públic i el disseny dels punts de llum s'ajustaran a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.
- b. En les àrees residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que es tracti de vies amb trànsit rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum serà de 4 metres i la línia elèctrica d'enllumenat públic complirà les prescripcions contingudes en les instruccions tècniques vigents i en el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.
- c. Mesures contra la contaminació lumínica.

Els projectes d'urbanització i de dotació hauran de justificar el compliment de les mesures de contaminació lumínica que estableix el PTIM i la Llei 3/2005, de 20 d'abril. En qualsevol cas, la il·luminació exterior complirà amb el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, i el Reial decret 219/2013, de 22 de març.

A aquest efecte, la il·luminació dels projectes d'urbanització i dotació de serveis, així com la il·luminació ja existent en els espais públics, haurà de complir les següents condicions:

- Les lluminàries no seran del tipus globus, sinó amb pantalles on la bombeta no podrà sobresortir de l'interior.
- No s'utilitzaran reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària serà paral·lela a l'horitzó.
- El disseny del sistema d'enllumenat s'haurà de basar en el criteri d'eficiència energètica, amb les condicions i la consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats següents.
- Enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments i similars): s'han d'instal·lar asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluerni.
- La inclinació de les lluminàries, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, serà paral·lela a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars serà del 50%.
- S'instal·laran bombetes de baix consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
- Limitacions del flux de l'hemisfèric superior (% màxim del flux que una lluminària emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet la mateixa col·locada en la posició d'instal·lació), segons el pla de contaminació lumínica: en zona E-1: 0%, en zona E-2: igual o menor al 5%, en zona E3: igual o menor al 15% i en zona E-4: igual o menor al 25%. Excepte, en la zona E-3 i E-4, la il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial. Aquestes zones, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, es correspondran també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica a l'efecte del compliment de l'article 6 i 7 de l'esmentada Llei.

A més, les bombetes de vapor de mercuri existents se substituiran per unes altres, com a mínim, de vapor de sodi d'alta pressió o llums i lluminàries tipus LED i, en àrees on aquest tipus de llum sigui imprescindible per raons de seguretat, per altres de vapor de sodi de baixa pressió.

- d. Mesures contra la contaminació acústica.

Els projectes d'urbanització i dotació de serveis hauran de complir amb el que es disposa en la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica a les Illes Balears, i el Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, quant a zonificació acústica, o normativa que el modifiqui o substitueixi.

A aquest efecte en els sòls urbanitzables:

- S'incorporaran plànols que reflecteixin amb detall suficient els nivells de renous en l'ambient exterior, tant en la situació actual com en la previsible una vegada escomesa la urbanització.

- Els criteris de zonificació d'usos adoptats per a prevenir l'impacte acústic.
- La proposta de qualificació d'àrees de sensibilitat acústica en l'àmbit espacial d'ordenació, d'acord amb els usos previstos i les prescripcions de la Llei 1/2007, de 16 de març.
- Les mesures generals previstes en l'ordenació per a minimitzar l'impacte acústic.
- Les limitacions en l'edificació i en la ubicació d'activitats contaminants per renous i per vibracions que cal incorporar a les ordenances urbanístiques.
- Els requisits generals d'aïllament acústic dels edificis en funció dels usos.

Quant a la incorporació de la zonificació prevista en l'article 5 del Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, les àrees acústiques estan delimitades per l'ús característic de la zona d'acord amb la següent classificació:

En sòl urbà i urbanitzable:

- Sectors amb predomini de sòl d'ús residencial.
- Sectors amb predomini de sòl d'ús industrial.
- Sectors amb predomini de sòl d'ús recreatiu i d'espectacles.
- Sectors amb predomini de sòl d'ús terciari diferent de l'apartat anterior.
- Sectors amb predomini de sòl d'ús sanitari, docent i cultural.

En sòl rústic:

- Sectors afectes a sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics.
- Espais naturals.

