



## AJUNTAMENT D'ESPORLES



### REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT MUNICIPAL

DOCUMENT APROVAT DEFINITIVAMENT PER ACORD DE LA  
COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MALLORCA DE 23 DE NOVEMBRE DE 2001  
(B.O.I.B. núm. 153, de 22 /12/2001)

# NORMES URBANÍSTIQUES TEXT REFÓS

#### TAULA DE CONTINGUT

### PRIMERA PART: REGIM GENERAL I TRAMITACIÓ

<b>SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS</b>	<b>6</b>
Article 1. NATURALES, VIGÈNCIA I CAUSES DE REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	
Article 2. ÒRGANS ACTUANTS	
Article 3. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	
Article 4. CLASSIFICACIÓ DEL SOL	
Article 5. CONSULTA DIRECTA DEL PLANEJAMENT	
Article 6. CONSULTA URBANÍSTICA	
<b>SECCIÓ 2. DE LES LLICENCIES</b>	<b>9</b>
Article 7. ACTES SUBJECTES A LLICENCIA.	
Article 8. OBRES MENORS	
Article 9. CONTINGUT DE LLICENCIA	
Article 10. TERMINIS I PROCEDIMENT DE RESOLUCIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICENCIES	
Article 11. SUSPENSIO DEL CÒMPUT DELS TERMINIS.	
Article 12. DEFICIÈNCIES ESMENABLES I NO ESMENABLES.	
Article 13. PRORROGA I CADUCITAT DE LES LLICENCIES	
Article 14. CONDICIONS PRÈVIES AL INICI DE LES OBRES: PROJECTE D'EXECUCIÓ I ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS	
Article 15. RESPONSABILITAT DERIVADA DE L'EXERCICI DE L'ACTIVITAT AUTORITZADA	
Article 16. TRANSMISSIBILITAT DE LLICENCIES	
Article 17. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA	
Article 18. REQUISITS DEL PROJECTE TÈCNIC	
Article 19. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA DE PARCEL·LACIO	

- Article 20. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA D'OBRES D'URBANITZACIÓ
- Article 21. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA PER A MOVIMENT DE TERRES
- Article 22. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIES D'OBRES
- Article 23. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA DE MODIFICACIÓ DE L'ÚS.
- Article 24. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR AMB LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA DE GRUES DE TORRE.
- Article 25. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA D'ENDERROCAMENT
- Article 26. DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICENCIA D'ACTIVITATS.
- Article 27. OBRES AUXILIARS DE LA CONSTRUCCIÓ
- Article 28. PAGAMENT DE DRETS
- Article 29. NOTIFICACIÓ
- Article 30. EXEMPLAR A LES OBRES I CARTELL
- Article 31. DIRECCIÓ FACULTATIVA I EMPRESA RESPONSABLE
- Article 32. COMPROVACIÓ I VIGILÀNCIA
- Article 33. SUBJECCIÓ A LES CONDICIONS DE LA LLICENCIA
- Article 34. SUSPENS D'OBRES PER FALTA DE SEGURETAT
- Article 35. OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA LLICENCIA QUAN S'ACABIN LES OBRES.
- Article 36. INSPECCIÓ FINAL
- Article 37. DEVOLUCIÓ DE DIPÒSITS I CANCEL·LACIÓ DE GARANTIES O AVALS
- Article 38. REPARACIÓ DE DANYS
- Article 39. ABANDONAMENT O PARALITZACIÓ DE LES OBRES

## SEGONA PART: CONDICIONS GENERALS D'US I EDIFICACIÓ

### SECCIÓ 3: REGULACIÓ DELS USOS DEL SOL I L'EDIFICACIÓ ..... 32

- Article 40. TIPIFICACIÓ DELS USOS
- Article 41. GRUPS D'USOS
- Article 42. CLASSES D'USOS
- Article 43. USOS GENERALS
- Article 44. US GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)
- Article 45. US GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)
- Article 46. US GLOBAL RURAL O PRIMARI (III)
- Article 47. US GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARI (IV)
- Article 48. US GLOBAL DE SERVEIS O TERCARI (V)
- Article 49. US GLOBAL D'EQUIPAMENTS (VI)
- Article 50. US GLOBAL DE COMUNICACIONS INFRASTRUCTURES (VII)
- Article 51. US D'ESPAYS LLIURES (IX)
- Article 52. REGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SOL URBÀ
- Article 53. GRAU SEGONS MAGNITUD
- Article 54. GRAU SEGONS SITUACIÓ
- Article 55. USOS A PLANTES SOTERRANI O SEMISOTERRANI

### SECCIÓ 4a: NORMES D'HIGIENE I HABITABILITAT ..... 41

- Article 56. CONDICIONS MÍNIMES D'HIGIENE
- Article 57. SORTIDES DE FUMS
- Article 58. NIVELL DE PRESSIÓ SONORA PRODUÏT PER ACTIVITATS O INSTAL·LACIONS
- Article 59. EMISSIONS DE GASOS
- Article 60. ALTURA LLIURE DELS LOCALS COMERCIALS
- Article 61. AIGÜES RESIDUALS
- Article 62. ALJUB D'AIGUA POTABLE
- Article 63. APROFITAMENT D'AIGÜES DE PLUJA

### SECCIÓ 5a: REGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS ..... 45

- Article 64. EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ
- Article 65. OBRES EN EDIFICIS EXISTENTS NO PROTEGITS CONSTRUÏTS A L'EMPAR DE NORMATIVA ANTERIOR
- Article 66. OBRES EN EDIFICIS I ELEMENTS CATALOGATS
- Article 67. EDIFICIS D'HABITATGE EXISTENTS AL MEDI RURAL
- Article 68. OBRES A CONSTRUCCIONS TRADICIONALS EXISTENTS AL MEDI RURAL
- Article 69. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC
- Article 70. DEURES DE CONSERVACIÓ GENÈRICA. ORDRES D'EXECUCIÓ

Article 71. RUÏNA IMMINENT

**SECCIÓ 6a: NORMES COMUNES D'EDIFICACIÓ A TOTES LES CLASSES DE SOL** ..... 51

Article 72. COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

Article 73. EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE TINGUIN MES D'UNA QUALIFICACIÓ.

Article 74. CÒMPUT DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES

Article 75. MESURAMENT DE L'ALTURA

Article 76. ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

Article 77. CONSTRUCCIONS PERMESES PER DAMUNT DE L'ALTURA MÀXIMA

Article 78. ELEMENTS SORTINTS DE LA FAÇANA A LA VIA PÚBLICA

Article 79. SEPARACIONS O RECLAUDES A PARTIONS

Article 80. PISCINES

Article 81. TANCAT DE FINQUES I SOLARS

Article 82. CONSERVACIÓ DE L'ARBRAT

Article 83. SERVITUDS CAUSADES PER XARXES DE SERVEIS, CARRETERES I TORRENTS

Article 84. REGULACIÓ DE LES ZONES DE POSSIBLES RISCS (ZPR)

Article 85. PROHIBICIÓ D'ESTESES AEREEES

Article 86. CONDICIONS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ

**SECCIÓ 7a: DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SOL RÚSTIC (SR)** ..... 62

Article 87. APROFITAMENTS ATÍPICS AL SOL RÚSTIC I REGLA PROPORCIONAL

Article 88. PARCEL·LACIONS EN SOL RÚSTIC

Article 89. CAMINS A SOL RÚSTIC

Article 90. CARTELLS PUBLICITARIS

Article 91. RECLAUDE DE TANQUES

Article 92. TANQUES ALS ESPAIS NATURALS PROTEGITS PER LA L.E.N.

Article 93. CRITERIS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL DE LES CONSTRUCCIONS A SOL RÚSTIC

Article 94. CONSTRUCCIONS VINCULADES A L'EXPLOTACIÓ I CONSERVACIÓ DEL MEDI RURAL

**SECCIÓ 8a: DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SOL URBÀ (SU)** ..... 68

Article 95. TIPUS D'ORDENACIÓ A SOL URBÀ

Article 96. UNITATS O POLÍGONS D'ACTUACIÓ A SOL URBÀ

Article 97. EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXEN LA CONDICIÓ DE SOLAR

Article 98. EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXIN REQUISITS DE SUPERFÍCIE O AMPLÀRIA MÍNIMA.

Article 99. REORDENACIÓ DE VOLUMS. ESTUDIS DE DETALL

Article 100. OBLIGATORIETAT DE RESERVA D'APARCAMENTS

Article 101. PROFUNDITAT EDIFICABLE DE LES PLANTES SOTERRANI O SEMISOTERRANI PER A US DE APARCAMENT

**SECCIÓ 9a: DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL NUCLI RURAL D'ES VERGER** ..... 72

Article 102. REGIM DEL NUCLI RURAL

Article 103. ORDENACIÓ DEL NUCLI RURAL

**TERCERA PART: ORDENANCES PARTICULARS D'ÚS DEL SOL I D'EDIFICACIÓ****SECCIÓ 10a: CONDICIONS PARTICULARS D'US I EDIFICACIÓ A SOL RÚSTIC** .... 74

Article 104. SOL RÚSTIC PROTEGIT D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (SRP-ANP)

Article 105. SOL RÚSTIC PROTEGIT D'ESPECIAL INTERÈS (SRP-EI)

Article 106. SOL RÚSTIC PROTEGIT D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (SRP-IP)

Article 107. SOL RÚSTIC COMÚ D'INTERÈS AGRARI (SRC-IA)

Article 108. SOL RÚSTIC COMÚ DE TRANSICIÓ (SRC-T)

**SECCIÓ 11a: ORDENANCES PARTICULARS D'EDIFICACIÓ A SOL URBÀ** ..... 88

Article 109. ZONA DE NUCLI ANTIC (NA)

Article 110. ZONA INTENSIVA (A)

Article 111. ZONA SUBURBANA INTENSIVA (B)

Article 112. ZONA SUBURBANA EXTENSIVA (C)

Article 113. ZONA EXTENSIVA (D)

Article 114. ZONA EXTENSIVA (E)

Article 115. ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

Article 116. ZONA D'ESPAIS LLIURES PRIVATS (ER)

Article 117. ZONA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (EL)

Article 118. ZONA DE VIARI (V)

Article 119. ÀREES DE PLANEJAMENT INTEGRAT

---

**QUARTA PART: DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I  
ANNEXOS**

<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</b> .....	113
<b>ANNEX I: DEFINICIONS</b> .....	114
<b>ANNEX II: RELACIÓ D'ELEMENTS INCLOSOS AL CATÀLEG MUNICIPAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC</b> .....	117
<b>ANNEX III: QUADRE RESUM DE COMPATIBILITZACIÓ D'USOS A SÒL RÚSTIC</b> ...	118
<b>ANNEX IV: FITXES DE CARACTERÍSTIQUES D'UNITATS D'ACTUACIÓ</b> .....	120
<b>ANNEX V: QUADRES RESUM DE CONDICIONS D'EDIFICACIÓ</b> .....	121

---

# **NORMES URBANÍSTIQUES**

---

## **PRIMERA PART:**

### **REGIM GENERAL I TRAMITACIÓ**

## SECCIÓ 1ª. DISPOSICIONS GENERALS

---

### Article 1. NATURALESA, VIGÈNCIA I CAUSES DE REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

1. Les presents normes urbanístiques formen part de la documentació de les Normes Subsidiàries del Planejament Municipal d'Esporles (a partir d'aquí, també NN SS). La seva redacció s'ha realitzat d'acord a l'establert en la **Llei 6/98, de 13 d'abril, sobre Règim de Sòl i Valoracions** (a partir d'aquí, també Llei del Sòl o **LS/98**) i, en lo que no hagi estat derogat per aquesta llei, el *Text Refós de la Llei sobre Règim de Sòl i Ordenació Urbana* (a partir d'aquí, també **LS/92**), aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1992, del 26 de juny, i el *Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (a partir d'aquí, també **LS/76**), aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril. És d'aplicació la normativa autonòmica en vigor en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, en particular, la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears* (a partir d'aquí, també **DOT**).
2. Les referències a qualsevol normativa o text legal que durant la vigència d'aquestes NN SS sigui derogada, modificada o substituïda per una altra, s'entendran substituïdes per les que les corresponguin en l'esmentada concatenació normativa.
3. La vigència de les NN SS és indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió. D'acord amb la Memòria de les NN SS, seran causes objectives que motivin i justifiquin la seva *revisió* qualsevol de les següents:
  - a) Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.
  - b) Que s'arribi a la població prevista a la Memòria de les NN SS per a dotze anys després de la seva entrada en vigor.
  - c) Que hagin transcorregut dotze anys des de la seva entrada en vigor.
  - d) Que l'Ajuntament així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

### Article 2. ÒRGANS ACTUANTS

El desenvolupament i l'execució de les NN SS corresponen a l'Ajuntament d'Esporles, sense perjudici de la participació dels particulars establerta a les Lleis a les presents Normes Urbanístiques i de la cooperació dels restants organismes de l'Administració, dins les seves respectives atribucions.

**Article 3. INTERPRETACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

1. La interpretació del contingut i el significat de tota la documentació de les NN SS és competència de l'Ajuntament d'Esporles, al llum de la Memòria i les definicions incloses a l'Annex I d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. La interpretació de les NN SS es farà sempre en benefici i defensa de l'***interès general del municipi***, sobreposant-lo a l'interès particular quan hi hagi conflicte entre ells.

**Article 4. CLASSIFICACIÓ DEL SOL**

1. El sòl del terme municipal es classifica, d'acord a la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl apte per a urbanitzar o urbanitzable, i sòl rústic.
2. El sòl urbà (SU) és el que, complint els requisits exigits per la Llei del Sòl, les Normes Subsidiàries assenyalen com a aptes per ésser destinats a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. Les NN SS determinen en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions d'ús i edificació de sòls i locals.
3. El sòl urbanitzable és el que les NN SS consideren adequat per a suportar en el futur usos urbans, una vegada que hagin estat urbanitzats.
4. El sòl rústic (SR) comprèn la part del territori municipal que no es destina a les NN SS a ser suport dels usos urbans, sinó a les activitats pròpies del medi rural i natural. En aquesta classe de sòl les NN SS estableixen les mesures de protecció del medi rural i natural, assenyalant les condicions per a la no formació de nuclis de població.

**Article 5. CONSULTA DIRECTE DEL PLANEJAMENT**

1. Tota persona té dret a examinar per ella mateixa, i de forma gratuïta, la documentació integrant de les NN SS i dels instruments del seu desenvolupament en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte. Es facilitarà al públic l'obtenció de còpies dels documents del planejament vigent en els terminis, i, en el seu cas, amb el cost que es determini.
2. Amb la finalitat d'aquest article, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels Plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuais modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles relacions dels estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

**Article 6. CONSULTA URBANÍSTICA**

1. Tota persona pot sol·licitar per escrit, en aplicació dels articles 63 LS/76 i 6 LS/98, un informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'actuació o sector, el qual s'haurà d'emetre en el termini d'un mes pels serveis tècnics municipals, havent d'expressar, en el seu cas, el grau d'adquisició de facultats urbanístiques al temps que es facilitarà la informació. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb el plànol d'emplaçament de la finca amb referència als plànols d'ordenació de les NN SS o bé la numeració o denominació oficial precisa de l'unitat d'actuació objecte de consulta. Els serveis municipals podran requerir al sol·licitant totes aquelles dades de localització o antecedents que calguin per a la informació.
2. Les consultes no seran preceptives ni exigibles en cap cas, podent l'interessat fer ús directament del seu dret a que es comenci el procediment corresponent, sempre que presenti un document ajustat a dret. L'informe emès no serà vinculant per a l'Autoritat Municipal o Organisme que hagi de resoldre definitivament sobre la llicència o aprovació del planejament, sense perjudici de les conseqüències que es derivin del principi general de bona fe i del règim de responsabilitat de l'Administració.



## SECCIÓ 2ª. DE LES LLICENCIES

---

### Article 7. ACTES SUBJECTES A LLICENCIA

Estaran subjectes a llicència prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació aplicable, els actes que a continuació es relacionen, sigui quina sigui la naturalesa del domini del sòl on es pretengui realitzar:

- a) Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de tots tipus de nova planta, incloent-hi els tancaments d'obra fixa.
- b) Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de tot tipus existents.
- c) Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional, als quals es refereix l'article 17 de la Llei del Sòl.
- d) Els moviments de terra, com desmunts, explanacions, excavacions i terraplenes, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de vitalitat i, en general, les relacionades amb la urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar a un projecte d'urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.
- e) Les activitats extractives de minerals, líquids de qualsevol altra índole, així com les de vertits en el subsòl.
- f) Les obres de construcció d'infraestructura civil, tals com preses, viari públic i privat, defensa i correcció de jaços públics.
- g) Els actes d'edificació a les zones de serveis dels ports i aeroports, així com a les zones de domini públic.
- h) La primera utilització o ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.
- i) L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de tots els tipus existents.
- j) La modificació de l'ús dels edificis o les instal·lacions en general.
- k) La demolició de les construccions, exceptuant els casos declarats de ruïna imminent.
- l) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús al qual es destini el subsòl.
- m) La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions semblants, provisionals o permanents, exceptuant que es facin a càmpings o zones d'acampada legalment autoritzats.
- n) Les tals i abatiments dels arbres que constitueixin massa arbòria, espai boscos, arbreda o parc, hi hagi o no plantejament aprovat, exceptuant les autoritzades per òrgans competents en matèria agrària.
- o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.
- p) Les parcel·lacions de finques o terrenys (agregació o segregació), qualsevol sigui la seva finalitat i a qualsevol classe de sòl.
- q) Les obres d'obertura de camins i accessos a parcel·les a sòl rústic.

- r) Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.
- s) Qualsevol intervenció a edificis declarats com a béns d'interès cultural i catalogats, inventariats o protegits.
- t) Qualsevol altre acte relacionat amb l'ús del sòl i l'edificació.

## Article 8. OBRES MENORS

1. Només es conceptuaran com a *obres menors* aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre de vivendes i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de tots els tipus d'edificis i instal·lacions.

En cap cas s'entendran com a tals les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de paret de fàbrica de qualsevol tipus i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

2. Les obres menors poden ser *normals* o *simples*. Es consideraran **obres menors normals** les següents:
  - a) les modificacions de buits interiors que no afectin a sobrellindes;
  - b) les pavimentacions o canvi de pavimentacions de voreres de vials;
  - c) l'execució o demolició d'envans interiors;
  - d) la reparació de murs no estructurals, sempre que no siguin murs de façanes;
  - e) la reparació o substitució d'instal·lacions que no suposin augment de la seva potència i no estiguin incloses en Normes o Reglamentacions específiques;
  - f) la col·locació de rètols i anuncis, llevat els situats damunt la coberta del edifici;
  - g) la col·locació de tendals;
  - h) l'instal·lació de marquesines;
  - i) l'instal·lació de quioscs i barraques de fira per un període determinat i justificat;
  - j) la reparació parcial i circumstancial de forjats que exigeixin la substitució d'algunes bigues, excepte que afectin elements o edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*;
  - k) la col·locació d'antenes.
3. La instància de sol·licitud de llicència d'obra menor normal s'acompanyarà dels següents documents:
  - a) Memòria breu.
  - b) Pressupost resumit.
  - c) Croquis a escala o acotat de les obres a realitzar, amb plànol d'emplaçament.
  - d) Dues fotografies actuals de l'objecte de la llicència.

- e) Nomenament de l'empresa constructora, inscrita en organismes competents.
  - f) Designació de tècnic competent per dirigir-les, en el cas de les obres incloses als paràgrafs h) a k) de l'apartat anterior, ambdós inclosos;
  - g) Justificant d'haver liquidat la taxa corresponent
4. Es consideraran **obres menors simples** les següents:
- a) els revestiments, enrajolats, aterracats, pintats, etc., sempre que no requereixin bastides, excepte que afectin elements o edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*;
  - b) les pavimentacions o canvi de pavimentacions d'edificis;
  - c) la reparació de parts no estructurals de cobertes i terrats;
  - d) la mera reparació o substitució de la fusteria de finestres, portes, persianes o reixes, excepte que afectin edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*;
  - e) la formació de jardins, quan no requereixin grans moviments de terres.
5. En els casos d'obres menors simples, basta que el promotor, abans d'iniciar l'obra, ho comuniqui a l'Ajuntament, mitjançant instància on es descriguin els treballs, el seu cost estimat, i s'especifiqui que només s'efectuaran els treballs descrits, tot acompanyat del justificant d'haver liquidat la taxa corresponent. La llicència s'entendrà concedida per silenci positiu al cap de set (7) dies hàbils.

