

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC D'ARIANY



ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

NORMATIVA

Octubre 2008

ÍNDEX

TÍTOL PRELIMINAR

Art. 01. Objecte.....	9
Art. 02. Àmbit territorial	9
Art. 03. Vigència, revisió i modificació	9
Art. 04. Planejament derivat.....	9
Art. 05. Desplegament de les NS	9
Art. 06. Interpretació	10

TÍTOL I. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Art. 07. Protecció de la biodiversitat.....	11
Art. 08. Protecció de les masses forestals	11
Art. 09. Mobilitat de la fauna	11
Art. 10. Prevenció de riscos	11

TÍTOL II. NORMES ESPECIALS EN MATÈRIA D'AIGÜES

Art. 11. Normativa aplicable en matèria d'aigües	14
Art. 12. Zones de servitud i policia	14
Art. 13. Aprofitament i prohibició d'abocaments	14

TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC. CATÀLEG

Art. 14. Protecció del patrimoni arquitectònic i dels conjunts urbans	15
Art. 15. Protecció del centre històric d'Ariany. Àrea de rehabilitació integral. Zona de protecció de les visuals.	15
Art. 16. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès paisatgístic	15

TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

Capítol I. Conceptes generals

Art. 17. Definició dels sistemes urbanístics. Sistemes urbanístics generals i locals	17
Art. 18. Regulació dels sistemes urbanístics	17
Art. 19. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics.....	17
Art. 20. Tipus de sistemes urbanístics.....	18

Capítol II. Sistema d'equipaments comunitaris

Art. 21. Definició, règim i classes del sistema d'equipaments comunitaris	18
Art. 22. Condicions generals de les edificacions dels equipaments comunitaris.....	19
Art. 23. Equipament comunitari funerari.....	19

Capítol III. Sistema urbanístic d'espais lliures públics

Art. 24. Definició i règim.....	19
Art. 25. Condicions de les edificacions dels espais lliures públics	20

Capítol IV. Sistema urbanístic de comunicacions

Art. 26. Definició, règim i subsistemes de comunicacions	20
Art. 27. Subsistema viari	20
Art. 28. Subsistema de transports	22

Capítol V. Sistema urbanístic d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions

Art. 29. Definició i règim.....	22
Art. 30. Subsistema d'infraestructures i serveis tècnics.....	22
Art. 31. Subsistema de telecomunicacions.....	23

TÍTOL V. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

Art. 32. Objecte.....	24
Art. 33. Formes d'intervenció.....	24
Art. 34. Actes subjectes a llicència.....	24
Art. 35. Procediment per atorgar llicències.....	24
Art. 36. Obres menors: concepte.....	24
Art. 37. Obres menors: documentació.....	25
Art. 38. Obres majors: documents del projecte.....	25
Art. 39. Publicitat de la llicència.....	26
Art. 40. Iniciació i pròrrogues de llicències.....	26
Art. 41. Modificacions.....	26
Art. 42. Caducitat de la llicència.....	27
Art. 43. Final d'obra.....	27

TÍTOL VI. REGULACIÓ DELS USOS

Art. 44. Estructura general dels usos.....	28
--	----

Capítol I. Definicions dels usos en sòl urbà o urbanitzable

Art. 45. Usos residencials.....	29
Art. 46. Usos del sector secundari.....	29
Art. 47. Usos del sector terciari.....	30
Art. 48. Usos d'equipament comunitari.....	31
Art. 49. Usos de comunicacions i infraestructures.....	32
Art. 50. Usos d'espais lliures.....	32

Capítol II. Normes específiques per a determinats usos i activitats en sòl urbà i urbanitzable

Art. 51. Normes per a l'ús comercial.....	33
Art. 52. Normes per a l'habitatge turístic de vacances.....	33
Art. 53. Normes per a l'ús turístic.....	33

Capítol III. Definicions dels usos en sòl rústic, seguint la matriu del PTM

Art. 54. Usos i activitats al sòl rústic.....	33
Art. 55. Protecció i educació ambiental.....	34
Art. 56. Activitats del sector primari.....	34
Art. 57. Activitats del sector secundari.....	34
Art. 58. Equipaments.....	35
Art. 59. Infraestructures.....	35
Art. 60. Habitatge unifamiliar aïllat.....	36

Capítol IV. Normes específiques per a determinats usos i activitats en sòl rústic

Secció 1a. Règim d'usos de protecció i educació ambiental

Art. 61. Normes per a protecció o educació ambiental.....	36
---	----

Secció 2a. Règim d'usos del sector primari

Art. 62. Normes per a activitats extensives	36
Art. 63. Normes per a activitats intensives	36
Art. 64. Normes per a les activitats complementàries.....	36
Art. 65. Normes per a les activitats extractives.....	37

Secció 3a. Règim d'usos del sector secundari

Art. 66. Normes per a la indústria de transformació agrària	37
Art. 67. Normes per a la indústria en general.....	37

Secció 4a. Règim d'usos dels equipaments

Art. 68. Normes per a l'ús d'equipament sense construcció	37
Art. 69. Normes per a l'ús de resta d'equipaments.....	37

Secció 5a. Règim d'usos d'infraestructures

Art. 70. Normes per a l'ús de comunicacions i infraestructures	39
--	----

Secció 6a. Normes específiques per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

Art. 71. Normes per a l'ús d'habitatge rural	40
Art. 72. Condicions de les edificacions d'habitatge rural	40
Art. 73. Condicions de la parcel·la per a habitatge rural	40
Art. 74. Normes per a l'habitatge turístic de vacances	41

TÍTOL VII. NORMES COMUNS D'EDIFICACIÓ

Capítol I. Paràmetres edificatoris

Secció 1a. Definicions generals

Art. 75. Regulació de l'edificació	42
Art. 76. Tipus d'ordenació de l'edificació	42
Art. 77. Definicions dels paràmetres referits als sectors de desenvolupament	42
Art. 78. Definicions dels paràmetres referits a la parcel·lació	42
Art. 79. Definició de les condicions de solar	43

Secció 2a. Definicions dels paràmetres referits a l'edificació

Art. 80. Edificabilitat i superfície total edificada o edificable.....	43
Art. 81. Superfície màxima d'ocupació per l'edificació.....	44
Art. 82. Superfície màxima d'ocupació total	44
Art. 83. Volum	45
Art. 84. Índex d'intensitat d'ús residencial	45
Art. 85. Alineacions	45
Art. 86. Profunditat edificable	45
Art. 87. Separacions mínimes	46
Art. 88. Sòl no ocupat per l'edificació i superfície mínima enjardinada	46
Art. 89. Alçada total màxima	46
Art. 90. Alçada reguladora màxima	46
Art. 91. Construccions permeses per damunt de l'alçada reguladora màxima	46
Art. 92. Planta baixa.....	47

Art. 93. Planta soterrani	47
Art. 94. Planta pis	47
Art. 95. Coberta de l'edifici	48
Art. 96. Cossos sortints	48
Art. 97. Elements sortints	48
Art. 98. Porxos	49
Art. 99. Pèrgoles	49

Capítol II. Normes sobre condicions d'habitabilitat, accessibilitat, disseny, composició i estètica i dotació de serveis

Secció 1a. Normes sobre les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i habitabilitat d'habitatges i locals

Art. 100. Condicions mínimes. Compliment de la normativa vigent. Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques	50
Art. 101. Escales comuns	50
Art. 102. Dotació de bugaderia i estenedor	50
Art. 103. Evacuació de fums, gasos i bafs	50

Secció 2a. Normes sobre adequació a l'entorn i estètica

Art. 104. Adaptació medi ambiental	51
Art. 105. Composició arquitectònica i cromàtica	51
Art. 106. Manteniment, conservació i neteja	52
Art. 107. Anuncis, rètols i tanques publicitàries	52
Art. 108. Ubicació d'antenes i d'aparells de condicionament d'aire	52
Art. 109. Soterrament i canalització de xarxes de serveis	52
Art. 110. Protecció de l'arbrat	53
Art. 111. Elements estèticament negatius	53

Secció 3a: Normes sobre la dotació de serveis

Art. 112. Exigència de dotació de serveis	53
Art. 113. Instal·lació d'energia elèctrica	53
Art. 114. Instal·lacions de telecomunicacions	53
Art. 115. Instal·lacions energètiques alternatives per a la producció d'aigua calenta sanitària ..	54
Art. 116. Instal·lació d'aigua potable	54
Art. 117. Instal·lació d'aigües grises	54
Art. 118. Recollida i tractament de les aigües pluvials	55
Art. 119. Evacuació d'aigües residuals	55

Capítol III. Normes de protecció del medi ambient i de mesures bioclimàtiques en l'edificació

Art. 120. Mesures contra la contaminació lumínica	56
Art. 121. Mesures contra la contaminació acústica	57
Art. 122. Necessària disponibilitat de recursos hidràulics	57
Art. 123. Mesures a incorporar en el disseny dels edificis	58

Capítol IV. Règim d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació i d'edificis inadequats al nou planejament

Art. 124. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació d'acord amb el planejament	58
Art. 125. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació per determinació legal	58
Art. 126. Edificis inadequats al nou planejament	59

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbà

Art. 127. Definició de sòl urbà	60
Art. 128. Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada.....	60
Art. 129. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable	60
Art. 130. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà	61
Art. 131. Execució d'unitats d'actuació.....	61
Art. 132. Fitxa de característiques d'unitats d'actuació.....	61
Art. 133. Parcel·les amb més d'una qualificació	61

Capítol II. Determinacions per a la urbanització de l'espai públic

Art. 134. Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura	62
Art. 135. Condicions de la dotació de serveis urbans.....	62
Art. 136. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics	63
Art. 137. Condicions de disseny per al nou viari rodat.....	64
Art. 138. Criteris de traçat per al nou viari	64
Art. 139. Construcció de voreres.....	64
Art. 140. Paviment de voreres.....	65
Art. 141. Passos per a l'entrada de vehicles	65

Capítol III. Ordenances específiques d'edificació en sòl urbà

Art. 142. Edificació auxiliar.....	65
Art. 143. Piscines.....	65
Art. 144. Tanques de solar.....	66
Art. 145. Parets mitgeres	66
Art. 146. Dotació d'aparcament.....	66
Art. 147. Plaça d'aparcament de turismes.....	67
Art. 148. Condicions dels accessos i circulacions dels aparcaments	67
Art. 149. Ventilació dels aparcaments tancats o subterrànis	67

TÍTOL IX: REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbanitzables

Art. 150. Definició	69
Art. 151. Sistemes generals en sòl urbanitzable	69
Art. 152. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable	69
Art. 153. Desenvolupament del sòl urbanitzable	69
Art. 154. Sistemes d'actuació.....	70
Art. 155. Condicions de les noves urbanitzacions	70
Art. 156. Requisits per a l'edificació en el sòl urbanitzable	70
Art. 157. Efectivitat de les cessions.....	70
Art. 158. Recepció d'urbanitzacions per l'Ajuntament	70

Capítol II. Normes per als plans parcials

Art. 159. Fitxes de característiques de planejament parcial	70
Art. 160. Aprofitament mitjà en sòl urbanitzable	71

Art. 161. Formació dels plans parcials	71
Art. 162. Replanteig dels plans parcials	71
Art. 163. Documents dels plans parcials	71
Art. 164. Criteris d'ordenació i disseny dels plans parcials	72
Art. 165. Protecció del medi ambient	73

TÍTOL X: REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Capítol I. Disposicions generals per al sòl rústic

Art. 166. Àmbit i funció del sòl rústic	74
Art. 167. Destinació.....	74
Art. 168. Vinculació a les parcel·les i als usos.....	74
Art. 169. Categories de sòl rústic	74
Art. 170. Facultats i deures en el sòl rústic comú.....	75
Art. 171. Facultats i deures en el sòl rústic protegit	75
Art. 172. Compliment normativa agrària.....	75
Art. 173. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic	76

Capítol II. Altres disposicions

Art. 174. Vegetació	76
Art. 175. Parcel·les amb diverses categories	76
Art. 176. Segregacions en sòl rústic.....	76
Art. 177. Sistemes generals en sòl rústic	77
Art. 178. Adaptació de les construccions al medi.....	77
Art. 179. Condicions de posició i implantació de les noves construccions.....	77
Art. 180. Composició arquitectònica general.....	78
Art. 181. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació	78
Art. 182. Piscines.....	79
Art. 183. Construccions relacionades amb el destí agrari, forestal i ramader de les finques	79
Art. 184. Condicions de les edificacions vinculades a les activitats d'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica.....	79
Art. 185. Règim d'habitatges existents.....	79
Art. 186. Règim d'edificis i construccions existents en sòl rústic	80
Art. 187. Camins rurals	80
Art. 188. Tancament de finques	81
Art. 189. Anuncis, rètols i tanques publicitàries	82
Art. 190. Caravanes.....	82
Art. 191. Zones pavimentades	82
Art. 192. Escorrentia de les aigües pluvials.....	82
Art. 193. Dotació de serveis	83
Art. 194. Instal·lacions energètiques alternatives	83
Art. 195. Infraestructures de telecomunicacions.....	83
Art. 196. Aigües residuals	83

DISPOSICIÓ ADDICIONAL: Reserva de sòl per a habitatge protegit85

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA: Aplicació del Pla hidrològic de les Illes Balears.....85

ANNEX I. ZONIFICACIONS DEL SÒL URBÀ

1. Casc Antic	88
2. Intensiva Baixa	91
3. Extensiva	94

ANNEX II. CATEGORIES DEL SÒL RÚSTIC

1. Sòl Rústic de Règim General (SRG)	96
2. Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H)	97
3. Àrea de Transició de Creixement (AT-C)	98
4. Àrea Agrària d'Interès Local (AAIL)	99
5. Sòl Rústic de Règim General - Forestal (SRG-F) Àrea Forestal Municipal (AFM)	100
6. Àrea de Prevenció de Riscs (APR) Zona de Prevenció de Riscs (ZPR)	101
7. Àrea de Protecció Territorial (APT)	102

ANNEX III. PLA ESPECIAL

1. Pla Especial (PE)	103
----------------------------	-----

ANNEX IV. SÒL URBANITZABLE

1. Sòl Urbanitzable	104
---------------------------	-----

TÍTOL PRELIMINAR

Art. 01. Objecte

L'objecte d'aquestes Normes Subsidiàries (NS) és l'ordenació urbanística del territori del terme municipal d'Ariany, la definició dels elements bàsics de la seva estructura general, la classificació del sòl a efectes d'aplicar a cada classe de sòl el règim urbanístic corresponent, la qualificació del sòl, i la regulació detallada de les condicions d'edificació i ús, tot delimitant, ja sigui directament o a través dels instruments de planejament prevists per al seu desenvolupament, les facultats urbanístiques pròpies del dret de propietat del sòl i especificant els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim de les facultats esmentades.

Art. 02. Àmbit territorial

Aquestes NS són d'aplicació a tot el terme municipal d'Ariany.

Art. 03. Vigència, revisió i modificació

Les NS seran executives una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i entraran en vigor amb la publicació del text complet de les normes urbanístiques. El Consell de Mallorca i l'Ajuntament d'Ariany en cas d'aprovació per silenci positiu, tindrà a la seva cura la publicació de les normes urbanístiques en el BOIB.

La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió, les quals hauran d'ajustar-se al procediment establert legalment.

Art. 04. Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les NS, s'han d'elaborar, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, plans parcials, plans especials, estudis de detall i projectes d'urbanització, els quals s'han d'ajustar a les disposicions que preveu tant la legislació urbanística general com la normativa continguda en aquestes NS.
2. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes NS, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no s'han d'aprovar si no s'acompleixen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 3/1993, de millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments que la despleguen.

Art. 05. Desplegament de les NS

1. El desenvolupament de les determinacions de les NS en sòl urbà s'ha de realitzar, generalment, per gestió directa o, quan sigui necessari, mitjançant unitats d'actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits, les NS determinen la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de les NS, es poden delimitar noves unitats d'actuació que facilitin l'execució de les NS i la modificació de delimitació de les que s'hi preveuen. A més, es poden formular plans especials, per millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, i estudis de detall, per fixar alineacions de les edificacions o l'ordenació de la seva volumetria establerta en les NS.
2. En sòl urbanitzable, el planejament es desplega necessàriament mitjançant plans parcials.
3. Les determinacions de les NS que regulen el sòl rústic són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es poden formular plans especials que tinguin per objecte protegir el paisatge, les vies de comunicació, els espais forestals i millorar el medi rural.

4. Les previsions de les NS respecte als sistemes generals s'han de dur a terme mitjançant plans especials o projectes d'obres ordinaris.

Art. 06. Interpretació

1. Aquestes normes urbanístiques s'han d'interpretar d'acord amb les regles d'interpretació de les normes jurídiques i atenent, principalment, als objectius i a les finalitats que s'expressen en la Memòria de les NS. En aquesta interpretació han de prevaler, com criteris, aquells que siguin més favorables a l'interès més general de la col·lectivitat; al millor equilibri entre l'aprofitament edificatori i equipaments urbans; a una major dotació d'espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit, de les tipologies tradicionals, i de l'entorn urbà; a la protecció del medi rural, dels espais naturals i del paisatge.
2. En el supòsit que la documentació escrita i la documentació gràfica no coincideixin, ha de prevaler l'escripta.
3. En cas de discrepància entre documents gràfics, preval el que conté un major grau de definició, excepte que, del text, se'n desprengui una interpretació contrària.
4. Totes les remissions o referències expressades que es facin a diferents normatives, de rang estatal o autonòmic, s'han d'entendre sempre substituïdes per les modificacions que aquestes normatives sofreixin, sens perjudici que les modificacions substancials del marc jurídic urbanístic impliquin, automàticament, la revisió del planejament municipal.
5. Les determinacions específiques contingudes en el Catàleg de protecció del patrimoni del municipi d'Ariany prevalen sobre el contingut d'aquestes NS en funció de la seva especialitat i d'una major protecció del patrimoni.

TÍTOL I. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Art. 07. Protecció de la biodiversitat

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

Art. 08. Protecció de les masses forestals

Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides es conservaran les espècies vegetals autòctones i se'n limitarà la rompuda i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús i es fomentaran les accions de neteja de boscos.

Art. 09. Mobilitat de la fauna

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

Art. 10. Prevenció de riscos

Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara els d'inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, despreniments i erosions i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació seran les següents:

1. Àrees de prevenció de risc d'inundacions:

Són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

a).- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

b).- El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar adequadament dimensionats els passos d'aigua necessaris per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans crescudes previsible. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.

c).- En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

d).- Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb allò que s'assenyala en l'article 12 d'aquestes NS.

e).- Els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà d'acord amb l'article 77.5 del Pla hidrològic de les Illes Balears, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 i d'acord amb l'article 78 del Pla hidrològic, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

2. Àrees de prevenció de riscos d'incendis:

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

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

Contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de 50 m. perimetral a la urbanització, tal com obliga l'article 5 del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals. En aquesta faixa no hi haurà d'haver més del 75% de superfície coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'estar esporgada dins dels 2,50 m. d'alçada. Quant als matolls i les herbàcies, no existirà una densitat major del 20 % de la superfície coberta i no tindran una alçada major d'un metre.

També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització, és a dir, o bé un vial per entrada i un per sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió hi pugui donar la volta.

S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa i, al menys, una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada 500 metres de perímetre.

Quan a menys de 2 km. de la urbanització no hi hagi cap dipòsit d'almenys 50 tn., on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua, serà necessari que es doti a la urbanització d'un (pot ser una piscina de la pròpia urbanització on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter).

És necessari que als vials d'accés a la urbanització hi hagi senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.

Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.

b).- Mesures a adoptar a sòl rústic, no confrontant amb zones urbanes.

A les àrees assenyalades en els plànols com a APR d'incendi, els projectes relatius a usos o activitats que suposin habitatge hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

c).- Mesures a adoptar en tots els casos.

Les mesures que s'incorporen als projectes a realitzar a les esmentades àrees hauran de complir amb el que estableix el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestals.

d).- Mesures a adoptar en relació als abocadors.

En aplicació del Decret 101/1993, de 2 de setembre, de mesures preventives per a la lluita contra els incendis forestal, l'Ajuntament mantindrà una faixa de 50 m. d'amplària mínima neta de residus,

matolls i vegetació seca envoltant dels abocadors que estiguin en contacte amb una zona forestal de risc d'incendis. En aquests abocadors està prohibida la cremada de residus i hauran, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, mantenir-se tancats perimetralment i comptar amb vigilància permanent.

e).- Mesures a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica.

Els concessionaris de les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, de conformitat amb el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals, tenen l'obligació de talar i podar els arbres que puguin suposar un risc d'incendi per contacte amb les conduccions elèctriques, així com d'eliminar els residus de les zones de servitud aèria.

3. Àrees de prevenció de risc d'esllavissament:

Són àrees de terreny situades en zones de forta pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyosa i l'existència d'afloraments rocosos en la seva part superior són susceptibles de caiguda per fractura.

Els projectes que es presentin, en les zones assenyalades en els plànols com de possible risc de desprendiments, relatius a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

4. Àrees de prevenció de risc d'erosions:

Són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, baixa densitat de la vegetació i nivell d'impermeabilitat del terreny.

Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.

5. Zones de possible risc de contaminació d'aqüífers:

Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

a).- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

b).- En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

c).- El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals en els habitatges unifamiliars, situats a les zones assenyalades en els plànols com de risc mitjà o alt, serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora completament estanca amb capacitat mínima per a deu dies, en el cas que aquest sistema d'evacuació sigui autoritzat d'acord amb el procediment corresponent.

d).- Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim 10 m. dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a 5 m. dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

TÍTOL II. NORMES ESPECIALS EN MATÈRIA D'AIGÜES

Art. 11. Normativa aplicable en matèria d'aigües

En tot allò que constitueix el domini públic hidrogràfic, format pels torrents, fonts naturals, zones humides i el subsòl de les diverses capes freàtiques, així com les seves zones de servitud, serà d'aplicació la normativa sectorial en matèria d'aigües i, en especial, el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'aigües, el reglament del domini públic hidràulic aprovat pel Reial decret 927/1988, i el Pla hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril.

Art. 12. Zones de servitud i policia

1. D'acord amb la normativa esmentada a l'article anterior, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplada de 5,00 m., mesurats des dels marges, i la zona de policia tindrà una amplada de 100,00 m., també mesurats des d'aquests marges.
2. A la zona de servitud per a ús públic no es podrà realitzar cap tipus de nova construcció sense obtenir la autorització pertinent, per part de l'administració hidràulica competent, la qual només s'atorgarà en casos molt justificats.
3. A la zona de policia qualsevol ús, modificació del terreny natural, plantació o obra es sotmetrà a les prohibicions o condicions que estableix el Reglament del domini públic hidràulic o la normativa vigent en cada moment. Serà necessària l'autorització, prèvia a la llicència, de l'administració hidràulica competent.
4. No obstant l'anterior, d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva d'aquestes NS, a les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'autorització prèvia de l'administració hidràulica competent.

Art. 13. Aprofitament i prohibició d'abocaments

1. D'acord amb l'establert a l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament per part dels particulars dels llits de torrents o dels béns situats en ells, requereix la prèvia concessió o autorització administrativa. A tal efecte, les obres destinades a la canalització, tall o cobertura de qualsevol llit requereix la prèvia presentació del projecte subscrit per tècnic competent, d'acord amb l'article 126 del Reglament, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament d'esteses elèctriques i de qualsevol tipus de pas per damunt o per davall del llit. El compliment d'aquestes prescripcions s'inclourà i justificarà en l'esmentat projecte específic.
2. Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Text Refós de la Llei d'aigües, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que s'hagi obtingut la prèvia autorització administrativa. En aquesta prohibició s'hi inclou l'abocament d'aigües pluvials, excepte que es garanteixi que la qualitat de l'abocament no afectarà al llit de l'element.

TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC. CATÀLEG

Art. 14. Protecció del patrimoni arquitectònic i dels conjunts urbans

La protecció del patrimoni arquitectònic d'Ariany es farà efectiva mitjançant el compliment de les disposicions contingudes en el Catàleg de Patrimoni d'Ariany i de les ordenances contingudes en aquestes NS.

A més, s'ha de complir tota la normativa aplicable en matèria de protecció del patrimoni històric tant en general com, molt especialment, pel que fa als béns declarats com a béns d'interès cultural o béns catalogats, i tots aquells que formen part del patrimoni arqueològic, paleontològic, etnològic, històric industrial o qualsevol altra figura legal de protecció aplicable a béns situats en el terme d'Ariany.

A les àrees declarades històric ambientals, definides a la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població, s'hauran de complir les determinacions dels articles 38, 39 i 40 del PDS de telecomunicacions pel que fa a les infraestructures de telecomunicacions existents en aquestes àrees, als plans especials de reforma de les xarxes d'instal·lacions i a l'autorització d'infraestructures en àrees històric ambientals mancades d'aquest pla especial.

Art. 15. Protecció del centre històric d'Ariany. Àrea de rehabilitació integral. Zona de protecció de les visuals.

1. Seguint les determinacions de la Norma 46 del PTM, al centre històric d'Ariany, delimitat als corresponents plànols d'ordenació i classificat com a *Casc Antic*, s'aplicaran les ordenances específiques per a aquesta àrea contingudes a la normativa d'aquestes NS. Atesa la finalitat de protecció i conservació patrimonial de les tipologies tradicionals que tenen aquestes ordenances específiques es posarà especial esment en la seva aplicació per a fer efectiva aquesta finalitat.
2. Aquest àmbit classificat com a *Casc Antic* es defineix, a tots els efectes, com a Àrea de rehabilitació integral.
3. S'estableix una zona de protecció de les visuals, la qual es grafia als plànols d'ordenació. Dins aquesta zona de protecció es prohibeix qualsevol actuació que pugui malmetre o perjudicar l'entorn o les visuals de l'àmbit classificat com a *Casc Antic*.
4. A la zona de protecció de les visuals, per a la realització de qualsevol obra o instal·lació de nova planta o d'ampliació d'edificacions existents serà necessària la presentació, conjuntament amb el projecte per al qual es sol·licita llicència, d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració en l'entorn i la no afectació de les visuals del *Casc Antic*.