Aquestes àrees es corresponen en el municipi d'Ariany amb les següents:

- Àrea amb predomini de sòl d'ús residencial: CA; RE-IB i RE-EB
- Àrea amb predomini de sòl d'ús industrial: no hi ha cap.
- Àrea amb predomini de sòl d'ús recreatiu i espectacles: no hi ha cap.
- Àrea amb predomini d'ús terciari: no hi ha cap.
- Àrea amb predomini de sòl d'ús equipaments (sanitari, docent i cultural: EQ-SC/AS; EQ-DO; EQ-SC/SA i EQ-SC.
- Àrea afecta a sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments: SG EQ-DO/ES
- Àrees en espais naturals: no hi ha cap.

6. Energia elèctrica i estacions transformadores.

a. Condicions generals.

Es complirà amb el que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió, instruccions tècniques complementàries i normes de la companyia subministradora.

b. Estacions transformadores.

- Preferentment se situaran integrades en l'edificació.
- En zona residencial i situació aïllada, hauran de respectar la reculada a vials, passos per als vianants i espais lliures públics que determini la companyia subministradora, amb un mínim d'1 metre.
- La reculada als altres límits de la parcel·la serà l'establert per la companyia subministradora, amb un mínim d'1 metre, havent de quedar el seu perímetre degudament tancat.
- Les edificacions situades en solars on existeixi o es projecti una E.T. hauran de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on s'emplaci.

7. Infraestructures de telecomunicació.

La xarxa completa de tubs subterranis, integrada en els sistemes generals del servei, hauran de complir les especificacions tècniques de les companyies concessionàries del servei i amb el qual estableix el Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears. A aquest efecte, s'integraran en el domini públic municipal i han de definir-se de tal manera que puguin utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics i, si escau, per al soterrament de les esteses aèries preexistents.

8. Espais lliures públics.

a. El projecte d'urbanització d'un espai lliure públic és el destinat a concretar les obres referent a les seves dotacions, arbratge, enjardinament i condicionament general que estableixen les determinacions d'aquestes normes, dels plans de desenvolupament o, en cas no estar definides, les que assenyalin els serveis tècnics municipals.

b. Aquest projecte haurà de recollir tota la documentació precisa per a definir de manera completa les obres de jardineria de la urbanització, comprenent les de condicionament d'arbustos i ornamental, així com les edificacions auxiliars i, si s'escau, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementin el conjunt.

c. Sense perjudici de la regulació establerta en les ordenances que li siguin aplicable, els projectes d'urbanització hauran de complir, com a mínim, les condicions següents:

- Es delimitaran les diferents àrees de tractament de sòl, havent-se de que resoldre correctament la separació entre aquestes.
- S'hauran de dotar de suficients punts de reg a fi de permetre un adequat servei a la totalitat de les zones enjardinades.
- S'haurà de disposar d'il·luminació correcta en la totalitat de les zones pavimentades i, almenys, en un 40% de les zones enjardinades.
- S'haurà de resoldre adequadament l'evacuació d'aigua de pluja i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar embassaments i acumulació de llot.
- Es disposarà del suficient i adequat mobiliari urbà (bancs, papereres i similars).
- L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització al·ludides, reservant-se la facultat d'introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.
- Es deurà que complir amb el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible, la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes i la Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació.
- S'haurà de complir amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat i Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.

9. Recepció d'urbanitzacions.

Seràn aplicable l'article 121 de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi.

TÍTOL VIII: NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLE 8.1.01

ÀMBIT I DISPOSICIONS GENERALS

Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a sòl rústic, havent de complir, en tot cas, les determinacions establertes en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària, article 42.3 de la LUIB i en el Pla territorial insular de Mallorca o normativa que les modifiquin o substitueixin.

1. Constitueixen el sòl rústic, d'acord amb la definició de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.

La protecció dels esmentats elements d'identitat es podrà referir a la totalitat o a una part d'aquests, s'establirà de manera proporcional al valor intrínsec i podrà, així mateix, referir-se a construccions, instal·lacions o conjunts edificats situats en aquesta classe de sòl, per als quals es configurarà un règim de protecció específic.