## Article 9. CONTINGUT DE LLICENCIA

1. Quan es disposa a les presents normes urbanístiques respecte a les condicions d'edificabilitat i ús, així com condicions estètiques, higièniques o d'altra naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit, que és el definit per les NN SS, a la seva documentació tècnica, a les seves normes urbanístiques i a les Ordenances segons el tipus i destinació del Sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
3. No podrà justificar-se la vulneració de les disposicions legals o de les presents normes urbanístiques en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. En cas de dubte, el promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres hauran de dirigir-se a l'Ajuntament en sol·licitud d'informació, que haurà de facilitar-la en el termini d'un mes.
4. A la llicència s'unirà, com a expressió gràfica del seu contingut, un exemplar del projecte aprovat, degudament diligenciat, el qual prevaldrà sobre qualsevol altra descripció de l'obra o instal·lació autoritzada. Les condicions especials o específiques de la llicència es faran constar al

document al qual s'incorpori o mitjançant el qual es formalitzi o notifiqui la llicència.

5. L'acta per la qual es concedeixi la llicència haurà de consignar expressament, a més de qualsevol altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri adient incloure-hi, els següents extrems:
  - a) La classificació i qualificació urbanística del sòl objecte de l'actuació.
  - b) Finalitat de l'actuació i ús al qual es destinarà.
  - c) Altura, els volums i l'ocupació de parcel·la permesos.
  - d) Pressupost de les obres.
  - e) Termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest darrer no serà superior a 24 mesos.
  - f) A sòl rústic, en el seu cas, data de l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme o indicació de les normes en virtut de les quals no resultin preceptius els tràmits específics prevists al Títol V de la Llei del Sòl Rústic.
6. La llicència, com a condició limitativa, especificarà el nombre màxim de habitatges autoritzades.

#### **Article 10. TERMINIS I PROCEDIMENT DE RESOLUCIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES**

1. El procediment de l'atorgament de les llicències s'ajustarà al que estableix la legislació de Règim Local, en aquestes Normes i a la resta de disposicions d'aplicació. Els terminis de resolució seran els següents, a comptar des de la data en la que la sol·licitud hagués ingressat en el Registre General de la Corporació:
  - a) Les obres menors simples en el termini de set (7) dies hàbils.
  - b) S'atorgaran o denegaran en el termini d'un mes (1) les llicències relatives a obres menors normals.
  - c) Les restants llicències, no conceptuades com obres menors, s'atorgaran o denegaran en el termini de dos (2) mesos.
2. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la concessió d'aquella, la presentació a l'Ajuntament del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'Ajuntament disposarà d'un mes per comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'Ajuntament notifiqui a l'interessat resolució en contra, es podran començar les obres. Aquesta data serà la que fixarà el començament del termini d'execució fixada a la llicència.
3. Si l'Ajuntament detectés, durant l'execució de les obres, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les que es va atorgar la

llicència, s'ordenarà la paralització immediata de les obres i el començament de l'expedient de modificació de projecte.

4. Una vegada presentat davant l'Ajuntament el projecte tècnic adquireix el caràcter de document oficial, i de l'exactitud i veracitat de les dades tècniques consignades respon l'autor a tots els efectes.
5. En tot procediment de concessió de llicència, és preceptiva l'emissió d'informes tècnics i jurídics o de legalitat pels serveis municipals corresponents. Quan a l'Ajuntament li manquin serveis tècnics i/o jurídics adients, aquests informes hauran de ser sol·licitats al Consell Insular corresponent.
6. Seran nul·les de ple dret les llicències concedides sense els preceptius tràmits d'informació o sense l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme quan així ho estableixi la normativa vigent. Aquestes llicències no tindran cap efecte i respecte a les actuacions que es poguessin realitzar a la seva empara, s'aplicaran les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística que es preveuen a la Llei de Disciplina Urbanística pels actes sense llicència.
7. Juntament amb la notificació de la concessió de llicència, s'entregarà al sol·licitant un exemplar del projecte segellat i diligenciat. En els casos en els quals la llicència s'hagi obtingut mitjançant el procediment de denúncia de mora davant la Comissió Insular d'Urbanisme, aquesta procedirà al segellat i diligenciat de l'expedient i el remetrà a l'Ajuntament perquè l'entregui a l'interessat.
8. Les llicències s'entendran obtingudes per silenci positiu una vegada transcorreguts els terminis i complides les condicions establertes per la legislació del Règim Local. En cap cas es podran adquirir per silenci facultats en contra de les prescripcions de les lleis, plans i demés normativa urbanística.

#### **Article 11. SUSPENSIÓ DEL CÒMPUT DELS TERMINIS.**

El còmput dels terminis al qual fa referència l'article anterior quedarà suspès:

- a) Durant els dies que es torbi l'interessat a atendre el requeriment de l'Administració per completar dades de la sol·licitud, reintegrar-la degudament o aportar documents preceptius omesos.
- b) Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.
- c) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit per garantir el compliment de les obligacions imposades en aquestes Ordenances i la seva efectiva constitució, en el cas de que fos exigible.

**Article 12. DEFICIÈNCIES ESMENABLES I NO ESMENABLES.**

1. Si el projecte s'ajustés als plans, normes urbanístiques, ordenances, i demés disposicions aplicables, i s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances l'òrgan competent atorgarà la llicència.
2. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència resultin deficiències, es distingirà entre esmenables i no esmenables.
3. S'entendran deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals sigui necessària la redacció d'un nou projecte, i, en tot cas, les següents:
  - a) Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.
  - b) Projectar les obres o instal·lacions per usos o categories o graus no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
  - c) Aplicar una edificabilitat superior a la permesa.
  - d) Passar del número de plantes de manera notòria, de l'altura o de la profunditat edificables.
  - e) No respectar les zones verdes i espais lliures prevists al planejament.
4. Les peticions de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.
5. S'entendran subsanables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf tres. Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les esmeni concedint-li un termini d'un mes, amb l'avertència de que transcorregut l'esmentat termini, sense que s'hagi fet l'esmena es considerarà caducada la sol·licitud.

**Article 13. PRORROGA I CADUCITAT DE LES LLICENCIES**

1. Transcorregut qualsevol del termini d'inici o del d'acabament de les obres, l'Ajuntament començarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada.
2. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per a concedir les llicències, prèvia audiència a l'interessat i determinarà l'arxiu de les actuacions.
3. Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran començar ni prosseguir, si no es sol·licita i no s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.
4. L'interessat, prèvia la sol·licitud adient, tindrà dret a l'obtenció d'una única pròrroga de qualsevol dels terminis indicats, per a un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes la normativa aplicable serà en

tots els casos la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorroga.

#### **Article 14. CONDICIONS PRÈVIES AL INICI DE LES OBRES: PROJECTE D'EXECUCIÓ I ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS**

1. **Presentació del Projecte d'Execució.** Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un Projecte Bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la concessió d'aquella, la presentació a l'Ajuntament del Projecte d'Execució ajustat a les determinacions d'aquell.
2. **Assenyament d'alineacions i rasants a determinats casos.** Prèviament a la presentació del projecte d'edificació els particulars podran sol·licitar l'*assenyalament d'alineacions i rasants*. No podrà iniciar-se la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, parets ni altre tipus de tancament, a cap tros que doni a la via pública, sense que a més de l'adient llicència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament damunt el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagués comunicat ésser necessària l'esmentada operació abans de l'execució de les obres.
3. L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas, i sense perjudici d'altres correccions que procedixin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

#### **Article 15. RESPONSABILITAT DERIVADA DE L'EXERCICI DE L'ACTIVITAT AUTORITZADA**

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici del de tercer i no podran ser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, l'atorgament de la llicència no implicarà, per l'Ajuntament cap responsabilitat per danys o perjudicis que puguin produir-se amb motiu o ocasió de les activitats que se'n derivin.

#### **Article 16. TRANSMISSIBILITAT DE LLICENCIES**

Les llicències relatives a una obra d'edificació o construcció, a una instal·lació, o a un servei, seran transmissibles, però l'antic titular i el nou hauran de comunicar-ho per escrit a l'Ajuntament; sense això, quedaran ambdós subjectes a totes les responsabilitats que es derivin per al titular de la llicència.

#### **Article 17. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA**

1. Les sol·licituds es formularan en el seu cas, a l'imprès oficial corresponent dirigides a la Batllia i subscrites per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:
  - a) Nom, llinatges, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques, raó social, domicili, dades de la inscripció al corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
  - b) Nom, llinatges, domicili, circumstàncies personals, i dades del document nacional d'identitat i qualitat en què obra el signant quan s'actui per representació.
  - c) Situació i superfície de la finca i índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència;
  - d) Lloc i data.
2. Llevat dels casos expressament exceptuats, les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.
3. A la petició de llicència s'expressarà si s'ha d'ocupar la via pública amb bastimentada o tanques.
4. S'acompanyarà còpia de la Consulta Urbanística que s'hagi expedit a requeriment del sol·licitant.
5. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen en els articles següents.

#### **Article 18. REQUISITS DEL PROJECTE TÈCNIC**

1. El projecte tècnic en base al que es sol·licita la llicència, haurà de disposar del corresponent visat col·legial, exceptuant els projectes redactats per l'Administració; haurà de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que un facultatiu diferent de l'autor pugui dirigir les obres o treballs corresponents; anirà necessàriament complimentat 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, raonant-se la seva adequació a l'ordenança vigent. La Memòria desenvoluparà els arguments necessaris per justificar el compliment del que preceptua els articles 138.b) LS/92 i 73 LS/76, i s'acompanyarà dels corresponents plànols de situació sobre la cartografia oficial de les NN SS a escala 1:1.000 o 1:5.000, segons es tracti de terrenys urbans/urbanitzables o rústics, 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.



2. El projecte a què fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. Als efectes de les presents NN SS s'entén per:
  - a) Projecte bàsic és aquell al que 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 de la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.
3. El projecte bàsic haurà de tenir els següents documents:
  - a) Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificatives de les solucions adoptades.
  - b) Plànols generals a escala i acotats de plantes, altures i seccions.
  - c) Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.
4. El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:
  - a) Memòria de fonaments, estructura i oficis.
  - b) Plànols de fonaments i estructura; plànols de detall; esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
  - c) Plec de condicions tècniques generals i particulars.
  - d) Estat de amidaments i pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.
5. En tot cas, el projecte tècnic haurà de complir la normativa sectorial que li sigui d'aplicació, en particular la *Llei 3/93, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques* i el seu reglament (Decret 96/1994).

#### **Article 19. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA DE PARCEL·LACIO**

1. Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran, com a mínim els següents documents:
  - a) Memòria en la que es faci referència a les condicions de parcel·lació que estableixin les Normes Subsidiàries es descrigui la finca a parcel·lar es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants amb expressió de la seva superfície i localització.
  - b) Cèdula (consulta) o cèdules urbanístiques de les finques si s'haguessin expedit.
  - c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o finques no constessin matriculades s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà la seva descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació partions i extensió.

- d) Plànols de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2.000.
- e) Plànols topogràfics d'informació a escala 1:1.000 o 1:500 en el que se situïn les parts de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions vinculants del planejament, i
- f) Plànols de la parcel·lació resultant a escala 1:1.000 o 1:500.
- e) Dues fotografies actuals de la finca o finques objectes de la sol·licitud de llicència.

**Article 20. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRES D'URBANITZACIÓ**

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:
  - a) Plànols de situació a escala no inferior a 1:2.000 en els que es determini la localització de la finca o finques a la qual o a les quals es refereix la llicència.
  - b) Consulta urbanística, si s'hagués expedit.
  - c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.
2. Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran, al menys, els següents, tot d'acord amb la regularització específica corresponent:
  - I) Moviment de terres.
  - II) Obres de fàbrica.
  - III) Pavimentacions.
  - IV) Proveïment i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
  - V) Evacuació d'aigües pluvials i clavegueram.
  - VI) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat públic i telèfons.
  - VII) Xarxa de distribució de gas.
  - VIII) Plantacions d'arbres i jardineria.
  - IX) Mobiliari urbà.
3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
  - a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projecten, la seva disposició i condicions.
  - b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions en relació al conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació al qual estiguin incloses.
  - c) Plànol topogràfic d'escala igual o superior a 1:1.000 amb corbes de nivell i amb equidistància d'un metre, al qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
  - d) Plànol de perfils dels vials.
  - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats a escala no inferior a 1:1.000.

- f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
  - g) Plecs de condicions que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions amb indicació de l'ordre d'execució dels terminis de les diferents etapes i del termini total, en compliment amb el corresponent Pla d'Ordenació.
- 4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, un dels exemplars del qual se l'hi tornarà, degudament conformat, amb la llicència.
  - 5. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals subscrita pel promotor i el seu tècnic.

#### **Article 21. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA PER A MOVIMENT DE TERRES**

- 1. Amb la sol·licitud de llicència per a moviment de terres, s'acompanyaran els següents documents:
  - a) Plànols d'emplaçament a escala 1:2.000.
  - b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les les quals es refereix la sol·licitud, a escala no menor a 1:500, en el qual s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació i arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que puguin ésser afectades pel desmunt o terraplè.
  - c) Plànol dels perfils que es considerin necessaris per apreciar el volum i característiques de l'obra a realitzar així com els detalls necessaris que indiquin les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o terraplè.
  - d) Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista en els apartats anteriors, explicativa de les característiques, programa i coordinació dels treballs a fer, que precisarà les fases o moments en els quals és indispensable la presència a l'obra del tècnic director.
  - d) Dues fotografies actuals de la parcel·la objecte de la sol·licitud de llicència.
- 2. L'Ajuntament podrà exigir, a més, una anàlisi geotècnica del terreny o solar o la còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet, en el seu cas, l'assenyalament de alineacions i rasants sobre el terreny.
- 3. El peticionari assumirà l'obligació de que les obres d'excavació, desmunt o altres moviments de terres a la qual es refereix la llicència s'executin, en el seu cas, per una empresa constructora, i que, al front de les obres, hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

## **Article 22. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIES D'OBRES**

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyaran els següents documents:
  - a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan sigui preceptiu o el particular ho hagués sol·licitat.
  - b) Projecte tècnic, per quadruplicat, excepte en els supòsits que l'Ajuntament exigeixi major nombre d'exemplars.
  - c) Si les obres per les quals es sol·licita llicència comporten l'execució d'enderrocaments, excavacions, terraplens, desmunts o rebaixaments de terres, document acreditatiu de que el peticionari es compromet a no començar les obres sense que siguin presentats els documents complementaris que es relacionen en els articles corresponents d'aquestes Normes.
2. El projecte al qual fa referència l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries perquè amb el seu examen es pugui comprovar si les obres la llicència de les quals se sol·licita s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que sigui necessària la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació quan no siguin condicions de la llicència sol·licitada. Com a mínim el projecte estarà integrat pels següents documents:
  - a) Memòria en la qual es descrigui i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèrica i gràficament en els plànols. Quan l'edifici s'hagués de destinar a usos dels que figuren relacionats detalladament a l'article 125, excepte el residencial, s'haurà de consignar el grau o categoria segons tamany i situació d'acord al disposat en aquestes Normes.
  - b) Plànol d'emplaçament sobre còpia del plànol d'ordenació de les NN SS, de la major escala dels que li afectin, al qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'il·leta en que està situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la voravia més propera i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials, indicant els canals d'accés i les xarxes de distribució existents, amb expressió de les potències i cabals necessaris per a cada un dels esmentats serveis.
  - c) Plànols de plantes i façanes de l'edifici a construir, les seccions necessàries per a la seva completa comprensió. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major grandària de l'edifici; estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament de manera gràfica, i també numèrica si fos possible, tot quant sigui necessari o convenient per facilitar el seu examen i comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que li

- siguin aplicables; i especialment amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública.
- d) Fotografies actuals de la finca i els seus confrontants.
  - e) Descripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous existents a la finca, encara que es trobin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.
  - f) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:
    - Normes sobre prevenció d'incendis
    - Reserva per espais d'aparcaments
    - Dotació d'aigua sanitària i aljubs
    - Instal·lació comú de telecomunicacions
    - Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.
3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin a l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article s'hauran d'aportar amb la sol·licitud de llicència els següents documents complementaris:
- a) Memòria i plànols als quals es descrigui l'estructura existent. Estudi de càrregues de l'estructura existent abans de l'ampliació o reforma projectada.
  - b) Estudi de càrregues resultants de l'esmentada ampliació o reforma.
  - c) Memòria descriptiva dels apuntaments que s'hagin de verificar a l'execució de les obres
  - d) Certificació del tècnic director de les obres de que la seva execució no implica minvament de l'estabilitat de l'edifici ni de seguretat dels residents.
4. Si la llicència fa referència a la reforma, restauració o ampliació d'un edifici o element catalogat, o es refereix a una obra de qualsevol tipus a realitzar a una parcel·la situada als voltants d'edificis o elements catalogats o protegits, es farà constar tal circumstància a la sol·licitud, i a més d'observar les prescripcions assenyalades en aquest article, es compliran les establertes a les normes particulars d'edificació.

### **Article 23. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICENCIA DE MODIFICACIÓ DE L'ÚS.**

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús d'un edifici o local, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:
- a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació de que es troba autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats destinades a usos que no siguin el residencial, s'haurà de consignar el grau o categoria segons grandària i situació conforme a l'establert en aquestes Normes.

- b) Plànol d'emplaçament a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illeta a la que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illeta, en cas de què n'hi hagi, i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.
  - c) Plànols de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva completa comprensió.
  - d) Indicació dels canals d'accés dels serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establertes en el cas de que aquests es modifiquin substancialment.
  - e) Certificació feta per facultatiu competent de que l'edifici és apte pel nou ús, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.
2. Quan la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici o local, dugui aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'hauran de complir, a més les prescripcions establertes per aquests tipus d'obres.

**Article 24. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR AMB LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE GRUES DE TORRE.**

1. Per a la sol·licitud de llicència de grues de torre s'haurà de presentar la següent documentació:
- a) Plànol d'ubicació de la grua a l'obra, grafiant les àrees d'agranada, del braç i del contrapès, havent hi de figurar a més grafiades les línies elèctriques existents en el solar de l'obra i a les seves proximitats. Aquest plànol haurà d'estar signat pel Tècnic facultatiu autor del projecte o pel Director de les obres i visat pel Col·legi Oficial corresponent.
  - b) Pòlissa d'assegurança amb cobertura de danys no inferiors a 20 milions de pessetes, la xifra de la qual estarà en funció dels danys màxims previsibles que en el cas de qualsevol tipus d'accident, pugui produir la grua. S'haurà d'acreditar mitjançant aportació de la memòria i en el seu cas càlculs justificatius subscrits per un tècnic competent. L'esmentada pòlissa d'assegurança, de no aportar-se la justificació de la seva cobertura haurà de ser limitada i cobrir qualsevol classe de danys que en cas d'accident pugui produir la grua.
  - c) Certificació subscrita per tècnic facultatiu competent i visat pel Col·legi Oficial corresponent, expressiva de:
    - Que la totalitat dels elements estructurals, mecànics, cables, corrioles, ganxos i els altres elements que integren la grua, es troben en bones condicions de treball.
    - Que la totalitat dels materials que integren la grua són aptes i estan en bones condicions per al seu muntatge i

- funcionament fins a la data del seu desmuntatge, en el termini de temps que s'assenyali d'estada de la grua a l'obra.
  - Termini previst per l'estada de la grua a l'obra.
  - Descripció del tipus de grua, marca i dades de les seves característiques tècniques, com són la potència, altura de la torre, longitud del braç o ploma, longitud del braç de contrapès, càrrega que suporta la grua, les diferents posicions del braç de contrapès, càrrega que suporta la grua a les diferents posicions del braç, etc.
- d) Certificació de la casa instal·ladora de la grua acreditativa de que aquesta es troba en perfecte estat de muntatge i funcionament, una vegada realitzat.
  - e) Certificació subscripta pel Tècnic Facultatiu Director de les Obres o per qualsevol altre tècnic facultatiu competent, expressiva de que la grua es muntarà sota la seva direcció.
2. La llicència per a la instal·lació i utilització de grues podrà sol·licitar-se i obtenir-se conjuntament amb la d'obres.

