

PLAN GENERAL **ARIANY**

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DE APROVACIÓN INICIAL
JUNIO/2025



Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures
Consell de Mallorca



Ajuntament d'Ariany

PLAN GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: PRELIMINAR

- Artículo 1.1.01: Naturaleza y ámbito
- Artículo 1.1.02: Vigencia, modificación y revisión
- Artículo 1.1.03: Efectos de la aprobación
- Artículo 1.1.04: Interpretación
- Artículo 1.1.05: Consulta del planeamiento

CAPÍTULO II: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- Artículo 1.2.01: Órganos actuantes
- Artículo 1.2.02: Desarrollo del planeamiento

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- Artículo 1.3.01: Protección de la biodiversidad
- Artículo 1.3.02: Protección de las masas forestales
- Artículo 1.3.03: Movilidad de la fauna
- Artículo 1.3.04: Protección contra la contaminación acústica y lumínica
- Artículo 1.3.05: Zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos
- Artículo 1.3.06: Medidas contra el cambio climático

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 2.1.01: Situaciones básicas del suelo
- Artículo 2.1.02: Facultades, derechos y deberes legales de los propietarios

CAPÍTULO II: ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

- Artículo 2.2.01: Clasificación de suelo
- Artículo 2.2.02: Capacidad máxima de población
- Artículo 2.2.03: Aprovechamiento urbanístico medio.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

- Artículo 2.3.01: Concepto de suelo urbano
- Artículo 2.3.02: Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano
- Artículo 2.3.03: Condiciones para poder edificar en suelo urbano

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

- Artículo 2.4.01: Definición y desarrollo
- Artículo 2.4.02: Edificación en suelo urbanizable

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

- Artículo 2.5.01: Definición del suelo rústico
- Artículo 2.5.02: Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico

CAPÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

Artículo 2.6.01: Ley de aguas

Artículo 2.6.02: Ley de carreteras

Artículo 2.6.03: Legislación aeroportuaria

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIONES

Artículo 3.1.01: Definición y estructura de los sistemas generales

Artículo 3.1.02: Regulación de los sistemas generales

Artículo 3.1.03: Sistema general de comunicaciones

Artículo 3.1.04: Sistema general de infraestructuras y servicios

Artículo 3.1.05: Sistema general de espacios libres públicos

Artículo 3.1.06: Sistema general de equipamientos

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.01: Procedimiento general para la obtención de los sistemas generales

Artículo 3.2.02: Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Artículo 4.1.01: Objeto y formas de intervención

Artículo 4.1.02: Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 4.1.03: Procedimiento y competencia para el otorgamiento de licencias

Artículo 4.1.04: Alcance y contenido de las licencias

Artículo 4.1.05: Licencias de parcelación o segregación

Artículo 4.1.06: Licencias para movimiento de tierras

Artículo 4.1.07: Licencias para obras de edificación

Artículo 4.1.08: Comunicación previa

Artículo 4.1.09: Licencia para demolición de construcciones

Artículo 4.1.10: Plazo de resolución de licencias y silencio administrativo

Artículo 4.1.11: Inicio, transmisión, prórrogas y caducidad de las licencias de obras

Artículo 4.1.12: Modificación de las licencias de obras

Artículo 4.1.13: Cédulas de habitabilidad y licencias de primera utilización

Artículo 4.1.14: Licencias de actividades

Artículo 4.1.15: Órdenes de ejecución y suspensión de obras

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 4.2.01: Organización y funciones de la inspección urbanística

Artículo 4.2.02: Protección de la legalidad urbanística, infracciones y prescripción

CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 4.3.01: Deber de conservación de las edificaciones y urbanizaciones

Artículo 4.3.02: Adecuación al ambiente de las obras y las edificaciones

Artículo 4.3.03: Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

Artículo 4.3.04: Ruina inminente y supuestos legales para la declaración de ruina

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

- Artículo 5.1.01: Tipos de edificación y normas comunes
- Artículo 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de parcela en suelo urbano
- Artículo 5.1.03: Cumplimiento de los parámetros de edificación
- Artículo 5.1.04: Superficie de ocupación de la parcela
- Artículo 5.1.05: Cálculos de edificabilidad
- Artículo 5.1.06: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 5.1.07: Reordenación de volúmenes
- Artículo 5.1.08: Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público
- Artículo 5.1.09: Chaflanes
- Artículo 5.1.10: Protección del arbolado
- Artículo 5.1.11: Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes
- Artículo 5.1.12: Medidas contra la contaminación acústica

CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

- Artículo 5.2.01: Objeto, aplicación y estructura general de los usos
- Artículo 5.2.02: Clasificación y definiciones de los usos globales y detallados
- Artículo 5.2.03: Índice de intensidad de uso turístico
- Artículo 5.2.04: Índice de intensidad de uso residencial

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 5.3.01: Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda
- Artículo 5.3.02: Escaleras interiores
- Artículo 5.3.03: Viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

- Artículo 5.4.01: Iluminación y ventilación directa
- Artículo 5.4.02: Huecos de iluminación y ventilación directa
- Artículo 5.4.03: Definiciones y dimensiones de los patios
- Artículo 5.4.04: Ventilación y evacuación de humos
- Artículo 5.4.05: Luces rectas de iluminación y ventilación

CAPÍTULO V: APARCAMIENTOS

- Artículo 5.5.01: Régimen aplicable
- Artículo 5.5.02: Obligatoriedad
- Artículo 5.5.03: Número de plazas a reservar
- Artículo 5.5.04: Dimensión y situación de los aparcamientos
- Artículo 5.5.05: Determinaciones de diseño
- Artículo 5.5.06: Aparcamientos al aire libre en solares no edificables

CAPÍTULO VI: DOTACIÓN DE SERVICIOS

- Artículo 5.6.01: Dotación de agua potable
- Artículo 5.6.02: Recogida de agua de lluvia
- Artículo 5.6.03: Desagüe de agua de lluvia
- Artículo 5.6.04: Servicios de telecomunicaciones
- Artículo 5.6.05: Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

CAPÍTULO VII: CONDICIONES TÉCNICAS

- Artículo 5.7.01: Paredes medianeras
- Artículo 5.7.02: Protección contra la humedad

- Artículo 5.7.03: Vallado de parcelas y solares sin edificar
- Artículo 5.7.04: Construcción de aceras
- Artículo 5.7.05: Pasos para la entrada de vehículos
- Artículo 5.7.06: Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

CAPÍTULO VIII: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 5.8.01: Condiciones generales de estética
- Artículo 5.8.02: Fachadas
- Artículo 5.8.03: Soportales, marquesinas y toldos
- Artículo 5.8.04: Anuncios, letreros y carteles publicitarios
- Artículo 5.8.05: Farolas

CAPÍTULO IX: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

- Artículo 5.9.01: Edificios fuera de ordenación
- Artículo 5.9.02: Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

TÍTULO VI: NORMAS RELATIVAS A LAS ZONIFICACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

- Artículo 6.1.01: Definición, ordenación y medición de la altura en edificación según alineación a vial o espacio libre público
- Artículo 6.1.02: Condiciones de edificación y uso en los patios de manzana

CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

- Artículo 6.2.01: Definición, ordenación y medición de la altura en edificación según el tipo de edificación aislada
- Artículo 6.2.02: Adaptación del edificio al terreno
- Artículo 6.2.03: Tratamiento de los espacios libres de la parcela
- Artículo 6.2.04: Separaciones o retranqueos a linderos
- Artículo 6.2.05: Separaciones entre edificios en un mismo solar
- Artículo 6.2.06: Cerramientos de separación en el tipo de edificación aislada

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBÀ. ORDENANZAS PARTICULARES

- Artículo 6.3.01: Ordenanzas particulares de la zona de casco antiguo (RE-NA)
- Artículo 6.3.02: Ordenanzas particulares de la zona residencial intensiva plurifamiliar (RE-IP)
- Artículo 6.3.03: Ordenanzas particulares de la zona residencial extensiva unifamiliar (RE-EU)
- Artículo 6.3.04: Ordenanzas particulares de la zona de equipamientos (EQ)
- Artículo 6.3.05: Ordenanzas particulares de la zona de infraestructuras o servicios urbanos (IFS)
- Artículo 6.3.06: Condiciones particulares de los espacios libres (EL)

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 6.4.01: Normas de estética y composición en la zona de casco antiguo
- Artículo 6.4.02: Normas de estética y composición en la zona residencial intensiva
- Artículo 6.4.03: Normas de estética y composición en la zona residencial extensiva
- Artículo 6.4.04: Normas de estética y composición en la zona de equipamientos
- Artículo 6.4.05: Normas de estética y composición en la zona de servicios

TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 7.1.01: Sectores de actuación en suelo urbanizable
Artículo 7.1.02: Desarrollo del suelo urbanizable directamente ordenado

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 7.2.01: Condiciones de los proyectos de urbanización

TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8.1.01: Ámbito y disposiciones generales
Artículo 8.1.02: Calificación

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.2.01: Agrupaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en suelo rústico
Artículo 8.2.02: Estudio justificativo de la adaptación al medio físico rural
Artículo 8.2.03: Condiciones de la edificación, ámbito de aplicación y disposiciones generales
Artículo 8.2.04: Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones
Artículo 8.2.05: Piscinas
Artículo 8.2.06: Construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca
Artículo 8.2.07: Movimientos de tierra
Artículo 8.2.08: Vallado de fincas
Artículo 8.2.09: Caminos y conexiones
Artículo 8.2.10: Trayectos pintorescos y rutas de interés cultural y paisajístico
Artículo 8.2.11: Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales

CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 8.3.01: Clasificación y definiciones de los usos
Artículo 8.3.02: Limitaciones de uso alrededor de los pozos de suministro

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 8.4.01: Edificios existentes en suelo rústico

CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Artículo 8.5.01: Áreas de prevención de riesgos (APR)
Artículo 8.5.02: Áreas de protección territorial (APT)
Artículo 8.5.03: Áreas de interés paisajístico municipal (ARIP-M)

CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 8.6.01: Áreas de transición (AT)
Artículo 8.6.02: Suelo rústico de régimen general (SRG)

NORMAS URBANÍSTICAS**TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO I: PRELIMINAR****ARTÍCULO 1.1.01****NATURALEZA Y ÁMBITO**

El plan general (PG) de Ariany se han redactado de conformidad con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) y otra legislación urbanística de desarrollo. Todo ello contenido de ahora en adelante bajo la denominación de legislación urbanística.

El PG, de acuerdo con el artículo 35 y 40 de la LUIB, es el instrumento de ordenación integral y de carácter estructura del territorio y comprende el término municipal completo, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio i clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases. También, establece la ordenación detallada del suelo, mediante su calificación urbanística, normas y ordenanzas, atribución de usos y de índices de edificabilidad neta que correspondan a cada una de las parcelas. Así como, establece los parámetros urbanísticos y la ordenación detallada de la trama urbana en cada ámbito de actuación de transformación urbanística en suelo urbano, según el artículo 23 de la LUIB, y para cada sector de suelo urbanizable. Así mismo, las determinaciones detalladas para todas las categorías en que se divide el suelo rústico.

Finalmente, establece las previsiones temporales o prioridades para su desarrollo y ejecución, así como los plazos y las condiciones para su revisión.

ARTÍCULO 1.1.02**VIGENCIA, MODIFICACIÓN Y REVISIÓN****1. Vigencia.**

El PG, de conformidad con el artículo 57 de la LUIB, tendrá vigencia indefinida y será susceptible de suspensión, modificación y revisión.

Además, según el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, entrará en vigor una vez publicada en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas.

Una vez aprobado definitivamente, el Consell insular tendrá la obligación de la publicación de las normas urbanísticas en el BOIB, ello sin perjuicio del régimen de publicidad del mismo a través de los medios de información que considere oportunos.

2. Modificación.

Se entiende por modificación, de acuerdo con el artículo 59 de la LUIB, la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre que no comporten su revisión en los términos que establece el apartado siguiente.

3. Revisión.

Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial diferente o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por agotamiento de su capacidad.

Serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:

- a. Cuando concurren alteraciones sustanciales del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.
- b. Cuando, por un efecto acumulativo de modificaciones sucesivas sufridas desde su formulación o última revisión, se esté en presencia de las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.
- c. En todo caso, será causa de revisión su alteración mediante una modificación que comporte, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos años anteriores, la previsión de actuaciones de transformación urbanística que supongan un incremento del 20% de la población del municipio o del 10% de la superficie de suelo urbano, de cualquier uso, de su ámbito territorial.

ARTÍCULO 1.1.03 EFECTOS DE LA APROBACIÓN

1. Publicidad.

Comporta el derecho de cualquier persona a consultar el PG y a pedir información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en estas normas.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo por medio de los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Consulta urbanística.
- c. Cédula urbanística.

2. Ejecutividad y ejecutoriedad.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, según establece el artículo 65 de la LUIB, serán ejecutivos a partir de la publicación en el BOIB del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes.

La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que se prevean, su declaración de interés general y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas en la legislación urbanística y contenidas en el PG.

3. Obligatoriedad

Comporta, según establece el artículo 66 de la LUIB, el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la corporación municipal y organismos de la Administración Pública.

ARTÍCULO 1.1.04 INTERPRETACIÓN

Las dudas en la interpretación producidas por imprecisiones o por contradicciones contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística se resolverán de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya.

Para ello se requerirá un informe técnico y jurídico sobre el tema, en el cual consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación municipal sobre cuál es la correcta y que se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria a las normas urbanísticas. Además, cuando tengan un alcance general, serán publicadas en el BOIB.

En todo caso, las referencias en el articulado de las normas urbanísticas a la legislación, tanto estatal como autonómica, se entenderán siempre sustituida por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo.

ARTÍCULO 1.1.05 CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el artículo 64 de la LUIB, el contenido completo de los instrumentos de planeamiento urbanístico será público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo.

Así mismo, las personas interesadas podrán solicitar al ayuntamiento competente la emisión de certificados de aprovechamiento urbanístico de fincas concretas. El certificado, suscrito por el secretario o la secretaria del ayuntamiento, se expedirá en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud, expresará el régimen urbanístico aplicable a la finca o las fincas en este momento, e indicará si es o no edificable. El certificado tendrá una vigencia de seis meses desde su notificación a la persona que lo ha solicitado.

Cuando las consultas o certificados urbanísticos supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá el pronunciamiento previo del órgano municipal competente según se determina en el artículo anterior

CAPÍTULO II: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO 1.2.01 ÓRGANOS ACTUANTES

El desarrollo y ejecución del PG corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman este planeamiento.

Dentro del ámbito de las respectivas atribuciones y competencias, a los otros organismos del resto de administraciones públicas, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la cooperación con el Ayuntamiento con el fin de conseguir una mayor eficacia en la ejecución del planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 1.2.02 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El PG se desarrollará, de acuerdo con cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante proyectos de urbanización y/o dotación de servicios aplicables a los sectores clasificados como urbanizables directamente ordenados.

CAPÍTULO III: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 1.3.01 PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Toda actuación que se desarrolle en el territorio tendrá en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporará las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos y especies protegidas.

Se prohíbe la introducción de especies alóctonas en el suelo con vegetación natural o forestal.

ARTÍCULO 1.3.02

PROTECCIÓN DE LAS MASAS FORESTALES

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas se conservarán las especies vegetales autóctonas.

ARTÍCULO 1.3.03

MOVILIDAD DE LA FAUNA

La concesión de licencias para levantar cercados, rediles o vallados en suelo rústico, así como también los planes y proyectos de carreteras y otras infraestructuras lineales, considerarán los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo, excepto en el caso de huertos y explotaciones intensivas, las aperturas necesarias para el paso del agua y de la fauna, así como otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de tendidos eléctricos de alta tensión tendrá que realizarse con dispositivos adecuados para evitar la electrocución a las zonas de paso de aves que por su medida puedan verse afectadas.

ARTÍCULO 1.3.04

PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y LUMÍNICA

1. Contaminación acústica.

Con el fin de evitar o de reducir los daños que se puedan derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como para regular las actividades específicas en materia de ruidos y vibraciones, de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears y con independencia de la ordenanza municipal que lo regule, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades que causen molestias por contaminación acústica o vibraciones.

Así mismo, las actuaciones urbanísticas y edificatorias deberán respetar lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 noviembre, del ruido y la norma 45 del PTIM.

En los nuevos edificios del suelo urbano con niveles exteriores de inmisión superiores a lo permitido por la zonificación acústica, se adoptarán medidas de protección frente al ruido.

2. Contaminación lumínica.

Las instalaciones de alumbrado exterior, dispositivos luminotécnicos de alumbrado exterior, y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, deberán cumplir con las disposiciones de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears y la Norma 44 del PTIM.

Las luminarias exteriores de los proyectos de urbanización y de edificación, según el artículo 7.2.01, se diseñarán con sistemas de iluminación eficientes y que produzcan bajo impacto de contaminación lumínica. Están prohibidos los sistemas de iluminación que proyecten un haz lumínico hacia el cielo. Los sistemas de iluminación existentes que incumplan esta disposición tienen que ser sustituidos gradualmente para adaptarse a la normativa.

En cuanto a los espacios públicos urbanizados, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de dichos espacios se define que todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir en todo su desarrollo los niveles de iluminación especificados en el Real Decreto

1890/2008, de 14 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

ARTÍCULO 1.3.05

ZONAS DE VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS

Estas son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.

Los planes y proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, tendrán que incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Conselleria de Medi Ambient y de conformidad con lo que establece la Directiva 2000/60/CE, la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears.

En ningún caso se autorizarán en las áreas de contaminación de acuíferos en suelo rústico de vulnerabilidad alta las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

En las zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos situadas en suelo urbano, las actividades que se autoricen, además de cumplir con las normas relativas al control de vertidos, tendrán que garantizar la seguridad de las redes y depósitos enterrados que contengan líquidos contaminantes, así como la impermeabilidad del terreno donde se sitúen los residuos, basura y, si procede, su tratamiento. En cualquier caso, se cumplirá el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular el documento básico HS 5.

ARTÍCULO 1.3.06

MEDIDAS CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Los artículos 18 y 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, establecen que la actividad planificadora debe incorporar la perspectiva climática de conformidad con lo establecido en dicha ley. A estos efectos:

1. En nuevos desarrollos urbanísticos:

a. Se ha de reservar un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de este desarrollo.

La implantación de instalaciones de energía renovable en los nuevos desarrollos se realizará preferentemente mediante placas fotovoltaicas en los espacios destinados a los aparcamientos públicos o privados que se prevean con una superficie superior a 500 m². Igualmente, se podrán prever en zonas calificadas expresamente como infraestructuras y, de no calificarse expresamente estas zonas, las instalaciones se podrán implantar en las cubiertas o espacios no edificados de las parcelas destinadas a equipamiento o, bien, en suelo calificado de espacio libre público, ocupando el porcentaje máximo previsto en las normas generales para la implantación de instalaciones y servicios públicos.

A estos efectos, el planeamiento ha clasificado 3 sectores urbanizables directamente ordenados en los que el proyecto de urbanización y/o de dotación de servicios deberá justificar el cumplimiento de este apartado.

La superficie de suelo de reserva se puede reducir en la misma proporción de la energía generada por instalaciones solares térmicas o fotovoltaicas en los propios edificios del sector o en los espacios libres de parcelas. Todas las parcelas de uso lucrativo, situadas en las actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana, deben prever, al menos, una zona de implantación de

instalaciones de generación de energía solar térmica para agua caliente sanitaria en la cubierta o en el patio de la parcela.

La justificación del cumplimiento de los objetivos indicados en los apartados anteriores, se realizará en los instrumentos de desarrollo que establezca el PG. En el caso de áreas de renovación, directamente ordenadas por el PG, y de pequeñas dimensiones, la justificación se realizará mediante un estudio de detalle o el proyecto de urbanización.

b. El nuevo aparcamiento de titularidad pública situado en el SUDO 01 deberá cubrirse con placas de generación solar fotovoltaica destinada al autoconsumo de las instalaciones asociadas al mismo. Además, deberá incorporar instalaciones de generación solar fotovoltaica para autoconsumo, bien en el espacio de aparcamiento, bien en la cubierta de las instalaciones anexas.

c. El pavimento de las zonas de aparcamiento, viales y espacios libres públicos tendrá que cumplir con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, y, además, en la medida de lo posible, será permeable. Cuando no lo sea, se tendrá que adoptar un sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS) que minimice el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje. También, en la medida de lo posible, estas aguas se tendrán que almacenar para su uso posterior o la reincorporación controlada al medio natural.