2. La funció d'aquests terrenys podrà tenir relació amb:

- Els valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals.
- L'aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri ecològic.
- El caràcter d'elements bàsics per al manteniment de l'estructura del territori.
- La condició de suport de funcions que, encara que s'hagin originat en el mitjà urbà, s'han de desenvolupar en el medi rural.

3. Publicitat.

Queda prohibida, de conformitat amb la disposició addicional novena de les DOT, la publicitat en sòl rústic. No obstant això, segons el PTIM, no es consideraran publicitat els indicadors, integrats en l'entorn, i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que es desenvolupi de dimensió inferior a 0,2 m2.

4. Protecció de la vegetació.

El respecte al paisatge exigeix un tractament especial de protecció de l'arbratge i de les masses de vegetació. Les tales hauran d'estar degudament justificades i autoritzades i sempre que siguin compatibles amb les mesures convenients per a la defensa de l'arbratge i vegetació que constitueixin l'ambient paisatgístic del lloc i es mantingui la flora pròpia de la zona.

5. Abocadors d'escombraries.

En les àrees de sòl rústic protegit queden prohibits els abocadors d'escombraries.

ARTICLE 8.1.02 QUALIFICACIÓ

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que posseeixin i les funcions que han de complir: sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

1. Sòl rústic protegit.

Són aquelles àrees que així es defineixen en el PTIM i que, per al municipi d'Ariany estan formades per les següents: ARIP-M; APR i APT de carreteres.

2. Sòl rústic comú.

Són aquelles àrees que així es defineixen en el PTIM i que, per al municipi d'Ariany estan formades per les següents: AT; SRG-F; SRG-FM; SRG-1 i SRG-2

3. Unitats d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal i del valor paisatgístic.

En les anteriors àrees de sòl rústic, d'acord amb el que estableix el PTIM, se superposen, a l'efecte de corregir la superfície mínima de parcel·la per a poder edificar un habitatge unifamiliar aïllat, els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) i quant a les condicions

d'edificació i d'integració paisatgística, les unitats d'integració i àmbits de valoració paisatgística (UP i VP) següents:

a. Unitats paisatgístiques:

- UP3: Badies del Nord.
- UP9: Pla.

b. Valoració paisatgística:

VP1: valoració paisatgística moderada.

VP2: valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària.

c. Àmbits de planejament coherent supramunicipal:

- APCS2: Badies del Nord i La Victòria.
- APCS8: Pla i Puig de Bonany.

Les edificacions que se situïn dins de l'àmbit de planejament coherent supramunicipal APCS8, a més de les condicions estètiques d'aquestes normes, han de justificar, mitjançant un estudi paisatgístic, el compliment de les característiques pròpies de les edificacions tradicionals del Pla de Mallorca.

4. Zona de protecció de visuals.

A l'àrea de transició posterior a l'Església, segons es troba delimitada als plànols d'ordenació, s'ha assenyalat una zona de protecció de visuals on només es permetran les edificacions d'una planta.

CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS

ARTICLE 8.2.01

AGRUPACIONS, SEGREGACIONS O ALTRES ACTES DE DIVISIÓ DE FINQUES EN SÒL RÚSTIC

1. Agrupacions o segregacions.

a. Tots els actes d'agrupació, segregació o de divisió de finques en sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

b. En sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

c. L'existència d'una parcel·lació il·legal en sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.

d. No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cadascuna de les zones definides en aquestes normes i per a cadascuna de les activitats relacionades amb els usos permesos.

2. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.

Si una parcel·la està afectada per diverses qualificacions, per a determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima per a la implantació d'un ús admès, s'haurà de comprovar 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 podran comptabilitzar, per a aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa en una APT.

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se en la zona de terreny de categoria amb menor protecció, excepte que, justificadament i per a evitar alteracions en el terreny o aconseguir una millor integració paisatgística, resulti més adequada una altra implantació.