## **Article 25. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'ENDERROCAMENT**

1. Les sol·licituds de llicència per demolicions i esbucaments de construccions, es presentaran subscrites per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per dirigir-los.
2. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:
- a) Plànol d'emplaçament damunt plànol d'ordenació de les NN SS.
  - b) Croquis de plantes, alçats i seccions, que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a fer.
  - c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i la seva coordinació, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o possessions veïnes.
  - d) Fotografies actuals a les quals es pugui apreciar si a l'obra que s'ha d'esbucar hi ha existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrites al darrere pel propietari i facultatiu designat per a dirigir les obres.
  - e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent Col·legi Oficial.
  - f) Designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.
3. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*, es compliran, a més les prescripcions sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes a les presents Normes.

## **Article 26. DOCUMENTACIÓ I PROCEDIMENT DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIA D'ACTIVITATS**

1. El règim jurídic i procediment administratiu d'atorgament de llicències d'activitats s'ajustarà a l'establert per la *Llei 8/1995, de 30 de març, de la CAIB, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions*, així com la normativa de desenvolupament que es dicti.
2. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, instal·lació o reforma, per a l'establiment de les activitats a les quals fa referència aquest article s'acompanyaran els següents documents:
  - a) Conformitat del propietari del local o de l'immoble si fos d'ús exclusiu, amb les instal·lacions de l'activitat per a la qual es sol·licita llicència.
  - b) Projecte Tècnic per quadruplicat visat pel Col·legi Oficial corresponent.
  - c) Document subscrit pel promotor de l'expedient, en el qual hi figurarà relació detallada de titulars i usos dels diferents locals de l'immoble en què es pretén ubicar l'activitat objecte de l'expedient i dels edificis confrontants amb l'esmentat immoble.
  - d) Fotocòpia de la llicència d'obres de construcció, ampliació o reforma de l'edifici o local en el qual es pretén ubicar l'activitat o instal·lació, havent, en cas de no presentar els esmentats documents, de justificar la impossibilitat de fer-ho i aportar dades suficients perquè l'Administració Municipal pugui conèixer d'acord amb quina normativa es construí, amplià o reformà l'edifici o local del que es tracti.
3. El Projecte Tècnic al qual es fa referència a l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries perquè amb el seu examen es pugui comprovar si l'activitat o instal·lació de la llicència que se sol·licita s'ajusta a les Ordenances sobre la matèria i a la vigent Reglamentació Específica, Normes i a la resta de disposicions oficials d'aplicació a l'activitat o instal·lació. Com a mínim el projecte estarà compost pels següents documents:
  - a) Memòria Tècnica on es descrigui l'activitat o instal·lació, càlculs justificatius dels elements, sistemes i instal·lacions, així com d'aquelles dades que essent necessàries per a la realització de l'obra o instal·lació o justificació de compliment, ordenances, reglaments, etc., no puguin representar-se numèricament ni gràficament en els plànols.
  - b) Plànols tècnics que facin referència a :
    - Emplaçament, a escala 1:2000, del local i patis ocupats per l'activitat o instal·lació on hi figuri la totalitat de l'il·leta a on es



trobi ubicada, amb noms i amplària dels carrers circumdants, numeració de la finca, distància del límit d'aquesta a la cantonada més pròxima i situació relativa del local respecte dels edificis o centres públics més propers.

- Plantes i seccions, necessàries per a la seva completa comprensió. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50, 1:100 o 1:200, segons el major o menor tamany de la instal·lació. Estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament de manera gràfica i numèrica tot quant sigui necessari o convenient per facilitar el seu examen i comprovació en relació amb el compliment de les Ordenances que li siguin aplicables, situació respecte a locals confrontants, amb indicació expressa de la seva utilització i quadre resum de les instal·lacions autoritzades i de les que se sol·liciten.
- Plànol i esquemes de les instal·lacions elèctriques d'enllumenat i força motriu, instal·lacions frigorífiques, instal·lacions d'aire condicionat, instal·lacions de llauneria, instal·lacions de calefacció, etc...
- En el seu cas plànols en planta i secció, plànols de detall i esquema, de les mesures o sistemes correctors que es proposa adoptar.

4. La memòria tècnica a què fa referència el paràgraf a) de l'apartat anterior, constarà com a mínim, dels següents apartats, amb desenvolupament i referència als fonaments legals i tècnics en què es basi la petició:

- a) Titular de l'activitat objecte de la petició de llicència i en el seu cas de la persona que representi legalment.
- b) Domicili industrial i social. Quan el local tingui diversos accessos es relacionaran tots ells.
- c) Activitat i categoria.
- d) Característiques del local o edificis: Situació, superfícies ocupades, d'accés, escales, ventilació, sobrecàrregues admissibles i altres característiques constructives amb especial menció del compliment de les Ordenances que siguin d'aplicació per a la prevenció d'incendis, així com, de la Norma Bàsica d'Edificació Condicions de protecció contra incendis d'edificis ( NBE-CPI/91) i la resta de normes o reglaments de rang superior que en matèria de prevenció d'incendis siguin d'aplicació específica o per analogia de l'activitat de que es tracta.
- e) Relació exhaustiva de matèries primeres i productes intermediaris, amb expressa descripció de les seves característiques físico-químiques i efectes additius tant per si sols com per la seva combinació o mescla i particularment quant a la seva reacció al foc, pel poder calorífic, consum anual d'emmagatzament màxim previst per a cada una d'elles.
- f) Relació de la maquinària, amb separació expressa de la ja autoritzada de la qual es pretén instal·lar ( si es tractés d'ampliació o reforma ), amb descripció de les seves característiques tècniques ( potència, tensió, tipus d'energia emprada, refrigerants utilitzats,

- sistema de refredament d'unitats condensadores, revolucions per minut dels motors, etc.)
- g) Potència total a instal·lar als efectes d'ampliació dels límits als quals fan referència els articles 59 i 60.
  - h) Nivells de renou en db (A) que es produiran a l'interior de l'activitat mesurats de la manera que es determina a l'article 58.
  - i) Procés industrial, amb descripció de les diferents fases que comprèn i les necessàries transformacions de la matèria primera fins arribar als productes acabats i en el seu cas, anàloga descriptiva al cas de reparació.
  - j) Producció: quantitat produïda, emmagatzament màxim previst i naturalesa dels productes acabats i residuals, amb indicació de les mesures de seguretat preses en l'emmagatzament i destinació dels productes residuals.
  - k) Possibles repercussions sobre l'entorn: amb descripció detallada i en el seu cas càlculs justificatius i plànols de les diferents instal·lacions, sistemes o mesures correctores que es proposin adoptar, per evitar la transmissió de renous, vibracions, emissió de fums, pols, olors, etc... que sobrepassin els límits permesos conforme al que estableixen les ordenances municipals i a la vigent reglamentació específica i altres disposicions d'aplicació, i en tot cas amb expressió del grau d'eficàcia i garantia de seguretat de les esmentades mesures, possibles efectes negatius pel medi, etc.
  - l) Número dels llocs de feina en plantilla, amb justificació del que a aquests efectes disposa la vigent ordenança general de seguretat i higiene en el treball.
  - m) Pressupost.
5. Per a les instal·lacions exteriors que en el cas de caiguda pugui produir danys com pantalles solars, antenes de radiodifusió, etc. la petició de llicència s'haurà d'acompanyar de projecte tècnic justificatiu amb indicació de les disposicions adoptades per garantir la seva estabilitat.

## **Article 27. OBRES AUXILIARS DE LA CONSTRUCCIÓ**

1. Es consideraran incloses a la corresponent llicència d'obra major, totes aquelles obres, instal·lacions o muntatges de maquinària que, permeses per les presents ordenances, siguin necessàries per al desenvolupament de l'obra, sempre que el seu abast i situació hagin estat descrits a la documentació del projecte de l'obra principal. Formen part d'aquestes:
- L'establiment de barreres o tanques de precaució.
  - La construcció de casetes provisionals d'obra.
  - L'execució de pagells, pous o sondejors.
  - Els apuntalaments i recolzaments de parts de l'obra.
  - Els treballs necessaris de moviment de terres.
  - La col·locació de bastides i instal·lacions de seguretat.
  - La col·locació i l'ús de grues de torre, ascensors, sínies i altres aparells elevadors de materials, sempre que es doni compliment al que disposa l'article 22.

- Els recalçat de fonaments d'edificis veïns que la direcció facultativa cregui necessaris per a l'estabilitat dels esmentats edificis.
  - La col·locació dels pals per connectar conduccions.
2. Es podrà sol·licitar llicència per a les obres assenyalades amb independència de l'obra principal ajustant-se a la tramitació prevista per a la concessió de llicència d'obres majors.

#### **Article 28. PAGAMENT DE DRETS**

L'expedició de llicències, de cèdules urbanístiques, còpies de plans o plànols, d'informes sobre el règim urbanístic i d'edificació i l'assenyalament d'alineacions i rasants, i les autoritzacions per ocupació de la via pública, estaran subjectes al pagament dels drets i taxes fixades a les Ordenances Fiscals d'aquest Ajuntament.

#### **Article 29. NOTIFICACIÓ**

1. La resolució de la petició de llicència, es notificarà al sol·licitant i a les persones que haguessin comparegut a l'expedient.
2. Concedida la llicència d'obres o instal·lació, es tornarà al sol·licitant un exemplar de la memòria i de cada plànol presentat amb el segell de l'Ajuntament, i una còpia fefaent de l'acord municipal que atorgui la llicència, i, en el seu cas de les condicions imposades, que expedirà la Secretaria Municipal. Un altre exemplar quedarà annexat a l'expedient. De la mateixa manera es procedirà si es denega la llicència sol·licitada.

#### **Article 30. EXEMPLAR A LES OBRES I CARTELL**

1. Els documents que acreditin la concessió de llicències, assenyalats al apartat 2n. del article anterior, estaran sempre en el lloc on les obres o instal·lacions es duguin a terme, i seran exhibits a l'Autoritat municipal, funcionaris dels Serveis Tècnics, o als seus agents delegats, si així ho demanen.
2. Igualment a les obres majors serà obligatori col·locar a l'obra, en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de seixanta per vuitanta centímetres ( 60 x 80 cm) en el qual hi consti en lletra negra sobre fons blanc:
  - a) Ajuntament d'Esporles.
  - b) Nom i llinatges o raó social del promotor titular de la llicència.
  - c) Numero de llicència i data de concessió.
  - d) Termini d'execució.
  - e) Ordenança que s'aplica.
  - f) Numero de plantes, incloent-hi els soterranis.
  - g) Nom i llinatges dels Tècnics directors de les obres i instal·lacions, i denominació de l'empresa constructora.

**Article 31. DIRECCIÓ FACULTATIVA I EMPRESA RESPONSABLE**

1. Totes les obres majors o instal·lacions s'hauran d'executar sota la direcció dels tècnics que es trobin legalment facultats per assumir-la.
2. Si el director o tècnics d'una obra o instal·lació cessessin en les seves funcions durant l'execució de l'obra hauran de comunicar-ho a l'Ajuntament mitjançant escrit visat pel Col·legi corresponent, en el termini de 72 hores.
3. Les obres o instal·lacions, hauran d'ésser suspeses, fins que no s'hagi comunicat a l'Ajuntament la designació del substitut o substituïts mitjançant escrit visat pel Col·legi Professional en el qual hi consti la conformitat dels nous tècnics.
4. De la mateixa manera, tant en obres majors com menors, al cessar l'empresa constructora, s'haurà d'aportar immediatament el justificant del nomenament de la nova empresa; sense aquest requisit les obres seran paralitzades.

**Article 32. COMPROVACIÓ I VIGILÀNCIA**

1. Tota la llicència d'obres o instal·lacions, així com la seva sol·licitud i la seva execució suposarà implícita l'obligació de permetre, en qualsevol moment, el reconeixement i inspecció de l'immoble per l'Autoritat Municipal, els seus delegats i funcionaris municipals amb missió inspectora d'obres, edificis i instal·lacions.
2. Durant l'execució de qualsevol obra i instal·lació, les persones que en siguin solidàriament responsables podran ser requerides pel Batlle o Negociat corresponent perquè facilitin, a les oficines municipals les dades necessàries per a la comprovació de tot el que es disposa a les presents Ordenances i també perquè assisteixin a les visites d'inspecció de les obres.
3. L'incompliment de l'obligació d'assistència o subministrament de dades podrà ser sancionat amb la suspensió de les obres, i en el seu cas, interromprà el termini d'expedició de la certificació d'acabament de les obres.

**Article 33. SUBJECCIÓ A LES CONDICIONS DE LA LLICÈNCIA**

Les obres i instal·lacions s'hauran de realitzar amb estricta subjecció a les condicions de la llicència municipal atorgada, així com també a les condicions generals d'higiene, seguretat i policia, reglaments i a tot el disposat per les presents Ordenances, resolucions de Batllia, i normes de defensa de l'ornamentació pública i altres disposicions d'aplicació.

**Article 34. SUSPENSÍO D'OBRES PER FALTA DE SEGURETAT**

Si els tècnics municipals dictaminen que l'execució d'una obra o instal·lació infringeix les normes de seguretat, constituint greu perill per a les persones o coses, el Batlle o, en la seva absència, el Tinent de Batlle, competent, si existís urgència, podrà disposar la corresponent suspensió i ordenar l'adopció de les mesures necessàries de precaució.

**Article 35. OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA LLICÈNCIA QUAN S'ACABIN LES OBRES.**

En el termini concedit per a l'execució de l'obra el titular està obligat a:

- a) Retirar els materials sobrants, els bastides, tanques i barreres.
- b) Construir el pis definitiu de les voravies.
- c) Col·locar el número corresponent a la finca conforme al model aprovat.
- d) Sol·licitar de l'Administració municipal la col·locació de la corresponent placa de retolació del carrer, quan es tracti de finques situades en els extrems de qualsevol tram del carrer.

**Article 36. INSPECCIÓ FINAL**

1. Comunicat l'acabament de les obres o instal·lacions, el Servei Tècnic competent realitzarà la inspecció i si comprova que l'edificació s'ajusta estrictament al projecte aprovat, a les condicions de la llicència i a les prescripcions de les normes urbanístiques, ordenances municipals i a la resta de disposicions reguladores, i es troben disposades i a punt de funcionament les instal·lacions, proposarà la concessió de la llicència d'ocupació o ús o la de posada en servei. Si contràriament s'observés qualche defecte es proposarà a l'autoritat municipal la seva correcció en el termini prudencial que a l'efecte s'assenyali.
2. La llicència d'ús d'ocupació, o la de posada en servei de l'activitat en el seu cas, s'atorgarà en el termini d'un mes, des de que hagués estat comunicat l'acabament de les obres o des de la comunicació d'haver estat subsanats els defectes esmenats, en el seu cas.
3. Una vegada concedida la llicència d'ús es podran connectar les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat.

**Article 37. DEVOLUCIÓ DE DIPÒSITS I CANCEL·LACIÓ DE GARANTIES O AVALS**

1. Quan es doni la llicència d'ocupació es procedirà a la devolució del dipòsit o cancel·lació de les garanties, si es varen constituir, sempre que

- s'haguessin complert, total i satisfactòriament, les obligacions que garanteixin segons l'establert a les presents Normes.
2. Si al temps d'atorgar-se la llicència d'ocupació es trobés pendent d'execució alguna de les obres o reparacions l'import de les quals garanteixin el dipòsit, la seva devolució no tindrà lloc fins que les esmentades obres o reparacions s'hagin executat.

#### **Article 38. REPARACIÓ DE DANYS**

L'obtenció d'una llicència municipal d'obres o instal·lacions du implícita l'obligació de reparar els danys que es facin com a conseqüència d'obres a la via pública, a les seves voravies, paviments, passeigs, faroles, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament d'aigua, xarxes de clavegueram i qualssevol altres béns públics i patrimonials que siguin deteriorats.

#### **Article 39. ABANDONAMENT O PARALITZACIÓ DE LES OBRES**

1. Les obres o instal·lacions s'hauran d'acabar dins el termini establert a la llicència, o, en el seu cas, al de la pròrroga o pròrroques concedides.
2. Si les obres s'interrompeixen injustificadament o quedessin paralizades i inconcluses quan hagués acabat el termini d'execució concedit i no es torbessin en degudes condicions de seguretat, salubritat o ornamentació pública, el Batlle podrà decretar que s'executi el necessari per posar remei a tal situació, a càrrec del titulars de la llicència o propietaris del sòl o edifici. Si aquests no l'executessin, ho podrà realitzar l'Ajuntament directament, mitjançant execució forçosa, amb càrrec al patrimoni dels obligats.
3. Si les obres quedessin abandonades o inacabades, sense perjudici del previst en el paràgraf anterior, la inspecció ho comunicarà al servei municipal competent, d'acord amb els objectius establerts al Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars.

## **SEGONA PART:**

# **CONDICIONS GENERALS D'US I EDIFICACIÓ**

## SECCIÓ 3ª: REGULACIÓ DELS USOS DEL SOL I L'EDIFICACIÓ

---

### Article 40. TIPIFICACIÓ DELS USOS

1. Atenint-se al grau de generalitat, els usos poden ser:
  - a) **usos generals**, són els grans tipus d'usos que es manegen en el planejament, corresponent al nivell de definició més grosser: residencial, productiu i dotacional;
  - b) **usos globals**, són els corresponents a l'escaló entremig de desagregació i que les NN SS utilitzen per a definir l'estructura general i orgànica del territori;
  - c) **usos detallats**, són els usos relatius al nivell de definició més desagregat, aptes per a la seva inclusió a les ordenances d'edificació a sòl urbà.
2. En relació a la seva rendibilitat econòmica, els usos poden ser:
  - a) **usos lucratiu**, són aquells, l'existència dels quals dóna lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat;
  - b) **usos no lucratiu**, són els que pel seu contingut o destinació no poden donar lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat, com és el cas dels usos dotacionals públics.
3. En relació a la seva acceptació per l'ordenació que estableixen les NN SS, els usos poden ser:
  - a) **usos permesos** són aquells que són admesos per les NN SS en cada una de les zones o àrees en què divideixen el territori municipal.
  - b) **usos condicionats** són aquells que necessiten d'autorització prèvia per ser permesos d'acord amb les limitacions expressades a les NN SS i a la normativa de rang superior.
  - c) **usos prohibits** són els no inclosos entre els permesos i condicionats per les NN SS a cada zona o àrea, l'implantació dels quals no està permesa pel planejament, ni tan sols acollint-se al tràmit de declaració d'interès social.
4. En relació a la seva importància en la caracterització d'una zona homogènia, els usos poden ser:
  - a) **usos característics** són els usos permesos dominants o principals en una determinada zona o edifici.
  - b) **usos secundaris** són els usos permesos que es donen amb una menor intensitat i/o extensió que l'ús característic en una determinada zona o edifici.



- c) **usos complementaris** són els usos permesos al servei del característics o secundaris en una determinada zona o edifici.

#### Article 41. GRUPS D'USOS

1. Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin les NN SS, els usos es divideixen en tres grups:
  - 1) **Usos públics**, són els referents a usos i serveis realitzats en benefici de la comunitat. Poden ser:
    - realitzats o prestats per l'Administració directament o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic;
    - realitzats o prestats per l'Administració en béns de propietat privada, mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.
  - 2) **Usos col·lectius**, són els destinats a la població en general i als quals s'hi accedeix per la pertinença a una associació, agrupació, club o organització, o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació similar.
  - 3) **Usos privats**, són els que, no estan inclosos a l'apartat anterior, es realitzen per particulars a béns de propietat privada.
2. En compliment del que disposa el article 29.1.d) del Reglament de Planejament Urbanístic, les NN SS determinen la titularitat pública o privada del domini assignat a certs usos dotacionals públics o col·lectius.