Este apartado será aplicable al aparcamiento público previsto en el sector urbanizable directamente ordenado denominado SUDO 01.

d. En las zonas de aparcamiento público, de acuerdo con el artículo 61 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, deberán prever un área para el estacionamiento de bicicletas.

e. La iluminación de las áreas públicas deberán cumplir con las normas 1.3.04 y 7.2.01. A estos efectos, los proyectos de urbanización de los sectores urbanizables directamente ordenados (SUDO) han de incluir un anexo con un estudio luminotécnico que justifique expresamente el cumplimiento de estas normas.

2. En edificios de nueva construcción y reformas o rehabilitación de los existentes.

a. En estos edificios, así como en las infraestructuras públicas y en las instalaciones y aparatos se han de cumplir las medidas de ahorro energético que se establecen en dicha ley.

Las edificaciones de nueva planta deben ser edificios de consumo energético casi nulo. A estos efectos, las cubiertas incorporarán generación solar fotovoltaica para autoconsumo y generación de energía solar térmica para agua caliente sanitaria.

Para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de las nuevas edificaciones y para los edificios con una potencia térmica nominal instalada superior a 70kw, se deberá disponer de un plan de gestión energética que incluya medidas de ahorro, de eficiencia energética y de generación renovable, así como el seguimiento anual y el mantenimiento de las instalaciones planteadas.

b. Estos edificios deberán asimismo cumplir con las medidas de ahorro de agua potable que se establecen en el artículo 5.9.01.

c. También deberán cumplir con las medidas de recogida y reutilización de agua de lluvia que se establecen en el artículo 5.9.02.

d. Las piscinas situadas en suelo urbano deberán cumplir con las condiciones establecidas para cada zonificación y, además, con las siguientes medidas de ahorro de agua:

- El llenado de las piscinas no se podrá hacer con agua procedente de la red pública.

- El agua de las piscinas podrá utilizarse, en todo caso, contra incendios.
- El agua de vaciado deberá recogerse en un aljibe destinado a este fin o, en su caso en el aljibe de aguas pluviales, para su uso posterior para riego.
- En la medida de lo posible las piscinas cuando no se utilicen se deberán cubrir con la finalidad de evitar la evaporación del agua almacenada.

Estas medidas también se han de cumplir por las piscinas reguladas en el artículo 8.2.05

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.1.01 SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

El suelo se encuentra en situación básica de suelo rural o urbanizado según se establece en el artículo 21 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, o norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 2.1.02 FACULTADES, DERECHOS Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

La aprobación del planeamiento, necesario según la situación y clase de suelo, determina las facultades y derechos legales de los propietarios del suelo según se establece en los artículos 12 a 17 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, o norma que lo modifique o sustituya.

CAPÍTULO II: ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 2.2.01 CLASIFICACIÓN DE SUELO

El PG, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la LUIB, clasifica el suelo del término municipal en: urbano, urbanizable o rústico.

ARTÍCULO 2.2.02 CAPACIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN

El artículo 37 de la LUIB establece que el PG debe determinar la capacidad máxima de población en cada zona de ordenación de suelo urbano y en cada sector de suelo urbanizable.

En cualquier caso, en ámbitos de suelo urbano consolidado por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, la capacidad de población se determina en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de 15 años.

Para las zonas de ordenación urbanística delimitadas en suelo urbano y también para los sectores del suelo urbanizable de uso residencial, tiene que fijarse la densidad máxima de población.

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	

ARTÍCULO 2.2.03

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO

El PG establece los criterios para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de actuación de renovación urbana en suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable en función de los índices de edificabilidad bruta, de la adscripción, en su caso, de suelos destinados a sistemas generales y de los usos globales señalados en los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y otros servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos, en los términos en la LUIB.

En el suelo urbanizable el PG establece los ámbitos de reparto de cargas y beneficios, o las áreas de reparto que se delimitan preferentemente para cada uno de los sectores y que podrán incluir o adscribir en su ámbito la superficie del suelo destinado a sistemas generales que se consideren adecuados, funcional y económicamente, según el resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica.

**PG ARIANY
APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ**

SÒL URBA	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

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 2.3.01

CONCEPTO DE SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado y que el PG, en cumplimiento de la legislación urbanística, incluye en esta clase de suelo.

El suelo urbano podrá estar sometido a las actuaciones urbanísticas que se definen en el artículo 23 de la LUIB.

2. En cuanto a las actuaciones aisladas en suelo urbano, el planeamiento ha determinado las siguientes: AA-01 destinada a obtener un espacio libre público, y la AA-02, destinada a la obtención de un vial en suelo urbano.

ARTÍCULO 2.3.02

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano se establecen en los artículos 28 y 29 de la LUIB o norma que los modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 2.3.03

CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

El suelo urbano está sujeto a las limitaciones específicas que le impone el PG y, en su caso, el planeamiento que lo desarrolle, así como a la condición de no poder ser edificado hasta que la parcela alcance la condición de solar según el previsto en el artículo 25 de la LUIB.

No obstante, las obras de edificación y las de compleción de la urbanización, de acuerdo con lo establecido en los artículos 23.1.a y 26.2 de la LUIB, podrán simultanearse.

1. Redes de agua potable y de aguas residuales.

El dimensionado de las redes de agua potable y de aguas residuales tendrá que garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

2. Red de distribución de energía eléctrica baja tensión.

Esta se desarrollará por el límite del vial o espacio libre públicos a los cuales da frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según la legislación sectorial vigente.

3. Excepto en los casos en que el planeamiento fije una actuación aislada, los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se tendrá que ceder el suelo de todos los viales, le den o no la condición de solar.

4. Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia mediana o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente tendrán que cumplir con lo establecido en esta ley.

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**ARTÍCULO 2.4.01****DEFINICIÓN Y DESARROLLO**

1. Definición.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el PG, de acuerdo con el artículo 20 de la LUIB y el PTIM, así ha clasificado.

2. Desarrollo.

Los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado se desarrollarán mediante el proyecto de reparcelación o de expropiación y de urbanización.

ARTÍCULO 2.4.02**EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

1. En suelo urbanizable directamente ordenado.

Las facultades de edificación de los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado no podrán ser ejercidas hasta que para cada sector se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación previsto por expropiación y se ejecuten las obras de urbanización previstas en el planeamiento.

El PG clasifica los siguientes 3 sectores urbanizables directamente ordenados:

SUDO-01

Este sector está destinado a aparcamientos y servicios públicos y se sitúa junto a la carretera Ma-3341 y el casco urbano y concretamente con la calle Sant Josep. A tal efecto se propone conectar esta calle con la calle Padre Miquel mediante un vial que transcurriría dentro del sector urbanizable y paralelo a la actual calle del Sol.

SUDO-02

Se trata de crear un sistema general de espacios libres públicos en la parte posterior de la Iglesia con el fin de proteger las visuales sobre ésta cuando se accede al núcleo y, al mismo tiempo, servir de pulmón verde y espacio de ocio y recreo de la población.

SUDO-03

Este sector está destinado a incrementar la dotación escolar y deportiva del municipio y se sitúa junto al actual centro docente, CEIP Guillem Frontera Pascual, que está incorporado al suelo urbano.

2. Hasta que no se den estas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales municipales o aquellas otras de carácter provisional previstas a la legislación vigente.

4. En el suelo urbanizable ordenado, una vez se haya aprobado el proyecto de expropiación y de urbanización y se disponga de la titularidad del suelo, se podrá edificar, con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 26 de la LUIB.

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**ARTÍCULO 2.5.01****DEFINICIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

Constituyen el suelo rústico los terrenos así clasificados por el planeamiento urbanístico general de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la LUIB.

Según la intensidad de la protección, el PG ha diferenciado en esta clase de suelo las calificaciones básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común.

1. Suelo rústico protegido.

El suelo rústico protegido está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación correspondiente que por el papel que desempeñan en la conservación del equilibrio ecológico, por la importancia de sus recursos o por sus valores paisajísticos e interés natural deben ser preservados mediante la adopción de medidas de protección que impidan la implantación de usos no compatibles con los destinos de estos suelos.

En esta clase de suelo se adoptarán las medidas oportunas que permitan la potenciación y regeneración de la funcionalidad ecológica de estos territorios.

Constituyen el suelo rústico protegido los terrenos para los cuales, por sus valores excepcionales, la función territorial o la defensa de la fauna, de la flora y el equilibrio ecológico, se establece un régimen especial de protección diferente del general para esta clase de suelo y que para este municipio son:

- Áreas de prevención de riesgo.
- Áreas de protección territorial de carreteras.

- Áreas de interés paisajístico municipal.

2. Suelo rústico común.

El suelo rústico común está constituido por todo el suelo rústico que el PG no ha calificado como protegido

Dentro de esta categoría de suelo se definen las siguientes calificaciones:

- Área de transición.
- Suelo rústico de régimen general forestal.
- Suelo rústico de régimen general municipal forestal.
- Suelo rústico de régimen general. En esta categoría se suelo el planeamiento ha diferenciado entre SRG 1 y SRG 2 dependiendo de la superficie mínima de parcela para poder edificar.

3. Zona de protección de visuales.

En el área de transición posterior a la Iglesia, según se encuentra delimitada en los planos de ordenación, se ha señalado una zona de protección de visuales donde sólo se permitirán las edificaciones de una planta.

ARTÍCULO 2.5.02

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO RÚSTICO

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico se establecen en el artículo 31 de la LUIB o norma que los modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO VI: RÉGIMEN DEL SUELO EN DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE

ARTÍCULO 2.6.01

LEY DE AGUAS

1. Zona de servidumbre de aguas.

En la zona de servidumbre de aguas se deberá cumplir con lo que establece el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos: preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Las obras a realizar en la zona de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas que se señalan a la documentación gráfica, de conformidad con la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Illes Balears, requerirá la autorización, previa a la licencia, de la *Direcció General de Recursos Hídrics* (DGRH).

A estos afectos y de acuerdo con lo que establece el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos: preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de 5 metros, medidos desde los márgenes del cauce y la zona de policía una anchura de 100 metros, también medidos desde los mencionados márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del mencionado Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la DGRH, por razones topográficas o hidrográficas.

En la zona de servidumbre no podrá autorizarse ninguna construcción, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional que se hayan previsto en el apartado 2 del artículo 7 del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán

a lo que se ha previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como en los artículos correspondientes del PHIB.

2. Vertido de aguas.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. En esta se incluye el vertido de aguas pluviales excepto que se garantice que la calidad del mencionado vertido no afectará al cauce. Así mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 70 del Reglamento del dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes que encuentren allí situados requiere la previa concesión o autorización administrativa.

A estos efectos las obras destinadas a la canalización, talla o cobertura de cualquier cauce requiere la presentación previa del proyecto suscrito por técnico competente, conforme a lo que establece el artículo 126, en el cual se justificará la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y cualquier tipo por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de las mencionadas prescripciones se incluirá y justificará en un proyecto específico.

3. Edificaciones frente a cauces públicos.

Excepto autorización administrativa de la DGRH, cualquier cuerpo de edificación, así como cerramientos de parcelas próximas a cauces públicos, tienen que distar del linde o del límite físico del cauce como mínimo 5 metros, según establece el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico.

Los usos permitidos en la zona de protección del cauce, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la Ley de aguas y su desarrollo reglamentario, hasta la aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o rectifique.

ARTÍCULO 2.6.02 LEY DE CARRETERAS

Se deberá cumplir con lo señalado en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, que establece que no podrá autorizarse ninguna edificación ni servicios a las zonas de dominio público, las cuales serán las comprendidas entre dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación según se ha detallado en la documentación gráfica (ver planos: ORD-04).

ARTÍCULO 2.6.03 LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

El municipio está afectado por la zona de servidumbre aeronáutica legal correspondiente al aeropuerto de Palma de Mallorca. Esta servidumbre afecta a todos los terrenos en los que la altura de los edificios, incluida la instalación de grúas de construcción y similares, pueda sobrepasar la cota de 221 metros medida sobre el nivel del mar (ver plano INF-09). En ellos está limitada la altura respecto del nivel del mar que no puede ser sobrepasada por ninguna construcción, incluidos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y similares), ni por alteraciones del terreno u objetos fijos (palos, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles y similares), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En cualquier caso, la instalación de aerogeneradores, incluidas sus palas, tendrán que quedar por debajo de estas cotas de servidumbre, así como las líneas de transporte de energía eléctrica,

infraestructuras de telecomunicación (antenas de telefonía y enlaces de microondas) y otras estructuras que por su funcionamiento precisen ser situadas en plataformas elevadas.

En caso de elementos ya existentes en zonas de mayor riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admitirá la instalación de nuevos elementos ni modificación de los mismos que supongan un aumento de su altura.

Previamente a la licencia, las construcciones e instalaciones anteriormente señaladas que se emplacen en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca, de acuerdo con el Real decreto 297/2013, de 26 de abril, de modificación de los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, y Real decreto 2591/1998, se requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). También necesitarán esta resolución previa los anteriores elementos, incluidos los medios necesarios para su construcción, que se sitúen fuera de los terrenos afectados por las referidas servidumbres cuando se eleven a una altura superior a los 100 metros medidos sobre el terreno o sobre el nivel del mar.

TÍTULO III: SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I: DEFINICIONES

ARTÍCULO 3.1.01

DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Definición.

Los sistemas generales, de acuerdo con el artículo 38 de la LUIB, forman parte de la documentación de los PG y constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio.

2. Estructura.

De acuerdo con el modelo adoptado, se establecen las siguientes clases de sistemas generales (ver planos: ORD-01):

- Sistema general de comunicaciones (SG V).
- Sistema general de infraestructuras y servicios (SG IF-S, SG IF-AP y SG IF-CE).
- Sistema general de espacios libres públicos (SG ELP).
- Sistema general de equipamientos.

Los sistemas generales se delimitan a los planos de ordenación del territorio con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos, en su caso, de su valoración y obtención.

El suelo destinado a sistemas generales se encuentra sujeto en el mismo régimen jurídico de ejecución, a los efectos de valoración y obtención, que la clase de suelo a la cual se adscriben.

En el caso del suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 36 de la LUIB, el PG ha señalado los sistemas generales que se adscriben o se incluyen en dichos sectores, y las previsiones para formularlos y ejecutarlos.

ARTÍCULO 3.1.02

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen para el municipio.

La regulación particular de cada uno de los usos, a los cuales se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluidas las condiciones que se tendrán que respetar en su ejecución, se contienen en las fichas de sistemas generales anexas a estas normas.

ARTÍCULO 3.1.03

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Comprenden, según el apartado 1.b del artículo 38 de la LUIB, los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y de peatones destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Se encuentran recogidas en la documentación gráfica del PG (ver planos: ORD-01).

La normativa aplicable y el régimen de usos será el establecido en estas normas y en la normativa aplicable

ARTÍCULO 3.1.04

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Comprende, también según el apartado 1.b del artículo 38 de la LUIB, los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, infraestructuras de regadío de aguas regeneradas, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de agua de lluvia, centros de producción, almacenaje y *feeders* de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales (EDAR), centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 Kv, subestaciones eléctricas y similares.

En particular, comprende las áreas de infraestructuras técnicas en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio, y también los terrenos que, en cumplimiento de la legislación sectorial, se destinen a centros de recogida selectiva y, en su caso, gestión de residuos.

También los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de personas y mercancías de ámbito municipal, extra municipal y extra provincial, tales como estación de autobuses y similares y los terrenos e instalaciones básicas para los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio y televisión, redes e instalaciones radioeléctricas y de transmisión de datos).

También las instalaciones y actividades destinadas a servicios funerarios y de entierro al servicio de toda la comunidad, de acuerdo con el previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprobó el Reglamento de policía sanitaria mortuoria, modificado por el Decreto 87/2004, de 15 de octubre.

Finalmente, las áreas de aparcamiento público que también se incorporan a la documentación gráfica del PG.

ARTÍCULO 3.1.05

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al recreo de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales la ciudad. El régimen de usos y de edificación, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, serán los enunciados en estas normas.

ARTÍCULO 3.1.06

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Los sistemas generales de equipamiento comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el municipio. El régimen de usos y edificación será el establecido en la normativa o directrices incluidas a las fichas de cada sistema general.

Según su función pueden ser de los siguientes tipos:

1. Educativo.

Comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria o académica de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

2. Cultural.

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual y cultural, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

3. Deportivo.

Comprende las actividades destinadas a la práctica deportiva de las personas, sean de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

4. Religioso.

Comprende las actividades destinadas al culto religioso, sean de titularidad pública o privada, como también los usos que se asocian y a las formas de vida asociativa religiosa. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

5. Administrativo o institucional.

Comprende las actividades propias de los servicios de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales. Se incluyen, asimismo, los usos destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como parques de bomberos, policía y fuerzas de seguridad, protección civil u otros usos análogos.

6. Sanitario.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

7. Asistencial.

Comprende las actividades destinadas a la información, lo orientación y la prestación de servicios o ayudas sociales, incluyendo usos más generales como las residencias de personas mayores, los centros geriátricos, de tratamiento de dependencias y de asistencia social en general, que pueden ser de titularidad pública o privada. En el caso de actividades de titularidad privada, este uso comporta aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO II: DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 3.2.01

PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado en estas normas, a través de la resolución del correspondiente procedimiento expropiatorio o reparcelatorio.

La calificación del suelo como sistema general comporta el interés general de los usos y actividades del suelo donde se ubica y a los que se destina.

ARTÍCULO 3.2.02

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Desarrollo de los sistemas generales.

El desarrollo de los sistemas generales se realizará de acuerdo con cada ficha individualizada que establece los parámetros urbanísticos aplicables y la parcela mínima será la existente. Los usos corresponderán a los determinados en el planeamiento para las zonificaciones de suelo urbano concordantes con la misma calificación urbanística según se indica en las fichas.

2. Ejecución material.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en las fichas del sistema correspondiente y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establecen.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida por la Administración Pública o los particulares, de acuerdo con las previsiones de las fichas del sistema correspondiente. No obstante, la ejecución de las obras de los sistemas generales, expresamente previstos y calificados en el planeamiento, no necesitará la declaración de interés general, teniendo la licencia que sujetarse sólo a las condiciones específicas de la calificación otorgada.

3. Sistemas generales integrados en el PG.

a. Sistema general de comunicaciones (SG V).

Se registrarán por su normativa específica y por lo establecido en las fichas correspondientes.

b. Sistema general de infraestructuras y servicios.

Estos son los siguientes:

- Estación de depuración (IF-S0).
- Planta de tratamiento y compostaje de lodos (IF-S0).
- Balsas de reserva de agua (IF-S1 y IF-S3).
- Balsa de infiltración de aguas pluviales (IF-S2).
- Estación de bombeo (IF-S4).
- Punto verde (IF-S5).

Se registrarán por la normativa sectorial específica, en su caso, por su declaración de interés general y por lo establecido en la ficha correspondiente.

En cualquier caso, en las instalaciones ya existentes se permitirán las reformas y las edificaciones e instalaciones necesarias para desarrollar la actividad.

Además, el sistema general del cementerio (SG SE-CE) que se registrará por lo establecido en la ficha correspondiente y por su normativa específica. En este caso el Decreto 111/2018, de 27 de

abril, por el que se regula el ejercicio de la sanidad mortuoria de las Illes Balears, o normativa que lo sustituya o modifique.

En todo caso estarán permitidas las obras de mantenimiento, conservación y reforma, así como las de ampliación.

Finalmente, el sistema general de aparcamientos públicos (SG IF-AP) que se regirá por lo establecido en la ficha correspondiente.

c. Sistema general de espacios libres públicos.