3. En la normativa corresponent es determinen els valors mínims dels paràmetres definits anteriorment. Per sota d'ells es considera la parcel·la no edificable. No obstant això, s'admetrà la seva edificació quan la parcel·la compleixi les dimensions mínimes a l'entrada en vigor d'aquest PG i a conseqüència d'una actuació pública, d'acord amb el que estableix la disposició addicional octava de la LUIB, la parcel·la resultant incomplís els esmentats límits.

4. Segregacions a l'efecte de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de la zona ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el PTIM, procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 d'octubre de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de 5 unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit.

En parcel·les que procedeixin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 d'octubre de 1999 només quan les parcel·les provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills o a fills de fills premorts o a causa d'herència entre pares i fills (inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació), limitada l'excepció, en tots dos supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i una sola vegada. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

ARTICLE 8.2.02

ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'ADAPTACIÓ AL MEDI FÍSIC RURAL

1. Les xarxes elèctriques de baixa i mitjana tensió, les línies telefòniques o de telecomunicació i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic, excepte en els casos que per raons excepcionals l'ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria, hauran de ser soterrades.

En tot cas les instal·lacions incloses en el grup 3 de l'annex 1 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental, li serà exigible un estudi d'avaluació d'impacte ambiental.

2. Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica hauran de complir amb les condicions establertes en l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del PDS energètic de les Illes Balears.

3. Les infraestructures definides en el PTIM que per les seves característiques necessàriament hagin de situar-se al sòl rústic, hauran de complir amb el que s'estableix en l'article 19 del referit PTIM.

ARTICLE 8.2.03

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

1. Els habitatges, construccions, instal·lacions auxiliars es regularan per les condicions de l'edificació establertes en l'article 22 del PTIM.

En tot cas, el sistema d'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars serà individual i mitjançant fossa sèptica homologada, segons condicions del PHIB.

2. S'admetran totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables, inclosa la generació d'electricitat per a les activitats agrícoles i ramaderes, així com les derivades del compliment del CTE relatives a les instal·lacions d'energia solar tant tèrmica com fotovoltaica.

Aquestes instal·lacions es regularan segons el que s'estableix en el PTIM i, a l'efecte de la seva justificació, l'ajuntament podrà exigir la presentació d'un estudi d'impacte ambiental o d'incidència paisatgística.

Les instal·lacions energètiques d'energies renovables per a la producció d'energia elèctrica s'hauran d'adaptar al PDSE que determinarà les zones aptes per a la seva instal·lació.

3. Les lluminàries, d'acord amb el que s'estableix en el PTIM i en la Llei 3/2005, de 20 d'abril, hauran de complir les condicions de l'apartat 5.c de l'article 7.2.01 i les limitacions de flux assenyalades per a la zona E-1 en sòl rústic protegit i E-2 en la resta.

4. Els habitatges unifamiliars que estiguin situades en terreny forestal o contigu hauran de complir amb el Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el pla especial per a fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL) i el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

3. L'altura de les edificacions en sòl rústic es mesurarà d'acord amb el que s'estableix en el PTIM.

4. Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims i, quan se situïn en terrenys amb bancals, qualsevol punt de l'edificació o porxo, haurà de separar-se de la vora del marge inferior una distància mínima igual a l'altura d'aquest.

En tot cas es compliran les condicions de situació establertes en el PTIM.

4. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar, hauran d'obtenir, prèviament a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió insular d'urbanisme o, en els casos previstos en l'article 3.4 de Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, del Govern de les Illes Balears.

El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i s'haurà de complir, a més, amb el que s'estableix en l'article 17 de l'esmentada Llei.

5. Establiments turístics en sòl rústic.

S'hauran d'ajustar a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme, al PIAT i la normativa autonòmica que el completi, modifiqui o substitueixi.

ARTICLE 8.2.04

CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS

Seràn d'aplicació directa les mesures d'integració en el paisatge establertes en el PTIM. En el cas de projectes que hagin de sotmetre's al procediment de declaració d'impacte ambiental ordinària, aquests han d'incorporar a la documentació d'avaluació ambiental un estudi d'integració

paisatgística que avaluï els efectes i impactes que el projecte pugui provocar en el paisatge i les mesures d'integració paisatgística dels elements projectats segons estableix la norma 7.4 de la modificació 3 del PTIM.