#### Article 42. CLASSES D'USOS

Als afectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin les Normes Subsidiàries, els usos es classifiquen segons s'indica al següent quadre:

---

**QUADRE DE CLASSIFICACIÓ DELS USOS**


---

USOS GENERALS	USOS GLOBALS	USOS DETALLATS
<b>Residencial:</b>	I- Residència unifamiliar	1.1- Habitatge unifamiliar
	II- Residència plurifamiliar	2.1- Habitatge plurifamiliar 2.2- Residència comunitària
<b>Productiu:</b>	III- Rural (Primari)	3.1- Agrari 3.2- Extractiu 3.3- Mediambiental
	IV- Industrial (Secundari)	4.1- Indústries 4.2- Magatzems 4.3- Tallers
	V- Serveis (Terciari)	5.1- Comercial 5.2- Administratiu privat 5.3- Turístic 5.4- Establiments públics
<b>Dotacional:</b>	VI- Equipaments	6.1- Soci/Cultural 6.2- Docent 6.3- Assistencial 6.4- Administratiu públic 6.5- Esportiu 6.6- Seguretat 6.7- Sanitari 6.8- Religios 6.9- Cementiri 6.10- Abastiment 6.11- Recreatiu
	VII- Comunicacions i Infraestructures	7.1- Xarxa viària 7.2- Instal·lacions i serveis 7.3- Transports 7.4- Telecomunicacions 7.5- Aparcament de vehicles
	VIII- Espais lliures	8.1- Espais lliures públics 8.2- Espais lliures privats

---

**Article 43. USOS GENERALS**

Els usos generals poden ser:

- a) **ús residencial:** és l'ús que correspon a l'allotjament temporal o permanent de persones.
- b) **ús productiu:** és el que correspon a l'obtenció, transformació, i emmagatzament de matèries, i a la producció de béns i serveis. Abraça tres

usos globals: rural, industrial i serveis o terciari, que engloben altres usos detallats tal com es descriu a continuació.

- c) **ús dotacional:** és l'ús relacionat amb tot tipus de servei públic destinat a satisfer les necessitats socials de la població.

#### **Article 44. US GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (I)**

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament d'unitats familiars compostes per una família. Comprèn un sol ús detallat:

- (1.1) **Habitatge unifamiliar:** correspon a l'allotjament d'una sola família. Haurà d'estar situat a una parcel·la independent amb un accés exclusiu i únic. L'edifici juntament amb la parcel·la constitueix una sola unitat cadastral i registral, excloent-se, per tant el règim de propietat horitzontal.

#### **Article 45. US GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (II)**

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament col·lectiu o comunitari de persones. Es subdivideix en dos usos detallats:

- (2.1) **Habitatge plurifamiliar o col·lectiu:** és la que, agrupada amb altres habitatges, comparteix elements comuns de l'edifici, especialment l'accés des de l'exterior, en règim de propietat horitzontal a una mateixa parcel·la cadastral.
- (2.2) **Residència comunitària:** correspon a l'allotjament de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, col·legis, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

#### **Article 46. US GLOBAL RURAL O PRIMARI (III)**

Ús rural o primari és l'ús productiu relatiu a l'aprofitament econòmic del territori corresponent al sector primari. Es subdivideix en dos usos detallats:

- (3.1) **Ús agrari:** compren totes aquelles activitats relacionades amb la sembra, esment, recol·lecció i emmagatzament provisional de productes vegetals conreats, i l'explotació de masses arbòries i arbustives. Així mateix, compren totes aquelles activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No estan incloses les activitats o instal·lacions destinades a la matança i trossejat d'animals, transformació dels seus productes, ni l'elaboració de productes derivats, les quals a tots els efectes són considerades com a ús industrial.
- (3.2) **Ús extractiu:** comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.
- (3.3) **Ús mediambiental:** comprèn les activitats destinades a la conservació i rehabilitació del medi ambient natural, recolzades en un projecte o perspectiva científica.

**Article 47. US GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARI (IV)**

Ús industrial o secundari és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Es subdivideix en tres usos detallats:

- (4.1) **Indústries:** és l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes.
- (4.2) **Magatzems:** és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i/o mercaderies, sense servei de venda directe al públic però sí a venedors minoristes.
- (4.3) **Tallers:** és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, grans bugaderies, tintoreries i similars, etc.

**Article 48. US GLOBAL DE SERVEIS O TERCIARI (V)**

Ús de serveis o terciari és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Es subdivideix en quatre usos detallats:

- (5.1) **Comercial:** d'acord amb els articles 1 i 17 del P.D.S. d'Equipaments Comercials, comprèn tots els usos inclosos en la secció G de la *Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE-93)* i correspon a les activitats de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats i mercats. Es consideren així mateix inclosos en aquest grup, la prestació de serveis personals com perruqueria, rentaroba, modistes, reparacions de electrodomèstics i similars, la venda al detall de carburants per a l'automoció (benzineries), el manteniment i reparació de vehicles de motor, etc.
- (5.2) **Administratiu privat:** és el corresponent a les activitats de gestió, direcció, planificació i projecte que es desenvolupa a oficines o despatxos, incloent les entitats financeres.
- (5.3) **Turístic:** inclou activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes (hotels, pensions, apartaments turístics, etc). Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments de tendes de campanya i a cabines rodants formant agrupacions.
- (5.4) **Establiments públics:** activitats d'ús col·lectiu o privat integrades al sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats al grup IV del annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulats flamencs i similars).

**Article 49. US GLOBAL D'EQUIPAMENTS (VI)**

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

- (6.1) **Soci/cultural:** és el corresponent a les activitats relacionades amb la custòdia i transmissió dels coneixements, arts, recerca, vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tals com: clubs (exclosos els esportius), associacions culturals o cíviques, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.
- (6.2) **Docent:** és el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats, inclosos els centres de recerca vinculats a la docència.
- (6.3) **Assistencial:** és l'ús que té com a finalitat l'ajuda i orientació a persones impedides, marginades, toxicòmanes o disminuïdes, o amb malalties cròniques. S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, els dormitoris de vianants, centres de rehabilitació, etc.
- (6.4) **Administratiu públic:** compren activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de la Administració de l'Estat, Autonòmica o Local.
- (6.5) **Esportiu:** és el corresponent a la pràctica, ensenyança o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors, a l'aire lliure o a cobert. S'inclouen els usos relacionats als apartats 2 i 3 del annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.
- (6.6) **Seguretat:** són activitats de servei públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els bens.
- (6.7) **Sanitari:** és l'ús públic o col·lectiu destinat al tractament i allotjament de malalts i a la prevenció de malalties. Es realitza a hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc. No s'inclouen els despatxos professionals de metges en exercici liberal
- (6.8) **Religiós:** compren les activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós i a la vida associativa religiosa.
- (6.9) **Cementiri:** són activitats destinades al servei funerari.
- (6.10) **Abastiment:** és l'ús públic o col·lectiu destinat a la comercialització al major de bens i productes (mercats, etc.)
- (6.11) **Recreatiu:** compren les activitats relacionades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general, tals com teatres, cinematògrafs, sales d'exhibició pública de matèria àudio-visual, de concerts, circs, de varietats i folklore, espectacles taurins, espectacles ambulants i similars; locals o espais de pública assistència, com els casinos de joc, sales de bingo, tómbols, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars; les fires, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passades d'atraccions, festivals i concerts de cançons. S'inclouen els usos relacionats al apartat 1 del grup I i als apartats 4 i 5 del grup III del annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives

## **Article 50. US GLOBAL DE COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES (VII)**

Compren les activitats destinades a les comunicacions i al transport de persones o mercaderies de qualsevol tipus, mitjançant qualsevol tipus de vehicle, medi o tecnologia de transport, tant públic com privat.

- (7.1) **Xarxa viària:** és l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics annexes a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.
- (7.2) **Instal·lacions i serveis:** és l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i d'emmagatzament per al subministrament de fluids (aigua), energia (gas, electricitat en alta tensió, carburants a gran escala), evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials), comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.), neteja pública, recollida i tractament de fems, plantes de reciclatge, depuració d'aigües, abocadors, dipòsits de vehicles usats, desfetes, centrals d'energia, etc.
- (7.3) **Transports:** Compren les activitats d'ús públic o col·lectiu destinats al trànsit i estància de mercaderies i viatgers (estació d'autobusos, etc.).
- (7.4) **Telecomunicacions:** compren les activitats de transmissió i processament de dades i informacions (central telefònica, conreus, radio, televisió, etc.).
- (7.5) **Aparcament de vehicles:** és l'ús corresponent al dipòsit o guarda de vehicles automòbils.

#### **Article 51. US D'ESP AIS LLIURES (IX)**

És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una i, en general, amb una part majoritària de la seva superfície arborada o amb vegetació. S'admetrà que a una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure. Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general (petits quioscs, vestuaris, etc.). Compren dos usos detallats:

- (8.1) **Espais lliures públics:** és ús públic que es realitza a espais afectats a l'ús i domini públic assenyalats per les NN SS per garantir una adequada estructura urbana i territorial, així com la satisfacció de les necessitats de la població en aquesta matèria (parcs forestals, parcs urbans, de barri o sector, jardins, espais de jocs infantils, etc.).
- (8.2) **Espais lliures privats:** realitzat a àrees de domini privat qualificades al efecte per les NN SS en compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl a cada zona d'ordenança.

#### **Article 52. REGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS A SOL URBÀ**

- 1. Règim de compatibilitat d'ús és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permisivitat de cada un d'ells.
- 2. Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides a cada règim d'usos en funció de graus definits segons:
  - a) La magnitud superficial de l'activitat
  - b) La situació respecte a altres usos i altres edificis

3. Els Plans Especials de Reforma Interior, els Plans Especials de Protecció i Conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quan al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.
4. Els Plans Especials de Reforma Interior podran admetre usos no contemplats per les NN SS sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.
5. Qualsevol ús, per poder ubicar-se a una zona, haurà d'estar permès, complir amb les limitacions que li imposin les presents normes i normativa de rang superior, per a la qual cosa haurà de disposar de les necessàries autoritzacions, i, en el seu cas, mesures correctores suficients.
6. Sense perjudici de l'anterior, es poden admetre usos detallats no contemplats específicament en cada zona d'ordenança sempre que es justifiqui resultin compatibles, complementaris i al servei de l'ús principal o característic de la zona (usos secundari), i siguin imprescindibles pel correcte funcionament d'aquest, i l'Ajuntament així ho consideri.

#### **Article 53. GRAU SEGONS MAGNITUD**

La magnitud es defineix per la superfície dedicada a l'ús. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment a espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda incloent totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, tals com cambres d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc. Es defineixen sis graus de magnitud:

- 1a. Fins a 150 m<sup>2</sup>
- 2a. Més de 150 fins a 500 m<sup>2</sup>
- 3a. Més de 500 fins a 1.000 m<sup>2</sup>
- 4a. Més de 1.000 fins a 2.500 m<sup>2</sup>
- 5a. Més de 2.500 fins a 6000 m<sup>2</sup>
- 6a. Més de 6.000 m<sup>2</sup> fins a 10.000 m<sup>2</sup>

#### **Article 54. GRAU SEGONS SITUACIÓ**

Es defineixen cinc graus de situació:

- 1a. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
- 2a. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; o a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani i/o planta primera, sempre que la superfície edificada que es situï a planta baixa sigui al manco del 50 % de la superfície del local.
- 3a. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- 4a. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.

5a. A espai lliure de parcel·la.

**Article 55. USOS A PLANTES SOTERRANI O SEMISOTERRANI**

1. Independentment dels usos que es permetin en les condicions establertes per a la situació 2ª, a les plantes soterrani s'autoritza els usos següents quan aquests estiguin permesos a la zona:
  - Magatzems (4.2)
  - Seguretat (6.6)
  - Sanitari (6.7), en edificis d'ús exclusiu
  - Religiós (6.8), en edificis d'ús exclusiu
  - Aparcament de vehicles (7.5)
2. Els usos de Establiments públics (5.4) i Recreatiu (6.11) sols es permetran en planta soterrani o semisoterrani sempre que el seu aforament sigui inferior a cent (100) persones i el màxim recorregut d'evacuació fins la sortida a la via pública o espai exterior segur sigui inferior a 25 m.
3. Els usos residencials (1.1, 2.1 i 2.1) i docent (6.2) queden prohibits en situació de soterrani i semisoterrani, encara que les dites situacions estiguin associades a la planta baixa, exceptuant els locals de servei d'aquests usos (excusats, trasters, instal·lacions, escales, etc.).



## SECCIÓ 4a: NORMES D'HIGIENE I HABITABILITAT

---

### Article 56. CONDICIONS MÍNIMES D'HIGIENE

Les condicions mínimes d'habitabilitat i higiene seran les establertes pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, del Govern Balear -o qualsevol altre disposició que la substituesqui-, pel qual s'estableixen les *Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat*, així com les altres disposicions legals que siguin d'aplicació. Sense perjudici de l'anterior i mentre no s'hi oposin, seran d'obligada observança les contingudes a l'articulat de les presents Normes.

### Article 57. SORTIDES DE FUMS

1. Resta prohibit que es doni lliure sortida als fums per les façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que l'esmentada sortida tingui un caràcter provisional.
2. Tot canó o conducte de xemeneia estarà proveït d'aïllament i de la resta d'elements necessaris que impedeixin que la radiació de calor es transmeti a propietats veïnes i que el pas i sortida de fums, causi molèsties i perjudicis a tercers.
3. Cap xemeneia pot ser introduïda a una paret mitgera, si no ho consent el veïnat confrontant. Tampoc podran ser volades cap a la propietat del veí sense el seu consentiment, però podran aixecar-se per l'interior del pati comú quan no causin incomoditats als propietaris confrontants.
4. Els conductes s'aixecaran com a mínim un metre per damunt de la coberta més alta, situada a una distància horitzontal no superior a 8 m (vuit) metres.
5. És preceptiva l'utilització de purificadors a les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums i baf de cuines de col·lectivitat, hotels, restaurants o cafeteries.
6. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que cregui oportunes quan una sortida de fums, pugui segons el seu judici, causar molèsties o perjudicis.

### Article 58. NIVELL DE PRESSIÓ SONORA PRODUÏT PER ACTIVITATS O INSTAL·LACIONS

1. Els elements constructius i d'insonorització dels locals, edificis o recintes on s'instal·lin activitats o s'allotgin instal·lacions, comerços, indústries, serveis, equipaments i dotacions, etc. hauran d'estar suficientment insonoritzats, per a garantir que no es transmetran a l'exterior dels esmentats locals o recintes, renous que sobrepassin els límits fixats en aquest article.

2. Mentre no hi hagi ordenança municipal específica, seran d'aplicació les recomanacions de nivells d'inmissió de renou aeri, vibració i reverberació recollits a l'Annex 5 de la Norma Bàsica d'Edificació NBE-CA-88.

#### **Article 59. EMISSIONS DE GASOS**

Les concentracions màximes admissibles de contaminants s'ajustaran al que estableix la vigent legislació de protecció del medi ambient i els vigents reglaments, decrets, normes i altres disposicions que la desenvolupin, ampliin o modifiquin.

#### **Article 60. ALTURA LLIURE DELS LOCALS COMERCIALS**

1. L'altura lliure de les plantes baixes per a usos no residencials (locals comercials) de nova planta no serà inferior a 2,80 m (dos metres i vuitanta centímetres) ni superior a 4,00 m (quatre metres).
2. L'altura lliure de locals comercials existents no serà inferior a 2,50 m (dos metres i cinquanta centímetres).

#### **Article 61. TRACTAMENT DE LES AIGÜES RESIDUALS**

1. Les aigües residuals no podran ser abocades a pous negres o a sèquies filtrants.
2. En sòl rústic serà obligatori l'ús de fosses sèptiques i la utilització de l'efluent per regar el terreny sempre que les condicions edafològiques o geològiques, sanitàries i tècniques ho permetin.
3. Quan s'utilitzin fosses sèptiques, hauran de ser del tipus amb desbast de filtres o reixes netejables i tres cambres com a mínim (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb un rendiment mínim del 80%. Si no fos possible assolir aquest rendiment i/o en zones amb perill de contaminació d'aqüífers, serà necessari que siguin completament estanques i amb una capacitat mínima per a deu (10) dies. En terrenys calissos i/o en la proximitat de pous d'extracció d'aigua potable situats a menys de 50 m de distància, s'haurà de realitzar un estudi hidrogeològic previ en el que es determini la possible afectació a pous o aquífers.
4. La separació dels dipòsits que continguin aigües residuals serà de deu (10) metres respecte dels dipòsits d'aigua potable i piscines, i de cinc (5) metres de les partions.
5. Els abocaments d'aigües residuals en les xarxes municipals es faran respectant el previst a la normativa sectorial corresponent, en particular al Reial Decret-Llei 11/1995 i a la seva normativa de desenvolupament, per la qual s'estableixen les normes aplicables al tractament de les aigües

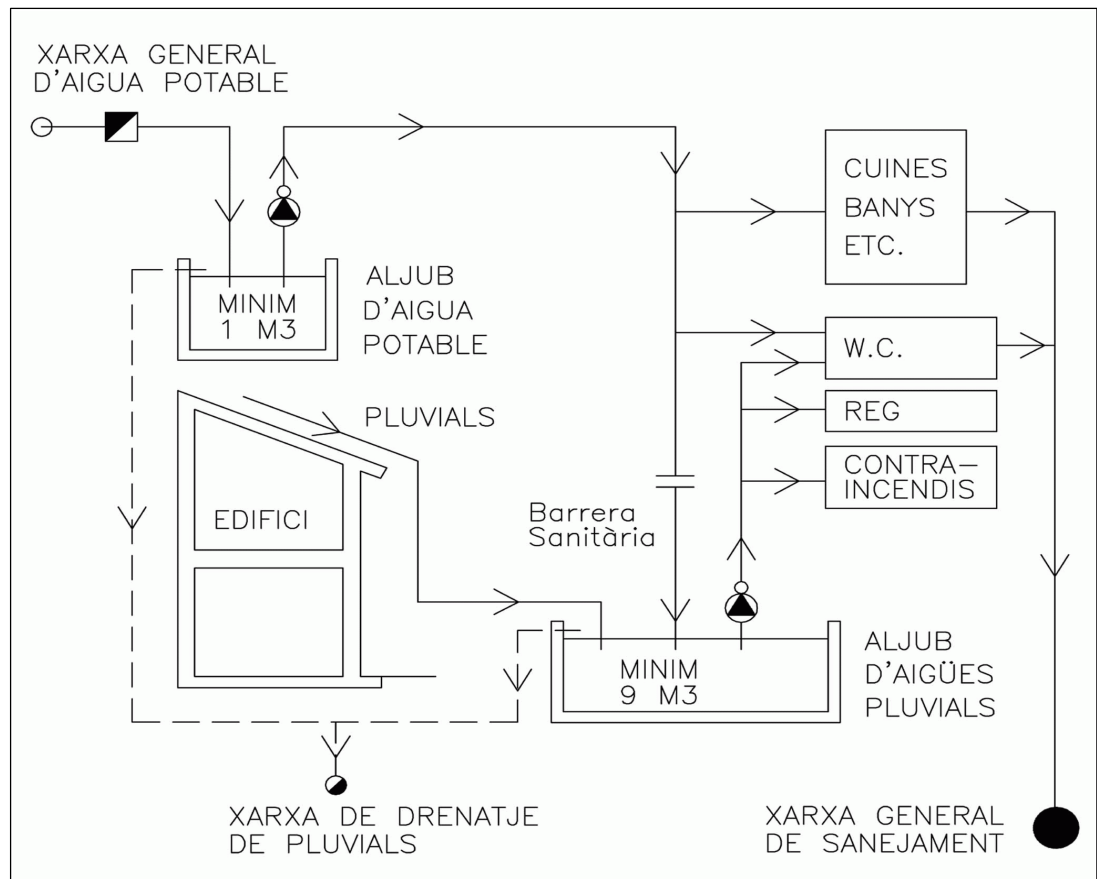
residuals urbanes. Es tindrà present així mateix la Llei 29/1995, d'Aigües (modificada per la Llei 46/1999).

#### **Article 62. ALJUB D'AIGUA POTABLE**

1. Tot edifici disposarà d'un dipòsit o aljub per a emmagatzament d'aigua potable. Aquest dipòsit serà independent del d'aigües pluvials i serà obligatori a les noves edificacions i en les reformes d'edificis existents que afectin a més 50 % de la superfície construïda.
2. La capacitat mínima del dipòsit serà de 1 (un) m3 per cada 200 (dos-cents) m2 construïts o fracció.