Art. 16. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès paisatgístic

D'acord amb les determinacions de la norma 50 del PTM es crea la ruta d'interès naturalístic Artà-Lluc, el traçat de la qual es grafia als plànols d'ordenació del sòl rústic.

S'estableix una franja de protecció paral·lela a la ruta, des de l'eix d'aquesta, amb una amplada de 25 m. a cada costat, en la part que afecta al municipi d'Ariany.

En aquesta franja de protecció es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

L'autorització de qualsevol tipus d'intervenció dins aquesta franja de protecció estarà sotmesa a la presentació d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració al paisatge i que no malmet o perjudica les visuals o l'entorn paisatgístic.

La xarxa de camins de titularitat pública que conformen el traçat de la ruta Artà-Lluc s'ha de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic. No s'autoritzarà cap intervenció que limiti aquestes condicions.

TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

Capítol I. Conceptes generals

Art. 17. Definició dels sistemes urbanístics. Sistemes urbanístics generals i locals

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà atès que contribueixen als objectius del planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures.
2. Son sistemes urbanístics generals aquells que configuren l'estructura general i orgànica del territori i determinen el model de desenvolupament urbà que adopta el municipi. S'inclouen els d'àmbit supramunicipal.
3. Son sistemes urbanístics locals aquells que es reserven a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures, l'àmbit funcional dels quals es limita principalment a una determinada i concreta àrea, unitat d'execució, sector o polígon, tot completant, des d'aquesta perspectiva local, l'estructura general i orgànica del territori.

Art. 18. Regulació dels sistemes urbanístics

Les NS estableixen les determinacions dels sistemes urbanístics que preveuen sense perjudici d'allò que s'estableixi de forma més específica a la legislació sectorial vigent en cada una de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

La inclusió de terrenys i edificacions com a sistema urbanístic implica un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen a la trama urbana.

Els plans especials i els corresponents projectes tècnics i de urbanització que, per a l'execució dels elements dels sistemes urbanístics, puguin desenvolupar-se hauran de respectar en la seva execució la regulació particular de cada un dels usos a que es vinculen aquest elements.

Art. 19. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics

1. Els sòls reservats per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que poden ser de titularitat privada en aquells supòsits en que així es determini per aquestes NS o pel planejament derivat que les desenvolupi.
2. La titularitat pública dels sistemes urbanístics no exclourà la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o un altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del planejament.
3. La qualificació de sistemes urbanístics, amb les excepcions que es prevegin, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys que estiguin així considerats, sense perjudici del deure de la seva cessió gratuïta quan formin part de sectors o unitats d'actuació en sòl urbà i urbanitzable.
4. Dins l'àmbit de les seves respectives competències o atribucions, correspondrà a les diferents administracions, organismes autònoms o empreses públiques adscrites als mateixos, el desenvolupament dels sistemes urbanístics per tal d'executar les infraestructures, serveis i equipaments.

5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, viari i d'espais lliures urbans de titularitat pública podran aprovar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en les condicions i procediment legalment establerts.

Art. 20. Tipus de sistemes urbanístics

Aquestes NS estableixen els següents tipus de sistemes urbanístics:

- a) Sistema d'equipaments comunitaris
- b) Sistema d'espais lliures públics
- c) Sistema de comunicacions: inclou els subsistemes de la xarxa viària i de transports.
- d) Sistema d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions.

Els sistemes urbanístics definits per les NS es delimiten en els plànols d'ordenació amb una trama específica per a cada un dels tipus enunciats a l'apartat anterior, si bé s'inclouen en diferents classes de sòl a efectes de la seva obtenció i valoració.

Capítol II. Sistema d'equipaments comunitaris

Art. 21. Definició, règim i classes del sistema d'equipaments comunitaris

1. Els sistemes urbanístics d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei del municipi i que així queden qualificats als corresponents plànols d'ordenació d'aquestes NS i aquells que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit.

La titularitat dels equipaments podrà ser pública o privada. Els solars destinats a equipament podran ser subjecte d'expropiació si els titulars no els dediquen als usos prevists en aquest article.

A part dels equipaments prevists en les NS, la iniciativa particular podrà instal·lar en les diferents zones d'edificació aquells serveis privats que siguin del seu interès, sempre que compleixin la normativa pròpia de cada zona.

2. Els equipaments comunitaris, segons la seva funció, poden ser dels següents tipus:

- a) Sociocultural (EC-SC)
- b) Docent (EC-DO)
- c) Assistència social (EC-AS)
- d) Administratiu – institucional (EC-AI)
- e) Esportiu (EC-ES)
- f) Seguretat (EC-SE)
- g) Sanitari (EC-SA)
- h) Recreatiu i espectacles (EC-RE)
- i) Funerari (EC-FU)
- j) Proveïment (EC-PR)

El règim d'usos del sistema d'equipament comunitari serà l'enunciat a l'article 48 de la normativa d'aquestes NS.

Així mateix s'admetrà l'ús d'infraestructures i serveis als terrenys destinats a equipaments comunitaris sempre i quan sigui compatible amb l'equipament existent o previst.

En els equipaments comunitaris que s'indiquen als plànols d'ordenació amb les sigles EC, sense especificar un tipus d'equipament concret, es podrà mantenir o implantar qualsevol tipus d'equipament comunitari o sistema urbanístic en general, sempre i quan sigui compatible amb els usos de la zona.

Per altra banda, s'especifiquen en els plànols d'ordenació els diferents tipus d'equipament comunitari quan aquests es destinen o s'hagin de destinar en el futur al concret tipus d'equipament que s'assenyala.

Art. 22. Condicions generals de les edificacions dels equipaments comunitaris

L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situï.

Depenent del tipus d'ordenació de l'edificació on s'implantin o s'ampliïn els equipaments s'estableixen els diferents paràmetres aplicables per a les edificacions:

- Per a zones d'edificació contínua els paràmetres aplicables seran els corresponents a la zona on es situa el nou equipament.
- Per a zones d'edificació aïllada s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:

EQUIPAMENTS		
EDIFICACIÓ	ocupació	50%
	edificabilitat	1 m ² /m ²
ALÇADES	alçada reguladora	9,00 m
	alçada total	12,00 m
	número plantes	P. B. + 1 P. P.
DISTÀNCIES A LLINDES	a vies i espais públics	5 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
JARDÍ	percentatge de jardí	30%

En els casos degudament justificats, es podrà concedir l'exoneració dels paràmetres anteriors en equipaments de titularitat o iniciativa pública, o centres educatius concertats, atenent a les necessitats que es derivin de l'ús o funció de l'equipament i a l'existència o no d'altres equipaments del mateix tipus en la zona on s'ubiqui.

Art. 23. Equipament comunitari funerari

Comprèn les activitats que es destinen a serveis funeraris en general, es a dir, els cementiris, tanatoris, etc.

Per a la implantació d'aquest tipus d'equipament s'estarà al que es disposa en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, del reglament de policia sanitària mortuòria, modificat pel Decret 87/2004, de 15 d'octubre.

Capítol III. Sistema urbanístic d'espais lliures públics

Art. 24. Definició i règim

- Compren els sòls destinats a parcs, jardins i zones verdes, així com a zones esportives, d'esbarjo i d'oci a l'aire lliure, que així quedin qualificades al corresponents plànols d'ordenació d'aquestes NS i aquelles que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit.
- Únicament s'admeten els usos d'esbarjo i lleure a l'aire lliure, eventualment l'ús esportiu i cultural sense limitació d'accés i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls, així com les eventuais concessions per a serveis i pas d'instal·lacions urbanes. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que dicti l'Ajuntament.

Art. 25. Condicions de les edificacions dels espais lliures públics

S'admeten les edificacions complementàries destinades al servei dels usos permesos. Aquestes edificacions no poden superar una ocupació del 5% del total de l'espai lliure i seran únicament en planta baixa amb un màxim de 4,00 m. d'alçada total màxima.

No s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i vol d'aquests espais.

Al subsòl d'aquests sistemes s'hi podran realitzar les construccions o instal·lacions de serveis o equipaments públics, així com els aparcaments que s'hi autoritzin sota qualsevol règim de gestió administrativa.

Capítol IV. Sistema urbanístic de comunicacions

Art. 26. Definició, règim i subsistemes de comunicacions

1. El sistema urbanístic de comunicacions compren el conjunt de terrenys, instal·lacions, edificacions i reserves de sòl per a la xarxa viària i transports.
2. El règim d'usos serà l'enunciat a l'article 49 de la normativa d'aquestes NS.
3. Per la seva funció es poden distingir els següents subsistemes:
 - a) Subsistema viari.
 - b) Subsistema de transports.

Art. 27. Subsistema viari

1. El subsistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària dedicats als usos de vialitat rodada o peatonal i aparcament.

Les determinacions de les NS, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

Per a totes les categories establertes es defineix una franja de domini públic que es la que quedarà pròpiament qualificada com a Sistema Viari, i una franja de protecció del sistema que mantindrà la qualificació que li correspongui segons els plànols d'aquestes NS, però quedarà afectada per la prohibició d'edificar d'acord amb la legislació vigent relativa a les Carreteres.

2. Es distingeixen diferents categories de vies tot definint l'amplitud de les franges de qualificació (domini públic) i de protecció per als diversos tipus de viari d'acord amb els següents subapartats:
 - a) Carreteres de la xarxa viària primària
Carreteres, autopistes i autopistes incloses en el PDS de carreteres en la xarxa primària bàsica i complementària, subjectes a la seva legislació específica.
Condicions:
 - a) Franja de zona de domini públic: 8,00 m. des de l'aresta exterior de l'explanació per a vies de 4 o més carrils i 3,00 m. per a vies de 2 carrils.
 - b) Franja de protecció (APT): 25,00 m. des de l'aresta exterior de l'explanació per a vies de 4 carrils o més i 18,00 m. per a vies de 2 carrils.
 - b) Carreteres de la xarxa viària secundària
Carreteres, incloses pel PDS de carreteres en la xarxa secundària, subjectes a la seva legislació específica.

Condicions:

- a) Franja de zona de domini públic: 8,00 m. des de l'aresta exterior de l'explanació per a vies de 4 o més carrils i 3,00 m. per a vies de 2 carrils.
- b) Franja de protecció (APT): 25,00 m. des de l'aresta exterior de l'explanació per a vies de 4 carrils o més i 18,00 m. per a vies de 2 carrils.

c) Carreteres de la xarxa local

Inclou la resta de carreteres que es limiten a l'àmbit local.

Condicions:

- a) Franja de zona de domini públic: 3,00 m. des de l'aresta exterior de l'explanació.
- b) Franja de protecció (APT): 8,00 m. des de l'aresta exterior de l'explanació.

d) Carrers de la xarxa urbana primària

Són els carrers que es consideren necessaris per a l'estructuració bàsica del tràfic rodat urbà.

Condicions:

- a) El domini públic correspon a la calçada dels carrers més la voravia quan aquesta existeixi.
- b) Els nous carrers de la xarxa urbana primària hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 137 i següents d'aquestes NS.
- c) Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

e) Carrers de la xarxa urbana secundària

És la xarxa general de carrers urbans de caràcter rodat llevat dels que corresponen a la xarxa bàsica urbana i les àrees específicament destinades a l'aparcament de vehicles a l'aire lliure.

Condicions:

- a) El domini públic correspon a la calçada dels carrers més la voravia quan aquesta existeixi.
- b) Els nous carrers de la xarxa urbana secundària hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 137 i següents d'aquestes NS.
- c) Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

f) Carrers urbans d'ús exclusiu o preferent per a vianants.

Són els carrers que es consideren necessaris per a l'estructuració bàsica del tràfic de vianants. Poden ser d'ús exclusiu per a vianants o d'ús preferent, en aquests darrers es donarà prioritat a l'ús per part dels vianants limitant-se el trànsit rodat a situacions especials com poden ser els dels vehicles de residents, vehicles de servei públic o d'abastament de certes mercaderies.

Condicions:

- a) El domini públic correspon a la totalitat de l'amplada del carrer, incloent, si estan delimitades, la calçada i les voravies.
- b) Els nous carrers de preferència peatonal hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 137 i següents d'aquestes NS.
- c) Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

g) Camins rurals

Són camins rurals aquells que no estan inclosos en cap de les categories anteriors i estan situats en sòl rústic tot permetent la comunicació i accés a les parcel·les rústiques.

S'haurà de seguir allò que estableix l'article 187 de la normativa d'aquestes NS pel que fa a la regulació dels nous camins rurals.

3. A més dels usos propis del sistema viari, circulació peatonal i rodada, s'admet la utilització del subsòl per al pas de les línies d'infraestructures i serveis tècnics, i l'ús del sòl per il·luminació, senyalització i altres elements propis del vial al qual donin servei. En l'execució de noves carreteres i carrers serà obligatori que tots els serveis siguin soterrats.
4. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

5. D'acord amb la llei 6/99 de directrius d'ordenació territorial, les àrees de protecció territorial de carreteres (APT) definides com la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i a una distància d'aquestes de 25,00 m. a les carreteres de 4 o més carrils, de 18,00 m. a les carreteres de 2 carrils de la xarxa primària i secundària i de 8,00 m. a les carreteres de 2 carrils de les xarxes local o rural, tendran la consideració de sòl rústic protegit.

En conseqüència, a més de les restriccions degudes a les prescripcions d'aquest article i de les que es deriven de la qualificació específica aplicable en cada cas, seran d'aplicació les restriccions d'us establertes en la matriu d'ordenació del sòl rústic del PTM.

Art. 28. Subsistema de transports

1. Compren els terrenys, edificacions i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies de caràcter municipal o extramunicipal tal com estacions d'autobusos.
2. Les noves edificacions vinculades a aquest subsistema hauran de complir les mateixes condicions que les assenyalades a l'article 22 de la normativa d'aquestes NS.

Capítol V. Sistema urbanístic d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions

Art. 29. Definició i règim

1. El sistema urbanístic d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions compren un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.
2. El règim d'usos serà l'enunciat a l'article 49 de la normativa d'aquestes NS.
3. Per la seva funció es poden distingir els diferents sistemes: el d'infraestructures i serveis tècnics i el de telecomunicacions.

Art. 30. Subsistema d'infraestructures i serveis tècnics

1. Comprèn els terrenys, edificacions i instal·lacions destinats a la dotació d'infraestructures i serveis tècnics, de titularitat o servei públic encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la seva xarxa d'abastament, plantes incineradores, estacions de transferència de residus, abocadors de deixalles, punts verds i altres possibles serveis de caràcter afí. S'hi permetrà l'ús d'aparcament de vehicles.
2. Les edificacions necessàries per al desenvolupament del subsistema d'infraestructures i serveis tècnics s'ajustaran estrictament a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit urbà en que se situen. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests sistemes mantindran el caràcter d'espais ajardinats, en general, tenint cura de l'arbrat i la vegetació existent.
3. Les servituds de les esteses elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i la resta de la normativa aplicable.

A efectes de servituds serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de les esteses elèctriques aèries d'alta tensió i a una distància de 30,00 m. d'aquest.

En els sectors de nova urbanització les línies de distribució de mitjana tensió (inferiors a 30 kV.) hauran de ser soterrades.

4. A les canalitzacions de gas i aigua existents i a les noves que s'autoritzin, caldrà respectar les servituds de pas, o d'altres que poguessin existir, oficialment establertes.

No es podran dur a terme actuacions (edificacions o d'altres) a les proximitats de les canalitzacions esmentades a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament en la normativa tècnica vigent.

Quan l'actuació a realitzar pugui produir una afectació de les canalitzacions esmentades, podrà demanar-se un informe a l'empresa que en sigui propietària.

5. En l'execució de noves carreteres i carrers serà obligatori que tots els serveis siguin soterrats.

Art. 31. Subsistema de telecomunicacions

1. Comprèn els terrenys i les instal·lacions bàsics dels serveis de correus, telègrafs, telèfons, radio, televisió i transmissió de dades.
2. Les noves línies de telecomunicacions o les ampliacions de les existents en sòl urbà seran soterrades. En tot cas es prohibeix el pas aeri per sobre els espais públics, havent-se de soterrar la línia. Excepcionalment les ampliacions de línies per escomeses a usuaris individuals es podran passar per façana.
3. D'acord amb l'article 10 del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, aprovat pel Decret 22/2006 de 10 de març, l'operador que vulgui instal·lar la seva xarxa de telecomunicacions utilitzant béns de domini públic s'ha d'adreçar a l'administració que en sigui titular i ha de presentar informació sobre la xarxa i el projecte tècnic concret relatiu als elements de la xarxa, la instal·lació de la qual hagi d'afectar aquests béns demaniaus.
4. L'operador ha de presentar, també, a l'administració titular dels béns de domini públic la certificació que acrediti que està inscrit en el Registre d'operadors a que es refereix l'article 31.2 de la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions i també, si cal, el projecte d'implantació aprovat prèviament per la conselleria competentment en matèria de telecomunicacions.
5. La sol·licitud d'ocupació de domini públic ha de fer-se amb caràcter previ a la sol·licitud de la llicència d'obres a que es refereix el capítol II del Títol III del PDS de telecomunicacions.
6. Tot això sense perjudici del compliment d'allò que disposa el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, aprovat pel Decret 22/2006 de 10 de març, i les altres disposicions legals o reglamentàries vigents en cada moment.

TÍTOL V. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

Art. 32. Objecte

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

Art. 33. Formes d'intervenció

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

- a) Llicències urbanístiques.
- b) Ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.
- c) Inspecció urbanística.

Art. 34. Actes subjectes a llicència

1. En general, i d'acord amb la normativa vigent, estan sotmesos a llicència municipal prèvia els actes d'edificació, construcció, obres i ús del sòl i el subsòl.
2. Estan expressament sotmesos a llicència els actes que s'especifiquen en l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la comunitat autònoma de les Illes Balears i en qualsevol altra norma que així ho requereixi.
3. Estan inclosos en l'obligació esmentada totes les activitats que es relacionen a continuació: l'execució d'obres de perforació de pous; les segregacions o qualsevol altre acte de divisió de finques en sòl rústic; la instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; la instal·lació, l'obertura, la modificació i la transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems, inclosa la substitució o el canvi de lloc de màquines i motors; i la instal·lació de grues torre i d'altres aparells industrials.
4. L'establiment i la posada en marxa de xarxes de comunicacions electròniques, i també de qualsevol estació radioelèctrica emissora, requereix l'atorgament successiu per part de l'ajuntament de les llicències urbanístiques d'instal·lació, d'obres, i d'obertura i funcionament.
5. Pel que fa a l'atorgament de llicències d'activitat s'ha de seguir el que es regula a la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears i els reglaments que la desenvolupin.

Art. 35. Procediment per atorgar llicències

El procediment per concedir llicències urbanístiques municipals de tota classe s'ha d'ajustar a allò que disposen la normativa aplicable, aquestes NS i les ordenances municipals.

L'òrgan competent per a la seva concessió serà el que es determini en el marc de la normativa de règim local i d'acord, en el seu cas, amb el reglament orgànic de l'Ajuntament d'Ariany.

Art. 36. Obres menors: concepte

D'acord amb allò que disposa la Llei de disciplina urbanística, només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, que no suposin alteració de volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de tot tipus d'edificis i instal·lacions.

En cap cas s'entenen com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de qualsevol tipus i les intervencions a àmbits i a elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i la tala massiva d'arbres.

Art. 37. Obres menors: documentació

La petició de llicència d'obra menor s'acompanyarà dels documents següents:

- a) Emplaçament i situació de l'obra.
- b) Descripció detallada o croquis de l'obra a realitzar.
- c) Pressupost de l'obra.
- d) Nomenament de l'empresa constructora.
- e) Rebut de l'IBI.
- f) Fotografies de la part de l'edificació on es pretén intervenir. En cas de sòl urbà en tipologia entre mitgeres, quan la intervenció afecti a elements exteriors de les edificacions, s'adjuntaran, a més, fotografies on s'apreciïn les edificacions adjacents.
- g) Qualsevol altra documentació que s'exigeixi per part de les disposicions específiques d'aquest planejament, altres ordenances municipals o que resulti exigible en virtut de normativa o instruments d'ordenació territorial que siguin aplicables.

Art. 38. Obres majors: documents del projecte

1. El projecte tècnic en base al qual se sol·licita la llicència haurà de disposar del corresponent visat col·legial, llevat dels casos que n'estiguin exonerats d'acord amb la normativa aplicable; haurà de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que un facultatiu distint de l'autor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; anirà necessàriament complementat amb una memòria urbanística com a document específic i independent en el qual s'indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada i se'n raonarà l'adequació a l'ordenació vigent.

La memòria desenvoluparà els arguments necessaris per justificar el compliment d'allò que preceptua l'article 73 a) del Text Refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril i l'article 138.b) del Text Refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1992 de 26 de juny.

S'acompanyarà dels corresponents plànols de situació a escala 1/10.000 o 1/2.000 sobre el corresponent plànol d'ordenació d'aquestes NS, segons es tracti de terrenys rústics o urbans, i de qualsevol altra informació gràfica que resulti precisa en ordre a donar suport al seu contingut, amb expressa indicació de la classificació del sòl objecte de l'actuació i de la normativa i ordenances aplicables.

En qualsevol cas, s'hauran de complir les exigències que estableix el Codi tècnic de l'edificació (CTE).

2. El projecte tècnic a què fa referència l'apartat anterior estarà integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. A l'efecte de les NS s'entén que:
 - a) Projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.
 - b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.
3. El projecte bàsic i el d'execució hauran de contenir els documents que es relacionen a l'article 6 de la Llei de disciplina urbanística i, a més, qualsevol altra documentació que s'exigeixi per part de les disposicions específiques d'aquest planejament, altres ordenances municipals o que resulti exigible en virtut de normativa o instruments d'ordenació territorial que siguin aplicables.

4. Altres documents que s'han de presentar juntament amb la sol·licitud de llicència i el projecte tècnic
- a) Rebut de l'IBI.
 - b) En el cas d'obra major situada en sòl urbà i urbanitzable, nota informativa del registre de la propietat o escriptura pública de la finca.
 - c) En el cas d'obra major situada en sòl rústic, certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si n'és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.
 - d) Documents estadístics.
 - e) Documents acreditatius de l'equip tècnic director de l'obra.
 - f) Documents acreditatius del constructor o empresa constructora.
 - g) A zones extensives, plànol de l'arbrat existent, de les reposicions i noves plantacions.
 - h) Fotografies en color de la parcel·la o solar i, en sòl urbà, dels solars o edificacions adjacents.
 - i) Projecte de telecomunicacions, seguint la normativa sectorial al respecte.
 - j) Qualsevol altra documentació que s'exigeixi per part de les disposicions específiques d'aquest planejament, altres ordenances municipals o que resulti exigible en virtut de normativa o instruments d'ordenació territorial que siguin aplicables.

Sense el nomenament i la comunicació a l'Ajuntament de la direcció facultativa i empresa constructora, no es pot iniciar cap obra.

Una vegada presentat el projecte tècnic a l'Ajuntament, adquireix caràcter de document oficial; de l'exactitud i de la veracitat de les dades tècniques consignades en el projecte respondrà l'autor amb caràcter general.

Art. 39. Publicitat de la llicència

Serà requisit indispensable en totes les obres disposar, a peu d'obra, de còpia autoritzada de la llicència municipal, així com la col·locació del cartell indicador en el qual es faci constar el nom i els llinatges dels tècnics directors i del contractista, l'ordenança que s'aplica, la data d'expedició de la llicència, el termini d'execució de les obres, el nombre de plantes autoritzades i el número d'expedient.

Art. 40. Iniciació i pròrrogues de llicències

1. L'autoritat municipal competent fixarà a l'acte d'atorgament de la llicència els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. El termini que es fixi per a iniciar les obres no serà superior a sis mesos i el termini de finalització de les obres no serà superior a 24 mesos. En ambdós casos els terminis fixats a la llicència començaran a comptar des de la notificació de l'autorització en que s'hagin pogut iniciar les obres.
2. Pel que fa al règim de pròrrogues, tant de l'inici com de la conclusió de les obres, s'estarà a allò que es disposa a la legislació urbanística aplicable (Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística).

Art. 41. Modificacions

Quan, una vegada concedida una llicència, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, les obres no seran paralitzades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte.

La normativa d'aplicació a les modificacions en el transcurs de les obres esmentades a l'apartat anterior serà la vigent en el moment de concessió de la llicència sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

No s'aplicarà el que es preveu a l'apartat primer si la modificació té per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzats o si comporta alteració de les condicions d'ús del sòl, alçada, volum, situació dels edificis i ocupació màxima autoritzades.

En cap cas no es podran acollir als beneficis citats, les obres que es facin a edificis catalogats o inclosos en conjunts històrics o artístics, subjectes a la legislació vigent del patrimoni històric o protegits pel planejament urbanístic. Tot això d'acord amb la Llei de disciplina urbanística.

Art. 42. Caducitat de la llicència

1. Les llicències caduquen per l'incompliment dels terminis fixats a la pròpia llicència pel que fa a l'inici i finalització de les obres d'acord amb l'article 40 de la normativa d'aquestes NS.
2. El procediment per declarar la caducitat requereix l'acord de l'òrgan que atorgà la llicència, en el qual ha de constar l'inici de l'expedient de caducitat i s'hi han d'especificar les causes, amb audiència de la persona interessada, durant un termini de 10 dies. Després del tràmit d'audiència, l'òrgan corresponent ha de dictar l'acord per procedir o no a declarar la caducitat.
3. Abans que la llicència caduqui, es pot sol·licitar una pròrroga dels terminis de començament o d'acabament de les obres, d'acord amb el que disposa l'article 8.5 de la Llei de disciplina urbanística.