ARTICLE 8.2.05 PISCINES

En sòl rústic es podran construir piscines amb les següents condicions:

- a. Quan es trobi annexa en un habitatge unifamiliar o a un establiment d'allotjament de turisme rural i compleixi amb la separació mínima a límits i vies o camins de 10 metres.
- b. No es permetrà la construcció de més d'una piscina per parcel·la, amb independència de poder obtenir, prèvia autorització de l'administració competent en matèria d'agricultura, llicència per a un safareig per a reg.
- c. Les piscines annexes a habitatge unifamiliar, d'acord amb l'article 68.bis de la LUIB, tindran una superfície màxima de làmina d'aigua de 35 m² i un volum màxim de 60 m³.
- d. Seran de planta sensiblement rectangular, hauran d'estar encastades en el terreny natural i el mur de la piscina i, si és el cas, la terrassa circumdant no podran sobresortir d'aquest una altura superior a 1 metre mesurat en qualsevol punt del seu perímetre.
- e. L'acabat interior serà en tons blancs, grisos o verds per a una millor integració en el paisatge i no es permet l'acabat interior en color blau turquesa.

ARTICLE 8.2.06 CONSTRUCCIONS QUE GUARDIN RELACIÓ AMB LA NATURESA I DESTÍ DE LA FINCA

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que es defineixen en l'article 5 i es regulen en els articles 110 i següents de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària.

ARTICLE 8.2.07 MOVIMENTS DE TERRA

1. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenaments que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny rústic, excepte aquelles actuacions autoritzades per l'administració competent en matèria d'agricultura i procurant causar el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escolament natural de les aigües.
2. Es procurarà que els desmunts i terraplenaments per a la construcció de vials i camins afectin el menys possible als valors paisatgístics i vegetació del lloc. A aquest efecte s'hauran d'adoptar les mesures oportunes per a la millora i la reposició ambiental de la zona.
3. Els moviments de terres, no vinculats a una edificació ni als seus elements constructius, hauran d'obtenir la corresponent llicència municipal i tindran exclusivament finalitats agràries o d'adaptació dels exteriors de les edificacions.

Els bancals excavats en el terreny hauran de seguir la topografia existent i només es podran realitzar amb la finalitat exclusiva d'adaptar l'edificació al mateix o l'obertura del camí d'accés a l'esmentada edificació. Els bancals consecutius hauran de tenir una dimensió en planta no inferior a la seva altura i guardar entre si una distància que causi el menor impacte paisatgístic possible.

Els bancals, tant excavats com elevats en el terreny, s'hauran de deixar acabats a base de murs o folres de pedra natural del lloc.

4. Els moviments de terres, excepte quan estiguin justificades i autoritzades en un projecte d'explotació agrària, no podran superar les següents ocupacions:

a. En sòl rústic protegit:

Zona de valoració paisatgística moderada: 1%

Zona de valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària: 0,5%

b. En sòl rústic comú:

Zona de valoració paisatgística moderada: 2%

Zona de valoració paisatgística alta, molt alta o extraordinària: 1,5%

5. Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, d'acord amb el que estableix el PTIM, haurà de mantenir-se en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

6. En el cas de carreteres del Consell insular, d'acord amb l'article 33.3.c de la Llei 5/1990, de 24 de maig, els moviments de terres s'hauran de realitzar fora de la zona de protecció. No obstant això, els moviments de terra la finalitat de la qual sigui exclusivament l'adequació del terreny per a l'explotació agrícola o altres similars, que siguin admissibles en zona de protecció, podran autoritzar-se sempre que no afectin negativament les condicions de traçat de la via ni el lliure curs de les aigües i que estiguin fora de la zona de domini públic.

ARTICLE 8.2.08

TANCAMENT DE FINQUES

1. Tant en les límits com l'interior de les finques es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional amb les següents condicions:

a. Els murs podran ser massissos d'altura no superior a 1 metre, realitzades amb fàbriques tradicionals de pedra o peces de marès no revocades. Sobre elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins a una altura de 2,20 metres.

Quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o vegetals, sobre pals de fusta, encara que podran encaixar-se en tubs metàl·lics clavats en la terra per a una millor subjecció, millor drenatge i una còmoda substitució en cas de deterioració. Aquests tubs no han de sobresortir més de 15 cm del nivell del terreny. Es prohibeixen expressament els de malla de simple o doble torsió, així com els tancaments de panells.

b. Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.

c. Les obres de reparació, recrescut, ampliació o aixamfranatge i similars en murs existents es realitzaran amb idèntics materials que els de la tanca original.

d. Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

e. El tancament haurà de disposar d'un suficient nombre d'obertures de dimensions adequades per al pas de l'aigua i de la fauna, amb un mínim de 20 cm x 20 cm cada 10 metres a tot el perímetre.

2. Reculada de tanques.

Les finques on s'hagi de realitzar un nou tancament hauran de complir les següents condicions:

a. El pla exterior del tancament que doni a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:

- Xarxa de carreteres: els estipulats per la legislació vigent.
- Camins: 2,30 metres de l'eix del camí.

b. En realitzar-se aquests tancaments s'hauran d'excavar les cunetes.

c. En els encreuaments de les vies les reculades s'efectuaran deixant un xamfrà de 4 metres.

3. Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obra de fàbrica s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona, sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.

4. S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de paret seca. Només es permetran la seva demolició parcial per a l'ampliació del viari o per quedar afectats directament per les obres autoritzades en el projecte aprovat. En aquest cas s'hauran de reposar usant els mateixos materials, forma constructiva i respectant l'altura original.

ARTICLE 8.2.09

CAMINS I CONNEXIONS

1. Camins.

En sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altra obra a realitzar sobre camins existents estarà subjecta a prèvia llicència municipal.

Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada en les necessitats agràries de la finca i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.

No s'inclouen en l'apartat anterior aquells camins que transcorrin íntegrament per l'interior de la finca i serveixin a les necessitats d'aquesta o constitueixin servituds entre finques.

L'autorització justificada d'obertura de nous camins comportarà l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en la seva adaptació al terreny com quant a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc. Quan l'autorització es refereixi a la reforma dels existents, aquesta comportarà l'obligació de la conservació de les seves característiques definitòries de més interès.

2. Regulació de les connexions.

Les entrades a finques o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de 4 metres, col·locant una conducció de drenatge de 0,40 metres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per sota de l'accés a la finca.

ARTICLE 8.2.10

TRAJECTES PINTORESCOS I RUTES D'INTERÈS CULTURAL I PAISATGÍSTIC

En les carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permetrà que la situació, massa o altura de les construccions o dels seus elements o murs limitin excessivament el camp visual per a contemplar les bel·leses naturals o trenquin l'harmonia del paisatge. S'entendran que constitueixen trajecte pintoresc tots els llocs subjectes a protecció del paisatge o que s'incorporin voluntàriament

com a recorreguts paisatgístics i culturals o àrees recreatives de titularitat privada, d'acord amb el que preveu l'article 22 de les DOT.

En les rutes culturals i paisatgístiques establertes en la norma 50 del PTIM que s'incorporen a aquestes normes i als seus elements se'ls aplicarà també la protecció de visuals assenyalada en l'apartat anterior. En elles i en el seu entorn es prohibeix qualsevol acció que pugui alterar els seus valors patrimonials i, en tot el seu traçat, seran d'obligat compliment les determinacions dels seus respectius plans especials.

En el terme municipal es troba la Ruta Artà-Lluc.

ARTICLE 8.2.11

PRESTACIÓ COMPENSATÒRIA PER USOS I APROFITAMENTS EXCEPCIONALS

L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o les declarades d'interès general, excepte protecció i educació ambiental, les del sector primari no extractives i les indústries de transformació agrària, d'acord amb l'article 17 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, comporten un ús i aprofitament atípic en sòl rústic. Per això, en el moment de la concessió de la llicència, estaran obligats al lliurament del 10% de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, deduïts els corresponents a maquinària i equips, d'aquesta activitat. En el cas de regular-se aquestes activitats mitjançant una ordenança, aquesta quantia podrà reduir-se segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació o preveure's excepcions per a les activitats benèfiques o assistencials sense ànim de lucre.