#### **Article 63. APROFITAMENT D'AIGÜES DE PLUJA**

1. Tot edifici de nova planta i les reformes d'edificis existents que afectin a més 50 % de la superfície construïda disposaran d'un sistema de recollida d'aigües de pluja per al seu ús i aprofitament, amb les seves corresponents instal·lacions de bombat, filtrat i depuració, amb un dipòsit o aljub de capacitat útil major dels següents paràmetres
  - a) l'equivalent al consum de l'edifici durant set dies, a raó de 200 (dos-cents) litres per persona i dia;
  - b) 17 (dasset) m3 per cada 100 (cent) m2 de coberta no transitable; i
  - c) un mínim absolut de 9 (nou) m3.
2. Aquest dipòsit i les seves instal·lacions seran independents dels corresponents d'aigua potable. El projectista, instal·lador i/o el director de l'obra de l'instal·lació certificaran les necessàries condicions sanitàries de la mateixa per a l'ús al què es destini l'aigua (s'adjunta esquema indicatiu d'una possible instal·lació d'aprofitament d'aigües pluvials):



## SECCIÓ 5a: REGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

---

### Article 64. EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

1. Es consideren exclusivament fora d'ordenació:
  - a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectats pel sistema viari i/o els espais lliures, excepte els xamfrans i les petites afeccions que no arribin al 5 % de la superfície del solar.
  - b) Les edificacions o instal·lacions que ocupen, total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús resulta disconforme amb el que preveuen les Normes Subsidiàries a les esmentades zones.
  - c) Les edificacions o instal·lacions situades a sòl subjecte a operacions de reforma interior, que requereixin la seva total demolició.
  - d) Les edificacions ocupades per usos d'indústria (4.1) o tallers (4.3) prohibits a cada zona.
  - e) Els edificis l'altura màxima i l'altura total (mesurades en metres i en número de plantes), i la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances en més de un 100 %.
  - f) Les edificacions o instal·lacions que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes a les Normes Subsidiàries, així com les construïdes en contradicció amb la legislació urbanística vigent, mentre no siguin legalitzades.
2. En els edificis o instal·lacions qualificades fora d'ordenació, en virtut dels paràgrafs a) al e) de l'apartat 1 d'aquest article, no es podran realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin l'higiene de les persones que els han d'ocupar, justificades en les exigències d'habitabilitat contingudes en aquestes Normes.
3. En els edificis o instal·lacions qualificats fora d'ordenació en virtut del paràgraf f) de l'apartat 1 d'aquest article, no es podrà realitzar cap tipus d'obra mentres es mantinguin en situació de fora d'ordenació.
4. En tot cas, als edificis qualificats fora d'ordenació es permetran les obres encaminades a adequar-los a l'ordenança que els correspongui.
5. Als edificis o instal·lacions que es construeixin a partir de l'entrada en vigor de la revisió de les NN SS, i que quedin qualificats fora d'ordenació, d'acord amb el que preveu aquest article, no podran obtenir la nova contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, fems, clavegueram ni de telèfon. Per això, les empreses subministradores rebutjaran la dita contractació.

**Article 65. OBRES EN EDIFICIS EXISTENTS NO PROTEGITS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE NORMATIVA ANTERIOR**

1. **Abast del present article:** el present article només és d'aplicació als edificis existents construïts d'acord amb anterior normativa, que no es trobin fora d'ordenació, ni emparats per normes de protecció específiques regulades en els articles següents.
2. En els edificis existents construïts a l'empara d'anterior normativa i sempre que no es trobin a cap dels supòsits prevists a l'article anterior, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cada una de les següents situacions:

**Situació 1a:** Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona en menys del 100 %, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones.

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

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- b) Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs a la relació dels permisos a la zona.
- c) En casos degudament justificats, obres d'ampliació fins a un 10 % de la superfície edificada actual, exceptuant soterranis, compensant l'esmentada ampliació amb la demolició d'una superfície doble de l'ampliada i amb la condició de que la dita ampliació no podrà augmentar l'altura ni l'ocupació actual de l'edifici, devent respectar tots els paràmetres de la normativa vigent.
- d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

**Situació 2a:** Edificis la superfície edificada dels quals no excedeixi del permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones.

Es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins el màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general a cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar a la resta de paràmetres de la zona. Es permetran així mateix les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

**Situació 3a:** Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les Normes per a cada zona per a edificis de nova planta.

Les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'esmentada ordenança.

3. Totes les obres d'ampliació i reforma s'hauran de realitzar adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la seva correcta integració a l'entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis catalogats. En cap cas les obres d'ampliació podran augmentar l'altura, l'ocupació, o les reculades permeses a la normativa vigent.
4. En els edificis existents a SR, no situats en àrees naturals d'alt nivell de protecció (SRP-ANP), i destinats a qualsevol ús general productiu (rural, industrial o serveis) podran realitzar-se tot tipus d'obres, incloses les d'ampliació fins un màxim del deu per cent (10 %) de la superfície edificada existent a la data d'aprovació inicial de la revisió d'aquestes NN SS, sempre que això no representi un increment de l'altura màxima i, en el cas d'usos condicionats, estiguin emparades per la corresponent declaració d'interès general, amb subjecció a la tramitació establerta a la Llei del Sòl Rústic.

#### **Article 66. OBRES EN EDIFICIS I ELEMENTS CATALOGATS**

En els espais, edificis i elements inclosos al ***Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*** només es podran realitzar les obres i usos en ell regulades.

#### **Article 67. EDIFICIS D'HABITATGE EXISTENTS AL MEDI RURAL**

1. Als edificis d'habitatge existents al sòl rústic, en ús o abandonats, sense perjudici de la regulació específica que els correspongui en funció de l'àrea de sòl rústic en que s'ubiquin, podran realitzar-se petites obres de reestructuració, consolidació, rehabilitació i reforma per a fer-los habitables segons les necessitats de la vida moderna d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, sobre condicions d'habitabilitat o, en el seu cas, per a adaptar-los a l'ús turístic de la forma contemplada a aquestes Normes. Conseqüentment, no podrà aplicar-se ho establert a aquest article a les edificacions que no hagin estat anteriorment morada habitual de persones (construccions agràries, cases d'eines, establies, etc.).
2. Als efectes de les presents Normes, es considerarà que una construcció actualment abandonada té la condició d'**habitatge** quan, en data 30 de setembre de 1999, tingués fefaentment totes i cadascuna de les següents característiques objectives:
  - a) característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies de l'edificació d'habitatge, tal com es coneix a l'illa de Mallorca;
  - b) superfície construïda destinada a ús d'habitatge superior a 60 m<sup>2</sup> (seixanta metres quadrats);
  - c) cuina o llar de foc amb xemeneia;
  - d) recollida d'aigües i/o cisterna;

- e) murs de tancament en peu, i existència de teulat o coberta al menys per al 50 % (cinquanta per cent) de la superfície construïda; i
  - f) quan la antiguitat del abandonament sigui posterior al any 1940, testimoni fefaent demostratiu d'haver estat destinades, quan estigueren en ús, sempre a morada humana i mai a altres usos distints d'aquest.
- 3. Als habitatges definits en els apartats anteriors, sempre que compleixin amb el requisit d'haver estat construïdes a l'empara de la legalitat vigent al seu moment o, en el seu defecte, sempre que haguessin estat construïdes o modificades amb anterioritat al 31 de desembre de 1989 y no tinguin cap expedient de disciplina urbanística en tramitació, es permetran ampliacions que hauran de justificar-se exclusivament en la necessitat de dotar-les o millorar les condicions d'habitabilitat, i no suposaran, en cap cas, augment de més d'un 25 % (vint-i-cinc per cent) de la superfície construïda actual de l'edifici original, ni el resultat final de l'edifici ampliat superar els 150 m2 (cent-cinquanta metres quadrats) construïts.
  - 4. S'exceptua de l'anterior les cases de possessió, de lloc o de pagès d'arquitectura tradicional ubicades dins espais protegits de la LEN, les quals només podran ser objecte d'ampliació quan estiguin catalogades i la fitxa particularitzada així ho permeti. En aquests casos, no regirà el límit de superfície construïda màxima establerta a l'apartat anterior.
  - 5. En tots els casos, les ampliacions hauran de respectar les condicions límit d'edificació determinades per l'àrea de SR on s'ubiquin, així com harmonitzar arquitectònica i paisatgísticament amb l'edifici original.

#### **Article 68. OBRES A CONSTRUCCIONS TRADICIONALS EXISTENTS AL MEDI RURAL**

- 1. S'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals com habitatges, barraques de rotes, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, marges, safareigs, etc.
- 2. Es podran realitzar les restauracions i modificacions que tendeixin a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals que no estiguin catalogades, sempre no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques, tipològiques i constructives.

#### **Article 69. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC**

- 1. La conservació, protecció i custòdia del patrimoni històric es declara d'utilitat pública. Correspon al deure de conservar-ho als seus respectius propietaris o posseïdors. El exercici d'aquest deure es farà en el marc de la *Llei 12/98, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*.
- 2. Quan en el transcurs d'una obra es produeixin troballes d'interès arqueològic, el propietari paraitzarà immediatament l'obra posant en



coneixement de l'Ajuntament per a procedir al seu estudi i, si la naturalesa o l'interès dels descobriments ho requerís, l'Ajuntament podrà procedir a l'expropiació de la finca per causa d'utilitat pública i aconseguir la col·laboració de l'Administració competent.

3. En el cas de que els propietaris d'immobles, catalogats o no, no realitzessin les obres de conservació requerides per les presents NN SS, o per les normes o projectes de caràcter històrico-artístic, podran realitzar-se per l'Ajuntament mitjançant execució subsidiària o es podrà expropiar totalment o parcialment el bé immoble afectat, d'acord amb la legislació vigent.
4. Els edificis catalogats que, a causa del seu ús indegut, estiguessin en perill de destrucció o deteriorament, o no estiguessin degudament atesos, podran ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública, conforme al disposat per la Llei del Patrimoni Històrico-Artístic.
5. Les construccions o elements catalogats, en el seu cas, hauran de conservar l'espai lliure contigu dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals. Sense perjudici de les plantacions, ajardinaments o elements auxiliars que poguessin erigir-se segons el seu ús i destinació.
6. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser enderrocats, exceptuant en aquelles parts de la seva estructura o elements que els sigui permès segons el propi Catàleg i el dictamen dels serveis tècnics municipals i de les comissions competents en aquesta matèria. Serà preceptiu la cerca de solucions alternatives a l'enderroc, per a garantir la seguretat i estabilitat de l'element. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència reiterada d'un edifici catalogat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció integral, amb independència de les sancions que siguin preceptives.
7. Els immobles catalogats estan exceptuats del règim d'edificació forçosa al qual es refereix el Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars (D. 635/1964, del 5 de març).

#### **Article 70. DEURES DE CONSERVACIÓ GENÈRICA. ORDRES D'EXECUCIÓ**

1. Els propietaris de terrenys, edificacions i cartells hauran de mantenir-los en bones condicions de seguretat, salubritat i ornamentació pública. L'Ajuntament d'ofici, o a instància de qualsevol ciutadà, ordenarà l'execució de les obres necessàries per arribar a conservar les dites condicions.
2. L'Ajuntament també podrà ordenar per motius d'interès mediambiental, estètic o turístic l'execució d'obres de conservació o reforma de façanes, espais i elements visibles des de la via pública o emplaçats en el medi rural.
3. Les obres s'executaran a càrrec dels propietaris, si es contenen dins el límit del deure de conservació que els correspon o suposen un augment de

valor de l'immoble, fins on ha d'arribar aquell deure; i, amb càrrec a l'Administració, quan es sobrepassin aquests límits per obtenir millores d'interès general.

4. Als efectes anteriors, l'Organisme que ordeni l'execució de les obres ha de concedir als seus propietaris o als seus administradors un termini, en base a la seva magnitud, perquè procedeixi al compliment de l'acordat. Si s'acaba el termini i no s'han executat, es procedirà a la incoació del corresponent expedient sancionador, i es requerirà de nou al propietari o propietaris o als seus administradors el compliment de l'ordre d'execució. En cas de no complir-se, es durà a terme per l'Organisme que ho requereixi, amb càrrec a l'obligat, a través del procediment d'execució subsidiària previst a les lleis.
5. Als efectes dels apartats anteriors, s'entendran com a obres contingudes en el deure de conservació que correspon als propietaris les de manteniment, adaptació i reforma mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornamentació segons els criteris d'aquestes Normes.
6. Tots els solars, mentre no estiguin edificats, s'hauran de mantenir nets i en estat decorós, estaran tancats d'acord amb l'establert en aquestes Normes.
7. L'arbrat tant públic com privat serà protegit i conservat. A la via pública, tota pèrdua d'arbrat haurà de ser remeiada de forma immediata pel seu causant.

#### **Article 71. RUÏNA IMMINENT**

En el cas d'imminent perill d'esfondrament total o parcial d'un immoble, encara que es prossegueixi l'instrucció del corresponent expedient, s'adoptaran amb tota urgència, les mesures i precaucions proposades pels Serveis Tècnics Municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i, especialment, la dels ocupants de l'immoble, tot a càrrec del propietari o propietaris de l'edifici ruïnós.

## **SECCIÓ 6a: NORMES COMUNES D'EDIFICACIÓ A TOTES LES CLASSES DE SOL**

---

### **Article 72. COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS**

A cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cada un dels paràmetres i límits fixats a les normes generals i a les específiques de la zona. El compliment de cada un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o d'altres, i així condicionarà l'edificació el o els paràmetres que més estrictes resultin per a cada cas particular.

### **Article 73. EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE TINGUIN MÉS D'UNA QUALIFICACIÓ.**

Quan una parcel·la estigui afectada per més d'una qualificació o classificació del sòl, les condicions d'ús i edificació seran, en cada part, les corresponents a la zona o àrea on estiguin ubicades, no podent aplicar en una d'elles els paràmetres corresponents a la qualificació d'una altre.

### **Article 74. CÒMPUT DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES**

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
2. Els porxos computaran al cinquanta per cent (50 %) quan el seu perímetre estigui obert en més d'un terç ( $>1/3$ ) de la seva longitud, i computaran al cent per cent (100 %) en cas contrari.
3. Quan en el planejament es garantit l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat damunt sòl de propietat privada, aquest no computarà.
4. La superfície dels soterranis i dels semisoterranis no computarà.
5. Així mateix, computarà la superfície edificable de les plantes tancades i porxos sobre l'altura màxima.

### **Article 75. MESURAMENT DE L'ALTURA**

1. **Altura màxima d'un edifici.**  
L'altura dels edificis serà en tot cas inferior a l'altura màxima permesa. A aquest efecte, l'altura màxima representarà, a cada punt, la diferència vertical de cota entre la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa i la cara inferior de la partida de la coberta en el pla de la façana. Es podrà mesurar en metres o en número de plantes.

Als efectes de còmput del número de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de menys un metre (1 m) sense que deixi de considerar-se com una sola planta.

L'altura real sobre el terreny o la voravia dependrà de l'adaptació vertical de l'edifici, segons es regula a l'article 76.

**2. Altura total d'un edifici.**

L'altura total es mesurarà a cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa, fins a la cara superior de la coberta, mesurats a la mateixa vertical.

3. La diferència entre altura màxima i total té per objecte permetre la formació de cobertes inclinades. En el cas que aquest marge sigui insuficient per absorbir la inclinació de coberta desitjada, aquesta haurà de projectar-se de forma tal que l'altura de l'edifici sigui inferior a la màxima.

**Article 76. ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY**

1. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa -mesurat des del nivell del paviment de la mateixa, ja sigui a zona tancada o a terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1,00 m), a terrenys sensiblement plans (de pendent mitjà inferior al 20 %), i d'un metre i noranta centímetres (1,90 m) als terrenys restants. Al darrer cas, si es construeixen semisoterranis, aquests únicament podran tenir obertures de ventilació adossades al forjat de la planta baixa i d'una altura màxima de cinquanta centímetres (0,50 m).
2. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, el paviment de la planta baixa se situarà entre 1,00 m per sobre i 0,40 m per davall respecte del punt de referència de la voravia. A aquests efectes, el punt de referència serà la cota del punt mitjà de l'amplada de la façana, presa en trams no superiors a la llargària del solar o 10,00 m. Sols es tindrà en compte, per això, la part del perímetre de la planta baixa alineada a vial.

No obstant això i excepcionalment, es podrà situar el paviment de la planta baixa fins una altura màxima d'un metre i seixanta centímetres (1,60 m) damunt el punt de referència en el tram que correspongui a l'accés de vehicles i sempre que l'ample d'aquest tram no sigui superior a cinc metres (5,00 m) en els accessos de doble sentit. En tot cas, l'altura màxima de l'edifici s'amidarà des del nivell més baix del paviment de la planta baixa.

3. A l'interior de les parcel·les sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:
  - a) Excavar el buit on es construïran els soterranis, semisoterranis i aljubs (o cisternes); i
  - b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

4. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de forma que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per això els desmunts i terraplens que s'hagin de realitzar a cada obra seran de similar magnitud.
5. Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplenats o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquestes vendran determinades per l'Ajuntament.
6. A l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior a la del nivell del terreny, llevat que hi hagués un acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En tot cas, si a la dita parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podrà aixecar el nivell del terreny fins a la seva cota.
7. A sòl urbà, quan a l'espai de reculada hi existeixin marjades tradicionals d'especial dimensió, interès constructiu o paisatgístic, per a poder procedir a la seva modificació caldrà explicitar-ho en el projecte tècnic corresponent i l'Ajuntament podrà denegar la llicència motivada en la preservació d'aquells valors.
8. A sòl rústic, quan hi existeixin marjades tradicionals d'especial dimensió, interès constructiu o paisatgístic, per a poder procedir a la seva modificació caldrà explicitar-ho en el projecte tècnic corresponent i l'Ajuntament podrà denegar la llicència motivada en la preservació d'aquells valors.

#### **Article 77. CONSTRUCCIONS PERMESES PER DAMUNT DE L'ALTURA MÀXIMA**

1. Per damunt de l'altura màxima només es permetran:
  - a) El forjat del sòtil de la darrera planta;
  - b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total;
  - c) Les baranes i parabandes amb una altura màxima d'un metre i trenta centímetres (1,30 m) per damunt del paviment;
  - d) La caixa d'escaleres d'accés al terrat tindrà una superfície màxima construïda de nou metres quadrats (9,00 m<sup>2</sup>);
  - e) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, de tals dimensions que la seva superfície construïda no superarà en dos metres quadrats (2,00 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida per la normativa reguladora;
  - f) Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de sis metres quadrats (6,00 m<sup>2</sup>);
  - g) Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure; i
  - h) Antenes, xemeneies, conductes d'aireig, artefactes captadors d'energia solar.
  - i) Els paràmetres de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.
3. Tots els paràmetres verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.
4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici hauran d'estar agrupats, en la mesura del que sigui possible.

#### **Article 78. ELEMENTS SORTINTS DE LA FAÇANA A LA VIA PÚBLICA**

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part del mateix, com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana podrà volar sobre el vial o espai lliure públic, a l'altura inferior a tres metres (3,00 m) sobre la rasant de la voravia.
2. Les persianes, portes, reixes i tot tipus d'elements de tancament, mostradors i aparadors, siguin o no desmuntables, s'hauran de posar de tal manera que, en cap de les seves posicions incompleixin el disposat a l'apartat anterior.
3. Queda prohibida la instal·lació de qualsevol cos o element sortint que sobresurti del pla vertical definit pel voladís permès.
4. Les baixants d'aigües tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les provenints de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades dins la paret de la façana, de manera que no en sobresurtin ni siguin visibles des de la via pública a tota l'altura de l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligatorietat les zones en les que les façanes estan reculades respecte a l'alineació oficial.
5. Els voladissos màxims sobre el vial o espai lliure públic, vendran determinats per l'ordenança específica de zona. En cap cas no sobrepassaran la volada de seixanta centímetres (0,60 m).
6. Llevat de les cornises, a cada propietat el pla límit lateral de volada serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior a la volada màxima permesa sobre l'espai públic, i en qualsevol cas, no inferior a seixanta centímetres (0,60 m).
7. Els extractors, aparells d'aire acondicionat i similars es col·locaran de manera que no sobresurtin del pla de la façana, i no es podran col·locar a una altura inferior a tres metres (3,00 m) sobre la rasant de la voravia, ni resultar directament visibles des de la via pública.