Art. 43. Final d'obra

El titular de la llicència ha de comunicar per escrit a l'Ajuntament l'acabament de les obres, adjuntar certificat d'obra de la direcció tècnica i sol·licitar la comprovació final i l'expedició del certificat municipal d'acabament.

Juntament amb la documentació de final d'obra, s'haurà d'adjuntar el manual i fitxes d'ús i manteniment amb el corresponent full d'instruccions medi ambientals d'ús per a residents i usuaris habituals de l'edifici. Aquest es lliurarà a cada resident o usuari habitual.

A més, caldrà aportar qualsevol altra documentació que s'exigeixi per part de les disposicions específiques d'aquest planejament, altres ordenances municipals o que resulti exigible en virtut de normativa o instruments d'ordenació territorial que siguin aplicables.

Quan l'Ajuntament hagi rebut la comunicació de l'acabament de les obres, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final l'efectuaran i n'emetraran un informe on constarà si l'obra s'adequa en tots els aspectes als termes de la llicència concedida, si a la construcció s'ha tengut en compte la resta d'aspectes prevists en les presents Ordenances, si s'han reparat els danys i perjudicis causats a la via pública i si està construïda la vorera davant de l'edifici.

Amb la sol·licitud del certificat municipal d'acabament d'obra, s'han d'adjuntar dues fotografies de l'obra, preses des de la via pública en les mateixes condicions que per a la sol·licitud de la llicència. L'acabament parcial d'un edifici ha d'incloure un acabat perfecte de les façanes i mitgeres construïdes.

Es comunicarà al sol·licitant dia i hora per a la inspecció, perquè el sol·licitant o el seu representant faciliti als serveis d'inspecció el lliure accés a l'obra.

En tot cas, el certificat municipal d'acabament d'obra haurà de justificar el compliment del que disposa el Decret 145/1997, de 21 de novembre, modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, pel qual es regulen les condicions d'amidament d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DELS USOS

Art. 44. Estructura general dels usos

Segons la seva assignació urbanística es distingeixen les següents classes d'usos:

- a) Ús global: és l'establert per les NS per a definir el destí genèric de cada zona. Aquesta categorització d'ús només té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori. Els usos globals poden ser:
 - a. Usos globals lucratius, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.
 - b. Usos globals no lucratius, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.
- b) Ús detallat: és el contemplat de forma més detallada per les NS per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

Segons la seva utilització es distingeixen les següents classes d'usos:

- a) Ús públic: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que a l'efecte estableix la llei.
- b) Ús col·lectiu: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per a pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.
- c) Ús privat: és el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

Segons la seva titularitat es distingeixen les següents classes d'usos:

- a) Ús de domini públic: en compliment dels articles 19.1.c, 29.1.d i 29.1.e del Reglament de planejament urbanístic, les NS determinen la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.
- b) Ús de domini privat: en compliment dels articles 19.1.c i 29.1.d del Reglament de planejament urbanístic, les NS proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

Segons la seva permissibilitat es distingeixen les següents classes d'usos:

- a) Ús admès (A): és aquell ús que el planejament autoritza, sense perjudici del compliment de la normativa específica.
- b) Ús condicionat (C): és aquell que necessita requisits addicionals per ser autoritzat, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- c) Ús prohibit (P): és aquell ús la implantació del qual no està permesa pel planejament. Així mateix s'han de considerar prohibits els usos que així es considerin per les disposicions estatals o autonòmiques, especialment pel que fa a matèria de seguretat, salut, molèsties o perillositat. Tots els usos no inclosos com a admesos o condicionats a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

Capítol I. Definicions dels usos en sòl urbà o urbanitzable

Art. 45. Usos residencials

Habitatge: és aquella edificació destinada a l'allotjament o residència familiar situada en sòl urbà. Es distingeixen dos tipus:

- a) Habitatge unifamiliar: és l'ús corresponent a l'allotjament o la residència d'una sola família, o una unitat de convivència, en un edifici que constitueix, juntament amb la parcel·la sobre la qual s'assenta, una sola unitat registral, la qual té accés exclusiu a la construcció o a la parcel·la des d'un vial o espai lliure d'ús i de domini públics.
- b) Habitatge plurifamiliar: és l'ús que fa referència a l'habitatge familiar que, agrupat amb altres unitats familiars o de convivència contigües de manera superposada verticalment, formen una edificació contínua que constitueix, juntament amb la parcel·la sobre la qual s'assenta, una sola unitat registral.

Art. 46. Usos del sector secundari

1. Indústria: correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i d'altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior que no tenen com a finalitat principal la venda al públic. També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

D'acord amb les seves característiques, s'estableixen les categories següents:

- a) Primera categoria: comprèn aquelles activitats artesanals que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge que per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat. Han de complir, a més, els següents requisits addicionals:
 - a. Només poden estar situades en planta baixa.
 - b. La superfície útil màxima destinada a l'activitat serà de 150 m².
 - c. La potència màxima total instal·lada no pot superar els 8,8 KW.
 - d. No es podran transmetre a l'exterior del local més de 40 decibels, sens perjudici del compliment de qualsevol altra normativa o ordenances que resultin d'aplicació.
- b) Segona categoria: comprèn aquelles activitats que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge que per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat. Han de complir, a més, els següents requisits addicionals:
 - a. Només poden estar situades en planta baixa.
 - b. La superfície útil màxima destinada a l'activitat serà de 250 m².
 - c. No es podran transmetre a l'exterior del local més de 60 decibels, sens perjudici del compliment de qualsevol altra normativa o ordenances que resultin d'aplicació.
- c) Tercera categoria: comprèn les indústries en general que resulten molestes o incòmodes, i per tant incompatibles amb els usos residencials.

2. Magatzem: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies. S'inclou dins aquest ús els magatzems destinats al comerç a l'engròs, que té com a destinatari altres comerciants, industrials, empreses, entitats i institucions que no siguin consumidors finals.

Art. 47. Usos del sector terciari

1. Comercial: és aquell que es considera com a activitat comerç d'acord amb l'article 1 del Pla Director Sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears, aprovat pel Decret 217/1996, de 12 de desembre, i la normativa sectorial aplicable. S'exceptuen els usos o activitats que estan expressament inclosos en altres apartats per aquestes NS.
2. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que incorporen les institucions financeres, assegurances, despatxos professionals, agències de viatges, serveis prestats a les empreses i altres serveis.
3. Allotjament turístic: és aquell duit a terme per empreses turístiques d'allotjament que són les que, de manera professional i habitual, ofereixen allotjament en un establiment obert al públic amb o sense serveis complementaris que estiguin destinats als usuaris de l'establiment turístic. Seguint els termes de la Llei general turística els usos que es preveuen, com a admesos a determinades zones, són els següents:
 - a) Establiments hotelers:
 - a. Hotel: s'entén per hotel l'establiment que presta serveis turístics d'allotjament i de menjador, amb o sense serveis complementaris, que, per estructura, no disposa de les instal·lacions adequades per a l'elaboració i consum d'aliments dins de la unitat d'allotjament.
 - b. Hotel de ciutat: aquell que, a més de tenir les característiques del punt anterior, té alguna de les característiques següents:
 - i. Estar instal·lat o instal·lar-se en zones qualificades i ordenades com a nucli antic pel planejament.
 - ii. Estar instal·lat o instal·lar-se en edificis emparats per la legislació reguladora del patrimoni històric o que estiguin catalogats pel planejament i situats a zona urbana d'edificació consolidada.
 - iii. Estar projectat d'acord amb el que disposen els plans de l'oferta turística aplicables a l'illa de Mallorca.
 - c. Hotel apartament: s'entén per hotel apartament l'establiment que, a més de prestar serveis turístic d'allotjament i de menjador amb o sense serveis complementaris, disposa per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i consum d'aliments en totes o algunes de les unitats d'allotjament.
 - b) Apartament turístic: s'entén per apartament turístic l'establiment que presta servei d'allotjament sense servei de menjador i que disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments en totes les unitats d'allotjament.
 - c) Turisme d'interior: s'entén per establiment de turisme d'interior l'habitatge en què es presti servei d'allotjament, construït amb anterioritat a una data determinada, situat en el casc antic dels nuclis urbans a una distància mínima de 500 metres de la zona turística més pròxima. Aquest edifici ha de tenir la tipologia tradicional de l'entorn urbà en què s'ubiqui, i constituir un sol habitatge, amb un nombre de places limitat. Es troba regulat en el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.
4. Restauració: l'ús de restauració és aquell que es presta als establiments d'oferta de restauració, o sia a aquells que oberts al públic es dediquen a subministrar de manera professional i habitual, menjars o begudes per consumir en el mateix local. Inclou, en els termes establerts a l'article 34 de la Llei general Turística, els restaurants, cafeteries, bars i altres empreses de servei directe a l'usuari de serveis

turístics. S'exclouen expressament els que incorporin algun tipus d'espectacle i sales de festa que es consideren adscrits a l'ús recreatiu.

Art. 48. Usos d'equipament comunitari

1. **Socio cultural:** comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.
2. **Docent:** les activitats que formen aquest ús són les que es destinen a la formació humana i intel·lectual de les persones en els diferents nivells. S'hi inclouen, per exemple, els centres d'educació infantil, de primària i de secundària, de batxillerat, de formació professional, d'ensenyança universitària, d'educació especial, d'educació per a adults, les acadèmies, els tallers ocupacionals, les escoles d'educació musical i conservatoris, les escoles d'arts i oficis, els centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.
3. **Assistència social:** comprèn les activitats destinades a la cobertura de les necessitats socials de la població i que en general no estan incloses en altres usos. Inclou també l'allotjament assistit, amb tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits: gent gran, estudiants, etc.
4. **Administratiu institucional:** comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública exclusivament per a desenvolupar-hi les funcions i serveis de les seves competències. S'hi inclouen, per exemple, les seus de l'Ajuntament, les delegacions de l'Administració autonòmica o estatal, etc.
5. **Esportiu:** les activitats que formen part d'aquest ús són les que s'adrecen a la pràctica, l'ensenyança d'especialitats esportives o de cultura física. S'hi poden incloure, per exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, etc.
6. **Seguretat:** aquest ús es correspon a les activitats de servei públic que fan cossos i institucions de l'administració i que s'adrecen a la defensa de l'Estat, a la preservació de l'ordre públic, a la protecció dels individus o dels béns i les activitats que es desprenen de les anteriors. S'hi inclouen, per exemple, les casernes de l'exèrcit o de les forces de seguretat locals, autonòmiques i estatals, les comissaries, les instal·lacions militars, protecció civil, bombers, etc.
7. **Sanitari:** el formen les activitats d'ús públic o col·lectiu que es destinen a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis metges o quirúrgics i hospitalaris. No s'hi inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, els quals es consideren de la mateixa manera que la resta d'activitats professionals. Dins l'ús sanitari, s'han d'incloure, per exemple, els hospitals, les clíniques, les residències de persones malaltes, els ambulatoris, els dispensaris, els centres de salut d'atenció primària i preventiva, els PAC, els consultoris psiquiàtrics, els laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, qualsevol tipus de centre d'assistència sanitària.
8. **Recreatiu i espectacles:** aquest ús es relaciona amb les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general, i amb les similars que no s'inclouen en altres usos. Aquestes activitats es relacionen en l'annex del Reglament general de policia i espectacles públics i activitats recreatives, com, per exemple, les sales de cinema, els teatres, els cafè concerts, les sales de concerts, les sales de jocs, els casinos, els parcs d'atraccions, aquàtics, els jardins botànics, els aqüaris, les places de toros, els circs, les discoteques, les sales de ball, etc.
9. **Funerari:** comprèn les activitats que es destinen a serveis funeraris en general, es a dir, els cementiris, tanatoris, etc.

10. Proveïment: compren aquelles activitats ordenades o regulades per una administració pública consistents en el proveïment d'aliments o productes de primera necessitat i destinats a la generalitat de la població. S'inclouen especialment els mercats municipals.

Art. 49. Usos de comunicacions i infraestructures

1. Xarxa viària: l'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos vendrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, per Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre i les seves successives modificacions), per les disposicions del Consell Insular de Mallorca, en les vies de la seva competència, i per les pròpies NS, i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (reglaments d'activitats a la via pública, servituds per infraestructures, normatives sobre estacions de servei, etc.)
2. Instal·lacions i serveis: correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tal com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida i transferència de residus, punts verds, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques i els semblants a tots els esmentats anteriorment. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

L'execució en domini públic de les xarxes de servei i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu i pels reglaments sectorials que les regulen. Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

3. Transports: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estança de persones i/o de mercaderies, tant de transport públic, privat o col·lectiu, tal com parades i estacions de bus i de tren. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.
4. Comunicacions i telecomunicacions: compren les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicacions les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.
5. Aparcament de vehicles: compren els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles de transport de persones per carretera, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. L'ús corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tal com autobusos i/o camions, només es permeten a les zones industrials i de serveis.
6. Estacions de servei: s'entén com a estació de servei de combustibles i/o carburants els espais destinats a estacions, parades o establiments amb dipòsits d'emmagatzematge i un o varis sortidors per a l'expansió dels combustibles i/o carburants, destinats bàsicament als vehicles automòbils. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

Art. 50. Usos d'espais lliures

1. Ús d'espai lliure públic: és l'ús públic que es destina a l'esplai i l'esbarjo de la població, en general, en sòls no edificables d'ús i de domini públic, que es qualifiquen així en aquestes NS.

2. Ús d'espai lliure privat: aquest ús està format per les activitats relacionades amb l'esplai i l'esbarjo de les persones en àrees no edificables de domini privat, les quals es qualifiquen així segons les normes, o en àrees que resulten de complir les determinacions dels paràmetres urbanístic de cada ordenança d'edificació.

Capítol II. Normes específiques per a determinats usos i activitats en sòl urbà i urbanitzable

Art. 51. Normes per a l'ús comercial

No es podrà autoritzar la realització d'obres d'instal·lació o ampliació, ni l'obertura d'establiments comercials que disposin d'una superfície útil per a exposició i venda superior a 400 m². S'exceptuaran d'aquesta condició els establiments comercials destinats exclusivament a l'exposició i venda de les mercaderies següents: vehicles a motor, embarcacions, materials de construcció, mobles i mobiliari i elements propis de cuina i bany.

Art. 52. Normes per a l'habitatge turístic de vacances

En totes aquelles zones on estigui permès l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, s'admetrà l'habitatge turístic de vacances, el qual haurà de complir els requisits i característiques que estableix la normativa sectorial, concretament la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques a habitatges i el Decret 55/2005, de 20 de maig, pel qual es regulen els habitatges turístics de vacances a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, o la normativa que estigui vigent en cada moment.

Art. 53. Normes per a l'ús turístic

Turisme d'interior: de conformitat amb la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística i el Decret 62/1995, regulador dels serveis turístics en el medi rural, s'entén per turisme d'interior la prestació de serveis turístics que es puguin realitzar en habitatges situats en el *Casc Antic* del nucli urbà d'Ariany i que compleixin les següents condicions:

- a) La construcció i la parcel·la on es situa ha de tenir la tipologia tradicional de l'entorn urbà en que s'ubica.
- b) Ha de conformar un sol habitatge.
- c) Ha d'estar construït abans de l'1 de gener de 1940.

Capítol III. Definicions dels usos en sòl rústic, seguint la matriu del PTM

Art. 54. Usos i activitats al sòl rústic

1. La regulació dels usos i activitats al sòl rústic, els quals venen definits a continuació, es regirà per la normativa sectorial aplicable, sens perjudici de la regulació específica que es conté a les normes següents.
2. El règim d'usos que s'estableix per al sòl rústic segueix la matriu d'ordenació del sòl rústic continguda al PTM.
3. El règim dels usos definits per aquestes normes per a les diferents activitats queda com s'estableix a les diferents regulacions, entenent que allò que s'estableix per als usos condicionats són requisits addicionals per ser autoritzats, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
4. En el cas que sigui necessària la declaració d'interès general, les actuacions proposades es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor

etnològic o arquitectònic existents. Les noves construccions hauran de complir amb els paràmetres i les condicions estètiques que s'estableixen a aquestes NS, a la normativa aplicable o als instruments d'ordenació territorial. Això és així llevat dels casos en què, per les característiques específiques de l'activitat es justifiqui que no resultin aplicables, i així s'accepti o s'exoneri de forma expressa a la declaració d'interès general.

5. D'acord amb la previsió de l'article 37.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, per autoritzar activitats i usos del sector primari i indústries de transformació agrària del sector secundari, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura.

Art. 55. Protecció i educació ambiental

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

Art. 56. Activitats del sector primari

1. Activitats de caràcter extensiu: són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius.

Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística contingudes en aquestes NS o qualsevol altra normativa o instrument d'ordenació territorial.

2. Activitats de caràcter intensiu: aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura.

Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hivernacles, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives, i d'altres similars.

3. Activitats complementàries: seran considerades com a tal l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

En qualsevol cas s'entendran compreses dins aquest apartat les activitats complementàries a què es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.

4. Activitats extractives: són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

Art. 57. Activitats del sector secundari

1. Indústria de transformació agrària: correspon a activitats destinades a emmagatzemament, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes NS.

2. Indústria en general: són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes NS.

Art. 58. Equipaments

1. Equipaments sense construcció: es refereix a equipaments situats en terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'article 56 d'activitats del sector primari.

Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són àrees recreatives.

S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància.

2. Resta d'equipaments: consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

Art. 59. Infraestructures

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².
2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres i les seves instal·lacions complementàries.
3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.
4. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal: com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

Art. 60. Habitatge unifamiliar aïllat

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

Capítol IV. Normes específiques per a determinats usos i activitats en sòl rústic

Secció 1a. Règim d'usos de protecció i educació ambiental

Art. 61. Normes per a protecció o educació ambiental

Ús condicionat a les APR i ZPR amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Ús condicionat a les APT, AT-H, AT-C, SRG-F, AFM, AAIL i SRG.

Secció 2a. Règim d'usos del sector primari

Art. 62. Normes per a activitats extensives

Ús admès a totes les categories de sòl rústic, sense perjudici del compliment de la normativa específica.

Art. 63. Normes per a activitats intensives

Ús condicionat a les APR, ZPR i APT amb els requisits addicionals següents:

- a) Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
- b) Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- c) A les APR i ZPR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Ús admès a les AT-H, AT-C, SRG-F, AFM, AAIL i SRG sense perjudici del compliment de la normativa específica.

Art. 64. Normes per a les activitats complementàries

1. Ús condicionat a APR, ZPR, APT, AT-H, AT-C, SRG-F, AFM, AAIL i SRG, amb els requisits addicionals següents:

- a) Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries, segons el Decret 62/1995, de 2 de juny). Es permetrà que en el cas dels hotels rurals, aquests es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
- b) Ser alguna de les activitats següents: venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la

protecció del sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'1 de gener de 2005.

- c) A les APR i ZPR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Art. 65. Normes per a les activitats extractives

1. Ús prohibit a les AT-H i AT-C.
2. Ús prohibit a les APR, ZPR, APT, SRG-F, AFM, AAIL i SRG, llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzin segons el Pla Director Sectorial de Pedreres. A les APR i ZPR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

En el cas d'inclusió d'una pedrera a la llista de pedreres incorporada al Pla director sectorial dins el Catàleg de pedreres, i mentre no es produeixi la nova adaptació d'aquest planejament municipal, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva.

Secció 3a. Règim d'usos del sector secundari

Art. 66. Normes per a la indústria de transformació agrària

1. Ús condicionat a les APR, ZPR, APT, SRG-F i AFM amb els requisits addicionals que s'ubiquin en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i, a més, hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
2. Ús condicionat a les AT-H, AT-C, AAIL i SRG.

Art. 67. Normes per a la indústria en general

1. Ús prohibit, sense excepció, a les APR, ZPR, APT, AT-H, AT-C, SRG-F i AFM.
2. Ús prohibit a les AAIL i SRG, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en la Disposició addicional segona del PTM.

Secció 4a. Règim d'usos dels equipaments

Art. 68. Normes per a l'ús d'equipament sense construcció

Ús condicionat a les APR, ZPR, APT, AT-H, AT-C, SRG-F, AFM, AAIL i SRG. A les APR i ZPR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Art. 69. Normes per a l'ús de resta d'equipaments

Ús prohibit a les APT.

Ús condicionat a les APR, ZPR, AT-H, AT-C, SRG-F, AFM, AAIL i SRG amb els requisits addicionals següents:

1. En compliment del que disposa l'article 19 del Pla d'ordenació de l'oferta turística (Decret 54/1995, de 6 d'abril), es limita l'oferta turística a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - a) S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - b) La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents l'1 de gener de 2005.
 - c) Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tengui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - d) No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - e) Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - f) Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:
 - a. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents l'1 de gener de 2005.
 - b. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
 - c. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.
2. Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:
 - a) Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provinquin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
 - b) En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
 - c) Que el camp de golf i la seva oferta complementària associada només ocupi AAIL i SRG.
 - d) L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.
 - e) Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.
3. Només a les AT-H i AT-C es podran ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.

4. Ser d'ús científic, cultural o esportiu.
5. Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'1 de gener de 2005.
6. Ser d'ús comercial, sempre a edificis existents a l'1 de gener de 2005 i només en els casos següents:
 - a) Quan es tracti d'establiments o activitats directament vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin de ser emplaçades necessàriament en el medi rural.
 - b) En la resta de casos que es prevegin expressament en la legislació urbanística general.
7. Ser d'ús d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'1 de gener de 2005.
8. A les APR i ZPR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Secció 5a. Règim d'usos d'infraestructures

Art. 70. Normes per a l'ús de comunicacions i infraestructures

1. Ús condicionat a les APR, ZPR, SRG-F i AFM, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
 - a) Ser petites infraestructures.
 - b) Ser vies de transport, que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
 - c) Ser conduccions i esteses.
 - d) Ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques i de tractament de residus.
 - e) A les APR i ZPR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
2. Ús condicionat a les APT, AT-H, AT-C, AAIL i SRG al fet que compleixin les condicions següents:
 - a) Ser petites infraestructures.
 - b) Ser vies de transport, que estiguin recollides en el PTM o en els Plans directors sectorials corresponents i de camins.
 - c) Ser conduccions i esteses.
 - d) Ser grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal. En el cas de marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran a AT-H.

Secció 6a. Normes específiques per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

Art. 71. Normes per a l'ús d'habitatge rural

1. Per tal de poder autoritzar un nou habitatge en sòl rústic sempre s'haurà de seguir el procediment establert en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
2. L'ús d'habitatge rural, en les categories de sòl rústic on aquest ús es permeti i en els termes que es defineixen al Títol X d'aquestes NS, haurà de complir les següents condicions generals:
 - a) D'acord amb l'article 25 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, només es podrà autoritzar un habitatge per parcel·la.
 - b) Quan suposi una nova construcció d'edificacions o un canvi d'ús d'altres ja existents, la parcel·la haurà de comptar amb la superfície mínima assenyalada per a aquest ús.
 - c) A efectes d'autorització de nous habitatges a totes les Àrees de prevenció de riscos (APR) i Zones de prevenció de riscos (ZPR), la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions dels sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.
 - d) A les Àrees de prevenció de riscos d'incendi, sense perjudici d'allò regulat anteriorment, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30 m. al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

Art. 72. Condicions de les edificacions d'habitatge rural

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

1. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
2. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
3. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal. La superfície màxima de les dependències auxiliars no podrà superar el 20% de la superfície total edificada.
4. El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les disposicions generals per al sòl rústic contingudes al Títol X d'aquestes NS.

Art. 73. Condicions de la parcel·la per a habitatge rural

1. Només es podrà implantar l'ús d'habitatge rural, ja sigui de nova construcció o per canvi d'ús d'edificacions existents, en aquelles parcel·les que compleixin algun dels supòsits següents:

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

Art. 74. Normes per a l'habitatge turístic de vacances

En totes aquelles zones on estigui permès l'ús d'habitatge rural, s'admetrà l'habitatge turístic de vacances, el qual haurà de complir addicionalment els requisits i característiques que estableix la normativa sectorial, concretament la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques a habitatges i el Decret 55/2005, de 20 de maig, pel qual es regulen els habitatges turístics de vacances a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, o la normativa que estigui vigent en cada moment.

TÍTOL VII. NORMES COMUNS D'EDIFICACIÓ

Capítol I. Paràmetres edificatoris

Secció 1a. Definicions generals

Art. 75. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

Art. 76. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquestes NS són els següents:

- a) Edificació entre mitgeres: correspon a una edificació alineada a vial, amb la façana coincident a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per la profunditat màxima edificable, nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer.
- b) Edificació aïllada: correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'edificabilitat, ocupació màxima, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima i les distàncies de separació mínimes als límits de parcel·la.

Art. 77. Definicions dels paràmetres referits als sectors de desenvolupament

1. Coeficient d'edificabilitat global: factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
2. Coeficient de volum edificable global: factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
3. Densitat màxima d'habitatges global: coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Art. 78. Definicions dels paràmetres referits a la parcel·lació

1. Parcel·la: es defineix com a parcel·la aquella porció de terreny, rústic o urbà, que resulta d'una divisió prèvia i que pot donar lloc a la implantació dels usos o edificacions que permeti, en cada cas, el planejament.

La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una unitat de parcel·la compregui diverses unitats de propietat o viceversa.