CAPÍTOL III: NORMES REGULADORES DELS USOS

ARTICLE 8.3.01

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS

Serán els definits en la matriu del sòl rústic del PTIM segons la següent classificació o, en el seu cas, la que es modifiqui o substitueixi:

1. Activitats del sector primari.
 - a. Activitats de caràcter extensiu.
 - b. Activitats de caràcter intensiu.
 - c. Activitats complementàries.
2. Activitats del sector secundari.
 - a. Indústria de transformació agrària.
 - b. Indústria en general.
3. Equipaments.
 - a. Equipaments sense construcció.
 - b. Resta d'equipaments.
4. Altres.
 - a. Activitats extractives.
 - b. Infraestructures.

- b.1. Petites infraestructures:
- b.2. Vies de transport:
- b.3. Conduccions i esteses:
- b.4. Ports i ports esportius:
- b.5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal:
- c. Habitatge unifamiliar aïllat.
- d. Protecció i educació ambiental.

ARTICLE 8.3.02

LIMITACIONS D'ÚS AL VOLTANT DELS POUS DE SUBMINISTRAMENT

Aquestes són les determinades en l'article 87 del PHIB o norma que el modifiqui o substitueixi, segons es tracti de la zona 0, zona I, zona II o zona III.

Les activitats existents abans de l'aprovació definitiva del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial decret 49/2023, de 24 de gener, s'entenen autoritzades, en aplicació directa del PHIB, sense perjudici que el titular estableixi les mesures correctores oportunes, si escau.

CAPÍTOL IV: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

ARTICLE 8.4.01

EDIFICIS EXISTENTS EN SÒL RÚSTIC

1. Edificis i usos existents en sòl rústic.

A aquests edificis, quan s'hagin construït a l'empara de la normativa anterior, els seran aplicable les normes 28 i 29 del PTIM, així com les disposicions generals contingudes en el Capítol IX del Títol V d'aquestes normes.

En el cas d'edificacions incloses en el catàleg d'edificis historicoartístics, es permeten les obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació i les de reforma que s'assenyalen en cadascuna de les fitxes particulars. Quan les obres d'ampliació no estiguin prohibides, aquestes hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea d'aquestes normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i l'entorn.

A les edificacions vinculades a una explotació agrària se'ls permet la seva reconstrucció, rehabilitació, reforma i canvi d'ús, segons la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària, d'acord amb el règim establert en l'article 8.2.06

2. Edificacions rústiques tradicionals que no compleixin amb les reculades mínimes.

Aquestes edificacions, quan s'hagin construït amb llicència abans de l'aprovació inicial d'aquest PG i no compleixin amb les reculades mínimes a vials i/o límits, podran ampliar-se complint amb la resta dels paràmetres establerts en aquestes normes i amb les condicions particulars de la zona. En aquest cas, l'ampliació se situarà on menys incrementi la situació d'inadequació.

En aquest apartat no s'inclouen les edificacions situades en APT de carreteres.

3. Edificacions existents en APT de carreteres.

En aquestes edificacions estan prohibides les obres de reconstrucció o ampliació excepte, prèvia autorització de l'administració competent, les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les existents.

CAPÍTOL V: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

ARTICLE 8.5.01

ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS (APR)

Les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, excepte les mesures preventives a adoptar i les condicions d'ús que són les establertes en la matriu del PTIM i que són les incorporades en la Instrucció Tècnica IT-PTIM-04/2024, aprovada el 10 d'abril de 2025, o norma que la substitueixi o modifiqui.

ARTICLE 8.5.02

ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)

1. Condicions de parcel·lació i d'edificació.

Les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin i les condicions d'ús són les establertes en aquest article.