Se regirá por lo establecido en la ficha correspondiente.

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I: COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 4.1.01

OBJETO Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

1. Objeto.

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

2. Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

- a. El otorgamiento de licencias urbanísticas.
- b. Las órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.
- c. La inspección urbanística.

3. No obstante, de acuerdo con el artículo 145 de la LUIB, no estarán sujetas a intervención preventiva los siguientes actos:

- a. Obras en suelo urbano de escasa entidad constructiva y económica, entendiendo por ésta cuando el presupuesto de ejecución material sea inferior a 3.000 €. En todo caso no podrán acumularse en un mismo año obras superiores a este presupuesto en una misma ubicación.

Además, que no requieran proyecto ni dirección técnica y se desarrollen en su integridad en el interior de las edificaciones existentes, a excepción de las que se ejecuten en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados, y en las edificaciones o construcciones en situación de fuera de ordenación.

- b. El mantenimiento del suelo, la vegetación y la actividad agraria en general cuando no implique construcción ni transformación de la condición o las características esenciales de los terrenos, sin perjuicio de las limitaciones y los deberes que establecen la legislación aplicable y el derecho civil, incluidas las previsiones específicas para preservar ejemplares arbóreos protegidos, el patrimonio, el medio ambiente, el paisaje u otros valores.

4. Toda actuación urbanística que se desarrolle sobre el territorio tendrá que considerar sus efectos sobre el paisaje y deberá asegurar la protección del patrimonio cultural, esté o no

declarado expresamente, mediante la conservación, la recuperación y la mejora de los inmuebles que lo integran, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y las tipologías arquitectónicas singulares, de los paisajes de valor cultural e histórico y de las formas tradicionales de ocupación humana del suelo.

ARTÍCULO 4.1.02

ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Estarán sujetos a licencia urbanística o comunicación previa los actos que se determinan en la LUIB o norma que la modifique o sustituya y otra normativa aplicable.

ARTÍCULO 4.1.03

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1. Competencia.

La competencia para otorgar licencias de todo tipo, de acuerdo con el artículo 150 de la LUIB, corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa aplicable en materia de régimen local.

Sin embargo, cuando la actuación a realizar se sitúe en una finca situada en dos o más municipios, la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al Consell de Mallorca.

2. Procedimiento.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo que disponen el artículo 151 de la LUIB.

Junto con la solicitud de licencia deberán aportarse los informes y/o autorizaciones que determina la legislación sectorial aplicable, excepto aquellos cuya solicitud sea competencia del ayuntamiento.

Así mismo, el inicio de cualquier obra o uso requerirá la comunicación al ayuntamiento con, al menos, 10 días de antelación de la fecha de inicio de ésta.

ARTÍCULO 4.1.04

ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las licencias se entenderán otorgadas en conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas normas y en las expresadas en el acto del otorgamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

La licencia urbanística no exime el titular de la obligación de obtener cualquier otra licencia y/o autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

ARTÍCULO 4.1.05

LICENCIAS DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN

Cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en el suelo clasificado como urbano y rústico por el PG está sujeto a previa licencia municipal.

La licencia de parcelación, segregación o agregación autoriza a delimitar y acotar la parcela o parcelas resultantes.

La división de fincas en suelo urbano y urbanizable, de acuerdo con el artículo 159 de la LUIB, deberá cumplir con la superficie mínima establecida para cada clase de suelo en las normas del PG y, según el artículo 160 de la LUIB, serán indivisibles las parcelas que no alcancen el doble de la fachada y superficie mínimas exigibles.

Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria, Plan territorial insular de Mallorca y a las normas de este PG.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de esta, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que sea procedente, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuera legalizable.

ARTÍCULO 4.1.06

LICENCIAS PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS

Los movimientos de tierra, tales como los desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, excepto aquellos supuestos que estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o dotación de servicios, previamente aprobado, o de edificación que disponga de licencia otorgada, según los artículos 146 y 148 de la LUIB, están sometidos a previa licencia municipal

La actividad en cuestión no podrá modificar el relieve del suelo de forma tal que pueda dificultar el destino del suelo según lo previsto en el PG o, en su caso, la armonía del paisaje. Así mismo tendrá que cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO 4.1.07

LICENCIAS PARA OBRAS DE EDIFICACIÓN

El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Para la solicitud de licencia de obras de edificación, de acuerdo con el artículo 152 de la LUIB, es suficiente la presentación de un proyecto básico que, en su caso, se acompañará de los informes de otros organismos y/o estudios complementarios legalmente exigibles. La falta de alguno de estos informes o estudios o las deficiencias que en la documentación presentada se hayan observado por los servicios técnicos municipales, se entenderá como documentación incompleta a efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

Una vez informado favorablemente el proyecto básico sobre el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, técnicas y de habitabilidad, con las modificaciones que sean procedentes, se otorgará la licencia y se notificará al interesado con el fin de la presentación y autorización, previa al inicio de las obras, del proyecto de ejecución. Éste se deberá ajustar estrictamente al proyecto básico y a las condiciones de la licencia.

En cuanto a los proyectos técnicos, se estará al que establece el citado artículo 152 de la LUIB, aunque, de acuerdo con el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, con el proyecto de ejecución también se presentará el estudio o estudio básico de seguridad y salud. También, en su caso, se deberán presentar los proyectos de telecomunicaciones y de desarrollo de las instalaciones térmicas de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

En caso de que fuera necesario se tendrán que incorporar, mediante documento público, las posibles servidumbres de las redes de infraestructura.

En el proyecto básico o, en su caso, básico y de ejecución tendrá que figurar, además de la edificación proyectada, el detalle de los cerramientos de la parcela y, en su caso, los siguientes documentos:

1. Licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, justificación de la conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

En caso de intervención en edificio existente, la justificación de la legalidad urbanística de la mencionada edificación.

2. En el suelo urbano se acreditará la previa condición de solar o, en su caso, se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los términos previstos en el artículo 29.2 de la LUIB y en estas normas urbanísticas. En este caso, de acuerdo con el artículo 25 de la LUIB, se presentará la justificación de dicha solicitud y el compromiso de no ocupar la edificación hasta que se hayan completado y recepcionado por el ayuntamiento los servicios que correspondan.

3. Fotografías de la parcela y de sus colindantes, tomadas desde el vial al cual da frente, donde se aprecien las características de esta.

4. Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico), donde se exprese la situación de la parcela o finca con referencia a las vías públicas y privadas que limiten la totalidad de la manzana o la zona en la cual esté situada la parcela o la finca. Se deberán acotar las distancias de la obra a las alineaciones oficiales y, además, la anchura del vial y de las aceras frente a la parcela. También se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales de dichos viales. Así mismo, se tendrán que indicar los servicios urbanos existentes en los viales, situación del arbolado, farolas y mobiliario urbano, así como fijar, además, los puntos de conexión a las redes de servicios.

5. Topográfico del solar en que estén marcados los árboles existentes, así como la rasante de la acera. En suelo rústico, plano de la totalidad de la finca y topográfico de la zona donde se vaya a implantar la edificación.

6. Una vez otorgada la licencia y antes de retirarla el solicitante deberá aportar los documentos siguientes:

- Nombramiento del director de obra, director de la ejecución de la obra y empresa constructora de conformidad con lo que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y, en su caso, nombramiento de coordinador de seguridad y salud y de los otros profesionales que intervengan.
- Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos de provenir la parcela de una agrupación, segregación o reparcelación.
- Haber materializado, en su caso, las cesiones de terreno necesarias para la concesión de la licencia.
- Fotocopia del último recibo de IBI.

Con carácter previo a la obtención de la licencia se procederá a la liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes, así como realizar todos los trámites de índole específica que fueran exigibles a tenor de estas normas, del planeamiento de desarrollo aplicable y de las ordenanzas municipales.

7. En cumplimiento del PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, los productores de estos residuos están obligados a:

a. Presentar, con la solicitud o en el momento de retirar la licencia municipal de obras, un contrato formalizado con los gestores autorizados por el servicio público insularizado para gestionar los residuos generados.

b. Incorporar al proyecto de ejecución que se presente con la solicitud de la licencia de derribo, construcción, excavación u otra que genere residuos de construcción-demolición, los documentos siguientes:

- Un estudio de la gestión de residuos de construcción y demolición que contenga la evaluación del volumen y las características de los residuos que se originan y, en su caso, de los residuos que necesitan algún tipo de tratamiento, así como las medidas previstas de separación en origen o reciclaje in situ durante la fase de ejecución de la obra.
- Una valoración económica del coste de una gestión adecuada de los residuos generados.

8. En el caso de una obra situada en terreno en una APR, el proyecto incluirá las medidas adecuadas de prevención del riesgo según se establece en la legislación específica.

ARTÍCULO 4.1.08

COMUNICACIÓN PREVIA

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa los actos señalados en el artículo 148 de la LUIB.

La documentación relativa a la comunicación previa y el procedimiento se determinan en el artículo 153 de la LUIB y las obras podrán iniciarse el día siguiente o a los 15 días naturales de la presentación de esta documentación, junto con las autorizaciones sectoriales que, en su caso, sean preceptivas, según se trate de las obras descritas al apartado 1 o 2 del artículo 148 de la LUIB.

En caso de requerirse, en conformidad con el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, estudio o estudio básico de seguridad y salud y, en su caso, nombramiento de un coordinador de seguridad y salud. El mencionado estudio se tendrá que aportar redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Sin perjuicio del cumplimiento de la ordenanza municipal que lo regule, quedan excluidos del cumplimiento de las obligaciones del PDS para la gestión de los residuos de construcción demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, las obras señaladas en este artículo, así como los residuos provenientes las reparaciones domiciliarias. Sin embargo, los mismos tendrán que ser vertidos a una planta de tratamiento del servicio público insularizado.

ARTÍCULO 4.1.09

LICENCIA PARA DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES

1. Las demoliciones y derribos de construcciones y edificaciones existentes, de acuerdo con el artículo 146 de la LUIB, están sometidas a licencia.

Las solicitudes se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y acompañadas de un proyecto técnico firmado por el facultativo competente designado para dirigirlas y visado por el colegio profesional correspondiente

2. Dicha solicitud se acompañará de los documentos siguientes:

- a. Plano de emplazamiento a escala máxima 1:1.000 (suelo urbano) y 1:5.000 (suelo rústico).
- b. Proyecto, compuesto por memoria descriptiva y técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, así como de las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o fincas vecinas, y planos de todas las plantas, alzados y secciones, que permita apreciar la índole del derribo o demolición a realizar.

El proyecto incluirá la justificación del cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 9 del Plan director sectorial para la gestión de los residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de la Isla de Mallorca.

- c. Estudio o estudio básico de seguridad y salud, según el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, realizado por técnico competente.

- d. Fotografías en que se pueda apreciar si en la obra a demoler existe algún elemento de interés especial para el ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y por el facultativo designado para dirigir las obras.

- e. Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras y de su ejecución, visada por el colegio profesional correspondiente, designación, en su caso, de coordinador de seguridad y salud y nombramiento de la empresa de obras encargada de ejecutar el derribo.

3. Cuando se trate de demoliciones en edificios incluidos en el catálogo de protección del patrimonio se cumplirán, además de lo señalado en este artículo, las específicas sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en el catálogo.

ARTÍCULO 4.1.10

PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LICENCIAS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

Las licencias se otorgarán o denegarán en el plazo de 3 meses, contados desde la fecha en la cual el expediente completo de la solicitud hubiera ingresado en el Registro general de la corporación de acuerdo con el establecido en el artículo 151 de la LUIB.

Cuando, previamente al otorgamiento de la licencia, sean exigibles autorizaciones o informes de otros organismos de la Administración o de la Comisión de Patrimonio, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que el mencionado organismo tenga para emitir su autorización.

ARTÍCULO 4.1.11

INICIO, TRANSMISIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

- 1. En las licencias se determinará el plazo por el cual se concede o en el que se tienen que iniciar y concluirse las obras.

Estos plazos serán los siguientes:

- a. El plazo para iniciar la ejecución de las obras sometidas a comunicación previa, de acuerdo con el artículo 153 de la LUIB, será de 1 o 15 días según se trate de obras del apartado 1 o 2 del artículo 148 de dicha ley. El plazo para finalizarlas será, como máximo, de 1 año.

- b. El plazo, de acuerdo con el artículo 154 de dicha ley, para iniciar las obras de nueva planta y ampliaciones de las edificaciones existentes será de 6 meses desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento, desde la validación del proyecto de ejecución o por el transcurso de 1 mes desde su presentación. El plazo para finalizarlas será de 3 años.

c. El plazo para la ejecución de obras o instalaciones no señaladas en los apartados anteriores será de 6 meses para su inicio y de 1 año para su finalización.

En todo caso, podrá obtenerse una prórroga de estos plazos, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia, por la mitad del plazo inicialmente concedida.

2. El transcurso del plazo de licencia concedido o, en su caso, de la prórroga, supondrá la caducidad de la licencia.

La caducidad de la licencia será declarada por el órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, y producirá el cese inmediato de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados, incluso cuando no se hubiera realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en esta se hayan señalado.

Esta, se producirá en los casos siguientes:

a. Si las obras no se acabaran dentro del plazo concedido o el de su ampliación.

b. Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo que se solicitó o a las condiciones en que se otorgó la licencia.

3. Cuando una finca o local cambie de uso para el que en un principio fue autorizado, tendrá que solicitar nueva licencia de actividad o de apertura que se concederá o no según la normativa de aplicación en ese momento.

4. En caso de renuncia del director de obra y/o del director de ejecución de esta, la licencia quedará sin efecto y los trabajos en la obra, excepto los que afecten a la seguridad, se tendrán que suspender hasta el nombramiento efectivo de nuevos técnicos directores.

ARTÍCULO 4.1.12

MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRAS

Las modificaciones durante la ejecución de las obras se regirán por el artículo 156 de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya.

Hasta que no se presente el certificado final de obras, con el visado colegial correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto del proyecto aprobado tendrán que estar suscritas por el titular de la licencia y asumidas por los técnicos directores de las obras.

ARTÍCULO 4.1.13

CÉDULAS DE HABITABILIDAD Y LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

1. Cédulas de habitabilidad.

El procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad se regula en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, modificado mediante la disposición adicional segunda del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

2. Licencias de ocupación o de primera utilización.

La licencia de ocupación o de primera utilización tiene como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas y autorizar su puesta en uso. Se regulan según lo dispuesto en el artículo 158 de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 4.1.14 LICENCIAS DE ACTIVIDADES

El régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de las actividades se regula en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, o norma que la modifique o sustituya.

No obstante, quedan excluidas del ámbito de aplicación de dicha ley:

- a. Las actividades expresamente excluidas por una ley estatal o autonómica.
- b. Las actividades afectas a la defensa nacional, a las fuerzas y a los cuerpos de seguridad del Estado, a los cuerpos de la policía autonómica, a los de la policía local, a instituciones penitenciarias y a las que acrediten documentalmente las normas o los tratados que amparan su derecho a la exclusión.
- c. Los aparcamientos vinculados a una única vivienda, excepto los aparcamientos donde existan infraestructuras comunes.
- d. Las instalaciones técnicas no vinculadas a una actividad y las vinculadas a viviendas.
- e. La instalación de placas solares térmicas y fotovoltaicas, antenas de telefonía móvil, estaciones base de telefonía móvil y similares, excepto las situadas en edificios catalogados o que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, y las que precisen una evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley 11/2006, de 14 de septiembre.
- f. Estancias turísticas en viviendas.
- g. El transporte de viajeros y mercancías.
- h. Las actividades relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas referidas en el artículo 21 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.
- i. Las modalidades de venta ambulante, excepto los casos en que los bienes sean transformados o manipulados en la propia instalación.
- j. La instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos y su recarga energética.
- k. Las modalidades de turismo activo, excepto los establecimientos o las instalaciones que se utilicen para el desarrollo de la actividad.
- l) Oficinas administrativas de despachos profesionales que pertenezcan a la vivienda siempre que la oficina tenga menos de 50 m² útiles afectos a la actividad.

ARTÍCULO 4.1.15 ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que todavía se ejecuten a su amparo, cuando el contenido de estos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la LUIB o norma que la modifique o sustituya. Esta medida cautelar se adoptará al iniciarse el procedimiento de revisión de oficio del acto administrativo, o, fuera de este caso, mediante resolución motivada que aprecie el carácter manifiesto, y grave o muy grave, de la infracción.

Así mismo, según el artículo 123 de la LUIB, los ayuntamientos ordenarán de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las

condiciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 124 de la LUIB, en función, si procede, del resultado de los informes de evaluación establecidos en el artículo 125 de dicha ley.

La suspensión administrativa de la eficacia de las licencias comporta suspender también la tramitación de las licencias de ocupación o de primera utilización y suspender la prestación de los servicios que, con carácter provisional, se hayan contratado con las empresas suministradoras, a las cuales se tiene que dar traslado este acuerdo.

CAPÍTULO II: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 4.2.01

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Se aplicará el contenido y determinaciones del Capítulo I del Título VIII de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 4.2.02

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y PRESCRIPCIÓN

Se aplicará el contenido y determinaciones del Capítulo II y III del Título VIII de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya.

En todo caso, en suelo rústico protegido, de acuerdo con el artículo 166 de la LUIB, las competencias en materia de disciplina urbanística las ostenta el Consell insular.

En el resto del suelo rústico, incluida la calificación de ARIP-M, la competencia es del ayuntamiento.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras, de acuerdo con el artículo 187 de la LUIB, implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad.

CAPÍTULO III: DEBERES DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 4.3.01

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES

1. Deber de conservación de las edificaciones.

Las personas propietarias de los edificios, de acuerdo con el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, deben mantener las fachadas visibles desde el dominio público en buen estado de conservación tanto para mantener la buena imagen como para evitar cualquier peligro para las personas usuarias de las vías públicas.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de las personas arrendatarias que se deriven de la legislación específica. Se entenderán como obras contenidas dentro del deber de conservación que corresponde a las personas propietarias, las de mantenimiento, adaptación y reformas mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornamento, según los criterios de estas normas y siempre que el coste sea inferior al 50% del valor actual del inmueble o partes afectadas.

En todo caso, el ayuntamiento podrá imponer las actuaciones de conservación, mejora y regeneración según el artículo 18 del Real decreto ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

2. Deberes de conservación del patrimonio histórico.

a. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública.

De acuerdo con el artículo 122 de la LUIB, corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

b. Cuando en el transcurso de una obra de demolición, excavación, urbanización, edificación y similares se produjeran hallazgos de interés arqueológico se procederá a la inmediata suspensión de las obras y se seguirán las actuaciones dictadas por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio histórico de las Illes Balears y el Decreto 144/2000, de 27 de octubre, por el cual se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológicos, será objeto de las sanciones administrativas previstas en la referida Ley 12/1998, de 21 de diciembre.

c. En el supuesto de que los propietarios de bienes de interés cultural o catalogados no llevarán a cabo las obras de conservación requeridas en el planeamiento, subsidiariamente estas podrán ser realizadas por el ayuntamiento o la administración competente y, en su caso, según el artículo 27.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio.

d. Los bienes de interés cultural o catalogados, en el supuesto de que el propietario hiciera mal uso, estuvieran en peligro de destrucción o deterioro y no estuvieran debidamente atendidos, según el artículo 33 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

e. Las construcciones o elementos inventariados deberán, en su caso, conservar el espacio libre adyacente dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que se pudieran erigir según su uso y destino.

f. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser demolidos, salvo aquellas partes de su estructura o elementos que, según lo señalado en la ficha correspondiente del catálogo y según el dictamen de los servicios técnicos, resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad.

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio inventariado comportará la obligación de su reconstrucción.

3. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Se estará a lo que determina el artículo 120 de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 4.3.02

ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LAS OBRAS Y LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones se tendrán que construir y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen y el ayuntamiento denegará, llegado el caso, la licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de estas o resultaran estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiéndose exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo que está regulado en las normas generales de edificación.