2. Superfície mínima de parcel·la: es defineix com la unitat de superfície indispensable per a determinats usos del sòl i que no pot ser objecte de divisió. Les parcel·les mínimes són indivisibles. Aquesta qualitat s'haurà de fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. També són indivisibles aquelles que així ho estableixi la legislació urbanística a causa de les característiques que hi concorrin.

Quan en aquestes NS s'estableixi una parcel·la mínima o uns determinats paràmetres d'aquesta, és obligatori complir aquests mínims per poder edificar. S'exceptuen les parcel·les en sòl urbà que, tot i no

complir els mínims corresponents a cada zona, ja estassin escripturades en document públic abans del 19 de maig de 1981.

3. Dimensions mínimes de parcel·la: són aquells paràmetres de longitud de façana i de profunditat de la parcel·la, que s'estableixen com a condicions mínimes que ha de complir la parcel·la.
4. Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les: és la dimensió màxima de façana permesa que pot resultar de l'agrupació de diverses parcel·les edificables duita a terme amb posterioritat a la data de 10 d'octubre de 2007. En solars situats en cantonada, la longitud màxima de façana es computarà per separat, per a cada un dels trams de carrers.

Art. 79. Definició de les condicions de solar

1. Perquè una parcel·la tenguí la condició legal de solar, a més d'estar inclosa dins el sòl urbà, ha de complir els requisits de comptar amb urbanització consolidada i comptar de manera efectiva amb els elements d'urbanització requerits pel planejament urbanístic i, com a mínim, els següents:
 - a) Comptar amb accés rodat i que la via amb la qual la parcel·la confronti tenguí la calçada pavimentada com també construïda la vorera.
 - b) Comptar amb xarxa de proveïment d'aigua.
 - c) Comptar amb evacuació d'aigües residuals per clavegueram.
 - d) Comptar amb subministrament d'energia elèctrica.
 - e) Tenir assenyalades les alineacions i rasants.
2. En els terrenys classificats com a sòl urbà i que tenguin la urbanització consolidada, però no es trobi executada en els termes exigits anteriorment, s'hi podrà simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat.
3. Els terrenys classificats per a aquestes NS com a sòl urbanitzable tendran igualment la mateixa consideració que els terrenys classificats com a sòl urbà que disposen d'urbanització consolidada, als estrictes efectes del que disposen els apartats anteriors, sempre que la urbanització estigui efectivament executada en els termes exigits anteriorment.
4. Per a la dotació dels serveis relacionats anteriorment, el sol·licitant de llicències de construcció està obligat a la seva execució prèvia o a dipositar una fiança que pugui cobrir el seu cost, quan sol·liciti la llicència. Aquesta fiança li serà retornada quan s'hagi comprovat la correcta execució de les obres de dotació de serveis.
5. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en els anteriors apartats 2 i 3, serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.

Secció 2a. Definicions dels paràmetres referits a l'edificació

Art. 80. Edificabilitat i superfície total edificada o edificable

1. Es defineix com a edificabilitat el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
2. La suma de les superfícies edificades de cada planta de l'edifici, amidades dins els límits definits per les línies perimetrals exteriors de façanes i, si escau, els eixos de les parets mitgeres determinen la

superfície total edificada, o en cas de previsió, la superfície edificable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).

3. Formen part de la superfície edificada o edificable els porxos i els cossos sortints coberts i tancats (balcons, terrasses, galeries, escales,...) d'acord amb el criteri següent:
 - a) Es comptabilitzen en un 100% si estan limitats per tancaments en més de la meitat del seu perímetre.
 - b) Es comptabilitzen en un 50% si estan limitats per tancaments en la meitat o menys de seu perímetre.

S'entén per tancament qualsevol element amb una alçada superior a 1,60 m. sobre el nivell del paviment de la planta respectiva.

4. No es comptabilitzen com a superfície edificada o edificable els següents elements:
 - a) La totalitat de les pèrgoles.
 - b) L'espai destinat a dipòsit de líquids o gasos o instal·lacions de tractament d'aigües residuals al servei normal de l'edificació i dels usos permesos.
 - c) La part de sota coberta amb una alçada lliure menor d'1,50 m.
5. Per al còmput de la superfície màxima edificada o edificable per edifici no es computaran els soterranis.

Art. 81. Superfície màxima d'ocupació per l'edificació

1. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície inclosa dins les línies perimetrals exteriors de façanes i, si escau, els eixos de les parets mitgeres, de les diverses plantes de l'edificació, fins i tot enterrades, determina la superfície de la parcel·la ocupada o ocupable per l'edificació.
2. A més de la superfície corresponent a les plantes d'edificació tancada, comptabilitzarà també com a superfície d'ocupació la corresponent a la totalitat dels porxos i la projecció vertical de tots els cossos sortints amb vol sobre la pròpia parcel·la. Es considera l'ocupació total al 100% de tots els elements anteriors, siguin o no tancats. Les pèrgoles no comptabilitzen com a superfície d'ocupació per l'edificació.
3. La superfície d'ocupació màxima s'expressarà en un percentatge de la superfície de la parcel·la.

Art. 82. Superfície màxima d'ocupació total

1. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície ocupada per l'edificació, d'acord amb la definició de l'article anterior, més la projecció de la resta d'elements constructius existents i/o que es projecten a la parcel·la o solar determina la superfície d'ocupació total de la parcel·la.
2. Als efectes de computar la superfície màxima d'ocupació total s'han de considerar acumulativament:
 - a) La superfície ocupada per l'edificació, inclosos balcons, galeries, porxos i escales estiguin o no coberts per altres elements.
 - b) La superfície ocupada per la resta d'elements constructius, tal com piscines, pèrgoles, terrasses i similars.
 - c) Els camins privats realitzats amb materials no permeables.

Es considera l'ocupació total al 100% de tots els elements anteriors, siguin o no tancats.

3. La superfície màxima d'ocupació total s'expressarà en un percentatge de la superfície de la parcel·la.

Art. 83. Volum

1. El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, exclosos els patis de llums.
2. El coeficient de volum edificable és el factor que relaciona el volum susceptible d'edificació d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
3. El còmput del volum total és el resultat de multiplicar la superfície total edificada o edificable per l'altura que presenta l'edificació en cada planta, incloent forjats i coberta.

Art. 84. Índex d'intensitat d'ús residencial

L'índex d'intensitat d'ús residencial aplicat a la superfície de solar que es tracti, determinarà el nombre màxim d'habitatges que s'hi puguin construir. Els índexs queden definits a les ordenances específiques de cada zonificació.

Els índexs s'expressaran en forma de fracció, en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge i el denominador la superfície edificable de la parcel·la.

No es tindrà en compte el valor del decimal per al càlcul de l'índex d'intensitat d'ús residencial.

Art. 85. Alineacions

1. Alineació de carrer o vial: pla vertical que delimita els vials, places o espais lliures amb les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.
2. Alineació de façana: assenjala el límit a partir del qual s'hauran d'aixecar les construccions.

En el tipus d'edificació entre mitgeres, els edificis de nova construcció i les reformes d'edificacions existents que afectin a la façana, a l'estructura vertical o horitzontal, o a la coberta, s'han de respectar les alineacions fixades en els plànols. No està permès que les façanes dels edificis de nova planta reculin de l'alineació oficial de la via pública.

Si fos difícil apreciar l'alineació en els plànols, s'ha d'adoptar com a alineació la determinada per la majoria, en longitud, de les façanes dels edificis existents a l'il·leta corresponent. En qualsevol cas, i per evitar possibles errors, s'ha de fixar pels serveis tècnics municipals, prèvia sol·licitud de l'interessat, en el moment que sigui necessari.

3. Rasant del carrer o vial: línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

Art. 86. Profunditat edificable

Es denomina profunditat edificable la distància màxima perpendicular a la línia de façana que limita l'alineació interior de l'edificació.

La profunditat edificable màxima s'estableix per a cada zona de tipologia edificatòria entre mitgeres. La profunditat edificable establerta no podrà ser sobrepassada amb cossos sortints, elements sortints, voladissos, conduccions, ni cap altre tipus d'instal·lacions o obres d'edificació. Aquesta norma no es d'aplicació en el cas de les edificacions auxiliars.

Per a aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la part de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·la que no és façana. Per donar continuïtat a les façanes, l'espai lliure de parcel·la situat al fons s'haurà de tancar, seguint l'alineació, amb un mur o paret d'un mínim de 2,5 metres d'altura.

Art. 87. Separacions mínimes

Les separacions mínimes són distàncies que s'han de respectar entre les edificacions i els límits de la parcel·la. Aquestes separacions també les han de complir els cossos sortints, pèrgoles i els soterranis. S'exceptuen els armaris destinats a instal·lacions energètiques o comptadors de subministres. Aquesta norma no es d'aplicació en el cas de les edificacions auxiliars.

Art. 88. Sòl no ocupat per l'edificació i superfície mínima enjardinada

1. Constitueix el sòl no ocupat per l'edificació els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre profunditat edificable màxima, ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la. Aquesta norma no es d'aplicació en el cas de les edificacions auxiliars.
2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl lliure d'edificació, com poden ser terrasses o piscines, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 80 cm. en sòl urbà i 1,50 m. en sòl rústic.
3. La superfície mínima enjardinada és aquell percentatge aplicat sobre la superfície total de la parcel·la que ha de tenir la característica de ser permeable.

Art. 89. Alçada total màxima

És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del nivell d'acabat de la planta baixa fins al punt més alt de coronament de coberta.

Art. 90. Alçada reguladora màxima

És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del nivell d'acabat de la planta baixa fins al pla horitzontal on arranca la coberta inclinada o el pla inferior del darrer element estructural en cas de coberta plana.

Art. 91. Construccions permeses per damunt de l'alçada reguladora màxima

1. Per damunt de l'alçada reguladora, i sempre per sota de l'alçada total màxima, només es permetran:
 - a) El forjat i la formació de la coberta, ja sigui plana o inclinada.
 - b) Els ampits i les baranes, amb una altura màxima de 1,20 m. per sobre el paviment.
 - c) Un únic cos de sortida de escala a coberta, que podrà incloure, a més, la maquinària d'ascensors, els armaris d'instal·lacions i/o els estenedors, amb les següents condicions:
 - La seva dimensió exterior màxima serà de 5 m.
 - Han d'estar separats de l'alineació de façanes un mínim de 3 m.
 - d) Els elements captadors actius d'energia solar, els quals només es poden situar sobre el paviment de la coberta plana o integrats en el pla de la coberta inclinada.
 - e) Dipòsits d'aigua o de combustible.
 - f) Armaris d'instal·lacions i torres de refrigeració amb les dimensions tècniques mínimes.
2. Els dipòsits i les maquinàries no s'han de veure des de la via pública i tots els paraments verticals visibles des de l'exterior s'han d'acabar d'acord amb les pautes estètiques de l'edifici.

3. Per sobre de l'alçada reguladora no es poden instal·lar porxos, pèrgoles ni altres elements ornamentals fixos.
4. Per sobre de l'alçada total màxima podran sobresortir elements de ventilació, fumerals, antenes i parallamps. Aquests elements no han de superar l'altura estrictament necessària, sense perjudici de les condicions d'estètica, de seguretat, d'higiene i d'habitabilitat exigibles.

Art. 92. Planta baixa

És el pis de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes NS. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semi-soterrani i altell.

El nivell d'alçada de la planta baixa va en funció de la tipologia edificatòria:

- a) Per edificació entre mitgeres la planta baixa ve referida a la rasant del carrer: És aquella el paviment de la qual està situat entre 1,00 m. per sobre i 0,60 m. per sota en cada un dels punts de la rasant del carrer o voravia en la qual dona façana.
Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada es regularan operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.
Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada es regularan com si es tractés d'edificis independents.
- b) Per edificació aïllada la planta baixa ve referida a la cota del terreny: Tendrà la consideració de planta baixa aquella el perímetre del paviment de la qual estigui situat entre 1,50 m. per sobre i 1,00 m. per sota de la cota natural del terreny inicial sense modificar.

La planta baixa tindrà una alçada lliure interior mínima d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, pel qual es regulen les condicions d'amidament d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Art. 93. Planta soterrani

La planta soterrani és la situada a sota de la planta baixa. Excepte que s'indiqui el contrari en les ordenances de la zona, les plantes soterranis no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 m. i la màxima de 3,00 m.

Les plantes per sota de la primera planta soterrani només podran ser dedicades a aparcaments i instal·lacions tècniques de l'edifici. En cap cas a les plantes soterrani s'hi permeten els usos residencial ni sanitari.

En sòl rústic, la planta soterrani, per ser considerada com a tal, no pot tenir accés des de l'exterior.

Art. 94. Planta pis

Es considera planta pis tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, pel qual es regulen les condicions d'amidament d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Art. 95. Coberta de l'edifici

La coberta de l'edifici és l'element que se situa immediatament per sobre dels elements resistents del darrer forjat, formant, aquest element, un terrat o una teulada. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.

Per a aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec.

El pendent de la teulada no podrà ser superior del 25%. Per a edificis acabats en coberta plana es considerarà el pla d'arrencada de la coberta, el pla inferior de l'element resistent superior de la darrera planta pis.

Art. 96. Cossos sortints

Són els que sobresurten de la línia de façana a vial o posterior i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tenguin tots els seus costats amb tancaments rígids, no desmuntables i ancorats. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen tancat un o més dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, no desmuntables o ancorats. Són cossos sortints oberts aquells que no tenen cap dels cantons volats tancats.

La projecció vertical de tots els cossos sortints amb vol sobre la pròpia parcel·la comptabilitzarà com a superfície d'ocupació al 100%.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

- a) Els cossos sortints estan prohibits en planta baixa.
- b) No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8,00 m.
- c) L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,00 m. sobre la rasant de la voravia i de 3,50 m. sobre la rasant de la via pública quan aquesta no tenguin voravies.
- d) La seva volada es limita per la menor de les dimensions següents:
 - el 10% de l'amplària del vial.
 - l'amplària de la vorera menys 20 cm.
 - una longitud de vol de 1,20 m.
- e) Els cossos sortints s'han de separar de les mitgeres en una distància igual, com a mínim, del seu vol.

Art. 97. Elements sortints

Són elements sortints aquells que sobresurten del pla de façana i que comprenen tant aquelles parts integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, com aquells altres elements o instal·lacions adossades o unides de forma permanent a l'edificació tal com anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, tendals o para-sols.

S'exceptuen d'aquesta regulació aquells elements que no són pròpiament de l'edificació si no que formen part dels serveis públics tal com l'enllumenat públic, esteses i conduccions de serveis públics o senyals de trànsit.

Els elements sortints es regiran per les següents condicions:

- a) Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'aquest com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana, pot volar sobre el vial o l'espai lliure públic a una altura inferior a

3,00 m. per sobre de la rasant de la voravia, i a 3,50 m. per sobre de la rasant de la via pública quan aquesta manqui de voravia.

- b) Les persianes, les portes, les reixes i tota classe d'elements de tancament, s'han de disposar de tal manera que, en cap de les seves posicions, no incompleixin amb el que es disposa en l'apartat anterior. Excepcionalment, en planta baixa, les persianes de les finestres podran sobresortir del pla de façana fins a un màxim de 30 cm. sempre i quan comptin amb algun dispositiu de subjecció.
- c) Es prohibeix la instal·lació de qualsevol element sortint que sobresurti del pla vertical que es defineix pels cossos sortints permesos.
- d) Les baixades d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les que procedeixen de terrasses i balcons, s'han de col·locar en l'interior de l'edifici o s'han d'encastar en la paret de la façana en el tram que correspon a la planta baixa, de manera que no ressaltin ni siguin visibles des de la via pública. Només poden veure's a partir de la primera planta i dels pisos superiors, excepte en les zones en què les façanes estiguin reculades respecte de l'alineació de vial.
- e) Els mostradors i marquesines, siguin desmuntables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.
- f) Els elements sortints han de separar-se de les mitgeres una distància igual o superior a la volada màxima que es permet sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a 1,00 m., excepte les cornises de vol inferior a 60 cm.

Art. 98. Porxos

Són edificacions annexes cobertes i parcialment tancades per parets o elements de fusteria.

Els porxos computaran al 50% en el còmput de superfície edificada i volum sempre que el seu perímetre estigui tancat en un màxim del 50%. En cas contrari, computaran al 100%.

Els porxos computaran, a tots els efectes, al 100% en la superfície màxima d'ocupació per l'edificació i en la superfície màxima d'ocupació total.

La totalitat dels porxos es situaran respectant la profunditat edificable i les distàncies mínimes a les partions establertes per a cada zona.

Art. 99. Pèrgoles

Es defineixen com a pèrgoles els porxos amb sostre permeable a la llum i a l'aigua, compost només per elements estructurals, sense elements de cobriment, amb independència de l'addició d'elements vegetals vius.

Les pèrgoles computaran al 25% en el còmput de la superfície edificada i al 100% en el còmput de la superfície màxima d'ocupació per l'edificació i en la superfície màxima d'ocupació total.

La totalitat de les pèrgoles es situaran respectant la profunditat edificable i les distàncies mínimes a les partions establerts a cada zona.

Capítol II. Normes sobre condicions d'habitabilitat, accessibilitat, disseny, composició i estètica i dotació de serveis

Secció 1a. Normes sobre les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i habitabilitat d'habitatges i locals

Art. 100. Condicions mínimes. Compliment de la normativa vigent. Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

A més de les condicions mínimes que estableix la normativa aplicable, en especial el Decret 145/1997 de 21 de novembre, modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat i el Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, a més d'aquelles condicions que disposin els organismes superiors competents, i mentre no s'hi oposin, són d'obligatori compliment les que estan contingudes en els articles d'aquest capítol.

Els projectes d'habitatges i locals hauran de complir obligatòriament les disposicions contingudes a la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques, aprovat pel Decret 20/2003, de 28 de febrer, i la normativa vigent en cada moment sobre aquesta matèria.

Art. 101. Escales comuns

Les escales comuns hauran de complir les disposicions del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, i el Codi tècnic de l'edificació, (CTE), aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, o la normativa vigent en cada moment.

Art. 102. Dotació de bugaderia i estenedor

Tots els habitatges han de disposar d'una dependència destinada a bugaderia i estenedor, la qual ha de tenir una superfície útil no inferior a 4,00 m². Aquesta dependència ha de ser coberta i oberta a l'exterior i ha de permetre estendre la roba sense que sigui visible des de qualsevol via o espai lliure públic, bé per la seva situació o bé per la col·locació d'elements que permetin la ventilació i impedeixin la seva visió.

L'espai que es crea davall de les cobertes inclinades amb el pendent permès podrà aprofitar-se com a bugaderia i estenedor sempre que aquest espai tenguí una altura lliure mínima d'1,50 m.

Art. 103. Evacuació de fums, gasos i bafs

1. Es prohibeix la sortida lliure de fums i gasos per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que aquesta sortida tenguí caràcter provisional.
2. Els tubs o fumerals estaran proveïts d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació del calor, el renou o les vibracions es transmeti a les propietats contigües, i per evitar que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers. Els conductes no poden instal·lar-se a les façanes exteriors que donen a vials o espais lliures públics.
3. La sortida a l'exterior de qualsevol conducte d'extracció o ventilació s'haurà de prolongar, per damunt del punt en el qual el conducte arranca a l'exterior, un mínim d'1,20 m. a les cobertes planes i un mínim de 80 cm a les inclinades. Aquestes sortides s'han de situar a una distància mínima de 8,00 m. de qualsevol obertura o terrassa practicable d'ús residencial o habitable que es trobi en el seu mateix nivell.

4. Tots els habitatges i locals han de disposar d'instal·lacions adients per a l'extracció dels fums i bafs de cuina i per a escalfador d'aigua per combustió, quan s'utilitzi aquest sistema i es faci en espais no suficientment ventilats.
5. És preceptiu l'ús de filtres depuradors contra olors, partícules, etc. a les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortida de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries, sens perjudici del compliment de la normativa específica aplicable.
6. L'Ajuntament imposarà les mesures correctores que siguin pertinents quan l'informe tècnic previ acrediti que una sortida de fums causa molèsties o perjudicis.

Secció 2a. Normes sobre adequació a l'entorn i estètica

Art. 104. Adaptació medi ambiental

1. Totes les obres, les construccions o les instal·lacions s'han d'adaptar al medi i a l'ambient on s'hagin de situar, per això:
 - a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional, hauran d'harmonitzar amb aquest grup. També caldrà cercar l'harmonització quan, sense existir un conjunt d'edificis n'hi hagués algun d'importància o qualitat de les característiques esmentades.
 - b) En els llocs de paisatge obert i natural o rural, o en les perspectives que ofereixen els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i en les proximitats de les carreteres i dels camins pintorescs, no es permet que la situació, la massa, l'altura, el color, la textura i la composició dels edificis, els murs de contenció o de tancament, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual, rompi l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia d'aquest.
2. L'adaptació medi-ambiental implica complir amb les determinacions sobre disseny arquitectònic, d'instal·lació de dotació de serveis, de qualitat de la construcció, etc., que es contenen en aquestes NS.
3. Excepcionalment, es podran exonerar de les condicions generals que s'han establert els edificis d'equipaments públics que hagin de presentar unes característiques arquitectòniques singulars a causa de la funció que han de desenvolupar o per considerar-se una fita en el paisatge urbà.

Art. 105. Composició arquitectònica i cromàtica

1. Seran d'aplicació les condicions particulars d'estètica imposades per la normativa específica.
2. Excepcionalment, els edificis d'equipament públic i els de caràcter singular poden ser exonerats de l'acompliment de les normatives generals per a la zona on s'hi ubiquin.
3. La composició de les façanes dels edificis és lliure en el marc de les condicions particulars que estableixen les normes específiques per a zones determinades.
4. Als edificis existents no es permet la modificació d'un element de la façana si no es garanteix la simultània modificació de tots els elements similars de l'edifici, de manera que no s'alteri la homogeneïtat del conjunt i la unitat arquitectònica. Aquesta modificació ha de ser objecte de projecte tècnic i ha d'estar emparada per la pertinent llicència.
5. La composició cromàtica de les façanes, fusteries i acabats haurà d'harmonitzar amb l'entorn on s'ubiqui, prioritant la integració sobre el contrast. En qualsevol cas, s'hauran de respectar les normes

específiques que es disposin per a cada zona, amb especial esment a la protecció cromàtica de la zona *Casc Antic*.

Art. 106. Manteniment, conservació i neteja

1. Els propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions tenen l'obligació de conservar-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, especialment pel que fa a la façana dels edificis, les mitgeres i parts visibles des de la via pública.
2. Els espais de reculada respecte la via pública, mitgeres, terrasses, galeries, cobertes i tot element visible des de l'exterior han de mantenir-se en perfecte estat de neteja.
3. Especialment els espais de reculada citats que siguin visibles des de la via pública o edificis veïns, no poden destinar-se a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornament públic.

Art. 107. Anuncis, rètols i tanques publicitàries

1. Els anuncis o els rètols s'hauran d'integrar a la composició de la façana i al seu entorn urbà i hauran de complir les ordenances municipals sobre publicitat exterior. Estan prohibits els anuncis o els rètols adossats a baranes, balcons o parets mitgeres.
2. L'Ajuntament pot denegar qualsevol sol·licitud de llicència per instal·lar un rètol o un anunci quan el seu contingut, la forma, la dimensió, els colors o la lluminositat, puguin causar molèsties o quan desentonin clarament amb l'entorn on es vol situar. Tot això sense perjudici de l'aplicació directa de la normativa, dels diferents instruments d'ordenació territorial o del planejament urbanístic en aquelles disposicions que prevegin sobre aquesta matèria.
3. Per instal·lar anuncis, rètols i tanques publicitàries en el sòl rústic, es seguiran les determinacions establertes en aquestes normes, especialment el que es regula a l'article 189 d'aquestes NS.
4. D'acord amb l'article 36 de la Llei 5/1990 de carreteres, es prohibeix la publicitat que sigui visible des de la zona de domini públic de les carreteres, excepte en les travesseres de població, en les quals s'haurà de situar fora de la zona de domini públic i no podrà afectar la senyalització, l'enllumenat i les balisses de la carretera. En tot cas caldrà atendre les disposicions de l'esmentada Llei 5/1990, de la resta de normativa aplicable i les ordenances municipals.

Art. 108. Ubicació d'antenes i d'aparells de condicionament d'aire

1. Els elements per condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctriques, de televisió, radio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic similar, s'han d'emplaçar obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la en el que suposin el menor impacte visual per a l'entorn i on siguin menys visibles des dels espais públics. Per això, serà un lloc preferent la coberta de l'edifici, a no ser que es demostrï la impossibilitat física d'ubicar-los. En cap cas no s'autoritzarà la instal·lació d'aquests aparells a les balconades o finestres, ni a les façanes dels edificis, ni quan no s'integrin visualment en el pla de la façana.
2. Els elements per condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altre classe, no poden ser visibles des de la via pública, ni poden ocupar l'espai de les terrasses i balcons exteriors. Els desguassos d'aquestes instal·lacions s'han de conduir a l'interior de l'edifici.

Art. 109. Soterrament i canalització de xarxes de serveis

Amb caràcter general, les noves instal·lacions i les ampliacions de xarxes de serveis, com xarxa d'energia elèctrica i de telecomunicacions, s'han de fer mitjançant una canalització subterrània.

Excepcionalment, l'Ajuntament podrà autoritzar la seva instal·lació aèria quan estigui plenament justificada per raons derivades de les seves característiques tècniques o relacionades amb el seu impacte paisatgístic i sempre que la normativa sectorial aplicable ho permeti.

Art. 110. Protecció de l'arbrat

1. Les noves edificacions han de respectar al màxim l'arbrat existent.
2. Quan es sol·liciti llicència d'obra major, és obligatori assenyalar l'arbrat existent sobre el plànol topogràfic; així mateix, als plànols del projecte s'haurà d'assenyalar l'arbrat que es conserva i el que es reposa.
3. Els aparcaments de cotxes en superfície han d'estar protegits del sol mitjançant arbrat o pèrgoles amb vegetació.