2. Règim d'usos.

Serán els que es determinen en la matriu de sòl rústic del PTIM amb les modificacions introduïdes per la legislació sectorial, o norma que la modifiqui o substitueixi.

ARTICLE 8.5.03

ÀREES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC MUNICIPAL (ARIP-M)

1. Condicions de parcel·lació.

S'autoritzaran les segregacions determinades legalment, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 8.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes.

2. Condicions d'edificació.

a. Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge: 50.000 m²

b. Les construccions agràries agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, hauran de complir les condicions que estableix la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària.

3. Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a habitatge unifamiliar i usos complementaris que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 1,5
- Coeficient màxim d'edificabilitat (%): 1
- Volum màxim en el conjunt de l'edificació (m³): 900
- Altura màxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: S+B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 10

- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 10
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4. Règim d'usos segons l'article 8.3.01.

Serán els que es determinen en la matriu de sòl rústic del PTIM per a la zona ARIP amb les modificacions introduïdes per la legislació sectorial, o norma que la modifiqui o substitueixi.

CAPÍTOL VI: NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

ARTICLE 8.6.01

ÀREES DE TRANSICIÓ (AT)

1. Condicions de parcel·lació.

S'autoritzaran les segregacions determinades legalment, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 8.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes.

2. Condicions d'edificació.

a. Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge: 14.000 m²

b. Les construccions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, hauran de complir les condicions que estableix la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària.

c. En la zona darrere de l'església, delimitada en els plànols d'ordenació com de protecció de visuals, només es permetrà una planta (S+B), amb una altura màxima de 3,5 m i total de 5 m.

3. Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a habitatge unifamiliar i usos complementaris que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 2
- Coeficient màxim d'edificabilitat (%): 1,5
- Volum màxim en el conjunt de l'edificació (m³): 900
- Altura màxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: S+B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 10
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4. Règim d'usos segons l'article 8.3.01.

Serán els que es determinen en la matriu de sòl rústic del PTIM amb les modificacions introduïdes per la legislació sectorial, o norma que la modifiqui o substitueixi.

ARTICLE 8.6.02

SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)

1. Condicions de parcel·lació.

S'autoritzaran les segregacions determinades legalment, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, que compleixin amb la unitat mínima de cultiu. També s'autoritzaran, amb les condicions previstes en l'article 8.2.01, aquelles segregacions que compleixin amb la superfície mínima de parcel·la establerta en aquestes normes.

2. Condicions d'edificació.

a. Superfície mínima de parcel·la per a l'ús d'habitatge:

SRG-F: 50.000 m²
SRG-FM: 28.000 m²
SRG 1: 28.000 m²
SRG 2: 14.000 m²

b. Les construccions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, hauran de complir les condicions que estableix la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària.

3. Paràmetres d'edificació.

Les construccions destinades a habitatge unifamiliar i usos complementaris que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els paràmetres següents:

- Ocupació màxima de les edificacions i elements constructius (%): 2
- Coeficient màxim d'edificabilitat (%): 1,5
- Volum màxim en el conjunt de l'edificació (m³): 900
- Altura màxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Nombre màxim de plantes: S+B+1P
- Separacions mínimes a límits (m): 10
- Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la (m): 10
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 1

4. Règim d'usos segons l'article 8.3.01.

Serán els que es determinen en la matriu de sòl rústic del PTIM amb les modificacions introduïdes per la legislació sectorial, o norma que la modifiqui o substitueixi.

Per a la zona SRG-FM serán els que es determinen en la matriu de sòl rústic del PTIM per a la zona SRG-F amb les modificacions introduïdes per la legislació sectorial o norma que la modifiqui o substitueixi. En tot cas els projectes d'obres o instal·lacions hauran d'incorporar un estudi que justifiqui que l'emplaçament és el més idoni en relació amb una menor afecció a la massa arbòria existent.

Per a les zones SRG-1 i SRG-2 serán els que es determinen en la matriu de sòl rústic del PTIM per a la zona SRG amb les modificacions introduïdes per la legislació sectorial o norma que la modifiqui o substitueixi.

Ariany, signat en la data de la signatura electrònica.