#### **Article 79. SEPARACIONS O RECUADES A PARTIONS**

1. Llevat que una ordenança específica ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes municipals regiran no

tant sols per damunt del punt de referència -a ordenació segons alineació a vial-, sinó també per davall del mateix i inclús per davall del terreny natural. Mentre no s'indiqui expressament res en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vorera de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos llevat de les simples volades de menys de cinquanta centímetres (0,50 m). Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions de les dites separacions sempre que es disminueixi en igual proporció les altures màxima i total de l'edifici computades en metres.
3. Les piscines i els seus corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar les reculades obligatòries establertes per a les edificacions en cada zona (article 80).
4. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions encara que es permetran paredons i bancs que no sobrepassin l'altura de la paret massissa de separació de mitgera.
5. Les bombones, dipòsits, llars ("barbacoes"), etc., no es podran ubicar a l'espai de reculada. Quan s'instal·lin a l'aire lliure s'hauran de protegir de vistes i el seu ús no podrà donar lloc a molèsties objectives per als veïnats.
6. A l'espai de reculada a mitgeres no es permetrà la realització de terraplens a una cota superior a la del nivell del terreny, llevat que es doni un acord amb el veí propietari de la parcel·la confrontant. En el cas de que a dita parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podrà construir fins al seu nivell.
7. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, la distància mínima dels buits de façanes (*llums obliqües*, art. 582 del Codi Civil) al pla de mitgera serà de seixanta centímetres (60 cm).

#### **Article 80. PISCINES**

1. Les piscines computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, així com les construccions en que s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària, les quals també computaran com a superfície edificada, excepte quan estiguin situades en soterrani o semisoterrani.
2. En qualsevol cas, les piscines i els seus corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar unes reculades obligatòries mínimes a totes les partions no inferiors a la meitat de les establertes per a les edificacions en cada zona.
3. A sòl rústic, només es permetran piscines associades a l'ús turístic o als habitatges unifamiliars aïllats, sempre que hagin estat edificats a l'empar de la normativa vigent en el seu moment.

**Article 81. TANCAT DE FINQUES I SOLARS**

1. Tant en els límits com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional. Les tanques podran ser:
  - a) A sòl urbà, exclusivament a les zones NA, A1 i A2:  
Massisses i opaques, d'altura no superior a 2,00 m, realitzades amb el tradicional pedra i morter, o a base de peces prefabricades, marès o materials ceràmics, sempre que s'ajustin en els seus acabats als criteris d'harmonització dels articles i , segons sigui el seu entorn.
  - b) A totes les zones de sòl urbà i de sòl rústic:  
Semi-massisses, d'altura no superior a un metre i vint centímetres (1,20 m); per damunt d'aquestes es podrà col·locar un barrat de fil de ferro o reixeta fins a una altura de 2,00 m.
  - c) A sòl rústic:
    - Bardissa a base d'arbusts o arbres sense límit d'altura.
    - Fil de ferro o reixeta que no superi els 2,00 m d'altura.
2. Les altures es consideraran a cada punt del terreny.
3. Les obres de reparació, recrescuda, ampliació, formació de xamfrans, etc., en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

**Article 82. CONSERVACIÓ DE L'ARBRAT**

1. Quan per causa d'obres de qualsevol tipus s'hagin de tallar arbres existents de més de 16 cm de diàmetre amidats a 1,00 m d'altura, serà exigible la seva reposició amb altres arbres de al manco les mateixes característiques de forma, evitant-se les espècies no mediterrànies.
2. A l'efecte de l'apartat anterior, en les sol·licituds de llicències d'obres s'acompanyarà documentació relativa a la situació dels arbres afectats i la seva reposició.
3. A sòl rústic, es pot exceptuar del disposat als anteriors apartats quan es tracti d'actuacions emparades en un projecte d'explotació forestal degudament autoritzat.

**Article 83. SERVITUDS CAUSADES PER XARXES DE SERVEIS, CARRETERES I TORRENTS**

1. Els sòls afectats per línies elèctriques aèries d'alta tensió existents, en tant no siguin enterrades, estaran sotmeses a les servituds d'una zona no edificable compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix de l'estesa, situades a ambdós costats i a una distància de:



- línia de 220 kV: 15 metres
  - línia de 66 kV: 11 metres
2. En la proximitat de les carreteres assenyalades en els plànols d'ordenació el règim d'usos està regulat per la Llei de Carreteres de la CAIB (Llei 5/1990) i restant normativa que sigui d'aplicació. A tals efectes, s'haurà d'obtenir per l'interessat l'oportú assenyalament de les zones de protecció o reserva, prèviament als tràmits municipals.
  3. Les zones de protecció de jaços de torrents, tant de domini públic com privat, es regularan per tot allò disposat a la Llei d'Aigües i al Reglament del Domini Públic Hidràulic. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació o tancament de finques proper a jaços públics ha d'estar a una distància de la delimitació o del límit físic del jaç, de com a mínim cinc metres (5 m).
  4. Sense perjudici de l'anterior i en aplicació de l'article 78 de l'esmentat Reglament, en les zones de policia que travessen sòls urbans no serà precisa l'autorització administrativa de l'Organisme competent per l'execució de qualsevol obra o treball.
  5. Llevat dels torrents de Sant Pere, de Son Dameto i de San Cabaspre, en els casos de tálvegs o torrentons que travessen zones urbanes consolidades, les alineacions oficials es consideraran als efectes de la Llei d'Aigües com a límits de la zona de servitud per a ús públic, la qual coincidirà amb el domini públic viari.

#### **Article 84. REGULACIÓ DE LES ZONES DE POSSIBLES RISCS (ZPR)**

1. A les **ZPR de inundació**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl corresponent, l'autorització dels usos residencial i turístic quedarà condicionada a l'informe favorable de l'organisme gestor del domini públic hidràulic, en el que s'especifiqui que és raonablement assumible el possible risc per a la seguretat personal dels usuaris. En aquestes zones estarà prohibit l'emmagatzament de substàncies tòxiques o perilloses, segons les definicions del Reglament de Activitats Molestes, Insalubres, Nocives y Perilloses.
2. En les **ZPR de risc molt alt o extremadament alt d'incendi**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions:
  - a) Prohibició dels usos residencial i turístic.
  - b) Les construccions d'ús residencial o turístic existents hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció de ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver més del 75 % de *Fracció de Cabuda* coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'ésser esbrotada fins una altura de 2,5 m. Els arbustos i

- mates herbàcies no podran superar la densitat del 20 % de la superfície coberta i no tindran una altura superior a 1 m. En cap cas podrà afectar l'esmentada franja a les àrees d'alzinar protegides per la LEN ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.
- c) Les urbanitzacions o nuclis d'ús residencial hauran de comptar al menys amb dos accessos rodats independents convenientment separats entre sí.
3. A les **ZPR de risc alt d'esllavissament**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, estaran prohibits els usos residencial i turístic així com tots aquells que impliquin permanència o afluència continuada de persones.
4. A les **ZPR de risc alt d'erosió**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, qualsevol alteració de la orografia o la cobertura vegetal del sòl comportarà les mesures correctores oportunes tendents a que la actuació disminueixi el nivell preexistent de risc d'erosió.
5. A les **ZPR de risc alt o moderat de contaminació d'aqüífers**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents limitacions:
- a) L'instal·lació de fosses sèptiques, a més de complir amb els requisits generals que en aquestes Normes i en la legislació sectorial s'estableixen, requerirà d'una justificació exhaustiva de l'impossibilitat de que els efluentis puguin contaminar les capes subterrànies.
- b) Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran el trespòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, en tant no es distribueixin com adob pel terreny, s'emmagatzemaran en llocs amb pavimentació impermeable destinada a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.
- c) Les instal·lacions destinades a l'ús de venda de carburants al por menor (benzineres) hauran de garantir l'impossibilitat de que fuites dels dipòsits puguin accedir al terreny, mitjançant els sistemes precisos d'impermeabilització i detecció primerenca de fuites.
6. Per a autoritzar qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones serà precís aportar per la propietat una justificació de que s'han avaluat els riscos considerats i es detallaran les mesures a prendre per a atenuar els efectes de les activitats a implantar. L'Ajuntament podrà exigir informes mediambientals o avaluacions d'impacte ambiental si el caràcter o l'importància de l'actuació així ho requerís. De cara a l'impacte ambiental es contemplaran al menys els cinc tipus de risc considerats i es

detallaran les mesures preses per atenuar o eliminar les efectes de les activitats a implantar.

7. Les anteriors mesures corresponents a les zones de possibles riscos de inundació, d'incend, esllavissament o erosió no tindran aplicació als terrenys classificats com a sòl urbà.

#### **Article 85. PROHIBICIÓ D'ESTESES AÈRIES**

1. Amb caràcter general, **es prohibeixen tota mena d'esteses aèries** de qualsevol tipus de servei a qualsevol classe de sòl, les quals hauran de ser sempre enterrades. En les obres de reforma o reestructuració de les esteses aèries existents s'haurà de contemplar l'oportunitat de enterrar total o al menys parcialment el tram de l'estesa afectat.
2. Podran exceptuar-se d'aquesta obligació les esteses de caràcter supramunicipal que estiguin emparades per la seva inclusió dins algun planejament supra local i discorrin per traçats prèviament existents.
3. Així mateix podran exceptuar-se de la obligació de soterrament en els casos següents degudament justificats:
  - a) quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament; i/o
  - b) quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats tècniques que desaconsellin el soterrament.

#### **Article 86. CONDICIONS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ**

1. Totes les edificacions, construccions i instal·lacions de qualsevol tipus o naturalesa, a més de respectar les disposicions particulars establertes en aquestes Normes, s'hauran d'adaptar al seu entorn i al seu ambient, harmonitzant amb ell, sense desfigurar les perspectives pròpies del paisatge en el que s'hagin de situar. L'Ajuntament denegarà les llicències quan incompleixin aquest deure. Es respectaran els criteris continguts a aquest article, sense perjudici de les condicions més específiques establertes en altres articles o al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric.

##### **2. A la zona de Nucli Antic (NA):**

Les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:

- a) Composició de façanes.  
La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit per la paret de tancament que mantindrà l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes, i no es permetran reculades de l'alineació oficial.

La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme seguint les característiques tipològiques de l'arquitectura tradicional, en la que predomina el massís sobre els buits, preferentment articulant els esmentats buits sobre eixos verticals. Els buits hauran de ser tots ells preferentment rectangulars i el seu eix vertical serà el de major magnitud. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de la planta baixa.

En planta baixa, els buits tindran una amplada màxima de dos metres (2 m), llevat del accessos al garatge, l'amplada dels quals serà la mínima raonable per a aquests ús en funció de l'ample del carrer. L'Ajuntament podrà denegar l'autorització en els casos de buits exageradament desproporcionats o que incompleixin el previst a l'apartat 1 d'aquest article.

b) Materials i color

En general l'utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran d'anàlogues característiques de les tipologies tradicionals de la zona, cercant la correcta harmonització amb el seu entorn.

Els acabats de façana seran preferentment aterracats i excepcionalment es permetran els paredats de pedra vista. Els colors dominants seran de la gamma dels terrosos, permetent-se el blanc sempre que no sigui predominant.

Les parets mitgeres que quedin a la vista s'hauran de tractar amb la mateixa qualitat i amb harmonia quant a acabats, colors, materials i composició, que la façana principal.

El portam exterior serà de fusta pintada, envernissada o impregnada de reïnes sintètiques. La protecció exterior serà de persiana tradicional mallorquina. Es prohibeixen els materials plàstics en façanes i l'alumini en color natural.

c) Cossos amb volada

Els únics voladissos permesos seran balcons, prohibint-se els cossos amb volada tancats. El gruix de placa vista a la vorera del voladís serà d'una gruixa inferior a 12 cm. A les baranes predominaran els barrots verticals de ferro.

d) Cobertes

Es resoldran amb teules àrabs, amb l'ala de volada màxima de cinquanta centímetres (50 cm) i mai superior al deu per cent (10 %) de l'amplada del carrer a tota la longitud de la façana, tant del carrer com del pati interior de la illeta. La pendent estarà compresa entre el 20 % i el 30 %.

L'ala es podrà resoldre amb bigam de fusta o sobre cornisa amb motlures, la gruixa de la placa vista a la vorera serà d'un gruix inferior a dotze centímetres (12 cm).

En plantes pis s'autoritzarà el terrat pla en aquella superfície coberta, de manera que tots els seus punts estiguin situats a més de quatre metres (4 m) de la línia de façana, tant la del carrer com la del pati interior de la illeta, i a dos metres (2 m) de les mitgeres. Es podrà adossar el terrat a la mitgera quan hi hagi conformitat escrita del propietari confinant.

- e) Construccions sobre coberta  
Sobre el pla horitzontal de l'altura màxima no s'autoritzarà cap construcció, llevat de la caseta de protecció de la caixa d'escala, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal construïda de nou metres quadrats (9 m<sup>2</sup>), però sempre respectant l'altura total de l'ordenança.

- f) Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials.  
Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposats, havent d'atenir-se als emprats a la resta de la façana. De la mateixa manera, s'hauran de mantenir els eixos de composició general de la façana.

Els mostradors i portes d'accés podran resoldre's amb portam de fusta o sense portam, quedant completament prohibit l'ús de portam de ferro inoxidable o alumini.

Es mantindrà en tots els casos el pla continu de la façana que no haurà de quedar interromput per marquesines, ni per cap element sòlid (rètol, etc.). S'exceptuen les lletres sobre el pla de la façana.

La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantó en el seu cas, no serà mai inferior a seixanta centímetres (60 cm).

- g) Rètols.  
Es permetran rètols dels tipus següents:

- \* Lletres soltes de llautó, ferro o fusta sobre bastiment de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de la façana (en aquest darrer cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de la façana).
- \* Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador.
- \* Lletres gravades sobre el bastiment de vidre o xapa.
- \* Lletres soltes de llautó o fusta adossades al vidre del mostrador.

Els rètols hauran de quedar completament adaptats als buits de mostrador o d'accés, amb un voladís màxim de deu centímetres (10 cm). L'altura màxima de rètol serà de cinquanta centímetres (50 cm).

Els elements d'il·luminació del rètol, tot i ser independents, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de deu centímetres (10 cm). La il·luminació del rètol no podrà ser ni intermitent ni mòbil, i el focus lluminós no podrà quedar vist en cap cas, havent d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

- h) Marquesines  
No s'autoritzen les marquesines. S'autoritza l'existència de tendals de lona d'armadura mòbil, segons el disposat a les normes generals.
- i) Enderrocaments.  
Els serveis tècnics de l'Ajuntament, amb previ informe, en el seu cas, dels organismes competents en matèria Històrico-Artística, informaran sobre la possibilitat de dur a terme els enderrocaments segons criteris que tendeixin cap a la conservació de l'entorn dels edificis catalogats i d'altres edificis de destacat valor arquitectònic, històric-artístic o ambiental tant pel que fa referència al conjunt d'un edifici com pel que fa a les seves parts, detalls constructius o elements artístics que han de ser protegits i conservats.
- j) Ordenances d'higiene en reformes i ampliacions.  
Aquestes obres amb l'objecte de mantenir la tipologia, no estaran obligades a complir les ordenances generals d'higiene pel que correspon a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, estenedors, magnitud de peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici, sense perjudici d'altres condicions disposades en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, sobre *Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat*.

### 3. A les zones urbanes intensives (A1 i A2):

Les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:

- a) Façanes  
La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme preferiblement tot articulant els esmentats buits sobre eixos verticals. Preferentment, els buits hauran de ser rectangulars amb el seu eix major vertical. S'exceptuen d'aquesta regla els buits de la planta baixa.

Materials i color: en general i amb caràcter predominant, l'utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran de semblants característiques a les definides per al nucli antic. Es prohibeixin els materials plàstics en façanes.

- b) Cossos amb volada  
Els únics voladissos permesos seran balcons o galeries envidrades. La gruixa de placa vista a la vorera del voladís serà d'una gruixa inferior de 12 cm.
- c) Cobertes.  
Es resoldran amb teula i l'ala de volada mínima de 40 cm a tota la longitud de la façana. El pendent estarà compresa entre el 20% i el 30 %.

En planta pis s'autoritza el terrat pla transitable en aquella superfície de coberta en la que tots els seus punts estiguin situats a més de quatre metres (4 m) de la línia de la façana, tant la del carrer com la del pati interior de la illeta, i a dos metres (2 m) de les mitgeres.

#### **4. A la resta de les zones urbanes:**

Les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:

- a) Façanes  
La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme preferiblement tot articulant els buits sobre eixos verticals.  
  
Materials i color: en general, l'utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran de semblants característiques a les definides per al nucli antic. Es prohibeixin els materials plàstics en façanes.
- b) Cobertes.  
Es resoldran en general amb teula i l'ala de volada mínima de 40 cm a tota la longitud de la façana. La pendent de la coberta inclinada estarà compresa entre el 20% i el 30 %.

#### **5. A sòl rústic:**

Les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:

- a) Façanes  
La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme seguint les característiques tipològiques de l'arquitectura tradicional, en la que predomina el massís sobre els buits, preferentment articulant els esmentats buits sobre eixos verticals. Els buits hauran de ser tots ells preferentment rectangulars. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits d'accés de la planta baixa.  
  
Materials i color: en general, l'utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran de semblants característiques a les definides per al nucli antic. Es prohibeixin els materials plàstics en façanes.

b) Cossos amb volada

Els únics voladissos permesos seran balcons. La gruixa de placa vista a la vorera del voladís serà d'una gruixa inferior de 12 cm. A les baranes predominaran els barrots verticals de ferro.

c) Cobertes.

Es resoldran amb teula curva i l'ala de volada mínima de 40 cm a tota la longitud de la façana. La pendent estarà compresa entre el 20% i el 30 %.



## SECCIÓ 7a. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SOL RÚSTIC (SR)

---

### Article 87. APROFITAMENTS ATÍPICS AL SOL RÚSTIC I REGLA PROPORCIONAL

1. D'acord amb l'establert a l'article 17 de la Llei del Sòl Rústic, el 10 % (deu per cent) de l'aprofitament lucratiu de les activitats declarades d'*interès general* a sòl rústic serà atribuïble a l'Ajuntament d'Esporles en la forma indicada a l'esmentat article.
2. Si una parcel·la està afectada per varies qualificacions de àrees de sòl rústic diferents, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada àrea respecte de la superfície exigible per a cada una d'elles és igual o superior a a 100 (cent). No es podran comptabilitzar, per a aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén.

### Article 88. PARCEL·LACIONS EN SOL RÚSTIC

1. Tots els actes de parcel·lació a sòl rústic estaran subjectes a la necessitat de prèvia llicència municipal.
2. En el sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques.
3. En sòl rústic, només seran edificables les parcel·les que compleixin les condicions de parcel·la mínima edificable corresponents a l'àrea de SR on s'ubiqui i hagin estat constituïdes a l'empar de la normativa urbanística en vigor. Si la parcel·la ha estat constituïda per agregació d'altres menors com a unitat independent i continua amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, només serà edificable si compleix amb les condicions de parcel·la mínima corresponents a l'àrea de SR on s'ubiqui.
4. En sòl rústic només seran autoritzades les parcel·lacions que compleixin les condicions de parcel·la mínima corresponents a l'àrea de SR on s'ubiquin i sempre que les parcel·les resultants siguin accessibles a través de camins existents i recollits a la cartografia de les NN SS.
5. En el sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions que emparades o no en l'unitat mínima de cultiu agrari, no compleixin les condicions de parcel·lació que s'estableixen en aquestes Normes, puguin ser ocupades total o parcialment per usos temporals o permanents que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa rústica.

6. L'existència d'una parcel·lació il·legal a SR comportarà la denegació de totes les llicències que puguin sol·licitar-se, la paralització immediata de les obres i, en el seu cas, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, en els termes establerts a l'art. 34 LS/98.

#### **Article 89. CAMINS A SOL RÚSTIC**

1. L'obertura de nous camins està subjecte a llicència prèvia municipal. Només s'autoritzaran nous camins justificats en necessitats d'explotació agrària a les finques. Per això, s'hauran d'aportar els projectes d'explotació oportuns amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació de l'explotació projectada a la finca on es pretengui ubicar.
2. Els tancaments de finques a SR es duran a terme garantint, en qualsevol cas, el dret de pas per qualsevol dels camins que:
  - a) formin part de la xarxa local de camins definida en els plànols de les NN SS;
  - b) comuniquin amb indrets significatius tals com cims i moles, fons, coves i paisatges d'interès, etc.;
  - b) serveixin o hagin servit tradicionalment per a comunicar entre si els nuclis de població del municipi d'Esporles i pobles veïnats.
3. Les sol·licituds de llicències de tancament de finques que puguin suposar tancament de camins existents, hauran de demostrar que no incompleixin l'establert en aquest article.
4. Tots els camins inventariats grafiats als plànols d'ordenació són considerats **d'interès general** per les Normes Subsidiàries d'Esporles.
5. Els camins de la xarxa local grafiats en els plànols constitueixen un conjunt obert a noves incorporacions d'altres que, una vegada reconegut oficialment el seu interès públic en virtut d'aquest article, seran grafiats en els plànols corresponents. Els traçats grafiats que travessen vessants de pendent pronunciat o masses boscoses podran ésser corregits quan es disposi de dades o bases cartogràfiques més precises que les emprades.