Art. 111. Elements estèticament negatius

Es prohibeix la instal·lació d'elements que, per les seves característiques o ubicació, perjudiquin clarament l'estètica i bona imatge dels edificis i el seu entorn.

Secció 3a. Normes sobre la dotació de serveis

Art. 112. Exigència de dotació de serveis

Les condicions que s'assenyalen per a les dotacions de serveis en els edificis s'han d'aplicar tant en els habitatges i locals de nova planta com en els que resultin de les obres d'ampliació o reforma, incloses aquelles que es facin perquè són necessàries, des d'un punt de vista estructural, o perquè s'han d'adequar a les condicions d'ús que estableixen uns requeriments legals nous, o a condicionaments higiènic-sanitaris que impliquin la reforma.

Art. 113. Instal·lació d'energia elèctrica

1. Tots els edificis han de comptar amb una instal·lació interior d'energia elèctrica de baixa tensió, la qual ha d'estar connectada a la xarxa general o a un sistema adequat de generació pròpia.
2. La instal·lació d'energia elèctrica s'ha de dissenyar de manera que pugui proporcionar il·luminació artificial a tots els habitatges i locals i que permeti les preses de corrent per a les instal·lacions de què es vulgui disposar.
3. Les instal·lacions de baixa tensió d'un edifici s'han de definir segons la potència elèctrica que es necessita, la qual cosa s'ha de considerar en el càlcul de les previsions de consum d'energia elèctrica per als serveis (enllumenat, aparells elevadors, calefacció, etc.), i segons la necessitat per als usos previstos, d'acord amb les condicions de dotació marcades en les instruccions i els reglaments específics.
4. Tots els edificis amb més d'un consumidor han de disposar d'una cambra o armari amb les característiques tècniques adequades per allotjar els comptadors individualitzats.

Art. 114. Instal·lacions de telecomunicacions

Tots els habitatges i locals hauran de complir la normativa vigent pel que fa a instal·lacions de telecomunicacions com són les comunicacions telefòniques i la transmissió de dades, captació de senyals de radiodifusió sonora i de televisió digital terrestre o per satèl·lit.

Art. 115. Instal·lacions energètiques alternatives per a la producció d'aigua calenta sanitària

1. En el cas de noves edificacions, canvis de ús i reformes integrals de les edificacions existents s'haurà de preveure la instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada per cobrir els requisits que s'estableixen en el Codi tècnic de l'edificació (CTE) i en la resta de normativa vigent en cada moment.
2. S'haurà d'instal·lar una caldera amb sistema de cogeneració quan la potència per a producció d'aigua calenta sanitària sigui superior a 400.000 kcal/h.

Art. 116. Instal·lació d'aigua potable

1. Tot habitatge, local o allotjament turístic haurà d'estar dotat de subministrament d'aigua potable amb la dotació suficient per a les necessitats pròpies de l'ús o la que determini la normativa específica vigent en cada moment.
2. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.
3. La instal·lació d'aigua potable ha d'abastar tots els banys, lavabos, cuines i altres dependències on es necessiti per a l'activitat a realitzar. En tots els edificis dotats d'aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones i a la neteja domèstica s'ha de preveure la instal·lació d'aigua calenta corresponent.
4. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, s'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de limitadors de cabal a aixetes.
5. En el sòl urbà i urbanitzable no es poden atorgar llicències per construir cap tipus d'edifici, autorització de reformes integrals o canvis d'ús fins que no es garanteixi el cabal d'aigua necessari per desenvolupar la seva activitat, mitjançant la xarxa de subministrament municipal o una altra xarxa de subministrament degudament autoritzada.
6. En el cas de l'existència o realització d'aljubs o dipòsits d'aigua potable, es seguiran les disposicions del Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, de criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà o de la normativa que el pugui substituir. D'acord amb l'anterior, s'han de complir, com a mínim, les següents característiques:
 - ? Estar situat per sobre del nivell del clavegueram.
 - ? Estar sempre tapat.
 - ? Estar dotat d'un desguàs que permeti el seu buidatge total, neteja i desinfecció.
 - ? Disposar de parets i trespol llisos i fàcilment netejables i desinfectables.
 - ? Entrada i sortida de l'aigua en extrems oposats de l'aljub per tal de garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.
 - ? Han d'estar completament aïllats i lluny de qualsevol causa de possible contaminació.

Art. 117. Instal·lació d'aigües grises

1. Són aigües grises les aigües provinents de les dutxes, rentamans dels lavabos i rentadora. No s'hi poden incloure en cap cas les aigües provinents de cuines o que puguin incloure càrrega d'olis o grasses.
2. Les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents han de disposar d'una instal·lació per aprofitar les pròpies aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels vàters i per a les instal·lacions de reg. S'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les cisternes de vàters.

3. Els habitatges han de disposar d'un dipòsit d'acumulació de les aigües grises produïdes, amb una capacitat de 500 litres per cada habitatge i amb les instal·lacions de bombeig, de filtració i de desinfecció corresponents. Aquest dipòsit pot ser conjunt amb el de les aigües pluvials.
4. En el disseny de la instal·lació d'aigües grises o regenerades s'ha de garantir la impossibilitat de confondre-la amb la d'aigua potable, així com la impossibilitat de contaminar el subministrament d'aquesta. Per això, ambdues xarxes han de ser totalment independents.
5. Les aigües provinents del buidatge de piscines han d'anar al circuit d'aigües grises per tal de reutilitzar-la. En cas de no existir aquest circuit, es tractaran com a aigües pluvials.

Art. 118. Recollida i tractament de les aigües pluvials

1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 17 m³ per cada 100 m² de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m³.
2. L'emmagatzematge de l'aigua de pluja ha de ser independent de l'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència sense que puguin comunicar-se, però pot ser conjunt amb el de les aigües grises.
3. Caldrà la instal·lació d'un circuit per a la reutilització d'aquestes aigües pluvials, que pot ser el mateix circuit d'aigües grises, per als vàters i, en el seu cas, per a les instal·lacions de reg.
4. El romanent de les aigües pluvials recollides es conduirà al clavegueram urbà de pluvials, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigua si existeix, o al carrer, i complirà les condicions següents:
 - a) Les aigües pluvials no poden connectar-se a la xarxa general de sanejament.
 - b) El desguàs d'aigua pluvial, que no es condueixi a l'aljub, es farà mitjançant conduccions adients a la xarxa de pluvials, si n'hi ha.
 - c) Si no hi ha xarxa de pluvials davant l'immoble de què es tracti, haurà de conduir-se per davall de la vorera o les ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la si es tracta d'una edificació aïllada.
 - d) Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar a aquests conductes qualsevol classe d'aigües residuals, incloent-hi les procedents de piques d'escurar i rentar roba. També és prohibeix entroncar-lo al clavegueram sanitari i el vessament a fosses sèptiques.
 - e) No es podran abocar al carrer ni a la xarxa de pluvials les aigües de pluja que s'hagin mesclat amb les aigües grises.
5. Les aigües residuals provinents d'un aparcament s'han de considerar, un cop passat pel separador d'hidrocarburs, com a aigües pluvials.
6. En tipologia d'edificació extensiva es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació sigui permeable.

Art. 119. Evacuació d'aigües residuals

1. Les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals han de definir-se per la seva capacitat d'evacuació, la qual cosa s'ha de fer sobre la base de criteris que s'indiquen en la norma tecnològica corresponent, i han d'acomplir, si n'és el cas, la normativa relativa als abocaments industrials.
2. En sòl urbà han d'escometre, necessàriament, a la xarxa general, mitjançant pous de bloqueig i pous de registre, a l'encontre entre la xarxa horitzontal de sanejament i la xarxa general municipal.
3. Per a les aigües residuals de procedència no residencial, el sistema de depuració ha d'estar aprovat, prèviament, pels organismes competents.

4. En cap cas, no es poden abocar aigües residuals no depurades a la via pública, terreny natural.
5. En sòl rústic les aigües residuals generades no es podran abocar al terreny, pous negres o rases filtrants negres. Per a evacuar aquestes aigües fecals s'ha de realitzar mitjançant estacions depuradores o bé fosses sèptiques de tres compartiments completament estancs, amb el tercer compartiment utilitzat com a magatzem d'aigua depurada per a regar.
6. Els habitatges que no disposin de la possibilitat de connectar-se a la xarxa de clavegueram municipal hauran de disposar d'una fossa sèptica o depuradora homologada, dimensionada en funció dels habitants equivalents, i estanca. Els fangs hauran de ser gestionats per una empresa autoritzada. En cap cas es permetrà eliminar l'afluent líquid mitjançant un abocament directe del mateix al terreny ni es permetrà la injecció del mateix a un pou absorbent.
7. L'eliminació de l'afluent líquid de les fosses no necessitarà informe de l'autoritat hidràulica sempre i quan compleixi alguna de les següents condicions:
 - ? L'afluent líquid sigui gestionat per un gestor autoritzat.
 - ? Quan l'habitatge es localitzi en zona de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers baixa i l'afluent s'aboqui al terreny mitjançant un filtre verd repartit en una àrea de 200 m² per habitant equivalent.
8. L'eliminació de l'afluent líquid de les fosses necessitarà informe de l'autoritat hidràulica sempre i quan compleixi alguna de les següents condicions:
 - ? L'habitatge es localitzi dins del perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà.
 - ? L'habitatge es localitzi en una zona de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers alta.
9. En els casos que l'habitatge es localitzi dins d'un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà (250 metres al voltant del pou) no es podrà permetre la instal·lació de fossa sèptica tal i com especifica el Pla Hidrològic de les Illes Balears en els articles 65, 66 i 67.

Capítol III. Normes de protecció del medi ambient i de mesures bioclimàtiques en l'edificació

Art. 120. Mesures contra la contaminació lumínica

1. No s'autoritzarà cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus. S'exigeix que s'usin sempre pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, que no s'utilitzin reflectors que dispersin la llum cap al cel i que la inclinació de la lluminària sigui paral·lela a l'horitzó.

En qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, el disseny del sistema d'enllumenat es basarà fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts a la Llei 3/2005, de 20 de abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, tot complint els següents apartats:

- a) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluernament.
- b) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de, com a mínim, vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat com poden ser aparcaments i vials de circulació ràpida.
- c) S'ha de modificar, en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.

- d) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.
 - e) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
2. Seguint allò que determina la Norma 44 del PTM, als plànols d'aquestes NS s'han delimitat en el municipi de Ariany les següents zones lumíniques:
- a) Zona E2: Àrea de baixa brillantor: correspon a totes les categories del sòl rústic.
 - b) Zona E3: correspon a les zones classificades com a sòl urbà.
3. El flux hemisfèric superior instal·lat es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació d'una lluminària.

El flux hemisfèric superior instal·lat en les lluminàries que s'han d'implantar a cada zona en funció de la classificació descrita a l'apartat anterior no poden superar els límits establerts a la taula següent.

Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat :

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT FHSinst(%)
E2	< 5%
E3	< 15%

A les zones E-3 es podran, de manera excepcional i justificada, superar aquests percentatges només quan es tracti d'il·luminació de monuments o d'altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial.

Art. 121. Mesures contra la contaminació acústica

1. En tota actuació urbanística i edificatòria s'hauran de complir obligatòriament els reglaments que desenvolupin la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renovel·liment, com són el Reial Decret 1513/2005, de 16 de desembre, i el Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre.

Així mateix, s'haurà de donar compliment a les disposicions de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears i els reglaments que la desenvolupi.

2. Tant en la construcció de les noves edificacions com en la implantació de nous usos s'hauran de complir obligatòriament les condicions acústiques exigibles als diversos elements que componen l'edificació i les seves instal·lacions són les del CTE que preveu la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.

Art. 122. Necessària disponibilitat de recursos hidràulics

Per establir urbanitzacions i polígons industrials nous és preceptiu i vinculant l'informe previ de l'administració hidràulica sobre la disponibilitat dels recursos hídrics que siguin necessaris en els termes que disposa l'article 16.2 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, o la normativa vigent en cada moment.

Art. 123. Mesures a incorporar en el disseny dels edificis

Per tal de millorar el medi ambient, les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, hauran de complir les condicions següents:

1. Justificar que, en el disseny de les edificacions, s'ha previst el màxim nivell de condicionament tèrmic passiu possible, mitjançant la combinació adequada d'una orientació solar idònia i uns buits de façana adequats com a captadors solars passius.
2. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe un envidrament doble amb cambra d'aire interior, els quals hauran d'estar protegits amb persianes o para-sols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.
3. Els tancaments de l'edifici en conjunt han de garantir un coeficient de transmissió tèrmica inferior a $2,8 \text{ kcal/h m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$.
4. Es recomana que l'accés directe des de l'exterior als locals o a les dependències es faci a través de vestíbuls d'independència o tallavents de doble porta (batiport o cancell, en l'arquitectura tradicional). Quan es tracti d'accessos d'ús públic o col·lectiu, aquests han d'acomplir les determinacions que preveu la Llei 3/1993 de supressió de barreres arquitectòniques.
5. S'ha de garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos.

Capítol IV. Règim d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació i d'edificis inadequats al nou planejament

Art. 124. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació d'acord amb el planejament

Es qualifiquen com a fora d'ordenació els edificis i instal·lacions que d'acord amb les determinacions d'aquest planejament estan afectats per operacions de remodelació urbana a executar per qualsevol dels sistemes d'actuació continguts en la legislació vigent.

En aquests edificis i instal·lacions no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeix la higiene de les persones que hagin de residir o hagin d'ocupar els edificis esmentats.

Art. 125. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació per determinació legal

D'acord amb l'article 2 de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, s'han de considerar com a edificis o instal·lacions fora d'ordenació els que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes en els instruments de planejament general o l'ús de les quals contravenen les condicions d'acord amb les quals s'autoritzen així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de prescripció que estableixi la legislació corresponent.

En aquests edificis i instal·lacions mentre es mantengui la qualificació de fora d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra ni tan sols les previstes en l'article anterior.

Els edificis o instal·lacions que es construeixin o s'hagin construït amb posterioritat al 29 de juny de 1988, data d'entrada en vigor de l'esmentada Llei 8/1988, i quedin qualificats com a fora d'ordenació no podran obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram i telèfon.

Art. 126. Edificis inadequats al nou planejament

Els edificis construïts legalment d'acord amb el planejament substituït i que no s'ajustin a les determinacions d'aquest nou planejament, per incomplir algun paràmetre edificatori de les seves ordenances, es consideraran edificis inadequats al planejament.

Es distingeixen dues possibles situacions per als edificis inadequats al planejament. La definició de cadascuna d'elles i les obres que s'hi poden realitzar són les que es relacionen en els punts següents:

1. Els edificis la superfície edificada dels quals sobrepassa la permesa per les ordenances vigents de la zona respectiva.

En aquests, s'hi permeten els tipus d'obres següents:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, de modernització o de millora de les condicions estètiques, d'habitabilitat, d'higiene o de funcionalitat.
 - b) Reformes i canvis d'ús, parcials o totals, sempre que el nou ús es prevegi en els que es permeten a la zona.
 - c) Obres d'ampliació fins a un 5% de la superfície edificada només en els casos justificats per necessitats d'adaptació a noves normatives (evacuació per casos d'incendis, supressió de barreres arquitectòniques, etc.). L'ampliació no pot suposar, en cap cas, l'increment de la superfície habitable (sales d'estar, dormitoris, cuines, etc.). En qualsevol cas, el projecte ha de contenir un estudi detallat en el qual es justifiqui degudament la necessitat d'aquestes obres.
2. Els edificis la superfície edificada dels quals no sobrepassa la que permeten les ordenances de la zona respectiva, encara que incompleixin alguna o diverses de les limitacions restants de l'ordenança general de la zona.

En aquests edificis, s'hi poden fer les obres permeses en els edificis del punt 1 i les que no superen el màxim de superfície edificable que estableix l'ordenança general de la zona. L'ampliació s'ha d'ajustar a la resta de paràmetres fixats.

No obstant el que es disposa en aquest article, pel que fa a les edificacions existents de tipologia tradicional en sòl rústic s'haurà d'atendre també a allò que s'estableix en aquestes NS.

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbà

Art. 127. Definició de sòl urbà

Aquestes NS delimiten com a sòl urbà aquell sòl que reuneix les condicions establertes a la legislació urbanística vigent per a ser classificat com a tal.

Art. 128. Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada

1. S'entendrà que disposen d'urbanització consolidada els terrenys classificats com a sòl urbà que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.
2. Els terrenys previstos en el punt anterior no quedaran integrats en un àmbit de gestió perquè no necessiten operacions integrals d'urbanització ni hi queden subjectes, encara que de vegades es requereixi completar puntualment la seva urbanització, pel fet de no estar executada en els termes de l'apartat 3 d'aquest article, a fi que pugui adquirir la condició de solar.
3. Al sòl urbà només s'hi podrà edificar, prèvia obtenció de llicència, a les superfícies que, a més de pertànyer a la classe esmentada, tinguin la condició legal de solar, per complir els requisits de disposar d'urbanització consolidada i per comptar de manera efectiva amb els següents elements d'urbanització:
 - a) Accés rodat, i que la via o vies amb les quals la parcel·la confronti tinguin la calçada pavimentada, com també construïda la vorera per tots els seus fronts, d'acord amb els plànols d'ordenació d'aquestes NS.
 - b) Xarxa d'abastament d'aigua.
 - c) Evacuació d'aigües per clavegueram.
 - d) Subministrament d'energia elèctrica.
4. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tinguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat.
5. Els terrenys classificats com a urbanitzables tendran igualment la mateixa consideració que els terrenys classificats com a sòl urbà que disposen d'urbanització consolidada, als estrictes efectes del que disposen els apartats anteriors, sempre que la urbanització estigui efectivament executada en els termes exigits en l'apartat tercer.

Art. 129. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable

1. Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentària, per poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbà o urbanitzable que no tinguin encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o en una unitat d'actuació, serà necessari que l'interessat acrediti que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodolament; viabilitat per als vianants amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació; i zones verdes, a excepció de la seva plantació. Així mateix, en el cas de que es tracti de sòl urbanitzable, també l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i

executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi.

2. Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en l'apartat anterior i en el paràgraf 4 de l'article anterior, serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

Art. 130. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà

El règim bàsic dels drets i deures dels propietaris d'aquest tipus de sòl és el derivat de la legislació estatal bàsica sobre el sòl, la legislació urbanística autonòmica, al qual s'han d'afegir les exigències que es determinen per part de la resta de l'ordenament jurídic urbanístic i les determinacions contingudes als instruments d'ordenació territorial vigents.

Art. 131. Execució d'unitats d'actuació

1. S'han de redactar figures de planejament per desenvolupar les determinacions de les NS en tots els casos en què estiguin establertes de forma específica.
2. Les normes estableixen per a les unitats d'actuació delimitades el sistema d'actuació preferent. Si manca aquesta determinació el sistema d'actuació preferent serà el de compensació.
3. En els casos d'edificis que s'hagin d'adequar a les noves alineacions establertes per aquestes normes en zones consolidades, es podran delimitar unitats d'actuació amb la finalitat d'obtenir la superfície corresponent de vial mitjançant cessió gratuïta o expropiació, si n'és el cas.
4. En les unitats d'actuació, les normes estableixen determinacions específiques d'ordenació i aprofitament, i les remet a la regulació recollida en cada una de les corresponents fitxes de característiques.
5. Els límits establerts en els plànols seran la referència per a les obligacions de cessió gratuïta, equidistribució o urbanització pendents de compliment.

Art. 132. Fitxa de característiques d'unitats d'actuació

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada àmbit d'unitat d'actuació es recullen a la corresponent fitxa de característiques, les determinacions de les quals són d'obligat compliment per a cada actuació, juntament amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquestes normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions. Les esmentades fitxes es recullen a l'Annex III d'aquestes NS.
2. Sense perjudici del que estableix l'apartat anterior, en el disseny i regulació de l'ordenació s'han d'aplicar les ordenances establertes per a aquestes normes per al sòl urbà.
3. A les fitxes s'assenyala el planejament de desenvolupament que, en cada cas, és necessari redactar. Mitjançant la redacció d'estudis de detall, es podrà definir i concretar l'ordenació de volums específica de les unitats d'actuació que així ho requereixin.

Art. 133. Parcel·les amb més d'una qualificació

Quan, en sòl urbà, una parcel·la estigui afectada per més d'una qualificació o zonificació, només seran d'aplicació les condicions de cada una d'elles sobre el seu àmbit respectiu. La superfície de cada àmbit tendrà, a aquests efectes, la consideració d'una parcel·la independent.

Capítol II. Determinacions per a la urbanització de l'espai públic

Art. 134. Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura

1. Tant el planejament derivat que desenvolupi aquestes NS com qualsevol projecte que es redacti per dur-les a terme i que afecti a les instal·lacions d'infraestructura, ha de ser elaborat amb la màxima coordinació entre l'entitat redactora i les institucions gestores o companyies concessionàries, si n'és el cas. La col·laboració s'ha d'instrumentar des de les primeres fases d'elaboració i s'ha de produir de forma integral i al llarg de tot el procés. Entre la documentació ha de figurar la corresponent als acords necessaris per a la realització coordinada entre les entitats implicades.
2. Quan per a l'execució de les infraestructures no sigui necessari l'expropiació del domini, es podrà establir sobre els terrenys afectats per les instal·lacions la constitució d'alguna servitud prevista en el dret privat o administratiu, amb les condicions establertes per l'article 68 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat pel Reial decret 1346/1976. Per això, les determinacions gràfiques de les NS sobre instal·lacions d'infraestructura, duen implícites la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i instal·lacions corresponents.
3. Als efectes de la regulació de les instal·lacions d'infraestructura, s'ha de complir el que disposa la legislació sectorial d'aplicació en cada cas.

Art. 135. Condicions de la dotació de serveis urbans

1. La dotació de serveis urbans que s'han d'ubicar en els vials i espais lliures d'ús públic, tant pels de nova creació com per a la renovació o ampliació dels existents, serà, com a mínim, la següent:
 - a) Pavimentació de calçades, aparcaments, voravies, xarxes per a vianants i espais lliures.
 - b) Xarxes de distribució d'aigua potable, irrigació i contra incendis.
 - c) Xarxes separativa de clavegueram i aigües pluvials. Les aigües residuals hauran d'abocar finalment a una EDAR.
 - d) Xarxa subterrània de distribució d'energia elèctrica.
 - e) Xarxa subterrània d'enllumenat públic.
 - f) Jardineria en el sistema d'espais lliures.
 - g) Xarxes telefònica subterrània i/o de serveis per cable.
2. El disseny i l'execució de les solucions tècniques pels distints serveis s'han d'adequar a les característiques particulars i a les possibilitats tècniques, de disponibilitat o d'oportunitat de cada espai urbà, de manera que s'aconsegueixi una òptima qualitat urbana i adaptació medi ambiental. Aquest criteri permetrà que justificadament es pugui suprimir algun dels serveis urbans previstos a l'apartat anterior.
3. La dotació d'infraestructures d'aigua potable haurà de complir les disposicions del Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, de criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà o la normativa que el pugui modificar o substituir, així com les directrius generals del programa de vigilància de les aigües de consum humà de les Illes Balears que dicti l'administració competent.
4. La nova instal·lació, la substitució o l'ampliació de xarxes de serveis urbans s'ha d'efectuar sempre mitjançant canalització subterrània. Això afecta, en particular, a la xarxa d'energia elèctrica i de telecomunicacions, encara que siguin de mitja o alta tensió, o de servei supramunicipal.
5. S'han de preveure les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions. Aquestes canalitzacions s'hauran d'integrar dins el domini públic municipal. Sempre que sigui possible, l'obra civil corresponent a aqueixes canalitzacions o galeries de domini públic s'ha de planificar de manera que pugui utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, i també,

si escau, per al soterrament d'esteses aèries de cables que puguin existir a la zona corresponent a l'actuació urbanística de què es tracti.

6. Qualsevol projecte d'urbanització o de dotació de serveis ha de procurar la concentració dels traçats d'instal·lacions i serveis bàsics, configurant una franja de sòl que, a ser possible, ha de passar per espais lliures no rodats i no pavimentats.