Así mismo, formulados de oficio o a instancias de particulares interesados en su resolución, según el artículo 124 de la LUIB, la administración podrá dictar órdenes de ejecución con el objetivo de satisfacer la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, de la implantación de instalaciones para satisfacer el derecho a la accesibilidad universal, así como para hacer la adaptación formal y material al medio urbano y rural.

ARTÍCULO 4.3.03

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

El ayuntamiento y, en su caso, los otros organismos competentes, según el artículo 123 de la LUIB, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.

El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a expensas del propietario.

A pesar de esto, cuando la orden de ejecución excediera del límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá el derecho a que la administración responsable del mencionado exceso en la reparación financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber legal de conservación.

ARTÍCULO 4.3.04

RUINA INMINENTE Y SUPUESTOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE RUINA

Si un inmueble, o una parte de este, se encuentran en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa audiencia de las personas propietarias y de los residentes y excepto que una situación de peligro inminente lo impida, de acuerdo con el artículo 126 de la LUIB, lo declarará en estado ruinoso y, según el artículo 127 de la LUIB, dispondrá las medidas necesarias de protección.

Los supuestos por los cuales se declara el estado ruinoso son los establecidos en el referido artículo 126 de la LUIB.

La declaración de estado ruinoso no eximirá a las personas propietarias del inmueble del deber de obtener licencia previa para la ejecución de las actuaciones que tengan que realizarse, ni de las responsabilidades de todo orden que se los pueda exigir respecto a los deberes de conservación que los correspondan. Si el edificio ruinoso está en situación de fuera de ordenación se determinará la obligación de llevar a cabo su demolición, sin posibilidad de rehabilitación.

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.1.01

TIPOS DE EDIFICACIÓN Y NORMAS COMUNES

1. Tipos de edificación.

Los tipos de edificación establecidos en la ordenación detallada del suelo urbano previstos en estas normas o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen son los siguientes: alineación a vial y edificación aislada. Las definiciones de estas tipologías son las que se establecen en el Anexo II del RLUIBM.

2. Normas comunes a todos los tipos.

Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones a realizar en todas las clases de suelo. Serán de aplicación directa a todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable.

ARTÍCULO 5.1.02

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PARCELA EN SUELO URBANO

Las parcelas en suelo urbano, con independencia del cumplimiento del artículo 25 de la LUIB para ser edificables, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Superficie de parcela.

Es la delimitada por la proyección vertical del perímetro de la parcela medida sobre un plano horizontal.

2. Anchura de parcela a los efectos de medición de fachada mínima.

a. Parcela a una sola calle o formando esquina o chaflán.

Se entenderá por fachada mínima de parcela la longitud mínima que deberá tener el frente de separación de aquella con algún espacio público urbanizado. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial.

Cuando el planeamiento prevea un chaflán la medición se realizará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección del otro.

b. Parcela con fachada a dos o más calles sin formar esquina o chaflán.

Se tomará como fachada mínima cada una de las longitudes definidas en el apartado anterior.

c. En los fondos de saco se admitirá una reducción de la anchura mínima de la fachada de la parcela en una tercera parte.

3. Fondo.

Se denomina fondo de una parcela a la distancia entre los límites de la parcela medida en la perpendicular a la alineación exterior y en el punto medio de la fachada.

4. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie o dimensiones mínimas fijadas por el planeamiento sus condiciones de edificación serán las siguientes:

a. La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes en cada zona:

- Si la parcela proviene de una parcelación anterior al 19 de mayo de 1981, fecha de aprobación del PDSU.

- Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o fachada mínima a la entrada en vigor del referido PDSU y como consecuencia de una actuación pública posterior, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional octava de la LUIB, o a causa de la previsión de una nueva alineación, la parcela restante incumple los mencionados mínimos.

b. Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación del PDSU, la parcela no será edificable mientras no cumpla la superficie o fachada mínima.

5. Cuando se solicite la licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo primero del apartado 4.a anterior, se tendrá que acreditar fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación del PDSU.

6. En el supuesto de que se encuentre en la situación prevista en el párrafo segundo del apartado 4.a anterior, se tendrá que justificar el cumplimiento de las condiciones de edificación con anterioridad a la actuación pública.

ARTÍCULO 5.1.03

CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

En cada proyecto de edificación se tienen que cumplir todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de cada zona, según se definen en el Anexo II del RLUIBM. El cumplimiento de uno de ellos no justifica el incumplimiento de otro u otros. La edificación estará condicionada al cumplimiento de los que resulten más restrictivos en cada caso particular.

ARTÍCULO 5.1.04

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

La superficie máxima de ocupación de la parcela, según cada tipología, se define en el Anexo II del RLUIBM.

En suelo rústico también computa como ocupación a efectos urbanísticos todo tipo de elementos constructivos, así como los caminos pavimentados.

ARTÍCULO 5.1.05

CÓMPUTOS DE EDIFICABILIDAD

La superficie máxima edificable de la parcela, según cada tipología, se define en el Anexo II del RLUIBM.

No obstante, las instalaciones y construcciones permitidas sobre la altura máxima no computan como edificabilidad.

ARTÍCULO 5.1.06

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- a. El forjado de techo de la última planta.
- b. La formación de azoteas y cubiertas inclinadas con pendiente máxima de un 30% sin sobrepasar la altura total de la edificación.
- c. Los pretilos y barandillas con una altura máxima de 1,20 metros sobre el pavimento.
- d. La caja de escalera con una superficie máxima útil del rellano de acceso a la azotea de 4 m² y, en su caso, el recinto que contiene la maquinaria del ascensor con unas dimensiones tales que su superficie no superará en 2 m² a la mínima exigida por la normativa reguladora.

La altura total de la caja de escalera no podrá sobrepasar los 3 metros y los 4 metros el recinto de la maquinaria del ascensor medidos sobre el nivel de la azotea. Se permitirá también que la caja de escalera contenga, con una altura total de 4 metros, el espacio necesario para que el ascensor tenga parada en la azotea siempre que no exista el recinto de maquinaria.

e. Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que, por razones técnicas, se tengan que ubicar al aire libre.

- f. Los armarios de instalaciones con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.
 - g. Las antenas, instalaciones radioeléctricas, chimeneas, conductos de aireación, paneles e instalaciones captadoras de energía solar y aquellas instalaciones previstas en el CTE.
- 2. Las torres de refrigeración y depósitos tendrán que quedar ocultos de la vista desde la vía pública.
 - 3. Todos los paramentos verticales, visibles desde la vía pública, tendrán que estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.
 - 4. Todos los elementos, situados por encima de la cubierta general del edificio, en la medida que sea posible, tendrán que estar agrupados.

ARTÍCULO 5.1.07

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida en el PG mediante un estudio de detalle siempre que se cumpla con el artículo 46 de la LUIB y se justifique una mejor integración de la nueva edificación en el entorno urbano o, como consecuencia de la existencia de edificios antiguos o de una edificación catalogada, se requiera, a criterio del ayuntamiento, disponer de una ordenación más adecuada con la estética de este.

Su aprobación inicial y definitiva, según el artículo 54 de la LUIB, corresponderá al ayuntamiento.

ARTÍCULO 5.1.08

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte como si se trata de una instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a 3,50 metros sobre la rasante de la acera y 4 metros sobre la rasante de la vía cuando esta carezca de aceras. Esta distancia podrá reducirse a 2,50 metros en caso de pasaje peatonales.

No obstante, sobre las carreteras del Consell insular no se permitirá el vuelo sobre el dominio público de la carretera de ningún elemento o cuerpo de un edificio.

Las persianas, puertas, rejas y toda clase de elementos de cerramiento tendrán que disponerse de tal forma que, en ninguna de sus posiciones incumplan lo dispuesto en el apartado anterior.

2. Las bajantes de aguas, tanto de lluvia como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se tendrán que colocar por el interior del edificio o empotradas a la pared de fachada de la planta baja, de forma que no resalten de ésta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.

3. Los balcones y cuerpos cerrados volados no tendrán un voladizo superior a 1/10 del ancho de la vía pública y se separarán un mínimo de 0,50 metros del borde exterior del encintado de la acera. Además, se tendrán que separar de los vecinos una distancia mínima de 1 metro en todo su vuelo y no se podrán inclinar o escalonarse.

4. Los cuerpos volados sobre la vía pública solo podrán cerrarse cuando se encuentre admitido en la ordenanza particulares de la zona. En el caso de existir chaflán y excepto que se justifique estéticamente, el cuerpo volado deberá estar totalmente abierto o cerrado.

ARTÍCULO 5.1.09

CHAFLANES

Los chaflanes serán de obligada ejecución cuando figuren en el plano de ordenación o así esté definido en las condiciones de edificación de las zonas. La longitud mínima del chaflán será de 1,50 metros cuando no contenga ventanas y de 2,50 metros cuando las tenga.

No se requiere dejar chaflán a las esquinas donde al menos una de las alineaciones de la fachada tenga establecida un retranqueo respecto de la calle.

ARTÍCULO 5.1.10 PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado espacio libre público, tendrá que ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar a causa de fuerza mayor se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida del arbolado de la vía pública tendrá que ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio frentes a las vías públicas de las zonas de ordenación extensiva será preceptiva la plantación de arbolado.

4. Los patios o espacios libres existentes ajardinados ya sean públicos o privados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones. Cuando, a causa de fuerza mayor, sea necesario eliminar algunos ejemplares, se procurará que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

5. Cuando una obra deba afectar algún árbol, ya sea público o privado, se indicará en la solicitud de la licencia, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten.

El arbolado existente frente y fuera de la obra objeto de licencia deberá protegerse hasta una altura mínima del tronco de 1,80 metro con un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Cuando algún ejemplar existente en la vía pública, por deterioro u otras causas, desaparezca, deberá ser sustituido por el responsable de su pérdida por especies iguales a las antiguas u otros similares a los tradicionales.

ARTÍCULO 5.1.11 EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

Previamente a la solicitud de la licencia de obras, los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno y, en cualquier caso, tendrán que solicitarlo previamente en el supuesto de que la parcela esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

Cuando el ayuntamiento indique la necesidad de señalar las alineaciones y rasantes de una parcela, no se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas existentes, muros ni otra clase de cerramientos, sin que, además de la licencia, el interesado haya obtenido el señalamiento oficial sobre el terreno de estas.

El incumplimiento de lo que dispone este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de la adopción de las medidas que procedan, a la suspensión inmediata de los trabajos hasta el cumplimiento de lo prescrito.

ARTÍCULO 5.1.12 MEDIDAS CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Tanto la construcción de las nuevas edificaciones como la implantación de nuevos usos tendrán que cumplir con lo dispuesto en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica

en las Illes Balears, y el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el cual se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a zonificación acústica, o normativa que lo modifique o sustituya.

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, los edificios deberán aislarse de acuerdo con lo dispuesto en el DB-HR del CTE y el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades que causen molestias por contaminación acústica o vibraciones.

CAPÍTULO II: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 5.2.01

OBJETO, APLICACIÓN Y ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS

1. Objeto.

Según las distintas categorías de suelo que se definen en el PG, este Capítulo establece los diferentes usos del suelo y de las edificaciones, fijando aquellos que se pueden desarrollar.

2. Aplicación.

Además de los preceptos reguladores de los usos, se tendrán que cumplir las normas generales de la edificación y, en su caso, las ordenanzas de la zona que correspondan en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

3. Estructura general de los usos.

Serán según se definen en el Anexo II del RLUIBM.

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS

La regulación de los usos del suelo y subsuelo, según sus características funcionales, se definen en el Anexo II del RLUIBM.

ARTÍCULO 5.2.03

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO TURÍSTICO

El índice de intensidad de uso turístico es la limitación de plazas turísticas según se define en el artículo 42 del RLUIBM y el número máximo de plazas será el establecido en el PIAT que se determina para cada zonificación donde este uso esté permitido.

ARTÍCULO 5.2.04

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL

El índice de intensidad de uso residencial se define en el artículo 42 del RLUIBM y el número máximo de viviendas por parcela es el establecido para cada zonificación en los artículos 6.3.01 a 6.3.03.

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.3.01

DIMENSIONES MÍNIMAS, COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas y el equipamiento mínimo se regularán por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o norma que lo sustituya o modifique.

ARTÍCULO 5.3.02
ESCALERAS INTERIORES

Las escaleras interiores que comuniquen plantas de una misma vivienda tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y en el resto de los casos, ésta será de, al menos, 1 metro. La altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a 2,10 metros.

ARTÍCULO 5.3.03
VIVIENDAS ADAPTADAS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Los edificios de viviendas sujetos al régimen de protección oficial tendrán que cumplir con la reserva mínima de viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida establecido en el artículo 16 de la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal, o norma que lo modifique o sustituya.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA**ARTÍCULO 5.4.01**
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balcón, de dimensión suficiente, practicada a un muro que separa la mencionada dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinillo.

Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. A pesar de ello, esta condición será obligatoria para todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensas, cámaras higiénicas, trasteros o armarios y zonas de circulación.

ARTÍCULO 5.4.02
HUECOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, de acuerdo con el artículo anterior, se cumplirá el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o norma que lo sustituya o modifique.

ARTÍCULO 5.4.03
DEFINICIONES Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS

Cuando las dependencias señaladas en el artículo anterior ventilen e iluminen a través de un patio, éste deberá cumplir las condiciones que se establecen el CTE.

ARTÍCULO 5.4.04
VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS

La ventilación de cámaras higiénicas y despensa, evacuación de humos, vahos y gases de cocinas y cuartos de independencia han de cumplir las condiciones que se establecen el CTE.

ARTÍCULO 5.4.05
LUCES RECTAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Estas cumplirán lo que se establece en el CTE y, en todo caso, los huecos de iluminación y ventilación se separarán lateralmente del plano de medianera una distancia mínima de 0,60 metros.

CAPÍTULO V: APARCAMIENTOS

ARTÍCULO 5.5.01 RÉGIMEN APLICABLE

Esta Capítulo regula la reserva de espacios destinados a aparcamientos no abiertos al uso público para vehículos tipo turismo y se refiere en todas las zonas o calificaciones urbanísticas, teniendo en cuenta que, si en alguna hay una mayor exigencia proviniendo de la normativa específica, se atenderá a esta.

Las plazas de aparcamiento no estarán, a los efectos de las transmisiones de propiedad de las cuales sean objeto, vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos.

ARTÍCULO 5.5.02 OBLIGATORIEDAD

1. Aparcamientos voluntarios.

Los aparcamientos voluntarios también están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 5.5.05, sin perjuicio de lo que se establece en el apartado siguiente.

2. Pequeños aparcamientos.

Los garajes de superficie útil inferior a 100 m² y capacidad igual o inferior a 3 plazas solo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas esta norma.

3. Edificios de nueva planta.

Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según se determina en el artículo siguiente.

4. Edificios existentes.

a. Los edificios catalogados que se mantengan y las reformas y las ampliaciones de los edificios existentes con tipología de alineación a vial, no están obligados a la reserva de aparcamientos.

b. En estos edificios, con independencia del cumplimiento del CTE y en particular del DB-SI, relativo a la seguridad en caso de incendio, las determinaciones de diseño serán las del artículo 5.5.05 con las determinaciones siguientes:

- La puerta del garaje podrá situarse a cualquier distancia de la alineación oficial y, si esta distancia es menor de 4 metros, tendrá que estar provista de accionamiento por mando a distancia.
- La pendiente máxima de las rampas será del 25%.
- Tanto los carriles de circulación, como los de maniobra, tendrán, en los tramos curvos un radio interior mínimo de 2,60 metros.
- En los carriles de maniobra se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores cuando delante de cada plaza se respeten las anchuras mínimas establecidas para estos carriles.
- La altura libre en cualquier punto de la rampa de acceso será como mínimo de 1,80 metros, medida perpendicularmente a la rampa.
- La anchura mínima de la puerta de acceso será de 2,50 metros. Quedan excluidos del cumplimiento de la exigencia de doble acceso o de acceso de doble sentido.
- Quedan exentos del sistema previsto de evacuación de humos.

ARTÍCULO 5.5.03 NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

1. El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

a. Turístico.

Se estará a lo exigido en la legislación específica.

b. Residencial.

1 plaza por cada vivienda. En los edificios sometidos a algún régimen de protección y promoción pública se estará a lo que determine la administración competente.

c. Otros usos.

Lo que determine la normativa específica o, en su caso, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

2. Obras de ampliación.

En edificios existentes, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando las obras de ampliación sean superiores al 50% y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.

3. Cambios de uso.

Excepto aquellos casos señalados el artículo 5.5.02, al cambio de uso de un edificio se le aplicará el módulo establecido en este artículo cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de 10 plazas de aparcamiento.

4. Dispensa de la obligatoriedad de reservar plazas de aparcamiento.

Se exceptúan de la obligación de la reserva de plazas de aparcamiento las edificaciones comprendidas en alguno de los casos siguientes:

a. Cuando se encuentren situadas en casco antiguo o zona de ambientación urbana tradicional donde se prohíba expresamente, excepto la conservación de los existentes o cuando lo autorice la Comisión insular de patrimonio.

b. Las edificaciones que accedan exclusivamente por viales peatonales o espacios libres públicos.

c. Las parcelas situadas en casco antiguo y zona intensiva donde no se pueda inscribir un círculo de 14 metros de diámetro o tengan una superficie de parcela inferior a 370 m².

d. Será aplicable la reducción prevista en el apartado 4 del artículo 5.5.02 en las parcelas en tipología aislada donde por su dimensión se justifique la imposibilidad de conseguir los mínimos establecidos.

5. Obligatoriedad de disponer de plazas adaptadas.

De acuerdo con el apartado 1.2.3 del SUA 9 del CTE, todos los edificios de vivienda plurifamiliar deben reservar 1 plaza adaptada por cada 50 plazas o fracción hasta 200 plazas y, a partir de esta cifra, 1 plaza por cada 100 plazas. Además, 1 plaza por cada vivienda accesible y en uso residencial público, 1 plaza por cada alojamiento accesible. En uso comercial, local de pública concurrencia o aparcamiento de uso público esta reserva será 1 plaza por cada 33 plazas o fracción.

ARTÍCULO 5.5.04

DIMENSIÓN Y SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Las dimensiones máximas serán las contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos que incluyen tanto los aparcamientos de uso público o privado y los obligatorios o voluntarios.

Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o, en las zonas de edificación aislada, cumpliendo con la superficie mínima ajardinada, también en el área no edificable del solar. En este caso, las plazas se podrán proteger del sol mediante pérgolas ligeras cubiertas con vegetación y de altura total no superior a 2,20 m², respetando la separación mínima a viales y espacios libres públicos.

En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público, se podrá ocupar la totalidad del solar en sótano o semisótano con la finalidad de construir aparcamientos de vehículos del tipo turismo e instalaciones al servicio de la edificación.

ARTÍCULO 5.5.05

DETERMINACIONES DE DISEÑO

1. Diseño.

El espacio mínimo de una plaza de aparcamiento será 4,50 metros de longitud y 2,50 metros de ancho. Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirá la reducción de esta superficie.

En caso de aparcamientos de planta sótano el ancho mínimo de la rampa será de 2,85 metros, la altura mínima de 2,20 metros y la pendiente máxima del 20%. En caso de curvas, el radio interior mínimo será de 3,90 metros para las de único sentido y 4,90 metros para las de doble sentido.

Cuando se acceda a varias plazas de aparcamiento, el carril mínimo será de 4,50 metros, excepto que el ancho de la plaza sea mayor de 2,50 metros en cuyo caso se podrá reducir proporcionalmente hasta un mínimo de 4 metros.

La altura libre mínima entre pavimento y techo horizontal será de 2,20 metros y, en ningún punto, se podrá reducir a menos de 2 metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas y con una anchura máxima de 0,60 metros, donde la altura se podrá reducir a 1,75 metros.

2. Señalización.

La entrada y salida de un aparcamiento obligatorio estará señalizada con una luz ámbar intermitente que tendrá que ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz tendrá que funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de 4,50 metros, se tendrán que situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Se tendrán que colocar en lugares muy visibles letreros legibles como mínimo a 10 metros de distancia, indicando: PELIGRO DE INCENDIO, PROHIBIDO FUMAR Y HACER FUEGO Y ES OBLIGATORIO APARCAR EN SENTIDO DE LA MÁS RÁPIDA SALIDA.