#### **Article 90. CARTELLS PUBLICITARIS**

Queda prohibida l'instal·lació de cartells publicitaris a tot el sòl rústic del terme municipal d'Esporles, d'acord amb el que disposa la Disposició Addicional 9a de les DOT. A tal efecte no es consideraran cartells publicitaris els rètols o anagrames corresponents a les activitats autoritzades que comptin amb la preceptiva llicència municipal, i ubicats a la mateixa finca on es desenvolupin.

#### **Article 91. REculada de TANQUES**

1. En aquelles finques en què s'hagi d'executar un nou tancament s'hauran de complir les condicions de separació mínima següents:
  - a) Carreteres de la xarxa primària o secundària: tres metres (3 m) des de l'aresta exterior de l'explanació, sense perjudici de les servituds establertes a la Llei de Carreteres.
  - b) Carreteres de la xarxa local o rural i camins rurals: un metre (1 m) des de l'aresta exterior de l'explanació, amb un mínim de tres metres (3 m) a l'eix del vial.
  - c) Torrents i jaços públics: cinc metres (5 m) des de la delimitació o del límit físic del jaç.
2. Al realitzar-se les noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes corresponents.

**Article 92. TANQUES ALS ESPAIS NATURALS PROTEGITS PER LA L.E.N.**

1. D'acord amb el que disposa la Disposició Addicional 21a de les DOT, els tancaments d'obra de fàbrica a les ANEI, ARIP i AAPI definits a la Llei d'Espais Naturals es faran amb pedra natural calcària en murs de paret seca, amb les dimensions màxims regulades amb caràcter general a l'article, sobre tancament de finques.
2. Al municipi d'Esporles, l'anterior disposició s'aplicarà als sòls rústics protegits (SRP-ANP, SRP-EI i SRP-IP), en els quals estan inclosos els sòls protegits per la LEN, i al sector de sòl apte per urbanitzar d'Es Verger (AAPI).

**Article 93. CRITERIS D'INTEGRACIÓ AMBIENTAL DE LES CONSTRUCCIONS A SOL RÚSTIC**

1. Les construccions i edificacions a instal·lar a sòl rústic s'hauran d'adaptar a l'ambient on s'ubiquin, harmonitzant i essent respectuoses amb el seu entorn. Totes les obres s'integraran en el paisatge i seran projectades amb aquest criteri. A aquest efecte, l'emplaçament de les construccions serà la menys impactant des del punt de vista paisatgístic i mediambiental.
2. L'estil arquitectònic estarà en la línia de l'emprat tradicionalment, una arquitectura no estrident, senzilla i funcional. La volumetria es basarà en cossos de planta sensiblement rectangular, amb cobertes inclinades amb un o dos aiguavessos, que seran íntegrament de teula àrab.
3. Els elements naturals i de pedra del país queden recomanats a qualsevol de les seves fàbriques i acabats. Les pedres d'importació s'utilitzaran de forma restrictiva. Els acabats que no siguin de pedra s'hauran de cuidar especialment quant al color. S'utilitzaran bàsicament els colors, ocre, o colors terra i tota altra coloració s'haurà d'estudiar en harmonia amb el conjunt paisatgístic cercant la concordància més que el contrast. Els

- elements de portam s'hauran de dissenyar seguint la pauta anterior, quedant expressament prohibit el portam metàl·lic o de plàstic (PVC, etc.).
4. La superfície dels buits serà sempre molt inferior a la dels massissos. Les parets cegues seran un element estètic preponderant. L'ús d'arcs es restringeix a les portes i porxos a planta baixa, no permetent-se la successió reiterativa d'arcs per sostenir porxos, terrasses o altres buits oberts a la façana.
  5. Queden prohibides les excavacions a l'aire lliure i els terrabuits i terraplanats que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, tot procurant el menor impacte paisatgístic possible. Als efectes anteriors, tampoc es permetran diferències de cota respecte al terreny natural superiors als 2,00 m, ni moviments de terra que afectin a més del 10 % de la parcel·la ni a més de 2.000 m<sup>2</sup> per parcel·la.
  6. Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, excepció de les destinades a la recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.
  7. Els elements estranys a la tipologia rural de les edificacions (instal·lacions, antenes, plaques solars, etc.) s'hauran d'integrar de manera coherent i harmoniosa dins el paisatge global del conjunt.
  8. L'enllumenat dels espais exteriors serà el mínim necessari i durarà el mínim temps per a l'ús permès de la finca. La disposició de l'enllumenat serà tal que la contaminació lluminosa sigui mínima.

#### **Article 94. CONSTRUCCIONS VINCULADES A L'EXPLOTACIÓ I CONSERVACIÓ DEL MEDI RURAL**

1. Als efectes prevists als articles 19.1 i 22 de la Llei del Sòl Rústic només es consideraran *"construccions vinculades a l'explotació i conservació del medi natural o que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca"* les següents: ***edificacions i instal·lacions agràries auxiliars, hivernacles, aljubs, casetes per eines i construccions rústiques tradicionals.***
2. Les obres de nova planta, reforma i ampliació de les construccions definides en aquest article hauran de ser les estrictament necessàries i adequades per al desenvolupament de les activitats agràries o de conservació i defensa del medi natural, i no podran suposar la transformació de la destinació i característiques essencials del terrenys. En tot cas, haurà d'incorporar-se a l'expedient informe favorable de la Conselleria d'Agricultura sobre el compliment de les condicions anteriors.
3. Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions compliran els paràmetres edificatoris que a cada àrea de SR se determinen en aquestes NN SS, hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretén construir en funció de les necessitats

agropecuàries de la finca i, en el seu cas, el projecte tècnic d'explotació agrària degudament justificat.

#### 4. ***Edificacions agràries i instal·lacions auxiliars***

S'entendran per *edificacions agràries i instal·lacions auxiliars*, totes aquelles construccions que sense estar destinades ni acondicionades a l'estança de persones, són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a les primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per a SR, a les condicions particulars de l'àrea on estiguin enclavades i a les condicions específiques següents:

- L'altura màxima permesa serà d'una (1) planta i 4,00 (quatre) m.
- Els buits d'il·luminació i ventilació se situaran a una alçada superior als dos metres (2,00 m) sobre el trespòl interior.
- Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, per a la seva destinació o funció, mereixin notòriament un tractament singular (molins, sitges, instal·lacions d'aprofitament d'energies alternatives, etc.) s'admetran les condicions particulars de disseny, volumetria i acabats apropiats a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors excepte els referits a l'altura de l'edificació.
- Les instal·lacions destinades a l'estabulació d'animals tindran lloc al sòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que es vagi a generar. Els residus sòlids, mentre no es distribueixin com adob per a la finca, s'emmagatzemaran a llocs amb paviments impermeables.

#### 5. ***Hivernacles***

Els hivernacles són aquelles construccions, provisionals o fixos, transparents o translúcides destinades a la protecció de cultius, amb una altura màxima inferior a quatre metres (4,00 m). Als efectes d'aquestes Normes, els hivernacles no computaran com a superfície edificada, ni com a volum, ni com a ocupació.

#### 6. ***Aljubs***

Els aljubs són dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader construïts sota la rasant o coberts amb una capa de terra de gruix no inferior a cinquanta centímetres (0,50 m). Es procurarà l'utilització de les tècniques tradicionals en el seu acabat exterior. Podran adossar-se a qualsevol de les partions de la parcel·la.

#### 7. ***Casetes per eines***

Les casetes per eines són petites construccions destinades a la guarda i emmagatzemant d'eines i útils per a l'explotació agrària de la finca. Es caracteritzen per complir tots els paràmetres següents:

- emplaçament adossat a qualche partió de la finca (no fa falta permís del propietari confinant);
- planta rectangular;
- estructura portant de murs de càrrega;
- coberta de teula àrab a un sol aiguavés;
- un màxim de tres buits situats exclusivament a la façana allargada de menor altura;
- una sola porta d'accés; i
- màxima dimensió horitzontal dels buits menors: 0,80 m (vuitanta centímetres).

#### 8. ***Construccions rústiques tradicionals***

Les construccions rústiques tradicionals tals com *barraques de roter*, *barraques de carboner*, *safaretjos*, *canaletes*, *sínies*, *pous*, *molins*, *aljubs*, *casetes per eines*, etc., s'hauran de conservar. Només es permetrà la demolició d'una construcció rústica tradicional quan es demostrï clarament que dificulta l'explotació agrària de la finca.

## SECCIÓ 8a: DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SOL URBÀ (SU)

---

### Article 95. TIPUS D'ORDENACIÓ A SOL URBÀ

Els tipus d'ordenació permesos i regulats a sòl urbà per les presents Normes són els següents:

- a) **Segons alineació a espai lliure públic o vial**, formant il·leta tancada o il·leta oberta. El volum edificable de cada parcel·la ve donat bàsicament per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació oficial i una alçada màxima d'edificació.
- b) **Segons regulació de parcel·la**: el volum edificable de la parcel·la queda definit per la regulació de la reculada, l'ocupació, l'alçada i l'índex o coeficient d'edificabilitat.
- c) **Segons volumetria específica**: la forma i situació de les edificacions ve determinada pel propi planejament amb una ordenació de volums específica.

### Article 96. UNITATS O POLÍGONS D'ACTUACIÓ A SOL URBÀ

- 1. Els terrenys inclosos a una unitat d'actuació tindran l'aprofitament que resulti de l'aplicació de la qualificació urbanística grafiada en els plànols d'ordenació corresponents i de les determinacions particulars incloses a la corresponent **Fitxa d'Unitat d'Actuació**, un cop efectuada l'oportuna reparcel·lació i satisfetes les càrregues i cessions a què fa referència l'article 14 LS/98, sobre el règim general del sòl urbà.
- 2. Les parcel·les de sòl urbà que, en estar parcialment afectades per cessions de terrenys obligatòries i gratuïtes, assumeixin dins els seus límits la càrrega que els correspongui i no es trobin incloses a polígons o unitats d'actuació, podran ser considerades a tots els efectes com a unitats d'actuació independents.
- 3. L'execució de les determinacions relatives a les unitats d'actuació es farà en primer lloc mitjançant el sistema d'actuació previst a la fitxa corresponent, sense perjudici de la possibilitat de canviar de sistema d'actuació i/o d'aplicar la via d'execució subsidiària segons preveu a la legislació vigent.
- 4. Als efectes prevists a l'apartat anterior, l'Ajuntament podrà d'ofici canviar el sistema d'actuació o bé procedir a l'execució subsidiària d'aquelles unitats o polígons d'actuació a les quals no hi hagi hagut cap actuació administrativa, per causa imputable a l'iniciativa privada, en el termini d'un (1) any comptador des de l'entrada en vigor d'aquestes Normes. El mateix succeirà quan, un cop iniciada la tramitació, aquesta es ralenti injustificadament o

s'aturi durant un termini superior a sis (6) mesos per causes imputables a la iniciativa privada.

5. La *Fitxa d'Unitat d'Actuació* podrà establir la qualificació detallada dels usos permesos. A aquests efectes, es podran adscribir els usos residencials a qualsevol dels règims de habitatge protegit establits a la normativa sectorial corresponent (Protecció Oficial, Promoció Pública, etc.).
6. Quan, per les característiques ho aconsellin (orografia, imprecisions de la cartografia base, etc.), l'Ajuntament podrà exigir la redacció prèvia d'un Estudi de Detall per a desenvolupar l'ordenació dibuixada als plànols de les NN SS.

#### **Article 97. EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXEN LA CONDICIÓN DE SOLAR**

1. A sòl urbà no es podran concedir llicències a terrenys que prèviament no tinguin la condició de solar, llevat que es garantitzi la urbanització i edificació simultànies. Per autoritzar a sòl urbà l'edificació de terrenys que no tinguin la condició de solar i no s'incloguin a polígons o unitats d'actuació, serà necessari, com a garantia de la realització de les obres d'urbanització:
  - a) que a la sol·licitud de llicència, el particular interessat, es comprometi expressament a l'edificació i urbanització simultànies establint-se un termini d'acabament de l'edificació; l'Ajuntament podrà exigir les garanties o fiances necessàries per assegurar l'execució de la urbanització que correspongui; i
  - b) que a l'escrit de la sol·licitud de llicència es comprometi, en qualsevol cas, a no utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa l'obra d'urbanització.
2. A sòl urbà, els propietaris de terrenys inclosos a polígons o unitats d'actuació podran sol·licitar llicència d'edificació abans de que els esmentats terrenys adquireixin condició de solar, quan reuneixin aquests requisits:
  - a) que haguessin guanyat ferma, a via administrativa, l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació o de compensació, si un o l'altre fossin necessaris per a la distribució de beneficis i càrregues del planejament, havent-se complert pels propietaris del sòl tots els requisits exigibles per a la formalització de la cessió gratuïta dels terrenys amb destinació pública inclosos a l'unitat d'actuació o polígon;
  - b) que la infraestructura bàsica del polígon o unitat d'actuació estigui realitzada en la seva totalitat, o que per l'estat de realització de les obres d'urbanització de la parcel·la sobre la que s'ha sol·licitat



l·licència es consideri previsible que, a l'acabament de l'edificació, la parcel·la de la qual es tracti tindrà tots els serveis; i

- c) que a l'escrit de sol·licitud de l·licència, el propietari es compromet, en qualsevol cas, a no utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa l'obra d'urbanització.

**Article 98. EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXIN REQUISITS DE SUPERFÍCIE O AMPLÀRIA MÍNIMA.**

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o façana, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:
  - a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les presents NN SS (31 d'octubre de 1999), la parcel·la serà edificable, essent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances. A aquest efecte s'haurà d'acreditar fefaentment la dita parcel·lació.
  - b) Si la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, no serà edificable mentre no es procedeixi a la seva regularització.
2. Quan a parcel·les existents amb dimensions inferiors a les mínimes, definides al sub-apartat anterior a), es justifiqui la impossibilitat d'edificar raonablement amb les separacions amb límits establerts en la seva zona d'ordenança, podrà tramitar-se un Estudi de Detall a l'empar de l'article 98 d'aquestes Normes.
3. En les parcel·les existents definides al sub-apartat anterior a), amb dimensions inferiors a les mínimes, no serà obligatòria l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial establert a la respectiva ordenança, permetent-se com a màxim un habitatge per parcel·la.

**Article 99. REORDENACIÓ DE VOLUMS. ESTUDIS DE DETALL**

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació de volums establerta per les NN SS a qualsevol de les zones mitjançant un Estudi de Detall quan la nova ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació Municipal, clars avantatges urbanístics per al poble i per l'interès general.
2. Aquesta ordenació de volums no podrà suposar increment d'ocupació de sòl ni de l'altura màxima de cada il·leta ni de la superfície i volum edificables, ni alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos. En qualsevol cas s'hauran de respectar les restants determinacions de les NN SS.

3. En cap cas l'esmentada reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació de les possessions confrontants. En aquest sentit, s'haurà de garantir a totes les façanes dels edificis veïns un asolellament mínim de tres (3) hores el 22 de desembre.
4. Prèviament a la redacció de l'Estudi de Detall es podrà presentar un Avanç del mateix el qual contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar, a efectes administratius interns.
5. L'Estudi de Detall contindrà els documents suficients tals com plànols, perspectives, fotografies actuals, maquetes, etc., en els que es justifiqui la solució proposada, estudiant comparativament l'esmentada solució amb la permesa per les ordenances vigents.
6. En cas d'aprovació de l'Estudi de Detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.
7. L'àmbit mínim dels Estudis de Detall serà una il·leta completa. Excepcionalment i quan a judici de la Corporació Municipal no s'afecta a altres parcel·les, l'àmbit podrà reduir-se a totes les parcel·les confinants amb l'àrea estricta on es centri la modificació de la ordenació.

#### **Article 100. OBLIGATORIETAT DE RESERVA D'APARCAMENTS**

A tots els solars situats a trams de carrers de més de 5,00 m d'amplària i amb una amplària de façana superior a 5,00 m serà obligatori reservar espai d'aparcament en la proporció mínima d'una plaça per cada habitatge o 100 m<sup>2</sup> construïts. A cada plaça d'aparcament hi cabrà un rectangle de dimensions netes no inferiors a 2,30 x 4,60 m.

#### **Article 101. PROFUNDITAT EDIFICABLE DE LES PLANTES SOTERRANI O SEMISOTERRANI PER A US DE APARCAMENT**

En el tipus d'ordenació segons alineació de vial o espai lliure públic, les plantes soterrànies o semisoterrànies no computaran com a ocupació del solar en la part que estigui situada dins una franja paral·lela a l'alineació oficial de 17,00 (dasset) m de profunditat, sempre que estiguin destinades a aparcament de vehicles al manco en un 90 % (noranta per cent) de la seva superfície útil.

## SECCIÓ 9a: DISPOSICIONS GENERALS SOBRE EL SECTOR D'ES VERGER

---

### Article 102. REGIM DEL NUCLI RURAL

El sòl rústic qualificat com a *nucli rural* estarà subjecte al règim urbanístic establert per l'article 8 de la Llei del Sòl Rústic.

### Article 103. ORDENACIÓ DEL NUCLI RURAL

1. Haurà de redactar-se un ***Pla Especial del Nucli Rural d'Es Verger*** adaptat a la realitat viària existent, a les determinacions de les NN SS i restant legislació i normativa d'aplicació, amb els criteris i condicions específiques que s'estableixen en aquest article.
2. Els dades numèrics d'aprofitament de l'àmbit del pla especial seran els següents (amb les restants limitacions que es deriven d'aquest article):
  - \* Edificabilitat global màxima: 0,05 m<sup>2</sup> const/m<sup>2</sup>
  - \* Densitat residencial màxima: 2 (dos) habitatges per hectàrea, sense perjudici de l'establert a l'apartat 4rt d'aquest article.
3. El disseny de l'ordenació tindrà en compte els següents criteris:
  - \* L'estructura del nucli rural es recolzarà en els vials existents. No se autoritzarà l'obertura de cap nou vial de trànsit rodat. S'han d'incorporar al viari públic els camins tradicionals que travessen el sector o bé donar-lis un traçat alternatiu adequat.
  - \* Es disposaran amplàries màximes de vials de 6,00 m per a doble sentit de circulació, i de 5,00 m per a sentit únic. No hi haurà voreres
  - \* No es permetrà l'edificació en zones de pendent superior al 40 %. El Pla Especial delimitarà amb precisió aquestes zones.
  - \* L'edificació s'haurà d'adaptar paisatgísticament al seu emplaçament i a la seva orografia, deguent el Pla Especial redactar les condicions que garanteixin aquest objectiu. A tal efecte, l'altura màxima dels edificis serà de 6,00 m i l'altura total no superarà els 7,50 m. El tamany màxim dels edificis serà de 200 m<sup>2</sup> construïts.
  - \* Es respectarà al màxim la cobertura vegetal existent. L'obligació de reposició de l'arbrat que hagi de tallar-se establerta a l'article 82 implicarà aquí sembrar dos exemplars per cada un que es talli. S'evitarà tallar cap alzina (*quercus ilex*).
4. Els criteris de planejament en relació als serveis urbanístics seran els següents:

- \* S'haurà de justificar l'existència de subministrament d'aigua potable suficient per a la població màxima prevista. Aquest subministrament serà independent del dels nuclis urbans existents al municipi, **essent aquest un límit real a la capacitat residencial final del nucli rural**. Les necessitats globals d'aigua potable es calcularan a raó mínima de 3 habitants per habitatge i 200 litres per persona i dia. Com a referència per al dimensionament es prendrà el mínim cabdal diari mitjà (a l'època de l'estiuada) corresponent a un any-tipus de pluviometria mínima.
  - \* S'autoritzaran les foses sèptiques individuals com a sistema de sanejament, sempre que es garantitzi i justifiqui globalment -amb els estudis i investigacions objectives pertinents- la impossibilitat de que es contameni el terreny i les aigües subterrànies, i que no hi hagi problemes d'olors o molèsties per aquesta causa. Serà obligatori el reciclatge individual d'aigües grises.
  - \* L'enllumenat exterior es reduirà al mínim necessari, tot procurant minimitzar la contaminació lumínica nocturna, podent suprimir-se total o parcialment aquest servici.
  - \* L'adequació de les condicions de seguretat i estabilitat de la carretera d'accés al sector des del nucli d'Esporles (pavimentació, senyalització, etc.) anirà a càrrec de la Junta de Compensació del nucli rural.
5. Al objecte de garantir l'assoliment dels objectius de planejament, s'estableixen les següents condicions de gestió:
- \* El sistema d'actuació serà el de compensació.
  - \* El Pla Especial s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim d'un any comptador des de la data d'entrada en vigor de les presents Normes.
  - \* El Projecte de Compensació s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim d'un any comptador des de la data d'entrada en vigor del Pla Especial. Els tràmits previs que s'hagin de realitzar (constitució de la Junta de Compensació, expropiacions de propietaris dissidents, etc.) s'hauran de iniciar amb l'antelació necessària per a complir tal termini.
  - \* Les obres de dotació d'infraestructures hauran de estar acabades com a màxim un any després de l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.
6. Regulació d'usos
- \* Al nucli rural es permetran els usos permesos següents:
    - a) Rural (III): en totes les seves subclasses (excepte l'extracció de minerals sòlids). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca definides a l'article 93.
    - b) Comunicacions i infraestructures (VII): en totes les seves subclasses, llevat els inclosos com a usos condicionats.
    - c) Espais lliures (VIII): tots.
    - d) Habitatge unifamiliar (1.1): a edificis aïllats.