Art. 136. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics

1. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis dels espais lliures d'ús i domini públic han de definir les obres de jardineria, ornament i arbrat, així com també les edificacions auxiliars, les pavimentacions i les xarxes d'infraestructura al servei de la zona considerada.
2. S'han d'adoptar, en caràcter general, els següents criteris de disseny i d'ordenació:
 - a) Tractament diferenciat del sòl destinat a àrees d'estança, repòs i trànsit d'aquells altres destinat a la plantació.
 - b) Les espècies plantades han de ser autòctones, adequades al clima de Mallorca.
 - c) L'ordenació s'ha d'adaptar a la configuració primitiva del terreny. Les pendents acusades s'han d'ordenar mitjançant rebaixos i abancalaments que permetin la utilització de l'espai com a àrees d'estança i passeig degudament integrades.
 - d) S'han d'incloure en el projecte, si n'és el cas, les instal·lacions pròpies d'aquests espais, tal com quioscs, fonts, jocs infantils, bancs, etc.
 - e) S'han de determinar les àrees dedicades expressament a la instal·lació d'estructures mòbils, edificacions provisionals, esteses d'infraestructures, d'instal·lacions o de dotacions públiques compatibles amb el caràcter de zona verda.
 - f) S'han de projectar les infraestructures necessàries a l'espai lliure, com és l'enllumenat, la xarxes de reg, hidrants i drenatge, tenint en compte les servituds que pugui crear el traçat d'aquestes infraestructures, per tal de tractar-les i dissenyar-les adequadament. En el cas de dotar-se d'instal·lacions que generin aigües residuals, aquestes hauran de comptar amb la xarxa separada de clavegueram i hauran d'abocar finalment a una EDAR.
 - g) S'ha de tenir en compte la necessària adequació medi ambiental, així com la disminució al màxim de les càrregues de conservació de les zones enjardinades i de les seves instal·lacions.
3. Com a criteris tècnics d'instal·lacions i construcció, s'han de tenir en compte els següents aspectes:
 - a) S'han de situar suficients punts de reg, per tal de permetre un servei adequat a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les escomeses per la xarxa de reg connectades a la xarxa municipal han d'estar dotades del corresponent comptador als efectes de control de consums i pèrdues. El reg ha de ser amb aigües depurades (aigües regenerades) especialment tractades quan el volum d'aigua necessari total determinat en el projecte sigui superior a 2,00 m³ diaris.
 - b) S'ha de disposar d'il·luminació adequada a la totalitat de les zones pavimentades i, opcionalment, a les zones enjardinades. Dins de cada zona hi podrà haver distints nivells d'il·luminació i sempre amb la màxima eficiència lumínica. Es recomana la utilització de lluminàries alimentades per plaques fotovoltàiques.
 - c) S'ha de resoldre l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar la formació de basses i l'acumulació de fang.
 - d) S'ha de disposar del mobiliari urbà adient: bancs, papereres, aparcaments de bicicletes, etc., amb propietats antivandàliques suficients.
4. L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars en compliment de les obligacions urbanístiques, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis, i podrà introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions, amb la finalitat de complir el que estableix aquest article.

5. Totes les obres d'urbanització sobre espais d'ús i de domini públic, han de reunir, a més del que es diu explícitament en aquestes normes, allò que estableix la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques.

Art. 137. Condicions de disseny per al nou viari rodat

1. Per a les vies de nou traçat s'estableixen les següents seccions tipus:
 - a) Secció mínima per a carrers de la xarxa urbana primària: 15,00 m.
Calçada de 11,00 m. (dos carrils de circulació de 3,30 m. i dues zones d'aparcament de 2,20 m.) i un total de voravies de 4,00 m.
 - b) Secció mínima per a carrers de la xarxa urbana secundària:
 - a. Per a carrers de dos carrils de circulació i una zona d'aparcament: 12,00 m.
Calçada de 8,50 m. (dos carrils de circulació de 3,15 m. i una zona d'aparcament de 2,20 m.) i un total de voravies de 3,50 m.
 - b. Per a carrers de dos carrils de circulació sense zona d'aparcament: 9,00 m.
Calçada de 6,00 m. (dos carrils de 3,00 m.) i un total de voravies de 3,00 m.
 - c) Secció mínima per a carrers urbans d'ús exclusiu o preferent per a vianants: 7,00 m.
La calçada, en cas que estigui delimitada, serà d'un amplada màxima de 3,50 m.
2. Amb caràcter general, les noves vies han de ser de doble sentit de circulació, a no ser que l'especial configuració de la trama permeti el desdoblament en parelles de vies de sentit únic, semblants, pròximes i de funcions equiparables.
3. Les condicions de disseny de les vies definides en el planejament no podran ser alterades a no ser que el projecte tècnic de construcció ho aconselli, per motius justificats segons criteris de l'òrgan municipal competent.

Art. 138. Criteris de traçat per al nou viari

1. La xarxa urbana secundària de nova creació no podrà tenir pendents superiors al 12%.
2. El radi mínim a l'eix de la calçada ha de ser, en caràcter general, de:
 - a) 8,00 m. en angles superiors a 90°.
 - b) 15,00 m. en angles inferiors a 90°.
3. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis han de distingir, als efectes de tractament i pavimentació, entre la calçada i les àrees d'estacionament. També han de diferenciar les voravies i la resta d'espais per vianants.
4. Els elements de la urbanització (materials, jardins, mobiliari urbà, senyalització i enllumenat) han d'estar en consonància amb l'ús i el caràcter del carrer, així com amb les condicions ambientals de l'entorn urbà.

Art. 139. Construcció de voreres

1. És obligació de la propietat la construcció de la vorera adjacent a la façana d'un immoble sempre que confronti amb una via pública on les voreres existeixin o estigui prevista la seva construcció.
2. Aquesta obligació comprèn la col·locació de la vorada i la completa execució del paviment.
3. Per a la construcció de la vorera és preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal i serà assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

4. L'atorgament de la llicència d'edificació d'obra nova, ampliació o reforma compren també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.
5. No es pot atorgar llicència d'ocupació d'un immoble sense que abans no s'hagi construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti si així està prevista en aquestes normes.

Art. 140. Paviment de voreres

1. En general, les rajoles seran quadrades de 20 cm. de costat, excepte en aquells casos en que hi hagi una ordenança o projecte específics.
2. Les vorades o encintats de voreres seran de pedra calcària dura buixardada a la zona *Casc Antic*; i del mateix material o de peces prefabricades de formigó o similars, de model autoritzat, a la resta de zones.

Art. 141. Passos per a l'entrada de vehicles

1. Els passos per a l'entrada de vehicles als edificis o solars que es prevegin construir, es faran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del 15% en el sentit longitudinal de la vorera i donant-li la forma del gual convenient.
2. Està prohibit expressament reomplir, de manera permanent, de formigó o d'un altre material, la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell existent entre la vorada i la calçada, encara que es prevegi la circulació d'aigües pluvials mitjançant canonades o altres sistemes.
3. Els passos per a l'entrada de vehicles hauran de complir aquest article i la normativa de supressió de barreres arquitectòniques vigent.

Capítol III. Ordenances específiques d'edificació en sòl urbà

Art. 142. Edificació auxiliar

1. L'edificació auxiliar s'ha de separar de l'edificació principal un mínim de 3,00 m. i ha de ser només de planta baixa amb una alçada total màxima de 3,00 m. La seva superfície màxima no pot superar la del 5% de la del solar.
2. L'edificació auxiliar no computarà com a superfície d'ocupació ni com a superfície edificada.
3. Els usos que pot contenir són els complementaris i auxiliars a l'ús principal, que únicament poden ser el de magatzem i cambres d'instal·lacions.
4. En les zones de tipologia entre mitgeres l'edificació auxiliar pot ser adossada o no a les parets mitgeres, sense haver de complir amb la profunditat edificable permesa definida per a cada zona.

Art. 143. Piscines

1. En les zones de tipologia entre mitgeres s'han de situar en el fons de la parcel·la i s'han de separar de les parets mitgeres un mínim de 2,00 m., excepte si la parcel·la està tancada per una tanca opaca e impermeable de 1,80 m. d'alçada.
2. En les zones de tipologia d'edificació aïllada les piscines s'han de situar de manera que compleixin les distàncies mínimes a parets mitgeres.

Art. 144. Tanques de solar

1. En les zones de tipologia entre mitgeres les tanques del solar a via pública s'hauran de construir, seguint l'alineació de façana, amb un mur o paret d'un mínim de 2,50 m. d'altura. Les tanques entre partions es realitzaran amb un mur o paret d'obra i tendran una alçada mínima de 1,00 m. i una alçada màxima de 1,80 m, mesurats sempre des de la cota del terreny natural sense modificar. Es podran completar fins a 2,30 m. amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o pantalla vegetal.
2. En les zones de tipologia d'edificació aïllada les tanques de solar al carrer o entre partions tendran una alçada màxima de 1,80 m. i es podran fer amb tancament cec fins una cota màxima de 0,90 m. per damunt de la vorera o del terreny, podent-se complementar amb tancaments o proteccions diàfans, reixats o pantalla vegetal.
3. A la zona industrial les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial seran de tancament cec amb una altura màxima de 1,50 m. i, entre parcel·les, la tanca tendrà una altura màxima d'1,80 m. En ambdós casos les tanques es podran completar fins a una altura de 2,40 m. amb tancaments o proteccions diàfans, reixats o pantalla vegetal.
4. En solars amb desnivell, s'admetrà l'escalonament dels tancaments sempre i quan en cap punt es sobrepassi en més de 0,50 m. l'altura màxima permesa d'acord amb els apartats anteriors.
5. Pel que fa a l'acabat de les tanques, s'han d'acabar d'acord amb les pautes estètiques de l'edifici, no poden quedar sense referir o pintar, i no poden quedar vistes les peces prefabricades de formigó o de materials ceràmics.
6. Els propietaris de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà, tenen l'obligació de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i convenientment tancats amb paret d'obra tot el seu perímetre. S'ha de fer l'acabat d'aquestes tanques mitjançant arrebossat de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Els portals d'accés disposaran d'un tancament adequat.

Art. 145. Parets mitgeres

1. Les parets mitgeres tendran com a mínim un gruix de 20 cm.
2. Les parets pròpies adossades a eixos de paret mitgera, que siguin de càrrega o tancament, tendran un gruix com a mínim de 15 cm.
3. Els murs, siguin de càrrega, de tancament o de contenció, i els fonaments se situaran sempre en terreny propi, a l'eix de la mitgera i al límit de la via pública com a màxim.
4. Les parets mitgeres que quedin al descobert i els patis interiors s'han d'arrebossar de morter de ciment o pintar. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Art. 146. Dotació d'aparcament.

1. La dotació d'aparcament per vehicles automòbils de tipus turisme en les zones de tipologia entre mitgeres serà obligatòria quan el solar tengui una façana igual o superior a 10 m. tot seguint les següents regles:
 - a) En els edificis de nova planta serà sempre obligatori.
 - b) En ampliacions només serà obligatori quan l'ampliació projectada sigui superior al 20% de l'edificació existent i afecti a la façana.
2. En les zones de tipologia aïllada serà sempre obligatòria la dotació d'aparcament per vehicles automòbils de tipus turisme.

3. En cas de ser obligatòria la dotació d'aparcament s'haurà de reservar el número de places que resulti de l'aplicació dels següents mòduls:
 - a) Una plaça d'aparcament per habitatge.
 - b) Una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície útil o fracció destinats a altres usos.
4. Els aparcaments només es poden situar a les plantes soterrani, a les plantes baixes i als espais lliures de la parcel·la que no hagi de quedar enjardinada, protegint-se del sol, en aquest cas, mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbrat.
5. En qualsevol cas, pel que fa al compliment de la normativa sobre llicències o autoritzacions d'activitat i mesures de seguretat i contra incendis s'haurà d'atendre al compliment de la normativa vigent sobre aquestes matèries.
6. En els aparcaments que es situïn en planta soterrani s'haurà de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua fins a la xarxa general de clavegueram.

Art. 147. Plaça d'aparcament de turismes

1. S'anomena plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcar els vehicles automòbils de tipus turisme, amb unes dimensions mínimes de 2,40 m. d'ample i 4,80 m. de llarg, sense minves de superfície degudes a pilars, conductes o qualsevol altre element constructiu. En cap cas s'admetran places encaixonades entre parets amb una amplada inferior a 2,50 m. Per a garatges d'una sola plaça, les dimensions mínimes de l'aparcament seran de 2,50 m. per 5,00 m., amb la seva via d'accés i el buit de porta d'una amplada mínima de 2,30 m.
2. L'altura lliure mínima entre el paviment i el sòtil ha de ser de 2,30 m. Aquesta dimensió no es pot reduir a menys de 2,10 m. en cap punt per canalitzacions, elements estructurals lineals o qualsevol altre element fix, llevat del fons de les places en que es podrà reduir l'altura a 1,80 m. amb una amplada màxima de 60 cm.

Art. 148. Condicions dels accessos i circulacions dels aparcaments

1. Els carrils de circulació, rampes i accessos han de tenir una amplada mínima de 3,00 m. si són aptes només per un sol sentit de circulació, regulats mitjançant semàfors, i de 5,50 m. si ho són per dos sentits.
2. Els carrils de maniobra i d'accés a les places d'aparcament han de tenir una amplària mínima de 5,50m.
3. Les corbes de tots els carrils, si n'és el cas, han de tenir un radi interior mínim de 4,00 m., una amplada mínima de 3,00 m. en els carrils d'un sol sentit i 5,50 m. en els carrils de doble sentit.
4. Les rampes poden tenir una pendent màxima d'un 18%. La transició entre plànols de diferent pendent s'ha de fer mitjançant una superfície corba tangent a ambdós plànols d'almenys 4,00 m. de llarg.
5. Els límits dels carrils de circulació i els de les places s'han d'assenyalar en el paviment.

Art. 149. Ventilació dels aparcaments tancats o subterranis

1. Els sistemes de ventilació, natural o forçada, s'han de projectar i realitzar de manera que s'impedeixi l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.
2. La superfície de ventilació natural i directa mitjançant les obertures que tenguin el local ha de ser com a mínim del 5% de la seva superfície útil, quan es trobin en façanes oposades i s'asseguri la

ventilació creuada. Si no és possible la ventilació creuada la superfície de les obertures ha de ser com a mínim del 8%.

3. En el cas de sistemes de ventilació forçada, la sortida a l'exterior es realitzarà sempre per sobre de la coberta de l'edificació, d'acord amb el que disposa l'article 103 d'evacuació de fums, gasos i bafes d'aquestes NS.
4. En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que assegurí un mínim de 6 renovacions per hora d'aire.

TÍTOL IX. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbanitzables

Art. 150. Definició

Constitueixen el sòl urbanitzable aquells terrenys declarats aptes per a ser urbanitzats d'acord amb les determinacions d'aquestes NS. El seu àmbit queda definit en els plànols d'ordenació corresponents.

A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, les NS en descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 151. Sistemes generals en sòl urbanitzable

Aquestes NS assenyalen, si és el cas, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos o adscrits als diferents sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de les cessions mínimes establertes en la normativa urbanística vigent.

Art. 152. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable

El règim bàsic dels drets i deures dels propietaris d'aquest tipus de sòl és el derivat de la legislació estatal bàsica sobre el sòl, la legislació urbanística autonòmica, al qual s'han d'afegir les exigències que es determinen per part de la resta de l'ordenament jurídic urbanístic i les determinacions contingudes als instruments d'ordenació territorial vigents.

Art. 153. Desenvolupament del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà mitjançant plans parcials que han d'ordenar l'àmbit complet de cada un dels sectors delimitats en els plànols. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors sempre que es garanteixen la igualtat de beneficis i càrregues entre els subsectors d'un mateix sector.
2. L'Ajuntament podrà redactar d'ofici els instruments de planejament parcial i procedir-ne a l'execució subsidiària per ell mateix o mitjançant la concessió, a través del corresponent concurs públic, a tercers.
3. Els plans parcials han de complir, a cada un dels respectius sectors, les determinacions i condicions que pel seu desenvolupament particular figuren a les fitxes de característiques corresponents a cada un d'ells, i que s'inclouen com a Annex IV d'aquestes NS.
4. Les ordenances particulars dels plans parcials s'han d'ajustar, en principi, a les establertes en aquestes normes per a les zones de sòl urbà, podent excepcionalment complementar-les. Els plans parcials han d'incorporar a les seves determinacions les normes de protecció que resultin necessàries pels edificis, jaciments i bens en general inclosos en els corresponents àmbits.
5. Els plans parcials han d'assenyalar les zones de protecció i servitud dels llits de torrents grafiats en els plànols d'ordenació, establint les determinacions necessàries sobre la forma de conduir les aigües per prevenir inundacions, especificant els usos permesos a les esmentades zones de protecció i servitud.
6. Els plans parcials i els projectes d'urbanització hauran de preveure els accessos necessaris resolts de forma adequada i comptar al respecte, si s'escau, amb l'autorització de l'administració supramunicipal competent en matèria de carreteres.

Art. 154. Sistemes d'actuació

1. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada, serà preferent el sistema de compensació. L'Ajuntament, no obstant, podrà establir els sistemes de cooperació o d'expropiació en aquells sectors l'execució dels quals es consideri d'interès preferent per a la realització de les propostes de les NS.
2. El sistema de compensació adoptat en el desenvolupament d'un pla parcial podrà modificar-se com a conseqüència de l'incompliment del seu pla d'etapes.

Art. 155. Condicions de les noves urbanitzacions

Les condicions per a les noves urbanitzacions han de seguir els mínims, tant en dimensions com en continguts de xarxes de serveis, prevists a l'article 135 d'aquestes NS sobre condicions de la dotació de serveis urbans.

Art. 156. Requisits per a l'edificació en el sòl urbanitzable

Per tal de poder edificar en una parcel·la de sòl urbanitzable que no té encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o sector serà necessari que es compleixin els requisits que venen imposats en l'article 129 d'aquestes NS.

Art. 157. Efectivitat de les cessions

1. No podrà donar-se per conclosa l'execució de cada etapa fixada en els plans parcials sense que abans se n'hagi realitzat la transmissió de les cessions que corresponguin.
2. Les cessions corresponents a cada etapa han de ser les necessàries per garantir-ne el funcionament autònom, sense necessitat d'esperar l'execució de les etapes següents.
3. En el cas d'execució per etapes, a cada una d'aquestes etapes s'ha de fer efectiva la cessió del 10% de l'aprofitament mig o el que estigui establert per la normativa vigent, corresponent a aquesta mateixa etapa.

Art. 158. Recepció d'urbanitzacions per l'Ajuntament

1. S'entén per recepció de la urbanització l'acte formal d'acceptació per part de l'Ajuntament de les obres, béns i serveis de cessió obligatòria i gratuïta determinats en el planejament corresponent i executats conforme a les prescripcions d'un projecte d'urbanització o d'un projecte de dotació de serveis.
2. Per dur a terme la recepció de la urbanització per l'Ajuntament s'ha de complir amb la tramitació que disposa el Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments.

Capítol II. Normes per als plans parcials

Art. 159. Fitxes de característiques de planejament parcial

Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial es recullen sintèticament a la corresponent fitxa de característiques del pla parcial, les determinacions de les quals són d'obligat compliment, juntament amb la resta de condicions urbanístiques d'aquestes NS. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.

Art. 160. Aprofitament mitjà en sòl urbanitzable

1. Als efectes d'aplicació del càlcul de l'aprofitament mitjà només s'han de computar els usos lucratiu, sense que computin els usos no lucratiu.
2. Les dades d'aprofitaments i superfícies referits als usos lucratiu s'entenen com a màxims. Al contrari les superfícies dels usos no lucratiu s'entenen com a mínimes, sense perjudici del compliment dels estàndards fixats al Reglament de planejament.

Art. 161. Formació dels plans parcials

1. L'Ajuntament o els particulars, en cada cas, han de redactar els plans parcials d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de planejament.
2. L'Ajuntament, exercitant les seves competències, ha de vetllar per que el disseny dels plans parcials resulti adequat a les determinacions i criteris de les NS, i a les fitxes de característiques dels respectius sectors.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels plans parcials, redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència de repercutir després el cost sobre els propietaris beneficiaris de la nova ordenació, que l'hauran de pagar en metàl·lic o incrementant la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent al cost.
4. La modificació dels plans parcials no eximeix del compliment dels terminis fixats.

Art. 162. Replanteig dels plans parcials

1. Prèviament a la redacció d'un pla parcial els serveis municipals ajustaran a escala no inferior a 1/500 les determinacions sobre l'àmbit que presenten les NS pel sector corresponent. Aquest replanteig s'ha de fer, en tot cas, sobre plànol topogràfic oficial presentat pels redactors del pla.
2. Els amidaments realitzats sobre aquest plànol serviran de base per a reajustar, si n'és el cas, el càlcul de l'aprofitament global del sector.

Art. 163. Documents dels plans parcials

1. Els plans parcials contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius de les NS i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats a l'article 45 i següents del Reglament de planejament urbanístic o la normativa urbanística vigent en cada moment.
2. Quan els plans parcials tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'acompanyaran com annex els següents documents i continguts:
 - a) Els documents necessaris per a justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, en els quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i determinacions contingudes a les NS.
 - b) La relació de tots els propietaris del sòl inclosos en el sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.
 - c) La forma d'execució de les obres d'urbanització.
 - d) Les previsions per a l'efectiva realització en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per a fer front a aquella.
 - e) Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats.

3. En tot cas s'aportarà un quadre sintètic en el qual hauran de figurar els següents extrems:
 - a) Superfície total del sector.
 - b) La superfície dels sistemes generals que assenyalin les NS.
 - c) Superfície de vials del pla parcial.
 - d) Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria i gratuïta.
 - e) Superfície total de les parcel·les edificables pels diferents usos.
 - f) Sostre total edificable, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials i edificabilitat neta sobre superfície edificable.
4. La documentació, a més, ha de contenir:
 - a) Anàlisi de la incidència de la possible afectació, en el seu cas, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.
 - b) Avaluació d'impacte ambiental, amb les característiques mínimes determinades en la legislació vigent en cada moment.
5. Els plans parcials hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús, d'acord amb la normativa vigent.
6. Al finalitzar la tramitació dels plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa i amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics. Qualsevol modificació de les determinacions dels plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data del refós, amb el número d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
7. Serà preceptiu, en la documentació dels plans parcials:
 - a) Justificar el subministrament d'aigua potable i l'adopció de les mesures que afavoreixin el seu estalvi. La dotació d'infraestructures d'aigua potable haurà de complir les disposicions del Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, de criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà o la normativa que el pugui modificar o substituir, així com les directrius generals del programa de vigilància de les aigües de consum humà de les Illes Balears que dicti l'administració competent.
 - b) Justificar, d'acord amb la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renov, la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, o la normativa vigent en cada moment i les corresponents disposicions reglamentaries, les previsions adequades en relació amb les edificacions i les seves distàncies a les vies de comunicació i infraestructures, vies públiques, així com la seva distribució i insonorització.
8. Els plans parcials hauran d'incorporar tota la documentació addicional que sigui necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, de la integració dins de l'ordenació de les NS i del compliment de les condicions específiques que estableixin les NS i la normativa urbanística vigent en cada moment.

Art. 164. Criteris d'ordenació i disseny dels plans parcials

En el disseny dels plans parcials, a més dels criteris generals de les NS i els particulars de cada sector continguts a la fitxa de característiques corresponent, s'han de tenir en compte els següents criteris:

- a) S'ha de procurar preservar els elements existents que, sense desvirtuar el conjunt, es puguin integrar activament en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, patrimoni arqueològic, etc.).
- b) En la formalització de les determinacions de cada pla parcial que no quedin expressament regulades en la fitxa de característiques corresponent s'ha d'intentar aconseguir que l'acotació

física i perceptiva dels espais urbans resultants guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat tradicional, sempre i quant les tipologies edificatòries a implantar ho permetin.

- c) La disposició dels equipaments i zones verdes, i el traçat de la xarxa viària rodada i de vianants ha d'atendre a un criteri de servei mixt per al propi sector i al sòl urbà confrontant, especialment en quant a l'accessibilitat i l'estratègia d'ubicació. S'han d'evitar, en el possible, els vials en cul de sac i la seva utilització ha d'estar plenament justificada.
- d) Als efectes d'integrar els nous espais urbans amb les zones limítrofes s'ha d'estudiar el tractament dels espais urbans perimetrals de cada pla parcial, amb la finalitat de que els carrers, les places o les edificacions proposades siguin elements d'harmonització i no de discordança o singularització negativa.
- e) Les condicions de disseny i traçat per al nou viari rodat seran les mateixes que les descrites als articles 138 i següents de les determinacions generals per al sòl urbà d'aquestes NS.
- f) Tots els carrers de més de 12,00 m. d'amplària tendran les dues voravies arbrades. Els carrers de 12,00 m. o menys han de disposar, al menys, d'una filera d'arbres a la voravia més assolellada.
- g) Els aparcaments públics annexes al sistema viari s'han d'ubicar majoritàriament a prop de les zones en que sigui previsible la concentració de persones: comerços, col·legis, zones de reunió o espectacles, etc.
- h) Als efectes d'establir equivalències entre número d'habitatges i d'habitants, s'han de considerar 3 habitants per cada habitatge.
- i) S'han de preveure zones de càrrega i descàrrega de vehicles en els llocs en que sigui previsible la seva necessitat, així com la ubicació de parades d'autobusos públics.
- j) S'ha de preveure un sistema d'hidrants contraincendis i xarxa de reg de les zones verdes.
- k) S'han de preveure les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions. Aquestes canalitzacions s'hauran d'integrar dins el domini públic municipal. Sempre que sigui possible, l'obra civil corresponent a aquestes canalitzacions o galeries de domini públic s'ha de planificar de manera que pugui utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, i també, si escau, per al soterrament d'esteses aèries de cables que puguin existir a la zona corresponent a l'actuació urbanística de què es tracti.

Art. 165. Protecció del medi ambient

En el planejament, gestió i execució d'obres d'urbanització caldrà complir les obligacions que es preveuen al Títol I i al Capítol III del Títol VII d'aquestes NS, sobretot pel que fa a mesures contra la contaminació lumínica, acústica i la disponibilitat de recursos hidràulics.

A més, caldrà complir totes les exigències que, pel que fa a l'avaluació de l'impacte ambiental, s'estableixen a la Llei estatal 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, a la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears o la legislació i reglaments vigents en cada moment, a més de qualsevol altra normativa de protecció del medi ambient.

TÍTOL X. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Capítol I. Disposicions generals per al sòl rústic

Art. 166. Àmbit i funció del sòl rústic

1. Les normes d'aquest títol són d'aplicació als terrenys classificats com a sòl rústic, assenyalats com a tal als plànols d'ordenació corresponents.
2. Constitueixen el sòl rústic els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.
3. La funció d'aquests terrenys podrà tenir relació amb:
 - a) Els valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals.
 - b) L'aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri ecològic.
 - c) El caràcter d'elements bàsics per al manteniment de l'estructura del territori.
 - d) La condició de suport de funcions que, encara que s'hagin originat en el medi urbà, s'han de desenvolupar en el medi rural.