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan acceder y esta indicará una cifra inferior en 0,30 metros a la altura libre más pequeña del local.

Los límites de los carriles y de las plazas se tendrán que señalar en el pavimento.

3. Accesos.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den en calles de anchura igual o inferior de 8 metros, será de 4 metros y de 2,85 metros en viales de anchura superior.

4. Ventilación.

Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa, a través de las aperturas que pueda tener el local en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local, será como mínimo de un 5% de la superficie total de este. Si las aperturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación tendrán que ser como mínimo de un 8%.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se tendrá que instalar un sistema de ventilación forzada que tendrá que asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³ por hora y por m² de superficie del local.

5. Evacuación de humos.

Los garajes dispondrán de un conducto independiente para cada planta o local a razón de 50 cm² por cada 250 m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo una mayor exigencia por norma de rango superior.

Estos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local tuviera que estar dotado de un sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso se tendrán que proyectar los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases tendrán que efectuar la descarga a la atmósfera a 1 metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a 8 metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

6. Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se tendrán que prever un sistema, que disponga de arqueta separadora de hidrocarburos, que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos.

7. Iluminación.

Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos tendrán que disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación media y tendrá que cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

8. Protección contraincendios.

Será de obligado cumplimiento el CTE y en particular el DB-SI relativo a seguridad en caso de incendio.

ARTÍCULO 5.5.06

APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE EN SOLARES NO EDIFICADOS

En todo solar no edificado se permite provisionalmente la instalación y el uso de aparcamientos al aire libre cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Las plazas de aparcamiento podrán protegerse mediante arbolado u otros medios que, permitidos por la normativa vigente, cumplan el mismo fin.
 - b. El terreno de la parcela que se destine a este uso se tendrá que dotar de un pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, así como de una instalación para la recogida y evacuación de agua de lluvia, de forma que quede garantizado que no se producirán embalses.
- Así mismo, se tendrá que dotar de una instalación de alumbrado que proporcione una intensidad media del orden de 15 lux, con una uniformidad del orden de 0,3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes de los carriles, una intensidad media del orden de 5 lux.
- c. Será también de obligado cumplimiento el CTE y en particular el DB-SI relativo a seguridad en caso de incendio.
 - d. Estas parcelas, de conformidad con lo previsto a estas normas, tendrán que estar debidamente vallados.
 - e. El hecho de que una parcela no edificada se destine a la actividad de aparcamiento no lo exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como parcela sin edificar y, además, por la actividad de aparcamientos.
 - f. En cualquier caso, tendrá que preverse un itinerario peatonal para las personas usuarias del aparcamiento. Este itinerario no podrá interaccionar, en su caso, con los usuarios de las carreteras. Además, en las carreteras del Consell insular se tendrá que cumplir con lo establecido en el artículo 33.d de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras.

CAPÍTULO VI: DOTACIÓN DE SERVICIOS

ARTÍCULO 5.6.01

DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

1. Toda vivienda tendrá que estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes y, en todo caso, es obligatoria la toma de agua de la red general existente en el espacio público.
 2. La reserva mínima en edificación residencial plurifamiliar será de 1 m³ por vivienda o por cada 100 m² construidos. En el caso de viviendas unifamiliares, viviendas pareadas o agrupadas, la reserva mínima será de 10 m³ por vivienda. En el caso de viviendas agrupadas que dispongan de un aljibe común, ésta reserva se podrá reducir a 6 m³ por vivienda.
- Para usos distintos al residencial la reserva de agua potable será superior a 5 m³ por cada 250 m² construidos con un máximo de 100 m³.
3. Se deberá cumplir con la norma 42.3 del PTIM y con el Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el cual se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorradora de agua.
 4. Las redes de distribución pública o privadas y las instalaciones interiores de los edificios públicos y establecimientos con actividad pública o comercial deberán reformarse y adaptarse al Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

En cualquier caso, también se cumplirá con el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano.

ARTÍCULO 5.6.02 RECOGIDA DE AGUA DE LLUVIA

En las edificaciones entre medianeras será obligatoria la colocación de canales de recogida de aguas pluviales, no pudiendo las cubiertas desaguar libremente a vial o espacio libre público.

De acuerdo con el PHIB, en todo proyecto de edificio de nueva planta que se sitúe en una zona con edificación aislada y con una superficie del espacio libre de edificación en la parcela superior a 100 m², se tendrá que prever un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales de las cubiertas para usos no potables. La dimensión mínima de este aljibe tendrá que ser, al menos, de 5 m³ por cada 100 m² de superficie de espacio libre de parcela y, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria será superior a 30 m³.

En el resto de edificios, vías urbanas, aparcamientos, usos agrícolas, campos y pistas deportivas, especialmente las de carácter público, tendrá que justificarse la implantación de medidas para la utilización de recursos hídricos alternativos.

ARTÍCULO 5.6.03 DESAGÜE DE AGUA DE LLUVIA

Será obligatoria, en los casos señalados en el artículo anterior, la conducción de las aguas de lluvia, procedentes de la cubierta del edificio, al aljibe destinado con este fin.

En los casos en los cuales no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas de lluvia y exista red de aguas pluviales, el desagüe de las bajantes se hará en sumideros que las conduzcan a la mencionada red y, en caso de no existir, se tendrán que conducir por debajo de la acera hasta la cuneta.

Además, de acuerdo con el PHIB:

- En las instalaciones industriales se recogerán de forma separada las aguas pluviales limpias de tejados y las potencialmente hidrocarburadas. Las pluviales potencialmente hidrocarburadas tendrán que someterse a un tratamiento previo a su vertido en la red correspondiente o a su utilización en las propias instalaciones.
- Las grandes superficies tradicionalmente impermeables, como aparcamientos, instalaciones deportivas y de ocio adoptarán sistemas de drenaje que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje.

ARTÍCULO 5.6.04 SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Todos los edificios de nueva construcción de uso residencial se tendrán que construir con previsión para las canalizaciones de telecomunicaciones interiores con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio de una de las compañías existentes.

Se estará al establecido en el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero, y en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el cual se aprueba su reglamento regulador, sobre las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones o disposiciones que los modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 5.6.05 EVACUACIÓN DE HUMOS, VAHOS, GASES Y AIRE ACONDICIONADO

En toda nueva construcción se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases y aire viciado tendrán que efectuar la descarga a la atmósfera a 1 metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a una distancia inferior a 8 metros, ya sea del mismo edificio u otros vecinos.

Cuando los conductos se sitúen en la cubierta o azotea de edificios entre medianeras de nueva planta que se ubiquen entre edificios existentes de superior altura y con huecos de iluminación y ventilación situados en los planos de fachada del vial y del patio de manzana, se considerará una distancia inferior a 4 metros entre los conductos y los mencionados huecos de iluminación y ventilación, a efectos de la obligación de descarga a la atmósfera se hará al menos a 1 metro por encima de la parte superior de estos, siempre que los conductos queden enfrentados a las medianeras de los edificios colindantes por la dimensión o situación de aquellos.

CAPÍTULO VII: CONDICIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 5.7.01

PAREDES MEDIANERAS

Las paredes medianeras y las propias adosadas a esas medianeras, sea de carga o de cerramiento tendrán como mínimo un grosor de 0,20 metros y tendrán que cumplir los mismos requisitos de aislamiento térmico que los muros de fachada.

Los muros perimetrales no medianeros, sean de carga, cerramiento o contención, así como sus cimentaciones, se situarán siempre al terreno propio, como mucho adosadas al eje de medianera o límite respecto a la vía pública.

ARTÍCULO 5.7.02

PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD

Toda cámara tendrá que ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. Con este objeto, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y otros puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán convenientemente impermeabilizados y aislados. Así mismo, las cimentaciones tendrán que estar calculadas y diseñadas para cumplir su función incluso en terreno saturado de agua.

ARTÍCULO 5.7.03

VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR

1. Tanto los solares como las parcelas en suelo urbano sin edificar se tendrán que mantener limpios y en estado de decoroso y de seguridad. Se tendrán que cerrar mediante vallas metálicas o de materiales pétreos, revocados o pintados y con cerradura adecuada en el portal de acceso. La altura de la valla, a todo el contorno del solar o parcela, tendrá que ser de 1,80 metros.

2. El cerramiento se tendrá que situar en la alineación oficial. A estos efectos, estarán obligados a ceder los terrenos destinados a viales. Ello sin perjuicio que el ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que corresponda a la persona propietaria.

3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuar el cerramiento en el plazo máximo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de las aceras y pavimentación.

4. Cuando se produzca el derribo de un edificio, sin la construcción inmediata de la parcela, será obligatorio el cerramiento de la parcela. El mencionado cerramiento se tendrá que llevar a cabo en el momento efectivo de la demolición y se situará en la alineación oficial.

5. Se podrán exceptuar de la condición del cerramiento obligatorio, a juicio del ayuntamiento, aquellos solares o parcelas no edificadas situadas en áreas en las cuales su levantamiento pudiera incidir negativamente en el carácter ambiental de la zona.

ARTÍCULO 5.7.04 CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre que su construcción exista o esté prevista en el planeamiento general o de desarrollo. Sin embargo, en los viales de anchura igual o inferior a 5 metros no será necesario disponer de aceras y tendrán que adoquinarse en su totalidad, teniendo el carácter de paso peatonal con tráfico restringido a residentes.

Esta obligación incluye no solo el pavimento en general, sino también la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Las características de la acera y del bordillo se tendrán que adaptar a lo que establezca el ayuntamiento.

Para la construcción de la acera será preceptiva una orden de ejecución previa o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.

Con el otorgamiento de la licencia de obra nueva, ampliación o reforma se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No se podrá extenderse el certificado municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse finalizado la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule el contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del ayuntamiento.

ARTÍCULO 5.7.05 PASOS PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS

Los pasos sobre las aceras para la entrada y salida de vehículos en edificios o solares se realizarán rebajando la acera y el bordillo con una pendiente máxima del 12% y dando a esta la forma de vado conveniente. Solo podrá existir un acceso por cada distancia de fachada mínima de solar.

Se prohíbe expresamente llenar, de forma permanente, de hormigón u otros materiales, el desagüe de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas de lluvia mediante tubos u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados en forma reglamentaria, se tendrán que adaptar a las normas señaladas.

El pavimento de la acera de los mencionados pasos de vehículos se realizará con baldosas o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos.

ARTÍCULO 5.7.06 RESERVA PARA RECINTOS DE CONTENEDORES EN DETERMINADOS EDIFICIOS

Se tendrá que cumplir el CTE y en particular del DB HS 2, relativo a la recogida y evacuación de residuos.

CAPÍTULO VIII: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 5.8.01

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Las nuevas construcciones, situadas en las zonas ya edificadas, tendrán que responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del ambiente urbano en el cual se tengan que ubicar. A fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se podrá exigir la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a las cuales aquellas den frente. A tal fin se pondrá especial atención a armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

En el caso de situarse placas solares para la producción de agua caliente sanitaria o electricidad, estas tendrán que estar integradas, en la medida que sea posible, en la edificación.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado o partes de su instalación en las fachadas de las edificaciones. La maquinaria, en su caso, se situará a la cubierta del edificio y no podrá ser visible desde la vía pública. Cuando, en edificios existentes, no sea posible su situación a la cubierta, el ayuntamiento podrá autorizar la instalación en balcones u otros elementos volados, justificando en el proyecto que queda oculta en su totalidad por algún elemento sobrepuesto y siempre que este se integre en la edificación. En todo caso, no se permitirá desaguar directamente la maquinaria a la terraza volada o al vial público y este tendrá que incorporarse a una bajante de recogida de aguas de lluvia. También tendrá que quedar oculto en el interior de las bajantes el conducto que una la maquinaria y que haya necesariamente de transcurrir por la fachada. Estas bajantes tendrán que cumplir con las normas de conexión a las redes públicas y con las establecidas en las condiciones particulares de estética de las zonas.

Los condicionantes sobre la instalación de energías renovables no serán específicos de estas instalaciones, sino que tendrán que equipararse a otros elementos propios del CTE.

ARTÍCULO 5.8.02

FACHADAS

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, voladizos, impostas, vuelos, zócalos, remarcados y similares) entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja tendrá que componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en planta baja y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del mismo edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cajas de escalas, ascensores y recintos de instalaciones permitidas sobre la cubierta tendrán que ser tratados en armonía con la fachada y utilizando materiales y colores similares.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En

cualquier caso, el tratamiento exterior tendrá que ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.

Se podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en planta baja requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en el que hace al diseño, como en materiales y solución constructiva.

ARTÍCULO 5.8.03

SOPORTALES, MARQUESINAS Y TOLDOS

1. Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales en la alineación oficial de calle, los elementos verticales de apoyo no podrán sobrepasar la alineación.

2. Marquesinas.

Se prohíben las marquesinas en viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras. Si la marquesina no está prevista en el proyecto original del edificio se construirá en prolongación horizontal del forjado del techo de planta baja y siempre a una altura libre no inferior a 2,50 metros desde la rasante de la acera. La parte saliente de la marquesina quedará a una distancia superior a 0,80 metros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca 1/10 del ancho de la calle ni los 2 metros de distancia de la alineación oficial del edificio.

La autorización de instalación de marquesinas en casco antiguo será de carácter excepcional y solo cuando se encuentre adecuadamente justificada su instalación y pueda integrarse en la edificación sin alterar su configuración. Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico o vidrio y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad.

Con la solicitud de licencia se tendrán que presentar fotografías de la fachada existente y de la acera, a fin de garantizar que la instalación se adecue a la configuración general del edificio y no sea lesiva para el arbolado público.

3. Toldos.

No se admitirá ninguna clase de toldo en las plantas bajas de edificios alineados con viales de circulación rodada en los que no existan aceras.

Los toldos que se puedan instalar en la fachada de la planta baja estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,50 metros sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda estar situado a distancia inferior a 0,80 metros de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera, sin sobrepasar los 2 metros y respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Los toldos que se instalen en las fachadas de las plantas piso no podrán exceder en su vuelo más de 0,20 metros de los voladizos permitidos.

En la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos se tendrán que aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos en todo el edificio. En casco antiguo se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico y los colores estarán siempre dentro de la gama de colores de la fachada y sin ningún tipo de letras o publicidad, excepto el nombre del establecimiento.

ARTÍCULO 5.8.04

ANUNCIOS, LETREROS Y CARTELES PUBLICITARIOS

Entre los 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada y la altura total de la planta baja queda libre para la colocación de anuncios, letreros, luminosos o no, adosados al plano de fachada, así como por sus elementos de sujeción. Salvo lo que dispongan las normas particulares de las zonas o las ordenanzas de carácter especial, tendrán que cumplir las siguientes condiciones generales:

1. Que no sobresalgan más de 0,15 metros del plano de la fachada, excepto que se apoyen sobre una marquesina o adosados al canto de esta.
2. En este último caso, el plano vertical del borde exterior del anuncio o letrero quedará a una distancia superior a 0,80 metros del borde de la acera, sin sobrepasar nunca los 2 metros de distancia de la alineación oficial del edificio.
3. Que ni su composición, forma o colores pueda tener parecido o prestarse a confusión con señales de tráfico.
4. Que por su contenido, forma, color o situación no puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar contra lo decoro público.
5. Por encima de la altura de techo de la planta baja en cada edificio se podrá instalar un solo anuncio o letrero por fachada, indicativo de la propiedad o el uso de este.
6. Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o letreros, cualquiera que sea su clase, adosados a barandillas y balcones.
7. Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en los edificios catalogados, en el suelo urbanizable, suelo rústico y en los espacios libres privados de los solares edificadas.
8. Por motivo de protección del paisaje urbano o por su excesiva proliferación, el ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.
9. Se prohíben los letreros publicitarios en la cubierta de edificios de uso residencial. Cuando los letreros publicitarios estén permitidos tendrán que formar parte del proyecto y serán objeto de la licencia, pudiendo el ayuntamiento rechazarlos por motivos estéticos o de impacto negativo en el entorno.

ARTÍCULO 5.8.05 FAROLAS

La instalación de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público se regirán por las siguientes normas:

1. En vías con aceras.

No se podrán colocar farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 metros sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de las fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, 0,80 metros de la vertical correspondiente a la acera exterior encintada.

2. Vías sin aceras.

Solo se podrán autorizar por encima de los 4 metros de altura y siempre que no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de las fachadas.

CAPÍTULO IX: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**ARTÍCULO 5.9.01****EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación las edificaciones a que se refiere el artículo 129.2 de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya. Su régimen será el establecido en dicho artículo.

ARTÍCULO 5.9.02**EDIFICIOS CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR****1. Edificios ajustados al PG.**

En los edificios existentes que se ajusten a las determinaciones del PG se podrán realizar las obras de reforma y cambio de uso y, siempre que no se hayan agotado los parámetros y estén permitidas en las ordenanzas particulares de la zona, también las de ampliación.

2. Edificios disconformes con el PG.

En los edificios existentes disconformes con el PG, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las obras siguientes según su situación urbanística:

2.1. Situación primera.

Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplieran alguna o varias de las restantes limitaciones.

En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- a. Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos a las ordenanzas particulares de cada zona.
- b. En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta 10% de la superficie edificada compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que esta ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

Los sótanos también se podrán ampliar hasta agotar la ocupación permitida cuando estén destinados a usos que no computen como edificabilidad.

- c. También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

2.2. Situación segunda.

En los edificios, cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan algún otro parámetro de la zona o bien en la edificación no exista, en su caso, el chaflán preceptivo, se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de la zona y, así mismo, las siguientes:

- a. Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se tendrá que ajustar a los otros parámetros de la zona, aunque, en caso de estar previsto un chaflán, el mismo no será obligatorio.
- b. No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas a viales y espacios libres públicos.

2.3. En los edificios existentes, situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a este uso, el número máximo de viviendas permitido será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, teniendo que destinar, en su caso, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles con las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existente, pero en ningún caso se podrá aumentar. En edificios que no lo superen, se podrá agotar el número máximo.

2.4. En las situaciones descritas en este artículo se podrán realizar las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las relativas a la adecuación a las normas técnicas o medidas contra incendios o accesibilidad, incluso en el supuesto de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

2.5. Todas las obras de ampliación se tendrán que realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de este a su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección aplicables en los edificios incluidos en un plan especial o catálogo.

2.6. En los edificios incluidos dentro de un plan especial o catálogo no las serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.

2.7. En cualquier caso, los usos preexistentes y legalmente implantados podrán mantenerse siempre que se adapten a los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligro que se establecen para cada zona en el planeamiento y en la legislación sectorial.

TÍTULO VI: NORMAS RELATIVAS A LAS ZONIFICACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

ARTÍCULO 6.1.01

DEFINICIÓN, ORDENACIÓN Y MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

La definición, ordenación y medición de la altura en las edificaciones en tipología de alineación a vial o espacio libre público será según se determina en el Anexo II del RLUIBM.

ARTÍCULO 6.1.02

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PATIOS DE MANZANA

La posibilidad de edificar en el patio de manzana quedará determinada en las ordenanzas particulares de cada zona. La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable se tendrá que destinar al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas. En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamiento de vehículos tipos turismo, pudiendo en este caso reservarse hasta un 20% de la misma a servicios propios de la edificación (aljibe, cuartos de máquinas, trasteros y similares), pero no se podrán ubicar las rampas descubiertas de acceso, ni las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, en los casos en los que se utilice este sistema, con una altura sobre el pavimento superior a 2,40 metros.

CAPÍTULO II: NORMAS DE APLICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES AISLADAS

ARTÍCULO 6.2.01

DEFINICIÓN, ORDENACIÓN Y MEDICIÓN DE LA ALTURA SEGÚN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

La definición, ordenación y medición de la altura en las edificaciones en tipología aislada será según se determina en el Anexo II del RLUIBM.

ARTÍCULO 6.2.02

ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a. Excavar el hueco en el cual se tienen que construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.

b. Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Con este fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3. En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a 1,50 metros por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches.

4. Cuando, como consecuencia de excavaciones anteriores a la aprobación inicial de este PG, terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el ayuntamiento.

5. En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior a 1 metro por encima del nivel del terreno natural.

En el supuesto de que en la parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de estas de acuerdo con lo que se ha señalado en el apartado 3º

En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

6. Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de 6 metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas, así como otro de 1,20 metros de anchura máxima para acceso a las dependencias de instalaciones.

ARTÍCULO 6.2.03

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

1. En zona residencial.

Los espacios libres privados de parcela estarán ajardinados y/o arbolados al menos en un 50% de la superficie no susceptible de ser ocupada por la edificación. La lámina de agua de la piscina no computará como superficie ajardinada.

2. En el resto de zonas, excepto en instalaciones y servicios.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolados al menos en un 20% de la superficie no susceptible de ser ocupada por la edificación.

3. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de 1 árbol cada 40 m² y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.

4. En todo caso, en las edificaciones en tipología aislada, de acuerdo con el PTIM, al menos un 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación será permeable.

ARTÍCULO 6.2.04

SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

1. Salvo la ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios, según estas normas, regirán no solo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación incluidos voladizos, salvo los simples aleros de menos de 0,50 metros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Se excluyen de la obligación de retranqueo a vial o espacio libre público las dependencias destinadas a bombonas en planta baja y los depósitos de gas o combustible cuando se construyan completamente enterrados respecto al terreno natural.

3. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones establecidas a linderos, se autorizarán disminuciones de estas separaciones, siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros. La separación mínima, en todo caso, será de 2 metros.

4. Las piscinas tendrán que respetar un retranqueo mínimo de 3 metros respecto a linderos y viales.

La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

5. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los alféizares, bancos y vallas de separación de medianera, así como la instalación de una “barbacoa” que no sobrepasen la altura del muro macizo de separación de medianera.

6. No se podrán ubicar en el espacio de retranqueo, salvo lo que se señala en el apartado 2º, las cajas de contadores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no podrán superar la altura máxima del cerramiento macizo permitido según el artículo 6.2.08.

ARTÍCULO 6.2.05

SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS EN UN MISMO SOLAR

1. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en un mismo solar se especifican en el apartado de normas particulares de edificación.

2. En todos los casos de este artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, salvo los voladizos y cornisas hasta un máximo de 0,50 metros de vuelo y las plantas sótano que no sobresalgan del terreno natural.

ARTÍCULO 6.2.06

CERRAMIENTOS DE SEPARACIÓN EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA

1. Las vallas de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de 1 metro en todos los puntos del terreno natural, pudiéndose completar hasta una altura de 2,20 metros con cerramientos diáfanos del tipo reja metálica o vegetal. Así mismo, se podrá

realizar un portal de acceso formado por pilastras de obra que no superen la altura total de 2,40 metros, 2 metros de anchura y 0,60 metros de fondo.

2. En terrenos inclinados con más de un 10% de pendiente se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de 0,50 metros las alturas señaladas en el apartado anterior.

3. Los cerramientos de separación tendrán que quedar debidamente acabados o realizarse con muros de piedra. Cuando el terreno natural se encuentre más alto que la rasante de la calle se podrá situar, sobre la mencionada rasante, un cerramiento macizo con una altura máxima de 2 metros. En caso de justificarse la necesidad de un muro de mayor altura, se tendrá que retranquear una distancia mínima de 3 metros de la alineación del solar. Si el terreno natural se encuentra a una cota inferior a la rasante de la calle será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento de 1 metro de altura sobre la mencionada rasante.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ARTÍCULO 6.3.01

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (RE-NA)

1. Definición.

Corresponde a las áreas de suelo urbano definidas en los núcleos de población tradicionales y en los cuales se pretende la conservación de la tipología edificatoria y la estructura interna existentes. En ellos se articulan medidas encaminadas a mantener una continuidad de las condiciones de ambiente y estética.

2. Tipo de edificación.

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

3. Condiciones de edificación.

Sólo se permite el vuelo de forma puntual de balcones abiertos de 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 1 metro a partir de la alineación.

No se admite la situación de piscinas en la cubierta de las edificaciones, sino que éstas deberán situarse en el terreno libre de edificación y, en todo caso, sólo una por parcela. Su configuración será sensiblemente rectangular y su dimensión no superará los 35 m² de lámina de agua y los 60 m³ de volumen de agua. Su utilización está limitada al cumplimiento de las condiciones de ahorro de agua del artículo 1.3.06.

4. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 200
- Fachada mínima (m): 7

5. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 2
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo de solar (m): 5
- Número mínimo de aparcamientos privados: según el artículo 5.5.03

Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.2.04): las existentes.
- Turístico (plaza/m² construidos, según artículo 5.2.03): 1/35

6. Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02:

- Residencial: unifamiliar, plurifamiliar, comunitario y vivienda de protección pública.
- Turístico: alojamiento de turismo de interior y establecimiento turístico, de acuerdo con las limitaciones de la legislación turística y al PIAT.
- Terciario: comercial, administrativo privado y talleres artesanales. El uso comercial permitido estará limitado por el PECMA a 400 m² de superficie máxima de venta.
- Industrial: almacenaje.
- Dotacional: comunicaciones (aparcamientos y transporte) e infraestructuras o servicios urbanos (instalaciones y servicios, comunicaciones y telecomunicaciones, y estaciones de servicio ya existentes).
- Equipamientos: educativo, cultural, religioso, administrativo institucional, sanitario y asistencial.
- Espacios libres: espacios libres públicos y espacios libres privados.

ARTÍCULO 6.3.02

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA PLURIFAMILIAR (RE-IP)

1. Definición.

Corresponde en las áreas de intenso desarrollo urbano y alto grado de consolidación localizadas en los núcleos originales y zonas de extensión del casco antiguo.

2. Tipo de edificación.

Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.

3. Condiciones de edificación.

Se permite el vuelo de terrazas abiertas y cuerpos cerrados de 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 1 metro a partir de la alineación.

No se admite la situación de piscinas en la cubierta de las edificaciones, sino que éstas deberán situarse en el terreno libre de edificación y, en todo caso, sólo una por parcela. Su configuración será sensiblemente rectangular y su dimensión no superará los 35 m² de lámina de agua y los 60 m³ de volumen de agua. Su utilización está limitada al cumplimiento de las condiciones de ahorro de agua del artículo 1.3.06.

4. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 300
- Fachada mínima (m): 10

5. Parámetros de edificación.

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 2
- Profundidad máxima edificable (m): según planos.
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 0
- Separación mínima a fondo de solar (m): 5
- Número mínimo de aparcamientos privados: según el artículo 5.5.03

Índice de intensidad de uso:

Residencial (vivienda/m2 solar, según el artículo 5.2.04): 1/300. En todo caso, siempre se podrá construir al menos 1 vivienda por parcela.

6. Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02:

- Residencial: unifamiliar, plurifamiliar, comunitario y vivienda de protección pública.
- Turístico: sólo establecimientos ya existentes.
- Terciario: comercial, administrativo privado y talleres artesanales. El uso comercial permitido estará limitado por el PECMA a 400 m2 de superficie máxima de venta.
- Industrial: almacenaje.
- Dotacional: comunicaciones (aparcamientos y transporte) e infraestructuras o servicios urbanos (instalaciones y servicios, comunicaciones y telecomunicaciones, y estaciones de servicio ya existentes).
- Equipamientos: educativo, cultural, deportivo, religioso, administrativo institucional, sanitario y asistencial.
- Espacios libres: espacios libres públicos y espacios libres privados.

ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA UNIFAMILIAR (RE-EU)

1. Definición.

Son áreas residenciales, situadas en áreas de extensión urbana de los núcleos de población permanente, con tipología de edificación variable.

2. Tipo de edificación.

La situación de los edificios en la parcela se rige por separaciones a las alineaciones a viales, espacio libre público y a los linderos.

3. Condiciones de edificación.

- a. Las edificaciones en tipología aislada tendrán que proyectarse de forma que no queden fachadas ciegas.
- b. Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos por fachada mínima de parcela.
- c. No se admite la situación de piscinas en la cubierta de las edificaciones, sino que éstas deberán situarse en el terreno libre de edificación y, en todo caso, sólo una por parcela. Su configuración será sensiblemente rectangular y su dimensión no superará los 35 m2 de lámina de agua y los 60 m3 de volumen de agua. Su utilización está limitada al cumplimiento de las condiciones de ahorro de agua del artículo 1.3.06.
- d. El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 400
- Fachada mínima (m): 15

5. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Número mínimo de aparcamientos privados: según el artículo 5.5.03

Índice de intensidad de uso:

Residencial (vivienda/m² solar, según el artículo 5.2.04): 1/400

6. Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02:

- Residencial: unifamiliar.
- Dotacional: comunicaciones (aparcamientos y transporte) e infraestructuras o servicios urbanos (instalaciones y servicios, comunicaciones y telecomunicaciones, y estaciones de servicio ya existentes).
- Equipamientos: educativo, cultural, deportivo, religioso, administrativo institucional, sanitario y asistencial.
- Espacios libres: espacios libres públicos y espacios libres privados.

ARTÍCULO 6.3.04

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

1. Definición.

Se entiende por zona de equipamientos las parcelas donde se prevén equipamientos de carácter general, en manzana completa u ocupando parte de una manzana, y que son compatibles con otros usos.

2. Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se debe regir, según los casos, por separaciones a las alineaciones y a los linderos o según alineación del vial en el tipo de edificación entre medianeras, dependiendo de la tipología del entorno donde estén insertos.

3. Condiciones de edificación.

a. Las edificaciones en tipología aislada tendrán que proyectarse de forma que no queden fachadas ciegas.

b. Las condiciones y parámetros de edificación de este artículo se refieren a equipamientos en tipología aislada (EQ-D y EQ-E), siendo de aplicación, para los de tipología entre medianeras, las normas que le correspondan en función de la ordenación de la zona donde se encuentren situados y con las particularidades señaladas para este tipo de edificios.

c. La ocupación de las parcelas cualificadas como equipamiento público EQ-D y EQ-E se refiere solo a las edificaciones cerradas y no se incluyen los porches, pasos, patios, pistas deportivas o similares que estén cubiertas hasta 80% de la superficie de parcela.

d. El Ayuntamiento, justificadamente en función de las características y necesidades del uso público a que se destine el edificio, podrá no aplicar los parámetros de altura y separaciones a vías y linderos.

e. El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): no se fija
- Fachada mínima (m): no se fija

5. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Número mínimo de aparcamientos privados: según el artículo 5.5.03

6. Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02:

- Dotacional: comunicaciones (aparcamientos y transporte) e infraestructuras o servicios urbanos (instalaciones y servicios, comunicaciones y telecomunicaciones, y estaciones de servicio ya existentes).
- Equipamientos: educativo, cultural, deportivo, religioso, administrativo institucional, sanitario y asistencial.
- Espacios libres: todos.

ARTÍCULO 6.3.05

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS URBANOS (IF-S)

1. Definición.

Se entiende por zona de instalaciones y servicios aquellas zonas destinadas al emplazamiento de los servicios complementarios y ubicación de las edificaciones propias de las infraestructuras (agua potable, depuración, energía eléctrica y similares).

2. Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se debe regir, según los casos, por separaciones a las alineaciones y a los linderos o según alineación del vial en el tipo de edificación entre medianeras.

3. Condiciones de edificación.

a. Se procurará la mayor integración en el entorno y, según determine el ayuntamiento, se tendrá que redactar un estudio de impacto ambiental.

b. Se podrán superar los parámetros definidos en este artículo siempre y cuando se justifique por las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente.

c. Las estaciones transformadoras en suelo urbano se podrán situar en las zonas señaladas como de infraestructuras sin tener que cumplir las condiciones de este artículo y se regirán por las establecidas en el artículo 7.3.01.

4. Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): no se fija
- Fachada mínima (m): no se fija

5. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): según necesidades de la infraestructura, excepto para la parcela IF-S del SUDO 01 que será del 50%
- Edificabilidad máxima (m²/m²): según necesidades de la infraestructura, excepto para la parcela IF-S del SUDO 01 que será de 1,33 m²/m²
- Altura máxima (m): según necesidades de la infraestructura, excepto para la parcela IF-S del SUDO 01 que será de 8 m.
- Altura total (m): 2 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): según necesidades de la infraestructura, excepto para la parcela IF-S del SUDO 01 que será de 3 m.
- Número mínimo de aparcamientos privados para la parcela IF-S del SUDO 01: según el artículo 5.5.03

6. Régimen de usos permitidos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02:

- Dotacional: comunicaciones (red viaria, aparcamientos y transporte) e infraestructuras o servicios urbanos (instalaciones y servicios, comunicaciones y telecomunicaciones, y estaciones de servicio ya existentes).
- Espacios libres: todos.

ARTÍCULO 6.3.06

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES (EL)

1. Espacios libres públicos.

Comprende los terrenos así cualificados en los planos de ordenación correspondientes a los cascos urbanos, sean o no de titularidad pública, destinados al recreo de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales en la ciudad. Su ordenación estará condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y el resto de elementos y de instalaciones precisas para su funcionamiento correcto. El régimen de usos y de edificación, además de los establecidos en la normativa específica que le sea de aplicación, serán los siguientes:

a. Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad permitidas se limitarán a las necesarias para materializar los usos recreativos propios de las zonas verdes públicas, compatibles con sus otras funciones, de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos máximos:

- Coeficiente de edificabilidad neta (m²/m²): 0,033
- Altura máxima y total (m): 3 y 4, respectivamente.
- Número máximo de plantas: B
- Tratamiento del suelo: según lo dispuesto a la ordenación de zonas verdes públicas.
- No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m² y para las plazas situadas en casco antiguo.

b. Condiciones de uso.

Se permiten exclusivamente los usos propios de las zonas verdes, es decir:

- Los usos deportivos al aire libre se admiten en las zonas verdes públicas cuando estén anexas a un uso docente o cultural de dominio y uso público y resulte necesario para el interés general de la zona. No obstante, se admitirán instalaciones deportivas descubiertas de carácter social, como pistas de petanca y similares, así como juegos de niños.
- En el subsuelo de las zonas verdes públicas podrán construirse depósitos, infraestructuras y estacionamientos de vehículos, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo y no ocupen áreas en las que existan elementos naturales, artísticos, ambientales y similares, que tengan que ser protegidos.

c. Tratamiento de los espacios libres públicos.

- Se conservarán las masas arbóreas existentes para evitar su destrucción, contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y mejorar la integración paisajística.
- Se diseñarán con criterios sostenibles, preferentemente con un mínimo del 50% de suelo permeable ajardinado, con vegetación preferentemente autóctona de baja necesidad hídrica que procure el asoleo adecuado y sombra que contribuya a mitigar los efectos de "isla-calor", y con sistemas de gestión de aguas pluviales para aprovechamiento de riego que también se podrá llevar a término con aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública debidamente acreditadas. Así mismo, se procurará incorporar sistemas de huerto urbano destinados a un mínimo del 10% de la población de referencia.
- En todo caso, en su diseño se tendrán en cuenta los principios de accesibilidad, igualdad de género y no discriminación de los colectivos más vulnerables.

2. Espacios libres privados.

Comprende los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público o privado, calificadas por el PG o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

Los espacios libres privados, excepto que no se hayan agotado los parámetros de edificación de la parcela, no serán edificables. No obstante, de acuerdo con estas normas, serán susceptibles de admitir el uso de piscinas.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 6.4.01

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

Además de las definidas a todos los efectos en estas normas y excepto las edificaciones previstas en el apartado 1 del artículo 5.3.11, se tienen que cumplir las siguientes determinaciones:

1. Las edificaciones tendrán que proyectarse de forma similar a las existentes, conservando su tipología, con disposición de huecos como resultado del proceso constructivo o de los usos interiores y procurar mantener el mismo ritmo que las edificaciones contiguas o próximas.

a. La cubierta tendrá que ser inclinada y de teja.

b. En los elementos que forman la fachada externa quedan prohibidos los siguientes materiales y métodos o elementos constructivos:

- Teja que no sea la teja árabe tradicional.
- Ladrillo visto.
- Celosías de vidrio y cerámicas.
- Pavés de vidrio.
- Paneles de plástico.

- Revoques y pinturas simulando piezas de piedra.
- Revoques y pinturas de color oscuro.
- Pizarra.
- Carpintería de aluminio o hierro, con las excepciones del apartado siguiente.
- Alféizares de balconadas y terrazas macizos.
- Persianas arrollables.
- Entrega de forjados en fachada vistos.
- Unificar diferentes balcones con una misma barandilla.
- Todos aquellos materiales que no encajen con el carácter tradicional del casco antiguo.

c. Podrán usarse los siguientes materiales, métodos y elementos constructivos:

- Piedra caliza.
- Revoques de colores claros o tierra.
- Carpintería de madera o, en edificios no catalogados, aluminio con acabado imitación madera.
- Bajantes y canales de zinc o hierro.
- Elementos sencillos de hierro en las barandillas de balconadas.
- Se mantendrán aquellos elementos característicos de la construcción tradicional.

d. En todas las edificaciones y espacios estará prohibido fijar carteles con letras sueltas y chapas metálicas, así como los anuncios en bandera de cualquier material.

e. En casco antiguo se prohíben los toldos y marquesinas.

2. El conjunto formado por la Iglesia y las edificaciones con marcado carácter histórico-artístico deberán ser conservados y en las obras se procederá a la reparación y conservación de los elementos de valor patrimonial.

3. No se podrá demoler ninguna edificación que no esté justificado que carece de valores patrimoniales o que sea necesario por motivos de seguridad o habitabilidad. En este caso, el proyecto deberá incorporar los elementos de valor arquitectónico existentes.

ARTÍCULO 6.4.02

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas, se tienen que cumplir las siguientes determinaciones:

1. Los edificios a construir o reformar tendrán que adaptarse en el básico al ambiente de la zona para que no desentonen del conjunto en el que estuvieran situados.

2. Las cubiertas de los edificios deberán ser inclinadas, el menos, en una profundidad de 2 metros, medidos desde la alineación a calle y a patio de manzana, pudiendo ser planas en su parte central.

La teja será del tipo árabe tradicional.

3. El estilo, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales y colorido de los mismos estarán en línea de los existentes en el ensanche de la población y serán, en general, ordenados dentro del estilo elegido.

No se permitirán las claraboyas y lucernarios visibles desde vial o espacio libre público.

4. Las fachadas a vías y espacios libres públicos o visibles desde estos, tendrán que quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores también irán revocados y pintados. En estas medianeras queda totalmente prohibida la aplicación de propaganda.

ARTÍCULO 6.4.03

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

1. Los edificios a construir o reformar tendrán que adaptarse básicamente al ambiente de la zona y al paisaje circundante sin desentonar del conjunto.
2. Las cubiertas podrán ser inclinadas con teja árabe o planas. En caso de utilizar teja, ésta será del tipo árabe tradicional estando el resto de tipos prohibidos.
3. El estilo, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales y colorido de los mismos estarán en línea con los existentes en la zona y estarán, en general, ordenados dentro del estilo elegido en aquellos lugares donde puedan ser contemplados los edificios formando un conjunto.

Cuando por la disposición de los edificios no puedan ser contemplados como pertenecientes a un conjunto, se permitirá una mayor libertad.

4. Queda totalmente prohibida la aplicación de carteles de propaganda en sus paramentos.
5. Las fachadas a vías y espacios libres públicos o visibles desde estos o desde los patios interiores tendrán que quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y, al menos, los paramentos irán revocados y pintados.

ARTÍCULO 6.4.04

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos deberán cumplir con las condiciones de la zona residencial donde estén insertos. No obstante, los equipamientos no insertos en una zonificación residencial deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Composición de fachadas.
 - Todas las fachadas se tratarán en condiciones de composición y materiales similares.
 - Se respetarán las condiciones de la zona residencial extensiva.
2. Materiales y colores.
 - Las fachadas se acabarán con materiales pétreos o revocados.
 - Se utilizarán colores cálidos, ocre terrosos, sepia o tonos claros.
3. Cubiertas.
 - Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.
 - En caso de utilizar teja, ésta será del tipo árabe tradicional estando el resto de tipos prohibidos.