Art. 167. Destinació

1. El sòl rústic no es podrà destinar a altres activitats que les relacionades amb l'ús i l'explotació racional dels recursos naturals i amb l'execució, l'ús i el manteniment d'infraestructures públiques.
2. No obstant això es podran autoritzar, en determinades condicions, activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general, que s'han de desenvolupar en edificacions existents o en edificis o instal·lacions de caràcter aïllat.

Art. 168. Vinculació a les parcel·les i als usos

1. L'autorització d'una activitat de les permeses en sòl rústic comportarà la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la en que s'efectuï, que no podrà ser objecte de segregació mentre subsisteixi l'activitat. Això no serà d'aplicació en els casos en què, per excedir la parcel·la vinculada la superfície mínima exigida, s'acrediti, mitjançant la tramitació de l'expedient escaient, que l'activitat continuarà complint els requisits de parcel·la mínima exigits per l'autorització, sens perjudici del necessari compliment de les condicions o limitacions establertes per a la implantació de l'ús d'habitatge o altres usos a les parcel·les segregades.
2. La documentació i les autoritzacions necessàries per a la inscripció registral de la vinculació, s'hauran d'aportar de manera prèvia a l'autorització. Posteriorment, es donarà trasllat de la vinculació esmentada al Registre de la propietat per a la seva constància a la inscripció de la finca.
3. L'autorització d'una activitat de les permeses en sòl rústic es referirà exclusivament a l'ús al qual es vinculi, per la qual cosa la tipologia, la distribució i el programa dels edificis i de les instal·lacions que s'hi relacionin hauran de ser els apropiats a aquest ús i estar-ne subordinats.

Art. 169. Categories de sòl rústic

1. El sòl rústic es qualifica en dues grans categories: sòl rústic protegit i sòl rústic comú.
2. Constitueixen el sòl rústic protegit aquells terrenys per als quals, en raó dels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.

3. Constitueixen el sòl rústic comú la resta dels terrenys no inclosos dins la categoria de sòl rústic protegit.
4. En cada una de les dues categories de sòl rústic s'hi delimiten diferents àrees on s'hi apliquen normatives diferenciades segons les característiques i qualitats dels terrenys respectius.

Art. 170. Facultats i deures en el sòl rústic comú

1. D'acord amb el que disposa l'article 11.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat integrarà les facultats següents:
 - a) Realitzar les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, forestal, cinegètica i pecuària mitjançant l'ús dels mitjans tècnics i instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliquin, en cap cas, la transformació de la seva condició o característiques essencials.
 - b) Desenvolupar les activitats que s'autoritzin en virtut d'allò que es disposa tant en la legislació aplicable com en aquestes NS.
2. D'acord amb el que disposa l'article 11.2 de la Llei del sòl rústic, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat comportarà els deures següents:
 - a) Conservar, mantenir i, si s'escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, d'incendi o pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i l'equilibri ecològic.
 - b) Abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.
 - c) Executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats a les quals es refereix el punt 1.a anterior.
 - d) Complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici de les facultats a què es refereix el punt 1.b anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposa tant la legislació aplicable com aquestes NS.
 - e) Permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.

Art. 171. Facultats i deures en el sòl rústic protegit

1. D'acord amb el que disposa l'article 12 de la Llei del sòl rústic, els terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, a més de les limitacions del dret de la propietat pròpies dels terrenys assignats al sòl rústic comú, tendran les que es derivin del seu especial règim de protecció.
2. No obstant això, tota afecció restrictiva per normes de protecció, d'usos i d'aprofitaments executats en virtut d'autorització legal, constituirà un supòsit de lesió determinant de la responsabilitat de l'administració que l'hagi originada.

Art. 172. Compliment normativa agrària

En qualsevol cas, s'haurà de complir la normativa agrària que resulti d'aplicació. En concret s'haurà de complir allò que disposa la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries i el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears o la normativa que la pugui substituir, especialment pel que fa a les unitats mínimes de cultiu.

Art. 173. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic

S'ha de complir allò que disposa la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques en les Illes Balears, la Llei estatal 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, així com la legislació i reglaments, en aquesta matèria, que estiguin vigent en cada moment.

S'haurà de realitzar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental en tots els casos que estableixi la normativa esmentada.

Capítol II. Altres disposicions

Art. 174. Vegetació

A més del compliment d'allò que disposa, amb caràcter general, l'article 110 d'aquestes NS, les noves edificacions hauran de respectar al màxim la massa forestal.

Serà necessària l'obtenció de les autoritzacions que siguin pertinents per tal de realitzar qualsevol intervenció en masses forestals o que puguin afectar a espècies protegides. Està prohibit introduir espècies no autòctones en les masses forestals.

Art. 175. Parcel·les amb diverses categories

1. Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada.
2. Per determinar si una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte a la superfície exigible per a cada una d'aquestes és igual o superior a 100, i no es podran comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'Àrees de Protecció Territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.
3. En tot cas, la construcció s'ubicarà a la part de la finca que, per la seva qualificació urbanística, admeti l'ús que es pretengui implantar. Si hi ha diverses categories, la nova edificació s'ubicarà, sempre que sigui possible, dins la que tingui menor grau de protecció.

Art. 176. Segregacions en sòl rústic

1. En el sòl rústic només es poden efectuar actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan acompleixin allò que disposa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i la legislació agrària pròpia d'aquesta comunitat autònoma.
2. En compliment del que disposa el Títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i d'acord amb les unitats mínimes de cultiu fixades pel terme municipal d'Ariany en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei del sòl rústic, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, la divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan d'ella no en resulti cap parcel·la d'extensió inferior a 3,5 quarterades (2,5 ha) en terrenys de secà i a 0,7 quarterades (0,5 ha) en terrenys de regadiu, amb les excepcions permeses a l'article 25 de la Llei 19/1995 abans esmentada.
3. Els actes als quals es refereix el punt 1 estan subjectes a l'obtenció de la llicència municipal prèvia. Seran nuls els que s'efectuïn sense aquesta llicència, excepte en aquells casos prevists a l'apartat

3 de l'article 13 de la LSR.

4. A les parcel·les resultants de segregacions només podrà implantar-se l'ús d'habitatge quan aquesta segregació s'hagi efectuat complint els requisits establerts a l'article 73 d'aquestes NS.

Art. 177. Sistemes generals en sòl rústic

1. El sòl rústic ocupat per equipaments o infraestructures qualificades com a sistemes generals es regula específicament mitjançant el que determina la legislació sectorial aplicable.
2. En el cas del desmantellament de les instal·lacions d'un sistema general, els terrenys passaran a considerar-se, a tots els efectes, similars a l'àrea de major grau de protecció en contacte amb elles.
3. En el sistema general viari només es consideren instal·lacions al servei de l'usuari les estacions de serveis i llocs de socors, i queden expressament prohibits els tallers i els restaurants.

Art. 178. Adaptació de les construccions al medi

1. Les construccions i les edificacions que s'han d'ubicar en sòl rústic s'han d'adaptar i harmonitzar amb l'ambient i s'han d'haver projectat amb aquest criteri.
2. Totes les edificacions han de tenir una composició arquitectònica conforme amb l'estètica local i s'hi han d'emprar els elements característics de la construcció rural els quals es poden combinar o millorar de manera que el resultat obtingut s'integri en el paisatge.
3. Es recomanen els elements naturals de pedrenys del país en qualsevol de les seves fàbriques i acabats. Les pedres d'importació s'han d'utilitzar de manera restrictiva. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
4. S'ha de tenir cura, especialment, dels colors dels acabats que no siguin de pedra. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès, o dels ocres terra. Qualsevol altra coloració s'ha d'estudiar segons el conjunt paisatgístic i s'ha de cercar la concordança més que no el contrast, és a dir, ha d'estar en harmonia. Els elements de fusteria han de seguir la pauta anterior.

Art. 179. Condicions de posició i implantació de les noves construccions

1. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:
 - a) La salvaguarda de la condició rústica dels terrenys.
 - b) Les possibilitats d'explotació agrícola, si s'escau.
 - c) La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.
2. Amb aquesta finalitat, les condicions de posició són les següents:
 - a) A les zones APR, ZPR, APT, SRG-F i AFM, l'edificació en una parcel·la no pot situar-se en aquelles zones amb un pendent igual o superior al 20%.
 - b) L'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
 - c) Els bancals o marjades s'acabaran en pedra vista o amb talús natural.
3. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 m. per sobre i de 2,20 m. per davall del terreny natural.
4. A les zones APR, ZPR, APT, SRG-F i AFM, els anivellaments exteriors del terrenys produïts per

l'edificació i la resta d'elements constructius no es podran situar a més d' 1,50 m. per sobre i de 2,20 m. per davall del terreny natural.

5. Amb el projecte d'edificació es presentarà un plànol topogràfic de tota la finca, a escala 1/2000, com a mínim, i s'especificarà on vol ubicar-se l'edificació, justificant que l'emplaçament escollit és el que menys impacte genera. Per tal de demostrar-ho es presentaran les seccions necessàries, a escala 1/200, que reforcin l'elecció de l'emplaçament de l'edificació dins la finca.

Art. 180. Composició arquitectònica general

1. Els edificis s'han de formar per un cos de planta rectangular amb un o dos aiguavessos. Al cos principal s'hi poden afegir altres volums menors i secundaris, sense emmascarar el volum principal tot disposant-se, preferentment, en forma de clastra, oberta o tancada, per adaptar-se millor a l'arquitectura tradicional.
2. La coberta serà inclinada de teula àrab; només es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 10% de la superfície ocupada total de l'edificació. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
3. Es prohibeixen, expressament, els elements constructius que fingeixen una destinació o un origen en desacord amb el de l'edificació, com els merlets i els baluards.
4. Les parets cegues seran un element compositiu preponderant. La superfície dels buits ha de ser, sempre, molt inferior a la dels massissos, la seva distribució en les façanes han de respondre a criteris d'ordenació regular i s'han de respectar les condicions següents:
 - a) Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrons i els respiralls.
 - b) La superfície total dels porxos no podrà superar el 20% de la superfície ocupada per l'edificació tancada. En cap cas, els buits dels porxos no poden emmascarar el volum principal.
 - c) L'ús d'arcs es restringeix a portes i porxos en planta baixa, i no es permet la successió reiterativa d'arcs que aguantin porxos, terrasses o altres buits oberts en les façanes.
5. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
6. Les baranes de terrat han de ser massisses o de ferro, i no es poden usar les d'alumini ni de materials semblants, i tampoc els balustres de qualsevol tipus de material.
7. Malgrat el que s'ha dit, es poden proposar solucions arquitectòniques alternatives als models tipològics, estètics i compositius generalment acceptats, qualsevol que sigui l'ús de l'edifici, que poden autoritzar-se, en cada cas i de forma justificada, per l'Ajuntament i per la Comissió Insular d'Urbanisme, d'acord amb les previsions de l'article 27.2.b de la Llei del sòl rústic.

Art. 181. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació

1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal. No s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny.
2. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 m. per sobre i de 2,20 m. per davall del terreny natural.
3. Per procedir a la tala d'arbres o per noves roturacions amb finalitats agràries caldrà l'autorització

prèvia de l'administració competent.

4. Les plantacions que se sembrin a l'entorn de l'edificació seran les pròpies del clima mediterrani.

Art. 182. Piscines

1. Només s'admetrà la construcció de piscines annexes a un habitatge o a establiments dedicats a activitats complementàries del sector primari. En cap cas podrà construir-se per si mateixa.
2. S'hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen a l'article 179 d'aquestes NS pel que fa a condicions de posició i implantació de noves construccions. Les piscines sempre s'han de situar de manera que compleixin les distàncies mínimes a partions.
3. Les piscines i les terrasses comptabilitzaran en el còmput de la superfície màxima d'ocupació total.
4. El vas de la piscina tindrà un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.

Art. 183. Construccions relacionades amb el destí agrari, forestal i ramader de les finques

1. D'acord amb el Decret 147/2002, d'activitats en sòl rústic i d'unitats mínimes de cultiu, es consideren edificis o instal·lacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera i forestal els necessaris per desenvolupar les activitats que es relacionen a l'apartat 1 de l'article 2 de l'esmentat Decret.
2. Les sol·licituds de llicència d'obres que es refereixen a aquestes construccions han de dur, adjunta, una memòria agrícola per justificar que les dimensions i les característiques de l'edificació que es vol construir es corresponen amb les necessitats agropecuàries de la finca i es limiten a les estrictament necessàries per al desenvolupament de l'activitat.
3. Serà preceptiu l'informe previ favorable de l'administració competent sobre el compliment de les condicions definides a l'apartat anterior, així com, si s'escau, per a l'exoneració total o parcial de les condicions de les edificacions i de les instal·lacions, deguda a les característiques especials de l'activitat que es tracti.

Art. 184. Condicions de les edificacions vinculades a les activitats d'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica

1. D'acord amb el que disposa l'article 5.1 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, la tipologia de l'edificació ha de ser adequada a l'ús agrari i la superfície mínima que ha de tenir la parcel·la per poder construir en ella una edificació vinculada a les activitats d'explotació agrícola, forestal, pecuària o cinegètica serà de dues quarterades (14.206 m²).
2. La superfície màxima edificable permesa per a aquelles edificacions afectes a explotacions agràries, explotacions ramaderes intensives, explotacions ramaderes extensives, explotacions ramaderes d'oci i per a totes les altres explotacions que no es pugui justificar el projecte econòmicament, és la determinada, en cada cas, per l'article 5.2 del Decret esmentat al punt anterior, amb la forma de computar-la i amb les excepcions establertes en els punts 3 i 4, respectivament, del mateix article.

Art. 185. Règim d'habitatges existents

1. Perquè es pugui considerar que un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació haurà de complir els requisits següents:
 - a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes

pròpies d'edificació d'habitatge, així com una superfície mínima de 35 m² útils destinats a aquest ús, i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

- b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
 - c) Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en aquestes NS.
 - d) Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats per aquestes NS per a cada categoria de sòl rústic en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. L'ampliació ha d'harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i, en cap cas, no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.
2. En cap cas es permet l'ampliació d'habitatges existents quan aquests es situïn dins terrenys inclosos en categories de sòl rústic en les quals no es permeti l'ús de nous habitatges.
 3. Totes les referències a edificacions i construccions existents d'aquesta norma es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic o per determinació legal, segons els articles 124 i 125 d'aquestes NS.

Art. 186. Règim d'edificis i construccions existents en sòl rústic

1. S'han de conservar les construccions rústiques tradicionals com les cases de possessió, de pagès, de roters, de carboners, de neu, molins, ponts, aljubs, safareigs, sínies, pous, canaletes, i altres elements constructius definitoris de les tècniques tradicionals, quedant prohibida la seva demolició. Les construccions d'aquests tipus que estiguin incloses al Catàleg de Patrimoni Històric es regiran per les disposicions que s'estableixin al propi Catàleg.
2. A les construccions rústiques tradicionals esmentades a l'apartat anterior que no estiguin incloses al Catàleg es permetran i fomentaran les obres de conservació i restauració per mantenir tant la construcció com la seva funcionalitat, sempre i quan no s'alterin substancialment les característiques tipològiques i estètiques.
3. Es permetran obres de reforma i ampliació de les edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima establerta per edificacions de nova planta per el seu mateix ús, sempre que, en cas d'estar catalogades, ho permetin les determinacions que s'estableixen en el Catàleg. Aquestes obres hauran de respectar i protegir els edificis existents i evitar-ne la seva degradació. Les ampliacions hauran de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions.
4. Totes les referències a edificacions i construccions existents d'aquesta norma es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic o per determinació legal, segons els articles 124 i 125 d'aquestes NS.

Art. 187. Camins rurals

1. L'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a llicència municipal, incloses les modificacions de perfils longitudinals o transversals dels camins i el

seu traçat. En cap cas els camins podran tenir característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

2. El projecte per a la sol·licitud d'obertura de nous camins o de modificació del traçat dels existents, haurà d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per tal de garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donen caràcter especial al paisatge.
3. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.
4. Les amplades dels nous camins seran les següents:
 - a) Camí públic: màxim de 6,00 m.
 - b) Camí privat: màxim de 4,00 m.

No s'estableix franja de protecció per als camins rurals. No obstant això, els camins públics han de tenir cunetes laterals de 50 cm. d'amplària a cada banda.

5. Els camins es construiran de forma que els moviments de terres siguin mínims i es donarà als terraplenats i desmunts un tractament adequat a l'ambient que l'envolta.
6. Les entrades a finques o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral, han de tenir una amplària màxima de 4 m. i s'hi ha de col·locar una conducció de drenatge de 20 cm. de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall de l'accés a la finca.
7. En els camins públics es permetran els pavimentats asfàltics, sens perjudici que s'intenti sempre el menor impacte ambiental i paisatgístic.
8. En els camins privats es prohibeixen els pavimentats asfàltics. Es recomanen els acabats permeables; en cas que de no ser permeables la superfície del camí computarà com a superfície d'ocupació total d'acord amb l'article 82 d'aquestes NS. L'acabat del camí tindrà el color semblant a les terres confrontants.

Art. 188. Tancament de finques

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional.
2. El tancament de finques està subjecte a llicència. Amb la sol·licitud de la llicència s'haurà d'adjuntar un croquis acotat en el qual es reflecteixi l'ample del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants.
3. Els tancaments, tant a les partions com a l'interior de les finques, podran ser de diferents tipus:
 - a) D'obra, realitzats amb pedra seca o amb cantons de marès no aterracats, amb una alçada de cos màxima d'un metre. S'admet sobre la seva coronació i fins a l'alçada màxima de 2,00 m. la disposició d'elements diàfans executats mitjançant malla metàl·lica ample sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
 - b) Malla metàl·lica ample sobre pals de fusta, fins una alçada màxima de 2,00 m.
 - c) Bardisses, a base d'arbusts o arbres sense límit d'alçada.
4. Es prohibeixen les parets fetes amb peces prefabricades de formigó o de materials ceràmics.

5. L'alçada màxima es considerarà a cada punt del terreny natural, sense escalonades en el perfil superior del tancament.
6. El pla exterior dels tancaments de nova creació que donin a la xarxa viària hauran de recular-se, com a mínim les següents distàncies:
 - a) Xarxa de carreteres : l'establert per la legislació vigent
 - b) Camins: 3,50 m. de l'eix de camins públics
7. Entre les reixes, tanques o barreres dels tancaments o, en el seu cas, les parets d'obra, s'ha de deixar una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre. En cap cas es poden tancar xaragalls o síquies d'aigües superficials i s'hi han de deixar unes obertures al nivell del terra d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m. pel pas de l'aigua i la fauna. Se n'exceptuen els horts, que poden impedir el pas de la fauna.
8. Les obres de reparació, de recreixement, d'ampliació, etc., de parets que ja existeixen s'han de fer amb materials idèntics als del tancament original, sempre que aquest compleixi amb els requisits dels punts anteriors.
9. Els murs de pedra seca que estiguin catalogats només es podran eliminar per un motiu d'utilitat pública. En aquest cas hauran de ser reconstruïts després de la necessària reculada.
10. Els murs de pedra seca que no estiguin catalogats i que s'usin per separar finques no es podran demolir, excepte en els casos de deteriorament o agrupació de finques que impliquin la pèrdua d'aquesta funció. En aquests casos i tots els altres en què es procedeixi a la segregació, divisió o fragmentació de finques tancades d'aquesta manera, la separació de les finques resultants de la divisió s'haurà de fer necessàriament amb mur de pedra seca del mateix tipus del que hi havia en el moment de les actuacions esmentades.

Art. 189. Anuncis, rètols i tanques publicitàries

No es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartell o mitjans acústics en el sòl rústic. No es considera publicitat els indicadors i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi que no superin el 0,20 m². de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn.

Art. 190. Caravanes

Fora de les zones concretes expressament habilitades per a aquesta activitat (càmpings autoritzats), es prohibeix expressament la disposició sobre els terrenys de sòl rústic de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

Art. 191. Zones pavimentades

Les zones que s'hagin de pavimentar, excepte les que es destinen a la recollida d'aigües pluvials, s'han de fer amb materials permeables i utilitzar les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.

En cas d'utilitzar asfalts o formigons, s'haurà de justificar la seva conveniència, i la superfície ocupada per aquests tipus d'acabats, comptabilitzarà a tots els efectes en la ocupació total màxima permesa a la parcel·la.

Art. 192. Escorrentia d'aigües pluvials

En la realització de qualsevol de les activitats regulades per aquestes Normes o en l'execució de les edificacions o instal·lacions autoritzades, s'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia

de les aigües pluvials no arrossegui terres, per tal d'evitar la deterioració dels terrenys.

Art. 193. Dotació de serveis

1. Les edificacions i les instal·lacions han de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions han de ser les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no poden donar servei a activitats diferents de la vinculada.
2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixin. En aquest cas, s'hauran de definir a la documentació tècnica d'acord amb la qual se sol·licita l'autorització.
3. Tant en els casos anteriors com quan no es vinculi a una activitat única, serà necessari obtenir la declaració d'interès general i mai no poden donar suport a actuacions il·legals.
4. En tot cas, la dotació de serveis s'ha de fer mitjançant xarxes soterrades.

Art. 194. Instal·lacions energètiques alternatives

1. Es permet i es recomana la instal·lació d'elements captadors d'energies alternatives naturals, solars i eòliques, destinades al consum propi, sempre que això no suposi grans impactes visuals i/o acústics desproporcionats, que en tot cas s'han de minimitzar al màxim.
2. Aquestes instal·lacions s'han de situar de manera que, per proximitat, formin part de l'edificació a la qual serveixin, i s'allunyin el màxim possible de les parts de la finca.
3. Totes les instal·lacions energètiques alternatives han de complir els paràmetres d'edificació de cada una de les zones on s'ubiquen, i tenir cura de l'harmonització amb tot l'edifici.

Art. 195. Infraestructures de telecomunicacions

- 1) D'acord amb el que estableix el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, aprovat pel Decret 22/2006, de 10 de març, la llicència per al desplegament de xarxes de telecomunicacions en sòl rústic o de qualsevol altra xarxa de comunicacions per cable només s'atorgarà quan les esteses projectades siguin subterrànies.
- 2) Les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic i en sòl rústic protegit a menys de 500 m. i 1000 m., respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada en sòl rústic, llevat que aquesta estació es trobi en règim d'ús compartit. Per a la presa en consideració d'aquestes distàncies s'atendrà a les dades registrades de conformitat amb el que s'estableix en el PDS de telecomunicacions.

Art. 196. Aigües residuals

1. Les aigües residuals generades no es podran abocar al terreny, ni a pous negres o rases filtrants negres. S'han d'usar fosses sèptiques estanques amb filtre biològic. L'eliminació de l'afluent es durà a terme seguint les especificacions de l'article 119 de les presents NS.
2. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment de la condició anterior.
3. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plans de la Conselleria d'Agricultura, de Medi Ambient o d'altres organismes que puguin regular el seu ús.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL: Reserva de sòl per a habitatge protegit.

1. Al sòl classificat com a urbanitzable o urbà no consolidat per la urbanització i integrat en una unitat d'actuació, destinats a ús residencial s'establirà com a reserva de sòl per a habitatge protegit la que resulti de la aplicació de l'article 6 de la Llei 4/2008 de 14 de maig de mesures urgents per un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, o al reglament previst a l'apartat 6 d'aquest mateix article, o a la legislació que pugui sobrevenir.
2. En el sòl urbà no consolidat per la urbanització no integrat en una unitat d'actuació, no s'exigeix cap reserva de sòl per a habitatge protegit.
3. Aquestes reserves s'exigiran a tots els sectors urbanitzables d'ús residencial en el moment de l'aprovació inicial, provisional o definitiva del seu pla parcial.

Quan es tracti de sòl urbà no consolidat i integrat en una unitat d'actuació s'exigirà en el moment d'aprovació de l'instrument de gestió pertinent, compensació o parcel·lació.

4. La determinació del sòl per a aquest ús específic s'ha de fer, en tot cas, de manera que a cada actuació es possibiliti i procuri la màxima cohesió i integració socials, mitjançant actuacions combinades d'habitatge lliure i habitatge protegit.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA: Aplicació del Pla hidrològic de les Illes Balears.

D'acord amb les determinacions contingudes al Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, s'estableixen, amb caràcter transitori, les següents delimitacions i regulacions:

1. Perímetres de protecció de pous de proveïment.

Als plànols d'ordenació del sòl rústic s'ha grafiat el pou de proveïment d'aigua potable que existeix actualment al terme municipal d'Ariany.

Al seu voltant, d'acord amb allò que preveuen els articles 64, 65, 66 i 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears, s'estableixen els següents perímetres de protecció provisional del pou de proveïment:

- a)- Zona de restriccions moderades en un radi d'un quilòmetre al voltant del pou.
- b)- Zona de restriccions màximes en un radi de 250 metres al voltant del pou.
- c)- Zona de restriccions absolutes en un radi de 10 metres al voltant del pou.

Aquests perímetres regiran fins a la delimitació definitiva dels perímetres de protecció per part de l'Administració Hidràulica competent a les Illes Balears (AH), la qual és, en el moment de redactar-se aquestes NS, la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

2. - Regulació de les limitacions als perímetres de protecció de pous de proveïment.

Mentre no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció del pou de proveïment s'estableixen provisionalment les següents disposicions:

Amb caràcter general, en tot l'àmbit dels perímetres de protecció, es prohibeix:

- Efectuar abocaments directes o indirectes que contamina les aigües.
- Acumular residus sòlids, enderroc o substàncies, amb independència de la naturalesa d'aquestes i del lloc on es dipositin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o una degradació de l'entorn que les envolta.
- Dur a terme accions sobre el medi físic o el biològic lligat a l'aigua que en constitueixin o puguin constituir-ne una degradació.