ARTÍCULO 6.4.05

NORMAS DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EN LA ZONA DE SERVICIOS

Además de las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas se deben cumplir las siguientes determinaciones:

1. Composición de fachadas.
 - Todas las fachadas se tratarán en condiciones de composición y materiales similares.
 - El diseño de las fachadas tendrá que quedar integrado en las pautas de composición general de la zona donde se encuentren.

2. Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos o revocados.
- Se utilizarán colores cálidos, ocres terrosos, sepia o tonos claros.

3. Cubiertas.

- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.
- En caso de utilizar teja, ésta será del tipo árabe tradicional estando el resto de tipos prohibidos.

TÍTULO VII: NORMAS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 7.1.01

SECTORES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

El PG ha clasificado los siguientes sectores urbanizables directamente ordenados (SUDO) de titularidad pública destinados a obtener suelo para aparcamientos, espacios libres públicos, equipamientos, infraestructuras y otros servicios públicos:

SUDO 01

Situado entre la carretera Ma-3341 y el núcleo urbano, con acceso por la prolongación de la calle Sant Josep y la calle Pare Miquel, es un sector urbanizable de tipo servicios e infraestructuras, destinado preferentemente a aparcamientos, espacios libres públicos y a infraestructuras y servicios.

El proyecto de urbanización deberá incorporar un estudio de la movilidad generada.

SUDO 02

Situado detrás de la Iglesia, es un sector urbanizable destinado a dotar a la población de espacios libres públicos y proteger las visuales sobre el casco antiguo.

SUDO 03

Se sitúa junto al actual centro docente, CEIP Guillem Frontera Pascual, y su objeto es obtener equipamientos públicos destinados usos deportivos y docentes.

Las condiciones de desarrollo y edificación de estos sectores se establecen en las fichas correspondientes que se incorporan al documento de gestión urbanística.

ARTÍCULO 7.1.02

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO

De acuerdo con lo señalado en el artículo 42 de la LUIB, el PG establece la ordenación y las condiciones para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable. La ordenación se establece en el documento de gestión urbanística de este PG y las condiciones de desarrollo de los proyectos de urbanización o dotación de servicios serán las siguientes:

1. Condiciones particulares de la urbanización.

- Se desarrollará el diseño de sistemas urbanos de drenaje sostenible.
- Se tendrá que cumplir con la legislación relativa a la accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.

- El pavimento y la iluminación cumplirán la Ley 3/2005, de 20 de abril de protección del medio nocturno. A estos efectos, serán de características y propiedades reflectantes adecuadas a las instalaciones de alumbrado público y, en la medida de lo posible, permeables. Cuando no lo sean se tendrá que adoptar un sistema de drenaje sostenible que minimice el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje. Además, en la medida de lo posible, estas aguas se tendrán que almacenar para su uso posterior o la reincorporación al medio natural.
- Las aceras estarán arboladas y se preverá un sistema de riego por goteo.
- Todas las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras.
- Se tendrá que prever una red y puntos de hidrantes contraincendios.
- La iluminación cumplirá la legislación vigente y las determinaciones del PTIM para las nuevas urbanizaciones, así mismo la iluminación será suficiente para asegurar la perspectiva de género y la no discriminación.
- Las redes de saneamiento y de pluviales cumplirán la legislación vigente y serán de tipo separativo.
- Se cumplirá con el PDS de telecomunicaciones y normativa en vigor.
- Se cumplirá con todo el establecido en el CTE.
- Se incorporarán corredores ecológicos.
- Se determinarán los puntos de situación de las paradas para el transporte público.

2. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos.

- Se cumplirán las condiciones de diseño del artículo 3 del Anexo I del RLUIBM.
- Se ha de cumplir con la reserva legalmente establecida de plazas adaptadas a personas con movilidad reducida de 1 plazas por cada 33 plazas, así como implantar puntos de recarga de vehículos eléctricos, con un mínimo, de 1 punto por cada 20 plazas.
- Los aparcamientos de titularidad pública, situados en áreas o bolsas, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, de superficie superior a 1.000 m² deberán cubrirse con placas solares de generación fotovoltaica.
- De acuerdo con el artículo 61 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, las zonas de aparcamiento tendrán que prever un área para el estacionamiento de bicicletas.

3. Condiciones particulares de los espacios libres públicos.

- Se destinará preferentemente en zonas ajardinadas y con arbolado. En todo caso, se procurará mantener el arbolado existente o, en su caso, reemplazarlo por especies de dimensiones y características similares.
- Se prohíbe la plantación de especies invasoras y los jardines tropicales o aquellos de alto requerimiento hídrico.
- En su diseño y ejecución tendrán que usarse especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico.
- En lo posible su riego será con aguas pluviales y/o regeneradas.
- Se cumplirá con el “Manual de xerojardinería” elaborado por la Dirección General de Recursos Hídricos.
- El diseño de los espacios libres públicos deberá atender a los principios de igualdad de género, accesibilidad y no discriminación de los colectivos más vulnerables.

4. Condiciones particulares de las edificaciones.

- Se incluirá un estudio ambiental y de integración paisajística en el entorno urbano.
- Los edificios tendrán que incorporar un sistema de reutilización de aguas grises procedentes exclusivamente de duchas, bañeras, lavabos.
- Se tendrá que justificar una exigencia de consumo energético casi nulo en los términos de la normativa sectorial vigente.
- Las edificaciones destinadas a equipamientos o servicios, en tipología aislada, tendrá que garantizar el siguiente índice de permeabilidad del terreno en relación con la superficie de la

parcela: un mínimo de 10% de suelo permeable en parcelas de 1.200 m² a 5.000 m², un mínimo del 20% en parcelas entre 5.000 m² y 25.000 m² y un mínimo del 30% en parcelas de superficie total mayor de 25.000 m².

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 7.2.01

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Estas normas se aplicarán a los proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como a los proyectos de obras ordinarias de dotaciones de servicios en suelo urbano.

1. La red viaria cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el planeamiento y en la legislación sobre accesibilidad.

El firme se ajustará a la instrucción de carreteras para firmes flexibles y el pavimento de las calzadas, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno, será de características y propiedades reflectantes adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

Las aceras serán continuas y no presentarán obstáculos que dificulten su circulación. En todo caso, las nuevas aceras y las existentes, en la medida de lo posible, cumplirán las condiciones del CTE sobre accesibilidad.

2. Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas, preferentemente situadas bajo las aceras y seguirán, exceptuando casos justificados, el trazado de la red viaria, espacios libres públicos y zonas de protección.

3. Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

a. Dotaciones medias mínimas.

- Serán las establecidas en el CTE y en particular en el DB HS 4.
- El caudal máximo diario se obtendrá multiplicando por 1,50 el caudal medio diario.
- El caudal máximo horario se obtendrá multiplicando por 2,40 el caudal medio diario.

b. Red de distribución.

- Estará equipada con bocas de riego e hidrantes contra incendios.
- Excepto que se justifique su imposibilidad, la instalación será del tipo mallado.
- La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 500 metros y cada malla abarcará, como máximo, a 2.000 habitantes en áreas residenciales intensivas y a 850 habitantes en áreas residenciales de baja densidad.
- Excepto que se justifique, el diámetro mínimo de las cañerías será de 100 mm y en ningún caso inferior a 80 mm.
- La presión estática a cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a.
- La presión de la red será como mínimo (H+10 m.c.d.a), siendo (H) el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más bajo de la fachada de la parcela y la mayor cota de arranque de cubierta.

4. Alcantarillado y evacuación de agua de lluvia.

a. La red será del tipo separativo. El vertido de aguas residuales se efectuará en la red general municipal en forma y condiciones específicas según cada tipo de actividad.

En cualquier caso, se deberá cumplir con el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el cual se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto

849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real decreto ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el cual se establecen las normas aplicables en el tratamiento de las aguas residuales urbanas.

b. Excepto que se justifique, el diámetro mínimo de las conducciones será de 400 mm y en ningún caso inferior a 300 mm.

c. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros.

d. En las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automáticas de 0,60 m³ de capacidad mínima.

e. Las dotaciones de aguas residuales a tener cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.

f. La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.

g. Los porcentajes de las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán, en cada caso, los que indiquen los servicios técnicos municipales. Los caudales de aguas de lluvia a evacuar se establecerán conforme a las instrucciones técnicas de carreteras y a la normativa vigente.

h. De acuerdo con el PHIB, los nuevos desarrollos adoptarán los sistemas de drenaje de bajo impacto en los casos en que sea viable técnica y económicamente. En caso de inviabilidad técnica para la instalación de sistemas de drenaje de bajo impacto, se establecerán medidas para la implantación escalonada de redes separativas de pluviales y residuales, así como la construcción de tanques o balsas de tormenta que permitan la minimización de los impactos de las aguas pluviales sobre los sistemas de saneamiento.

En urbanizaciones, polígonos industriales, desarrollos urbanos o infraestructuras existentes legalmente, la administración hidráulica podrá autorizar los sondeos de inyección de pluviales imponiendo las condiciones necesarias para garantizar que en esta inyección no se introducen sustancias susceptibles de contaminar el acuífero y, como mínimo, la instalación de tanques de decantación de sólidos y, en su caso, separadores de hidrocarburos.

5. Alumbrado público.

a. La instalación de alumbrado público y el diseño de los puntos de luz se ajustarán a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano y a la normativa vigente.

b. En las áreas residenciales y zonas de interés paisajístico, siempre que se trate de vías con tráfico rodado poco importante, la altura máxima de los puntos de luz será de 4 metros y el tendido eléctrico de alumbrado público cumplirá las prescripciones contenidas en las instrucciones técnicas vigentes y en el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

c. Medidas contra la contaminación lumínica.

Los proyectos de urbanización y de dotación deberán justificar el cumplimiento de las medidas de contaminación lumínica que establece el PTIM y la Ley 3/2005, de 20 de abril. En cualquier caso, la iluminación exterior cumplirá con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre y el Real Decreto 219/2013, de 22 de marzo.

A estos efectos, la iluminación de los proyectos de urbanización y dotación de servicios, así como la iluminación ya existente en los espacios públicos, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Las luminarias no serán del tipo globo, sino con pantallas donde la bombilla no podrá sobresalir del interior.

- No se utilizarán reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.
- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.
- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos y similares): se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.
- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.
- Se instalarán bombillas de bajo consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: en zona E-1: 0 %, en zona E-2: igual o menor al 5 %, en zona E-3: igual o menor al 15 % y en zona E-4: igual o menor al 25 %. Excepto, en la zona E-3 y E-4, la iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley.

Además, las bombillas de vapor de mercurio existentes se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión o lámparas y luminarias tipo LED y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión.

d. Medidas contra la contaminación acústica.

Los proyectos de urbanización y dotación de servicios tendrán que cumplir con lo dispuesto en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica en las Illes Balears, y el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el cual se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a zonificación acústica, o normativa que lo modifique o sustituya.

A estos efectos en los suelos urbanizables:

- Se incorporarán planos que reflejen con detalle suficiente los niveles de ruido en el ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización.
- Los criterios de zonificación de usos adoptados para prevenir el impacto acústico.
- La propuesta de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones de la Ley 1/2007, de 16 de marzo.
- Las medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico.
- Las limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y por vibraciones que hay que incorporar a las ordenanzas urbanísticas.
- Los requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos.

En cuanto a la incorporación de la zonificación prevista en el artículo 5 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, las áreas acústicas están delimitadas por el uso característico de la zona de acuerdo con la siguiente clasificación:

En suelo urbano y urbanizable:

- Sectores con predominio de suelo de uso residencial.
- Sectores con predominio de suelo de uso industrial.
- Sectores con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

- Sectores con predominio de suelo de uso terciario distinto del apartado anterior.
- Sectores con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural.

En suelo rústico:

- Sectores afectos a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos.
- Espacios naturales.

Estas áreas se corresponden en el municipio de Ariany con las siguientes:

- Área con predominio de suelo de uso residencial: CA; RE-IB i RE-EB
- Área con predominio de suelo de uso industrial: no hay ninguna.
- Área con predominio de suelo de uso recreativo y espectáculos: no hay ninguna.
- Área con predominio de uso terciario: no hay ninguna.
- Área con predominio de suelo de uso equipamientos (sanitario, docente y cultural: EQ-SC/AS; EQ-DO; EQ-SC/SA y EQ-SC.
- Área afecta a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos: SG EQ-DO/ES
- Áreas en espacios naturales: no hay ninguna.

6. Energía eléctrica y estaciones transformadoras.

a. Condiciones generales.

Se cumplirá con lo que dispone el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión, instrucciones técnicas complementarias y normas de la compañía suministradora.

b. Estaciones transformadoras.

- Preferentemente se situarán integradas en la edificación.
- En zona residencial y situación aislada, tendrán que respetar el retranqueo a viales, pasos peatonales y espacios libres públicos que determine la compañía suministradora, con un mínimo de 1 metro.
- El retranqueo a los otros linderos de la parcela será el establecido por la compañía suministradora, con un mínimo de 1 metro, teniendo que quedar su perímetro debidamente cerrado.
- Las edificaciones situadas en solares donde exista o se proyecte una E.T. tendrán que cumplir, respecto de esta, los retranqueos propios de la zona donde se emplace.

7. Infraestructuras de telecomunicación.

La red completa de tubos subterráneos, integrada en los sistemas generales del servicio, tendrán que cumplir las especificaciones técnicas de las compañías concesionarias del servicio y con el que establece el Decreto 22/2006, de 10 marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears. A estos efectos, se integrarán en el dominio público municipal y deben definirse de tal manera que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos y, en su caso, para el soterramiento de los tendidos aéreos preexistentes.

8. Espacios libres públicos.

- a. El proyecto de urbanización de un espacio libre público es el destinado a concretar las obras en lo referente a sus dotaciones, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general que establecen las determinaciones de estas normas, de los planes de desarrollo o, en caso no estar definidas, las que señalen los servicios técnicos municipales.

b. Este proyecto tendrá que recoger toda la documentación precisa para definir de forma completa las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento de arbustos y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, si se tercia, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

c. Sin perjuicio de la regulación establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación, los proyectos de urbanización tendrán que cumplir, como mínimo, las condiciones siguientes:

- Se delimitarán las diferentes áreas de tratamiento de suelo, teniéndose que resolver correctamente la separación entre estas.
- Se tendrán que dotar de suficientes puntos de riego al objeto de permitir un adecuado servicio a la totalidad de las zonas ajardinadas.
- Se tendrá que disponer de iluminación correcta en la totalidad de las zonas pavimentadas y, al menos, en un 40% de las zonas ajardinadas.
- Se tendrá que resolver adecuadamente la evacuación de agua de lluvia y el drenaje de las diferentes áreas, al objeto de evitar embalses y acumulación de lodo.
- Se dispondrá del suficiente y adecuado mobiliario urbano (bancos, papeleras y similares).
- El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos, podrá supervisar las condiciones de calidad de urbanización aludidas, reservándose la facultad de introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones.
- Se deberá que cumplir con el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que establece el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, la Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres y la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación.
- Se deberá cumplir con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad y Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

9. Recepción de urbanizaciones.

Serán aplicable el artículo 121 de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya.

TÍTULO VIII: NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 8.1.01

ÁMBITO Y DISPOSICIONES GENERALES

Las normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo rústico, teniendo que cumplir, en todo caso, las determinaciones establecidas en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria, artículo 42.3 de la LUIB y en el Plan territorial insular de Mallorca o normativa que las modifiquen o sustituyan.

1. Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con la definición de la Ley 6/1997, de 8 de julio, los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

La protección de los mencionados elementos de identidad se podrá referir a la totalidad o a una parte de estos, se establecerá de forma proporcional al valor intrínseco y podrá, así mismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

2. La función de estos terrenos podrá tener relación con:

- Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.

- La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
- La condición de apoyo de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se tienen que desarrollar en el medio rural.

3. Publicidad.

Queda prohibida, de conformidad con la disposición adicional novena de las DOT, la publicidad en suelo rústico. No obstante, según el PTIM, no se considerarán publicidad los indicadores, integrados en el entorno, y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle de dimensión inferior a 0,2 m².

4. Protección de la vegetación.

El respecto al paisaje exige un tratamiento especial de protección del arbolado y de las masas de vegetación. Las talas tendrán que estar debidamente justificadas y autorizadas y siempre que sean compatibles con las medidas convenientes para la defensa del arbolado y vegetación que constituyan el ambiente paisajístico del lugar y se mantenga la flora propia de la zona.

5. Vertederos de basura.

En las áreas de suelo rústico protegido quedan prohibidos los vertederos de basura.

ARTÍCULO 8.1.02 CALIFICACIÓN

Se distinguen dos grandes áreas de suelo rústico, de acuerdo con las características que posean y las funciones que tienen que cumplir: suelo rústico protegido y suelo rústico común.

1. Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas que así se definen en el PTIM y que, para el municipio de Ariany están formadas por las siguientes: ARIP-M; APR y APT de carreteras.

2. Suelo rústico común.

Son aquellas áreas que así se definen en el PTIM y que, para el municipio de Ariany están formadas por las siguientes: AT; SRG-F; SRG-FM; SRG-1 y SRG-2

3. Unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal y del valor paisajístico.

En las anteriores áreas de suelo rústico, de acuerdo con lo que establece el PTIM, se superponen, a los efectos de corregir la superficie mínima de parcela para poder edificar una vivienda unifamiliar aislada, los ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal (APCS) y en cuanto a las condiciones de edificación y de integración paisajística, las unidades de integración y ámbitos de valoración paisajística (UP y VP) siguientes:

a. Unidades paisajísticas:

- UP3: Bahías del Norte.
- UP9: Pla.

b. Valoración paisajística:

- VP1: valoración paisajística moderada.
- VP2: valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria.

c. Ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal:

- APCS2: Bahías del Norte y La Victoria.
- APCS8: Pla y Puig de Bonany.

Las edificaciones que se sitúen dentro del ámbito de planeamiento coherente supramunicipal APCS8, además de las condiciones estéticas de estas normas, han de justificar, mediante un estudio paisajístico, el cumplimiento de las características propias de las edificaciones tradicionales del Pla de Mallorca.

4. Zona de protección de visuales.

En el área de transición posterior a la Iglesia, según se encuentra delimitada en los planos de ordenación, se ha señalado una zona de protección de visuales donde sólo se permitirán las edificaciones de una planta.

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 8.2.01

AGRUPACIONES, SEGREGACIONES U OTROS ACTOS DE DIVISIÓN DE FINCAS EN SUELO RÚSTICO

1. Agrupaciones o segregaciones.

a. Todos los actos de agrupación, segregación o de división de fincas en suelo rústico quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a previa licencia municipal.

b. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

c. La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico comportará la denegación de las licencias que se pudieran solicitar y la paralización inmediata de las obras.

d. No se podrán realizar segregaciones que den como resultado parcelas con una edificación existente que supere la edificabilidad máxima establecida para cada una de las zonas definidas en estas normas y para cada una de las actividades relacionadas con los usos permitidos.

2. Superficie mínima de parcela afectada por varias calificaciones.

Si una parcela está afectada por varias calificaciones, para determinar si cumple con la exigencia de parcela mínima para la implantación de un uso admitido, se deberá comprobar que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto de la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a 100. No se podrán contabilizar, para conseguir la superficie mínima, las áreas incluidas en zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende, exceptuando que se encuentre incluida en una APT.

La edificación deberá, en todo caso, situarse en la zona de terreno de categoría con menor protección, excepto que, justificadamente y para evitar alteraciones en el terreno o conseguir una mejor integración paisajística, resulte más adecuada otra implantación.

3. En la normativa correspondiente se determinan los valores mínimos de los parámetros definidos anteriormente. Por debajo de ellos se considera la parcela no edificable. No obstante, se admitirá su edificación cuando la parcela cumpla las dimensiones mínimas a la entrada en vigor de este PG y como consecuencia de una actuación pública, de acuerdo con el que establece la disposición adicional octava de la LUIB, la parcela resultante incumpliera los mencionados límites.

4. Segregaciones a los efectos del uso de vivienda unifamiliar.

En suelo rústico, cuando las ordenanzas particulares de la zona lo permitan, podrá implantarse el uso de vivienda unifamiliar sólo cuando la parcela, además de cumplir con la superficie mínima fijada en estas normas, de acuerdo con el que establece el PTIM, proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del 16 de julio de 1997 o que, si lo ha estado entre esta fecha y el 13 de octubre de 1999, no haya dado lugar, simultánea o sucesivamente a más de 5 unidades registrales independientes, excluida la finca matriz y excepto que se hayan reagrupado por debajo de este límite.

En parcelas que procedan de una división, segregación o fragmentación practicada después del 13 de octubre de 1999 solo cuando las parcelas provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos o a hijos de hijos premuertos o a causa de herencia entre padres e hijos (incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación), limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez. Esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Junto con la solicitud de la licencia se tendrá que presentar un certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditativo del historial continuado de la parcela que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, si es el caso, si lo ha estado por donación, herencia o cualquier otra causa.

ARTÍCULO 8.2.02

ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADAPTACIÓN AL MEDIO FÍSICO RURAL

1. Las redes eléctricas de baja y media tensión, las líneas telefónicas o de telecomunicación y los depósitos de G.L.P. que se instalen en el suelo rústico, excepto en los casos que por razones excepcionales el ayuntamiento autorice su instalación aérea, tendrán que ser enterradas.

En todo caso las instalaciones incluidas en el grupo 3 del anexo 1 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental, le será exigible un estudio de evaluación de impacto ambiental.

2. Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica tendrán que cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del PDS energético de las Illes Balears.

3. Las infraestructuras definidas en el PTIM que por sus características necesariamente tengan que situarse al suelo rústico, deberán cumplir con lo establecido en el artículo 19 del referido PTIM.

ARTÍCULO 8.2.03

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

1. Las viviendas, construcciones, instalaciones auxiliares se regularán por las condiciones de la edificación establecidas en el artículo 22 del PTIM.

En todo caso, el sistema de evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares será individual y mediante fosa séptica homologada, según condiciones del PHIB.

2. Se admitirán todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables, incluida la generación de electricidad para las actividades agrícolas y ganaderas, así como las derivadas del cumplimiento del CTE relativas a las instalaciones de energía solar tanto térmica como fotovoltaica.

Estas instalaciones se regularán según lo establecido en el PTIM y, a los efectos de su justificación, el ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto ambiental o de incidencia paisajística.

Las instalaciones energéticas de energías renovables para la producción de energía eléctrica se tendrán que adaptar al PDSE que determinará las zonas aptas para su instalación.

3. Las luminarias, de acuerdo con lo establecido en el PTIM y en la Ley 3/2005, de 20 de abril, tendrán que cumplir las condiciones del apartado 5.c del artículo 7.2.01 y las limitaciones de flujo señaladas para la zona E-1 en suelo rústico protegido y E-2 en el resto.

4. Las viviendas unifamiliares que se encuentren situadas en terreno forestal o contiguo tendrán que cumplir con el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) y el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

3. La altura de las edificaciones en suelo rústico se medirá de acuerdo con lo que se establece en el PTIM.

4. Las edificaciones no podrán situarse sobre acantilados o cumbres y, cuando se sitúen en terrenos con bancales, cualquier punto de la edificación o porche, tendrá que separarse del borde del margen inferior una distancia mínima igual a la altura de este.

En todo caso se cumplirán las condiciones de situación establecidas en el PTIM.

4. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, tendrán que obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general por la Comisión insular de urbanismo o, en los casos previstos en el artículo 3.4 de Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells insulares en materia de urbanismo y habitabilidad, del Govern de les Illes Balears.

El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico y se tendrá que cumplir, además, con lo establecido en el artículo 17 de la mencionada Ley.

5. Establecimientos turísticos en suelo rústico.

Se deberán ajustar a la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo, al PIAT y la normativa autonómica que lo complete, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 8.2.04

CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Serán de aplicación directa las medidas de integración en el paisaje establecidas en el PTIM. En el caso de proyectos que tengan que someterse al procedimiento de declaración de impacto ambiental ordinaria, éstos han de incorporar a la documentación de evaluación ambiental un estudio de integración paisajística que evalúe los efectos e impactos que el proyecto pueda provocar en el paisaje y las medidas de integración paisajística de los elementos proyectados según establece la norma 7.4 de la modificación 3 del PTIM.

ARTÍCULO 8.2.05

PISCINAS

En suelo rústico se podrán construir piscinas con las siguientes condiciones:

- a. Cuando se encuentre anexa en una vivienda unifamiliar o a un establecimiento de alojamiento de turismo rural y cumpla con la separación mínima a linderos y vías o caminos de 10 metros.
- b. No se permitirá la construcción de más de una piscina por parcela, con independencia de poder obtener, previa autorización de la administración competente en materia de agricultura, licencia para una alberca para riego.
- c. Las piscinas anexas a vivienda unifamiliar, de acuerdo con el artículo 68.bis de la LUIB, tendrán una superficie máxima de lámina de agua de 35 m² y un volumen máximo de 60 m³.
- d. Serán de planta sensiblemente rectangular, deberán estar empotradas en el terreno natural y el muro de la piscina y, en su caso, la terraza circundante no podrán sobresalir de éste una altura superior a 1 metro medido en cualquier punto de su perímetro.
- e. El acabado interior será en tonos blancos, grises o verdes para una mejor integración en el paisaje y no se permite el acabado interior en color azul turquesa.

ARTÍCULO 8.2.06

CONSTRUCCIONES QUE GUARDEN RELACIÓN CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA

Se considerarán construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca las que se definen en el artículo 5 y se regulan en los artículos 110 y siguientes de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria.

ARTÍCULO 8.2.07

MOVIMIENTOS DE TIERRA

1. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno rústico, salvo aquellas actuaciones autorizadas por la administración competente en materia de agricultura y procurando causar el menor impacto paisajístico posible. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas.

2. Se procurará que los desmontes y terraplenados para la construcción de viales y caminos afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar. A estos efectos se tendrán que adoptar las medidas oportunas para la mejora y la reposición ambiental de la zona.

3. Los movimientos de tierras, no vinculados a una edificación ni a sus elementos constructivos, tendrán que obtener la correspondiente licencia municipal y tendrán exclusivamente finalidades agrarias o de adaptación de los exteriores de las edificaciones.

Los bancales excavados en el terreno tendrán que seguir la topografía existente y sólo se podrán realizar con la finalidad exclusiva de adaptar la edificación al mismo o la apertura del camino de acceso a la mencionada edificación. Los bancales consecutivos tendrán que tener una dimensión en planta no inferior a su altura y guardar entre sí una distancia que cause el menor impacto paisajístico posible.

Los bancales, tanto excavados como elevados en el terreno, se tendrán que dejar acabados a base de muros o forros de piedra natural del lugar.

4. Los movimientos de tierras, excepto cuando estén justificadas y autorizadas en un proyecto de explotación agraria, no podrán superar las siguientes ocupaciones:

- a. En suelo rústico protegido:

Zona de valoración paisajística moderada: 1%

Zona de valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria: 0,5%

b. En suelo rústico común:

Zona de valoración paisajística moderada: 2%

Zona de valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria: 1,5%

5. Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación.

La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, de acuerdo con el que establece el PTIM, tendrá que mantenerse en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

6. En el caso de carreteras del Consell insular, de acuerdo con el artículo 33.3.c de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, los movimientos de tierras se tendrán que realizar fuera de la zona de protección. No obstante, los movimientos de tierra cuya finalidad sea exclusivamente la adecuación del terreno para la explotación agrícola u otras similares, que sean admisibles en zona de protección, podrán autorizarse siempre que no afecten negativamente las condiciones de trazado de la vía ni el libre curso de las aguas y que estén fuera de la zona de dominio público.

ARTÍCULO 8.2.08 VALLADO DE FINCAS

1. Tanto en los linderos como el interior de las fincas se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional con las siguientes condiciones:

a. Los muros podrán ser macizos de altura no superior a 1 metro, realizadas con fábricas tradicionales de piedra o piezas de marés no revocadas. Sobre ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de 2,20 metros.

Cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha, eléctricas o vegetales, sobre palos de madera, aunque podrán encajarse en tubos metálicos clavados en la tierra para una mejor sujeción, mejor drenaje y una cómoda sustitución en caso de deterioro. Estos tubos no deben sobresalir más de 15 cm del nivel del terreno. Se prohíben expresamente los de malla de simple o doble torsión, así como los cerramientos de paneles.

b. Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas, vistas.

c. Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achaflanado y similares en muros existentes se realizarán con idénticos materiales que los de la valla original.

d. Las alturas se considerarán a cada punto del terreno natural.

e. El cerramiento deberá disponer de un suficiente número de aperturas de dimensiones adecuadas para el paso del agua y de la fauna, con un mínimo de 20 cm x 20 cm cada 10 metros a todo el perímetro.

2. Retranqueo de vallas.

Las fincas donde se deba realizar un nuevo cerramiento tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

a. El plano exterior del cerramiento que dé a la red viaria se tendrán que retranquear según la tabla siguiente:

- Red de carreteras: los estipulados por la legislación vigente.

- Caminos: 2,30 metros del eje del camino.

b. Al realizarse estos cerramientos se deberán excavar las cunetas.

c. En los cruces de las vías los retranqueos se efectuarán dejando un chaflán de 4 metros.

3. Los cerramientos de las explotaciones agrarias que no supongan obra de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona, sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.

4. Se tendrán que conservar y restaurar los cerramientos existentes de pared seca. Solo se permitirán su demolición parcial para la ampliación del viario o por quedar afectados directamente por las obras autorizadas en el proyecto aprobado. En este caso se tendrán que reponer usando los mismos materiales, forma constructiva y respetando la altura original.

ARTÍCULO 8.2.09

CAMINOS Y CONEXIONES

1. Caminos.

En suelo rústico no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la cual sirven. La apertura de nuevos caminos, así como cualquiera otra obra a realizar sobre caminos existentes estará sujeta a previa licencia municipal.

Las solicitudes de apertura de caminos tendrán que ir acompañadas de una justificación fundamentada en las necesidades agrarias de la finca e informada favorablemente por la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio.

No se incluyen en el apartado anterior aquellos caminos que transcurran íntegramente por el interior de la finca y sirvan a las necesidades de esta o constituyan servidumbres entre fincas.

La autorización justificada de apertura de nuevos caminos comportará la obligación de su integración en el entorno, tanto en su adaptación al terreno como en cuanto a materiales de acabado, coloraciones, evacuación de aguas, etc. Cuando la autorización se refiera a la reforma de los existentes, esta comportará la obligación de la conservación de sus características definitorias de más interés.

2. Regulación de las conexiones.

Las entradas a fincas u otras conexiones con la red viaria que interrumpan la cuneta lateral lo harán en un ancho máximo de 4 metros, colocando una conducción de drenaje de 0,40 metros de diámetro, que dé continuidad a la cuneta y discurra por bajo del acceso a la finca.

ARTÍCULO 8.2.10

TRAYECTOS PINTORESCOS Y RUTAS DE INTERÉS CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

En las carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus elementos o muros limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje. Se entenderán que constituyen trayecto pintoresco todos los lugares sujetos a protección del paisaje o que se incorporen voluntariamente como recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada, de acuerdo con el que prevé el artículo 22 de las DOT.

En las rutas culturales y paisajísticas establecidas en la norma 50 del PTIM que se incorporan a estas normas y a sus elementos se les aplicará también la protección de visuales señalada en el apartado anterior. En ellas y en su entorno se prohíbe cualquier acción que pueda alterar sus

valores patrimoniales y, en todo su trazado, serán de obligado cumplimiento las determinaciones de sus respectivos planes especiales.

En el término municipal se encuentra la Ruta Artà-Lluc.

ARTÍCULO 8.2.11

PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR USOS Y APROVECHAMIENTOS EXCEPCIONALES

La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o las declaradas de interés general, excepto protección y educación ambiental, las del sector primario no extractivas y las industrias de transformación agraria, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, comportan un uso y aprovechamiento atípico en suelo rústico. Por eso, en el momento de la concesión de la licencia, estarán obligados a la entrega del 10% del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, deducidos los correspondientes a maquinaria y equipos, de esta actividad. En el caso de regularse estas actividades mediante una ordenanza, esta cuantía podrá reducirse según el tipo de actividad y las condiciones de implantación o preverse excepciones para las actividades benéficas o asistenciales sin ánimo de lucro.

CAPÍTULO III: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

ARTÍCULO 8.3.01

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS

Serán los definidos en la matriz del suelo rústico del PTIM según la siguiente clasificación o, en su caso, la que se modifique o sustituya:

1. Actividades del sector primario.
 - a. Actividades de carácter extensivo.
 - b. Actividades de carácter intensivo.
 - c. Actividades complementarias.
2. Actividades del sector secundario.
 - a. Industria de transformación agraria.
 - b. Industria en general.
3. Equipamientos.
 - a. Equipamientos sin construcción.
 - b. Resto de equipamientos.
4. Otros.
 - a. Actividades extractivas.
 - b. Infraestructuras.
 - b.1. Pequeñas infraestructuras:
 - b.2. Vías de transporte:

- b.3. Conducciones y tendidos:
- b.4. Puertos y puertos deportivos:
- b.5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal:
- c. Vivienda unifamiliar aislada.
- d. Protección y educación ambiental.

ARTÍCULO 8.3.02

LIMITACIONES DE USO ALREDEDOR DE LOS POZOS DE SUMINISTRO

Estas son las determinadas en el artículo 87 del PHIB o norma que lo modifique o sustituya, según se trate de la zona 0, zona I, zona II o zona III.

Las actividades existentes antes de la aprobación definitiva del Plan Hidrológico de las Illes Balears aprobado por el Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, se entienden autorizadas, en aplicación directa del PHIB, sin perjuicio de que el titular establezca las medidas correctoras oportunas, si procede.

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

ARTÍCULO 8.4.01

EDIFICIOS EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

1. Edificios y usos existentes en suelo rústico.

A estos edificios, cuando se hayan construido al amparo de la normativa anterior, les serán de aplicación las normas 28 y 29 del PTIM, así como las disposiciones generales contenidas en el Capítulo IX del Título V de estas normas.

En el caso de edificaciones incluidas en el catálogo de edificios histórico-artísticos, se permiten las obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación y las de reforma que se señalan en cada una de las fichas particulares. Cuando las obras de ampliación no estén prohibidas, estas tendrán que respetar las condiciones límite de edificación para cada área de estas normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original y el entorno.

A las edificaciones vinculadas a una explotación agraria se les permite su reconstrucción, rehabilitación, reforma y cambio de uso, según la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 8.2.06

2. Edificaciones rústicas tradicionales que no cumplan con los retranqueos mínimos.

Estas edificaciones, cuando se hayan construido con licencia antes de la aprobación inicial de este PG y no cumplan con los retranqueos mínimos a viales y/o linderos, podrán ampliarse cumpliendo con el resto de los parámetros establecidos en estas normas y con las condiciones particulares de la zona. En este caso, la ampliación se situará donde menos incremente la situación de inadecuación.

En este apartado no se incluyen las edificaciones situadas en APT de carreteras.

3. Edificaciones existentes en APT de carreteras.

En estas edificaciones están prohibidas las obras de reconstrucción o ampliación excepto, previa autorización de la administración competente, las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes.

CAPÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

ARTÍCULO 8.5.01

ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR)

Las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, excepto las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso que son las establecidas en la matriz del PTIM y que son las incorporadas en la Instrucción Técnica IT-PTIM-04/2024, aprobada el 10 de abril de 2025, o norma que la sustituya o modifique.

ARTÍCULO 8.5.02

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)

1. Condiciones de parcelación y de edificación.

Las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan y las condiciones de uso son las establecidas en este artículo.

2. Régimen de usos.

Serán los que se determinan en la matriz de suelo rústico del PTIM con las modificaciones introducidas por la legislación sectorial, o norma que la modifique o sustituya.

ARTÍCULO 8.5.03

ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO MUNICIPAL (ARIP-M)

1. Condiciones de parcelación.

Se autorizarán las segregaciones determinadas legalmente, con informe previo favorable de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas.

2. Condiciones de edificación.

a. Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda: 50.000 m²

b. Las construcciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, previo informe favorable de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, deberán cumplir las condiciones que establece la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria.

3. Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar i usos complementarios tendrán que cumplir con los parámetros siguientes:

- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 1,5
- Coeficiente máximo de edificabilidad (%): 1
- Volumen máximo en el conjunto de la edificación (m³): 900
- Altura máxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: S+B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10

- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 10
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

4. Régimen de usos según el artículo 8.3.01.

Serán los que se determinan en la matriz de suelo rústico del PTIM para la zona ARIP con las modificaciones introducidas por la legislación sectorial, o norma que la modifique o sustituya.

CAPÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

ARTÍCULO 8.6.01

ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)

1. Condiciones de parcelación.

Se autorizarán las segregaciones determinadas legalmente, con informe previo favorable de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas.

2. Condiciones de edificación.

a. Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda: 14.000 m²

b. Las construcciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, previo informe favorable de la *Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori*, deberán cumplir las condiciones que establece la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria.

c. En la zona posterior a la iglesia, delimitada en los planos de ordenación como de protección de visuales, sólo se permitirá una planta (S+B), con una altura máxima de 3,5 m y total de 5 m.

3. Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar i usos complementarios tendrán que cumplir con los parámetros siguientes:

- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 2
- Coeficiente máximo de edificabilidad (%): 1,5
- Volumen máximo en el conjunto de la edificación (m³): 900
- Altura máxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: S+B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 10
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

4. Régimen de usos según el artículo 8.3.01.

Serán los que se determinan en la matriz de suelo rústico del PTIM con las modificaciones introducidas por la legislación sectorial, o norma que la modifique o sustituya.

ARTÍCULO 7.6.02

SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)

1. Condiciones de parcelación.

Se autorizarán las segregaciones determinadas legalmente, con informe previo favorable de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, que cumplan con la unidad mínima de cultivo. También se autorizarán, con las condiciones previstas en el artículo 8.2.01, aquellas segregaciones que cumplan con la superficie mínima de parcela establecida en estas normas.

2. Condiciones de edificación.

a. Superficie mínima de parcela para el uso de vivienda:

SRG-F: 50.000 m²
SRG-FM: 28.000 m²
SRG 1: 28.000 m²
SRG 2: 14.000 m²

b. Las construcciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, previo informe favorable de la *Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori*, deberán cumplir las condiciones que establece la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria.

3. Parámetros de edificación.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar i usos complementarios tendrán que cumplir con los parámetros siguientes:

- Ocupación máxima de las edificaciones y elementos constructivos (%): 2
- Coeficiente máximo de edificabilidad (%): 1,5
- Volumen máximo en el conjunto de la edificación (m³): 900
- Altura máxima (m): 6,50
- Altura total (m): 8
- Número máximo de plantas: S+B+1P
- Separaciones mínimas a linderos (m): 10
- Separaciones mínimas entre edificios en una misma parcela (m): 10
- Número máximo de viviendas por parcela: 1

4. Régimen de usos según el artículo 8.3.01.

Serán los que se determinan en la matriz de suelo rústico del PTIM con las modificaciones introducidas por la legislación sectorial, o norma que la modifique o sustituya.

Para la zona SRG-FM los usos serán los que se determinan en la matriz de suelo rústico del PTIM para la zona SRG-F con las modificaciones introducidas por la legislación sectorial o norma que la modifique o sustituya. En todo caso los proyectos de obras o instalaciones deberán incorporar un estudio que justifique que el emplazamiento es el más idóneo en relación con una menor afección a la masa arbórea existente.

Para las zonas SRG-1 y SRG-2 los usos serán los que se determinan en la matriz de suelo rústico del PTIM para la zona SRG con las modificaciones introducidas por la legislación sectorial o norma que la modifique o sustituya.

Ariany, firmado en la fecha de la firma electrónica.