S'estableixen les següents limitacions específiques dels perímetres de protecció:

a) Zona de restriccions moderades en un radi d'un quilòmetre al voltant del pou:

Es prohibeix de manera expressa: injectar-hi residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.

Els usos i activitats que s'enumeren tot seguit necessiten, per a la seva autorització, informe previ favorable de l'AH, sens perjudici del compliment d'altres normatives:

- Obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
- Activitats urbanes: fosses sèptiques, cementiris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals.
- Activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, rec amb aigües residuals i granges.
- Activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors.
- Activitats recreatives: acampada, zones de banys.

b) Zona de restriccions màximes en un radi de 250 metres al voltant del pou:

No s'hi poden autoritzar els usos i les activitats següents:

- Mines, pedreres, extracció d'àrids.
- Fosses sèptiques i nous cementiris.
- Emmagatzematge i tractament de residus sòlids.
- Dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides.
- Rec amb aigües residuals.
- Emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius.
- Indústries alimentàries i escorxadors.
- Acampada i zones de banys.
- Injecció de residus i substàncies contaminants.
- Sondejos petrolífers.
- Enterrament de cadàvers d'animals.
- Estacions de servei.

Es poden autoritzar, sempre i quan es demostrï que no produeixen uns efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic, els següents usos i activitats:

- Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals.
- Granges.
- Pous i sondejos.
- excavacions.
- Sondejos geotècnics.
- Indústries potencialment contaminants (adoberies, ceràmiques, bugaderies, etc.)

c) Zona de restriccions absolutes en un radi de 10 metres al voltant del pou:

En aquest perímetre, el qual s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat, s'hi prohibeix qualsevol ús, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de la captació.

3. – Zones inundables.

De forma provisional i fins a la seva delimitació i ordenació definitiva per part de l'AH, s'estableixen com a zones inundables les àrees delimitades com a Planes d'Inundació per la Conselleria de Medi Ambient al seu Atlas de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears.

Aquestes zones inundables s'han grafiat als diferents plànols d'ordenació, on se superposen amb l'APR–Inundació delimitada al PTM donada la seva coincidència amb les Planes d'inundació.

La seva concreta zonificació distingint les zones d'inundació potencial i les zones de risc potencial es concretarà a partir de l'esmentada delimitació i ordenació definitiva per part de l'AH.

Limitacions provisionals a les zones inundables:

- a) No es poden autoritzar les activitats classificades com a insalubres o perilloses ni tampoc cap tipus d'abocador o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- b) S'hi prohibeixen les instal·lacions destinades a serveis públics essencials o que suposin un nivell de risc alt en situacions d'avinguda.

- c) Es prohibeix fer qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural de territori, o que a causa de la localització o del disseny pugui actuar com a dic per a la circulació de les aigües i augmentar els danys potencials que causa la possible inundació. S'exclouen els dics de defensa i les altres actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- d) Les infraestructures lineals s'han de dissenyar incorporant-hi els passos necessaris d'aigua per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i s'han de dimensionar de manera adequada per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les avingudes més grans previsibles. Els plans de manteniment d'aquestes infraestructures han d'incorporar les tasques de neteja d'aquests passos que en garanteixin el funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.
- e) S'ha d'evitar ubicar-hi els usos que les avingudes i les inundacions puguin danyar.
- f) Els projectes d'edificacions, obres o instal·lacions, principalment aquells que es destinin a habitatges o a locals ocupats per persones, avaluaran el risc d'inundació i detallaran les mesures correctores necessàries per a la seguretat de les persones i dels béns tant pel que fa a les previsions tècniques de disseny com als concrets materials de construcció que s'hagin d'emprar.
- g) Sempre i quan ho permeti la regulació de la zona, només s'autoritzaran soterranis quan estiguin destinats a aparcament de vehicles. Aquesta autorització estarà condicionada a l'adopció de mesures correctores especials que per una part evitin l'entrada de les aigües i, en qualsevol cas, assegurin la seva adequada evacuació mitjançant sistemes adients.

ANNEX I. ZONIFICACIONS DEL SÒL URBÀ

1. Casc Antic

1.1. Definició i àmbit

S'anomena *Casc Antic* a l'àrea de la vila d'Ariany que correspon al nucli originari i més antic de la població.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

1.2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació d'illetes irregulars tancades, en edificació continua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques.

1.3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions
Superfície mínima	200 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 19 de maig de 1981.
Dimensió mínima de façana	7 m	
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	14 m	Per agrupacions de parcel·les amb data posterior a 10 d'octubre de 2007.

1.4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria		contínua
Profunditat màxima edificable		14 m en P. B. 12 m en P. P.
Altura	reguladora	7 m
	total	9 m
	número plantes	P.S.+P.B.+1P.P. 2 plantes
Distància mínima	a front	0 m
	a laterals	0 m
	a fons	3 m
Índex d'intensitat d'ús residencial		1/90 m ² de superfície edificable
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils per altres usos

1.5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 90 m ² de superfície edificable. Màxim 1 per planta.
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	Només s'admet l'hotel de ciutat i el turisme d'interior.
	Restauració	A	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	P	Només s'admet annex a altres usos admesos.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

1.6. Condicions d'ambient i estètica

S'ha de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric del casc antic i s'ha de donar un tractament adequat per que no desapareixin, no es destrueixin o facin mal bé els valors, les característiques i les qualitats de l'ambient tradicional. No es pot concedir llicència a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.

S'han de respectar, en les noves construccions o en les reformes de les existents, les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i colors.

Per tal de no sobrepassar el paràmetre de longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les permesa i conservar la tipologia tradicional, les noves edificacions s'hauran de veure independents respecte de les colindants pel que fa a la composició de la façana.

En les obres d'urbanització, decoració de via pública i, en especial, la col·locació de lluminàries, s'han d'utilitzar materials adequats i procurar no desvirtuar el caràcter antic de la zona i no afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu.

S'han de conservar els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, explanades, places i racons típics i els edificis notables o representatius que en algun o varis aspectes constitueixin paratges pintorescs o atractius, o siguin elements destacats en la fisonomia o en el caràcter de la zona i en els treballs de reparació se'ls ha de fer recobrar l'autèntic valor.

Només es poden acceptar, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre els paraments o les cobertes de les edificacions o sobre qualsevol element de suport fix. No s'admetran en cap cas les decoracions exteriors de locals que es superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, encara que utilitzin materials valuosos, motius lluminosos o anuncis que desentonin a la zona.

Les teulades, amb les volades característiques, s'han d'emprar per el cobriment de la planta més alta dels edificis, i en tot cas en el primer aiguavés més pròxim a la via pública. A la resta es pot cobrir, fins a un màxim d'un 30% de la superfície total de les cobertes, amb terrat tradicional. No es permeten en cap cas cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces traslluïdes de cobriment de lluernaris i claraboies.

En les obres de nova planta que suposin l'enderroc d'un edifici anterior, s'ha de mantenir en el possible el caràcter de l'edifici antic, conservar els elements arquitectònics valuosos i aplicar-los de forma harmònica en la composició de la façana, tenint cura de que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i utilitzant-los amb la sobrietat precisa, per tal que ressaltin ells i els dels edificis notables pròxims, si n'és el cas.

En les obres de reforma per a noves adaptacions o ampliacions s'han de conservar i respectar tots els elements arquitectònics característics de l'edifici, procurant tornar-los a la seva antiga funció i esplendor, inclòs als elements nobles que hagin quedat ocults. En particular es prohibeix mutilar, destrossar, alterar o ocultar els elements de pedra picada (panys de paret, voltes, llindes, rebranques, esplandits, balcons, porxos, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més s'han de conservar les volades tradicionals.

Totes les façanes, a via pública i a l'interior de l'illa, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments exteriors s'han de referir, estucar o pintar segons la costum i els colors tradicionals de la zona. No es permet eliminar els referits o els estucats dels edificis existents i deixar vistes les parets seques o verdes. Tampoc es permeten les imitacions de marbre o mamposteria amb pintures ni pintar els elements nobles. Les parets mitgeres que quedin al descobert i els patis interiors no poden quedar sense referir o pintar. Si no que es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Els buits a les façanes han de complir les següents condicions:

- a) En les plantes altes l'alçària de cada buit ha de ser al menys 1,2 vegades el seu ample.
- b) En la planta baixa l'ample màxim dels buits ha de ser de 2,50 m., excepte quan es tracti dels accessos a garatges, i entre cada un d'ells hi ha d'haver al menys una distància de 60 cm.

2. Intensiva Baixa

2.1. Definició i àmbit

S'anomena *Intensiva Baixa* a l'àrea de la vila d'Ariany que correspon a la major part de l'eixample, d'edificació entre mitgeres i que inclou les zones urbanes d'aquesta tipologia de més recent implantació.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

2.2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació d'illetes tancades en edificació continua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques.

2.3. Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions
Superfície mínima	200 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 19 de maig de 1981.
Dimensió mínima de façana	10 m	
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	20 m	Per agrupacions de parcel·les amb data posterior a 10 d'octubre de 200.

2.4. Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		contínua	
Profunditat màxima edificable		14 m	Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la.
Altura	reguladora	7 m	10 m *
	total	9 m	12 m *
	número plantes	P.S.+P.B.+1P.P. 2 plantes	P.S.+P.B.+2P.P.* 3 plantes *
Distància mínima	a front	0 m	
	a laterals	0 m	
	a fons	3 m	
Índex d'intensitat d'ús residencial		1/140 m ² de superfície edificable	Es permet un mínim d'un habitatge per solar.
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m ² útils per altres usos	Veure article 146.

* Únicament a les parcel·les amb façana a la plaça Major i amb façana al carrer Major, en el tram que va des del Casc Antic fins a la plaça Major.

2.5. Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 140 m ² de superfície edificable. Màxim 1 per planta.
Sector secundari	Indústria	P	Només s'admet la primera categoria.
	Magatzem	P	Només s'admet fins a 150 m ² útils.
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	Només s'admet l'hotel de ciutat i el turisme d'interior.
	Restauració	A	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	Només s'admet el tanatori annex a instal·lacions sanitàries i assistencials.
Comunicacions i infraestructures	Proveïment	A	
	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	P	Només s'admet annex a altres usos admesos.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

2.6. Condicions d'ambient i estètica

S'han de respectar, en les noves construccions o en les reformes de les existents, les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i colors.

Per tal de no sobrepassar el paràmetre de longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les permesa i conservar la tipologia tradicional, les noves edificacions s'hauran de veure independents respecte de les colindants pel que fa a la composició de la façana.

S'han de conservar els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, explanades, places i racons típics i els edificis notables o representatius que en algun o varis aspectes constitueixen paratges pintorescs o atractius, o siguin elements destacats en la fisonomia o en el caràcter de la zona i en els treballs de reparació se'ls ha de fer recobrar l'autèntic valor.

Les teulades, amb les volades característiques, s'han d'emprar per el cobriment de la planta més alta dels edificis, i en tot cas en el primer aiguavés més pròxim a la via pública. A la resta es pot cobrir, fins a un màxim d'un 50% de la superfície total de les cobertes, amb terrat tradicional. No es permeten en cap cas cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces traslluïdes de cobriment de lluernaris i claraboies.

Totes les façanes, a via pública i a l'interior de l'illa, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments exteriors s'han de referir, estucar o pintar segons la costum i els colors tradicionals de la zona. No es permet eliminar els referits o els estucats dels edificis existents i deixar vistes les parets seques o verdes. Tampoc es permeten les imitacions de marbre o mamposteria amb pintures ni pintar els elements nobles. Les parets mitgeres que quedin al descobert i els patis interiors no poden quedar sense referir o pintar. Si no que es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Els buits a les façanes han de complir les següents condicions:

- a) En les plantes altes l'alçària de cada buit ha de ser al menys 1,2 vegades el seu ample.
- b) En la planta baixa l'ample màxim dels buits ha de ser de 3,00 m., excepte quan es tracti dels accessos a garatges, i entre cada un d'ells hi ha d'haver al menys una distància de 60 cm.

3. Extensiva

3.1 Definició i àmbit

La zona *Extensiva* correspon a dues àrees situades a l'oest i al sud del nucli d'Ariany, formant part del seu eixample, amb tipologia aïllada.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

3.2 Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació segons regulació de parcel·la, amb edificació aïllada.

3.3 Condicions dels solars

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres		Observacions
Superfície mínima	400 m ²	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 19 de maig de 1981.
Dimensió mínima de façana	15 m	

3.4 Condicions de l'edificació

Paràmetres de l'edificació

Paràmetres		Observacions
Tipologia edificatòria	aïllada	
Superfície màxima d'ocupació	40%	
Edificabilitat màxima	0,8 m ² /m ²	Superfície màxima per edifici: 400 m ²
Altura	reguladora	7 m
	total	9 m
	número plantes	P.S.+P.B.+1P.P. 2 plantes
Distància mínima	a front	5 m
	a laterals	3 m
	a fons	3 m
Superfície mínima de parcel·la enjardinada	30%	
Índex d'intensitat d'ús residencial	1/parcel·la	
Número mínim de places d'aparcament privat	1/habitatge 1/100 m ² útils per altres usos	Veure article 146.

3.5 Regulació d'usos

Condicions d'usos

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	P	
Sector secundari	Indústria	P	
	Magatzem	P	
Sector terciari	Comercial	P	
	Oficines i serveis	P	
	Allotjament turístic	P	
	Restauració	A	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	
	Recreatiu i espectacles	P	
	Funerari	P	
	Proveïment	P	
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	P	Només s'admet annex a altres usos admesos.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

ANNEX II. CATEGORIES DEL SÒL RÚSTIC

1. Sòl Rústic de Règim General (SRG)

Condicions d'usos

Usos		A / C / P	Observacions
Protecció i educació ambiental		C	Veure article 61.
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	A	Veure article 62.
	Activitats de caràcter intensiu	A	Veure article 63.
	Activitats complementàries	C	Veure article 64.
	Activitats extractives	P	Veure article 65.
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	C	Veure article 66.
	Indústria en general	P	Veure article 67.
Equipaments	Sense construcció	C	Veure article 68.
	Resta d'equipaments	C	Veure article 69.
Infraestructures	Petites infraestructures	C	Veure article 70.
	Vies de transport	C	
	Conduccions i esteses	C	
	Grans instal·lacions tècniques	C	
Habitatge unifamiliar aïllat		C	Veure article 71, 72, 73 i 74.

Paràmetres de parcel·lació i edificació

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		14.000 m ²	
Superfície màxima d'ocupació	per l'edificació	3%	
	total	4%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0.03 m ² st/m ² sòl	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
	sota terreny	0.02 m ² st/m ² sòl	
	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Volum màxim		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	P.S.+P.B.+1P.P. 2 Plantes	
Distància mínima	a camins	10 m	
	a partions	5 m	
	entre edificis	5 m	

2. Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H)

Condicions d'usos

Usos		A / C / P	Observacions
Protecció i educació ambiental		C	Veure article 61.
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	A	Veure article 62.
	Activitats de caràcter intensiu	A	Veure article 63.
	Activitats complementàries	C	Veure article 64.
	Activitats extractives	P	Veure article 65.
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	C	Veure article 66.
	Indústria en general	P	Veure article 67.
Equipaments	Sense construcció	C	Veure article 68.
	Resta d'equipaments	C	Veure article 69.
Infraestructures	Petites infraestructures	C	Veure article 70.
	Vies de transport	C	
	Conduccions i esteses	C	
	Grans instal·lacions tècniques	C	
Habitatge unifamiliar aïllat		C	Veure article 71, 72, 73 i 74.

Paràmetres de parcel·lació i edificació

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		14.000 m ²	
Superfície màxima d'ocupació	per l'edificació	3%	
	total	4%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0.03 m ² st/m ² sòl	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
	sota terreny	0.02 m ² st/m ² sòl	
	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Volum màxim		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	P.S.+P.B.+1P.P. 2 Plantes	
Distància mínima	a camins	10 m	
	a partions	5 m	
	entre edificis	5 m	

3. Àrea de Transició de Creixement (AT-C)

Condicions d'usos

Usos		A / C / P	Observacions
Protecció i educació ambiental		C	Veure article 61.
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	A	Veure article 62.
	Activitats de caràcter intensiu	A	Veure article 63.
	Activitats complementàries	C	Veure article 64.
	Activitats extractives	P	Veure article 65.
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	C	Veure article 66.
	Indústria en general	P	Veure article 67.
Equipaments	Sense construcció	C	Veure article 68.
	Resta d'equipaments	C	Veure article 69.
Infraestructures	Petites infraestructures	C	Veure article 70.
	Vies de transport	C	
	Conduccions i esteses	C	
	Grans instal·lacions tècniques	C	
Habitatge unifamiliar aïllat		P	Veure article 71, 72, 73 i 74.

Paràmetres de parcel·lació i edificació

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		14.000 m ²	
Superfície màxima d'ocupació	per l'edificació	3%	
	total	4%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0.03 m ² st/m ² sòl	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
	sota terreny	0.02 m ² st/m ² sòl	
	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Volum màxim		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	P.S.+P.B.+1P.P. 2 Plantes	
Distància mínima	a camins	10 m	
	a partions	5 m	
	entre edificis	5 m	

4. Àrea Agrària d'Interès Local (AAIL)

Condicions d'usos

Usos		A / C / P	Observacions
Protecció i educació ambiental		C	Veure article 61.
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	A	Veure article 62.
	Activitats de caràcter intensiu	A	Veure article 63.
	Activitats complementàries	C	Veure article 64.
	Activitats extractives	P	Veure article 65.
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	C	Veure article 66.
	Indústria en general	P	Veure article 67.
Equipaments	Sense construcció	C	Veure article 68.
	Resta d'equipaments	C	Veure article 69.
Infraestructures	Petites infraestructures	C	Veure article 70.
	Vies de transport	C	
	Conduccions i esteses	C	
	Grans instal·lacions tècniques	C	
Habitatge unifamiliar aïllat		C	Veure article 71, 72, 73 i 74.

Paràmetres de parcel·lació i edificació

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		28.000 m ²	
Superfície màxima d'ocupació	per l'edificació	3%	
	total	4%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0.03 m ² st/m ² sòl	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
	sota terreny	0.02 m ² st/m ² sòl	
	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Volum màxim		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	P.S.+P.B.+1P.P. 2 Plantes	
Distància mínima	a camins	10 m	
	a partions	5 m	
	entre edificis	5 m	

5. Sòl Rústic de Règim Genera I- Forestal (SRG-F) Àrea Forestal Municipal (AFM)

Condicions d'usos

Usos		A / C / P	Observacions
Protecció i educació ambiental		C	Veure article 61.
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	A	Veure article 62.
	Activitats de caràcter intensiu	A	Veure article 63.
	Activitats complementàries	C	Veure article 64.
	Activitats extractives	P	Veure article 65.
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	C	Veure article 66.
	Indústria en general	P	Veure article 67.
Equipaments	Sense construcció	C	Veure article 68.
	Resta d'equipaments	C	Veure article 69.
Infraestructures	Petites infraestructures	C	Veure article 70.
	Vies de transport	C	
	Conduccions i esteses	C	
	Grans instal·lacions tècniques	C	
Habitatge unifamiliar aïllat		C	Veure article 71, 72, 73 i 74.

Paràmetres de parcel·lació i edificació

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		50.000 m ²	
Superfície màxima d'ocupació	per l'edificació	2%	
	total	3%	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	0.02 m ² st/m ² sòl	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
	sota terreny	0.01 m ² st/m ² sòl	
	superfície màxima per edifici	500 m ²	
Volum màxim		1.500 m ³	
Altura	reguladora	6 m	
	total	8 m	
	número plantes	P.S.+P.B.+1P.P. 2 Plantes	
Distància mínima	a camins	10 m	
	a partions	5 m	
	entre edificis	5 m	

**6. Àrea de Prevenció de Riscs (APR)
Zona de Prevenció de Riscs (ZPR)**

Condicions d'usos

Usos		A / C / P	Observacions
Protecció i educació ambiental		C	Veure article 61.
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	A	Veure article 62.
	Activitats de caràcter intensiu	C	Veure article 63.
	Activitats complementàries	C	Veure article 64.
	Activitats extractives	P	Veure article 65.
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	C	Veure article 66.
	Indústria en general	P	Veure article 67.
Equipaments	Sense construcció	C	Veure article 68.
	Resta d'equipaments	C	Veure article 69.
Infraestructures	Petites infraestructures	C	Veure article 70.
	Vies de transport	C	
	Conduccions i esteses	C	
	Grans instal·lacions tècniques	C	
Habitatge unifamiliar aïllat		C	Veure article 71, 72, 73 i 74.

Paràmetres de parcel·lació i edificació

A efectes de noves edificacions o ampliacions de les existents els paràmetres aplicables a totes les APR i ZPR seran els corresponents a la qualificació del sòl rústic subjacent, i, si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant.

7. Àrea de Protecció Territorial (APT)

Condicions d'usos

Usos		A/ C / P	Observacions
Protecció i educació ambiental		C	Veure article 61.
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	A	Veure article 62.
	Activitats de caràcter intensiu	C	Veure article 63.
	Activitats complementàries	C	Veure article 64.
	Activitats extractives	P	Veure article 65.
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	C	Veure article 66.
	Indústria en general	P	Veure article 67.
Equipaments	Sense construcció	C	Veure article 68.
	Resta d'equipaments	P	Veure article 69.
Infraestructures	Petites infraestructures	C	Veure article 70.
	Vies de transport	C	
	Conduccions i esteses	C	
	Grans instal·lacions tècniques	C	
Habitatge unifamiliar aïllat		P	Veure article 71, 72, 73 i 74.

Paràmetres de parcel·lació i edificació

A efectes de noves edificacions o ampliacions de les existents els paràmetres aplicables a totes les Àrees de protecció territorial seran els corresponents a la qualificació del sòl rústic subjacent, i, si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant.

ANNEX III. PLA ESPECIAL

1. Pla Especial (PE)

1.1. Objecte i àmbit

L'objecte d'aquest pla especial és completar el traçat i urbanització dels carrers de Jesús i d'Atotxa, en ambdós casos, en un tram comprès entre els carrers de Martí Truyols i Bernat Pont. D'aquesta manera es pretén que s'assoleixi la connexió dels carrers de Jesús i d'Atotxa amb el carrer Bernat Pont.

L'àmbit concret d'aquest pla especial es grafia en el plànol d'ordenació corresponent.

1.2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació d'illetes tancades en edificació continua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques. L'àmbit del sector s'inclou dins la zonificació *Intensiva Baixa*.

1.3. Condicions d'ordenació

Paràmetres		
Superfície del sector	10.731 m ²	
Gestió	figura de desenvolupament	projecte de dotació de serveis
	sistema d'actuació	compensació
	gestió	iniciativa privada

Seràn admissibles les variacions en l'amidament de superfícies sempre que aquestes variacions siguin degudes a l'augment de precisió en l'escala de treball.

La figura de desenvolupament del sector haurà d'ordenar la unitat d'actuació de la manera més favorable pels interessos generals.

1.4. Condicions de solars, edificació, usos i d'ambient i estètica.

Pel que fa als paràmetres de parcel·lació, d'edificació, a la regulació d'usos i a les condicions d'ambient i estètica s'estarà al regulat per a la zonificació *Intensiva Baixa*.

ANNEX IV. SÒL URBANITZABLE

1. Sòl Urbanitzable

1.1. Objecte i àmbit

La finalitat d'aquest sòl urbanitzable d'ús residencial és la de donar coninuitat al teixit urbà tot connectat-lo amb els terrenys urbans destinats a equipament escolar i esportiu. S'assigna un ús residencial per a facilitar l'accés habitatge.

Així mateix suposarà un increment de les zones verdes existents i els corresponents equipaments.

S'adscriuen a aquest sector els terrenys pertinents per a ser destinats a sistema general de cessió obligatòria i gratuïta, en compliment de les disposicions del PTM.

L'àmbit concret d'aquest sòl urbanitzable, així com el sistema general d'espai lliure públic adscrit, es grafien en els plànols d'ordenació corresponents.

1.2. Tipologia edificatòria

La tipologia edificatòria del sector urbanitzable es correspon a una ordenació d'illetes tancades en edificació continua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques. L'àmbit del sector s'inclou dins la zonificació *Intensiva Baixa*.

1.3. Condicions d'ordenació

Paràmetres			
Superfície del sector	7.416 m ²		
Gestió	figura de desenvolupament	pla parcial	
	sistema d'actuació	compensació	
	gestió	iniciativa privada	
Ordenació	nombre màxim d'habitatges	24 habitatges	
	població màxima	72 habitants	
	tipologia edificatòria	contínua	
	zonificació	<i>Intensiva Baixa</i>	
	percentatge mínim d'habitatges de protecció pública o d'un altre règim que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer	veure disposició addicional d'aquesta Normativa	
Cessions mínimes	espais lliures públics		
	equipaments públics	escolar	10% superfície ordenada
		social - comercial	10 m ² /habitatge
	vials	2 m ² const./habitatge	
	aparcaments	els necessaris per desenvolupar el sector	
	aprofitament	1 plaça / 100 m ² d'edificació	
	sistemes generals	15% (art.7 Llei 4/2008)	
	ELP adscrit fora de la superfície del sector		

Seràn admissibles les variacions en l'amidament de superfícies sempre que aquestes variacions siguin degudes a l'augment de precisió en l'escala de treball.

1.4. Condicions de parcel·lació, edificació i usos

Paràmetres de parcel·lació

Paràmetres	
Superfície mínima	200 m ²
Dimensió mínima de façana	10 m
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les	20 m

Pel que fa als paràmetres d'edificació, a la regulació d'usos i a les condicions d'ambient i estètica s'estarà al regulat per a la zonificació *Intensiva Baixa*.