- \* Podran autoritzar-se els usos condicionats següents, amb les condicions generals que per a ells es regulen:
    - a) Turístic (5.3): exclusivament per agroturisme i turisme rural en edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicionals existents, i sempre que compleixin les condicions limitatives establertes per l'article 19 del POOT.
    - b) Establiments Públics (5.4): exclusivament en edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*.
    - c) Esportiu (6.5): exclusivament per la pràctica d'esports a l'aire lliure, llevat dels camps de golf.
    - d) Comunicacions i infraestructures (VII): pel que fa a l'ús detallat d'instal·lacions i serveis (7.2) i telecomunicacions (7.4).
  - \* Es prohibeixen els restants usos no inclosos en els apartats anteriors.
7. Mentre no estigui en vigor el Pla Especial, els sòls rústics comuns de nucli rural tindran la mateixa regulació que els *sòls rústics comuns d'interès agrari (SRC-IA)* amb la particularitat de que no es permetrà cap tipus de parcel·lació ni d'obra nova o d'ampliació.

## **TERCERA PART:**

# **ORDENANCES PARTICULARS D'US DEL SOL I D'EDIFICACIÓ**

## SECCIÓ 10a: CONDICIONS PARTICULARS D'US I EDIFICACIÓ A SOL RÚSTIC

### Article 104. SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (SRP-ANP)

1. Es consideren **sòls rústics protegits d'alt nivell de protecció (SRP-ANP)** les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Les SRP-ANP són les àrees menys humanitzades del terme municipal, amb gran interès natural, forestal i paisatgístic, i comprenen la major part de les àrees qualificades com a ANEI per la Llei d'Espais Naturals (LEN), totes les assenyalades a l'article 11 de la LEN, totes les àrees d'alzinar (incloent les no protegides per la LEN), així com aquelles altres que les Normes Subsidiàries protegeixen per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius generals de planejament.

Està inclosa dins SRP-ANP l'àrea recreativa de Son Tries, qualificada per aquestes NN SS com espai lliure d'ús i domini públic a sòl rústic.

2. Als **sòls rústics protegits d'alt nivell de protecció** només es permetran els usos següents:
  - a) Rural (III): en totes les seves subclasses excepte l'extractiu. L'ús agrícola sols es permetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal existent o amb l'ús mediambiental.
  - b) Espais lliures (VIII): tots.
3. Es podrà autoritzar l'ús condicionat següent, amb les condicions generals que per a ell es regulen i amb la corresponent declaració d'*interès general* prevista a l'article 37 de la Llei del Sòl Rústic:
  - \* Turístic (5.3): exclusivament per agroturisme i turisme rural en edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*, i sempre que compleixin les condicions limitatives establertes per l'article 19 del POOT.
4. Es prohibeixen l'ús residencial i els restants usos no inclosos als dos apartats anteriors.
5. Nos es permetran obres de nova planta. Només es permetran les següents obres i únicament a edificis i instal·lacions existents que no estiguin en situació de fora d'ordenació:
  - a) Obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació d'edificis que no estiguin en situació de fora d'ordenació, sempre que no comportin augment de volum.

- b) Dotacions subterrànies de serveis per a edificis existents, amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

6. Condicions de parcel·lació:

A efectes edificatoris, només es permetran les actuacions de parcel·lació (segregació i/o agregació) que compleixin les condicions dels paràgrafs següents:

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 400.000 m<sup>2</sup>.
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NN SS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 200 m.

Les parcel·les resultants d'actes parcel·lators que, emparats en la legislació agrària, incompleixin alguna d'aquestes condicions, hauran de fer constar en el Registre de la Propietat el seu caràcter de "inedificable" per a usos no agraris. En aquests supòsits serà preceptiu un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació del tamany i demés característiques de la parcel·la a les condicions de l'explotació agrària a realitzar.



**Article 105. SÒL RÚSTIC PROTEGIT D'ESPECIAL INTERÈS (SRP-EI)**

1. Es consideren **sòls rústics protegits d'especial interès (SRP-EI)** les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Les SRP-EI són àrees de gran valor ambiental i paisatgístic, encara que més humanitzades que les SRP-ANP, i comprenen la resta de les àrees qualificades com a ANEI per la Llei d'Espais Naturals (LEN) i aquelles altres que les Normes Subsidiàries protegeixen per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius i criteris generals de planejament.
2. A les àrees naturals d'especial interès només es permetran els usos següents:
  - a) Rural (III): en totes les seves subclasses (excepte l'extracció de minerals sòlids), subjectes al compliment dels paràmetres d'aprofitament establerts per a aquesta àrea. L'ús agrícola sols es permetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal existent. Només es permetran les construccions destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca definides a l'article 93.
  - b) Espais lliures (VIII): tots.
3. Es podran autoritzar els usos condicionats següents, amb les condicions generals que per a ells es regulen i amb la corresponent declaració d'*interès general* prevista a l'article 37 de la Llei del Sòl Rústic:
  - a) Turístic (5.3): exclusivament per agroturisme i turisme rural en edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*, i sempre que compleixin les condicions limitatives establertes per l'article 19 del POOT.
  - b) Comunicacions i infraestructures (VII): pel que fa a l'ús detallat d'instal·lacions i serveis (7.2) soterrades i de telecomunicacions (7.4).
4. Es prohibeixen l'ús residencial i els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors.
5. Als efectes dels apartats anteriors, les construccions que es pretenguin ubicar en aquesta àrea de SR, hauran de complir els següents paràmetres (amb independència de les condicions generals establertes a l'article 93):
  - a) Dimensió mínima de parcel·la: 400.000 m<sup>2</sup>
  - b) Coeficient d'edificabilitat màxim: 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) Altura màxima: 4,00 m  
Altura total: 5,50 m
  - d) Número de plantes màxim: 1
  - e) Ocupació màxima de la parcel·la: 0,5 %
  - f) Separació mínima a límits: 10,00 m

Podrà reduir o suprimir-se la reculada a un dels partions de mitgera previ acord escrit dels propietaris afectats.

- g) Les façanes hauran d'ésser de mamposteria amorturada o pedra vista en la seva major part i compliran les condicions generals d'estètica i integració paisatgística establertes amb caràcter general en aquestes Normes a l'article 85 i l'article 92.

- 6. Malgrat lo disposat a l'apartat anterior, es podrà edificar una *caseta per eïnes*, tal com es defineix a l'article 93, en totes les parcel·les actualment existents amb superfície superior a 14.000 m<sup>2</sup> i que no tinguin cap altra construcció.

- 7. Condicions de parcel·lació:

A efectes edificatoris, només es permetran les actuacions de parcel·lació (segregació i/o agregació) que compleixin les següents condicions:

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 400.000 m<sup>2</sup>.
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NN SS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 200 m.

Les parcel·les resultants d'actes parcel·lators que, emparats en la legislació agrària, incompleixin alguna d'aquestes condicions, hauran de fer constar en el Registre de la Propietat el seu caràcter de "inedificable" per a usos no agraris. En aquests supòsits serà preceptiu un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació del tamany i demés característiques de la parcel·la a les condicions de l'explotació agrària a realitzar.

**Article 106. SOL RÚSTIC PROTEGIT D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (SRP-IP)**

1. Es consideren **sòls rústics protegits d'interès paisatgístic (SRP-IP)** les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Comprèn aquesta àrea part dels espais que la LEN declara com a "àrea rural d'interès paisatgístic" i altres que les NN SS protegeixen en SR en virtut del seu interès local agrari o paisatgístic. Comprèn les àrees agrícoles del terme que conserven un parcel·lari menys fragmentat el que, en sí mateix, és un valor a preservar de cara a la viabilitat de les explotacions agràries i l'estructura del territori.
2. A les àrees d'interès paisatgístic es permetran els usos següents:
  - a) Rural (III): en totes les seves subclasses (excepte l'extracció de minerals sòlids). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca definides a l'article 93.
  - b) Comunicacions i Infraestructures (VII): en totes les seves subclasses, llevat els inclosos com a usos condicionats.
  - c) Espais lliures (VIII): tots.
3. Podran autoritzar-se els usos condicionats següents, amb les condicions generals que per a ells es regulen i amb la corresponent declaració d'*interès general* prevista a l'article 37 de la Llei del Sòl Rústic (excepte per l'ús d'habitatge unifamiliar):
  - a) Habitatge unifamiliar (1.1): a edificis aïllats, condicionat al tràmit establert a l'article 36 de la Llei del Sòl Rústic.
  - b) Indústries (4.1): en activitats industrials de primera transformació de productes agraris de producció local.
  - c) Turístic (5.3): exclusivament per agroturisme i turisme rural en edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicionals existents, i sempre que compleixin les condicions limitatives establertes per l'article 19 del POOT.
  - d) Comercial (5.1), exclusivament referit a la venda al detall de carburants per a l'automoció (benzineres).
  - e) Establiments Públics (5.4): exclusivament en edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*.
  - f) Esportiu (6.5): exclusivament per la pràctica d'esports a l'aire lliure, llevat dels camps de golf.
  - g) Comunicacions i infraestructures (VII): pel que fa a l'ús detallat d'instal·lacions i serveis (7.2) i de telecomunicacions (7.4).
4. Es prohibeixen els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors.
5. Als efectes dels apartats anteriors, les construccions que pretenguin ubicar-se en aquesta àrea de SR, hauran de complir els següents paràmetres:

- a) Dimensió mínima de parcel·la: 50.000 m<sup>2</sup>
  - b) Núm. màxim de vivendes per parcel·la: 1
  - c) Volum màxim per a ús d'habitatge: 1.200 m<sup>3</sup>
  - d) Coeficient d'edificabilitat màxim: 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - e) Altura màxima: 6,00 m
  - Altura total: 7,50 m
  - f) Núm. de plantes màxim: 2
  - g) Ocupació màxima de parcel·la: 0,5 %
  - h) Separació mínima a límits: 10,00 m
- Es podrà reduir o suprimir la reculada a una de les parts de mitgera previ acord escrit dels propietaris afectats.
- i) Les façanes hauran d'ésser de mamposteria amorterada o pedra vista en la seva major part i compliran les condicions generals d'estètica i integració paisatgística establertes amb caràcter general en aquestes Normes a l'article 85 i l'article 92.

6. Malgrat lo disposat a l'apartat anterior, es podrà edificar una *caseta per eines*, tal com es defineix a l'article 93, en totes les parcel·les actualment existents amb superfície superior a 14.000 m<sup>2</sup> i que no tinguin cap altra construcció.

7. Condicions de parcel·lació:

A efectes edificatoris, només es permetran les actuacions de parcel·lació (segregació i/o agregació) que compleixin les següents condicions:

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 100.000 m<sup>2</sup>.
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NN SS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 200 m.
- c) A les parcel·les constituïdes amb posterioritat a la data d'aprovació inicial de les presents Normes no podran autoritzar-se usos residencials.

Les parcel·les resultants d'actes parcel·lators que, emparats en la legislació agrària, incompleixin alguna d'aquestes condicions, hauran de fer constar en el Registre de la Propietat el seu caràcter de "inedificable" per a usos no agraris. En aquests supòsits serà preceptiu un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació del tamany i demés característiques de la parcel·la a les condicions de l'explotació agrària a realitzar.

**Article 107. SOL RÚSTIC COMÚ D'INTERÈS AGRARI (SRC-IA)**

1. Es consideraran **sòls rústics comuns d'interès agrari (SRC-IA)** les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Corresponen a la zona agrícola que històricament ha sofert un major procés de segregació parcel·lària.
2. A les àrees d'interès agrari es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:
  - a) Rural (III): en totes les seves subclasses (excepte l'extracció de minerals sòlids). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca definides a l'article 93.
  - b) Comunicacions i infraestructures (VII): en totes les seves subclasses, llevat els inclosos com a usos condicionats.
  - c) Espais lliures (VIII): tots.
3. Podran autoritzar-se els usos condicionats següents, amb les condicions generals que per a ells es regulen:
  - a) Habitatge unifamiliar (1.1): a edificis aïllats, condicionat al tràmit establert a l'article 36 de la Llei del Sòl Rústic.
  - b) Indústries (4.1): en activitats industrials de primera transformació de productes agraris de producció local.
  - c) Turístic (5.3): exclusivament per agroturisme i turisme rural en edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicionals existents, i sempre que compleixin les condicions limitatives establertes per l'article 19 del POOT.
  - d) Comercial (5.1), exclusivament referit a la venda al detall de carburants per a l'automoció (benzineries).
  - e) Establiments Públics (5.4): exclusivament en edificis inclosos *al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*.
  - f) Esportiu (6.5): exclusivament per la pràctica d'esports a l'aire lliure, llevat dels camps de golf.
  - g) Comunicacions i infraestructures (VII): pel que fa a l'ús detallat d'instal·lacions i serveis (7.2) i telecomunicacions (7.4).
4. Es prohibeixen els restants usos no inclosos en els apartats anteriors.
5. Als efectes dels apartats anteriors, les construccions que pretenguin ubicar-se en aquesta àrea de SR, hauran de complir els següents paràmetres:
  - a) Dimensió mínima de parcel·la: 30.000 m<sup>2</sup>
  - b) Núm. màxim de vivendes per parcel·la: 1
  - c) Volum màxim per a ús d'habitatge: 1.200 m<sup>3</sup>
  - d) Coeficient d'edificabilitat màxim: 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - e) Altura màxima: 6,00 m

- |    |                               |         |
|----|-------------------------------|---------|
|    | Altura total:                 | 7,50 m  |
| f) | Núm. de plantes màxim:        | 2       |
| g) | Ocupació màxima de parcel·la: | 0,5 %   |
| h) | Separació mínima a límits:    | 10,00 m |
- Es podrà reduir o suprimir-se la reculada a una de les partions de mitgera previ acord escrit dels propietaris afectats.
- i) Les façanes compliran les condicions generals d'estètica i integració paisatgística establertes amb caràcter general en aquestes Normes a l'article 85 i l'article 92.

6. Malgrat lo disposat a l'apartat anterior, es podrà edificar una *caseta per eines*, tal com es defineix a l'article , en totes les parcel·les actualment existents amb superfície superior a 14.000 m<sup>2</sup> i que no tinguin cap altra construcció.

7. Condicions de parcel·lació:

A efectes edificatoris, només es permetran les actuacions de parcel·lació (segregació i/o agregació) que compleixin les següents condicions:

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 60.000 m<sup>2</sup>.
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NN SS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.
- c) A les parcel·les constituïdes amb posterioritat a la data d'aprovació inicial de les presents Normes no podran autoritzar-se usos residencials.

Les parcel·les resultants d'actes parcel·latoris que, emparats en la legislació agrària, incompleixin alguna d'aquestes condicions, hauran de fer constar en el Registre de la Propietat el seu caràcter de "inedificable" per a usos no agraris. En aquests supòsits serà preceptiu un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació del tamany i demés característiques de la parcel·la a les condicions de l'explotació agrària a realitzar.

**Article 108. SOL RÚSTIC COMÚ DE TRANSICIÓ (SRC-T)**

1. Es consideraran ***sòl rústic comú de transició (SRC-T)*** les àrees de sòl rústic assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Són subàrees de terrenys inclosos en SRP-IP i SRC-IA que, a més, estan afectats per la delimitació de les *àrees de transició* definides a les DOT (articles 10 i 20), i regulades globalment a l'article 21 i la *Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic* recollida a l'Annex I de les DOT.

En aplicació de la Disposició Transitòria 5a de les DOT, fins que no s'aprovi el Pla Territorial Parcial de l'illa de Mallorca, les àrees de transició (AT) estaran formades per una franja de 350 m d'amplària a partir dels sòls urbans i aptes per a urbanitzar. Les NN SS delimiten aquesta franja només sobre SRP-IP i SRC-IA, tot entenent que els SRP-ANP i SRP-EI no poden ser considerades com àrees de transició.

2. La regulació de *àrees de transició* és idèntica a la de les SRC-IA on s'ubiquin, tota vegada que en la regulació d'aquestes es compleixen les determinacions que la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les DOT assenyala per a les AT.

## SECCIÓ 11a: ORDENANCES PARTICULARS D'EDIFICACIÓ A SOL URBÀ

### Article 109. ZONA DE NUCLI ANTIC (NA)

#### 1. Descripció

Correspon a les àrees morfològiques caracteritzades per una parcel·lació menuda e irregular que constitueix la pauta d'ocupació i parcel·lació original del nucli urbà, en la que s'edifica i parcel·la amb front a un carrer o camí quan encara no està configurat el teixit urbà posterior, la forma i dimensió de les il·letes és irregular, els carrers són estrets (4-6 m), no ben rectes i d'amplada variable en el seu traçat, existint alguns culs de sac. Aquesta àrea configura el teixit històric/tradicional d'Esporles. Es recullen en aquesta ordenança certes característiques peculiars, com poden ser la flexibilitat quant al tancament de l'alineació (de mitgera a mitgera), o l'ocupació de l'espai lliure de parcel·la amb petites construccions o afegits a planta baixa.

Ús característic: Habitatge unifamiliar o habitatge plurifamiliar.

Típus d'ordenació: Segons alineació a vial o espai lliure públic.

#### 2. Condicions de parcel·lació

Superfície mínima:	150 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	7,00 m

#### 3. Condicions d'edificació

Altura màxima en número de plantes:	2 plantes (baixa+pis)
Altura màxima en metres:	6,50 m
Altura total:	8,00 m
Edificabilitat màxima:	2,20 m <sup>2</sup> construïbles per cada m <sup>2</sup> de solar comprès dins la profunditat edificable.
Profunditat edificable màxima:	14,00 m
Vol màxim:	10 % de l'amplada del carrer; màxim de 0,50 m.
Separació mínima a mitgeres per obrir buits d'il·luminació ( <i>vista recta</i> ):	2,00 m
Índex d'intensitat màxima d'ús residencial:	1 habitatge cada 60 m <sup>2</sup> de solar comprès dins la profunditat edificable (*).



#### **4. Regla per a aplicar l'índex d'intensitat màxima d'ús residencial**

En la zona de Nucli Antic, el nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient de dividir la superfície del solar compresa dins la profunditat edificable entre 50, arrodonit al número enter superior quan la part decimal de l'esmentat quocient sigui igual o superior a 6. Aquesta regla només serà d'aplicació a les parcel·les constituïdes com a unitats registrals o cadastrals independents abans del 31 d'octubre de 1999.

#### **5. Condicions particulars de la planta baixa**

En planta baixa, la profunditat edificable pot ésser superada sempre que es compleixin les condicions recollides en aquest apartat:

Ocupació màxima en planta baixa (a partir de la profunditat edificable):	15 % de l'espai lliure de parcel·la
---	-------------------------------------

Edificabilitat màxima total planta baixa:	120 % de la superfície de planta baixa construïda dins la profunditat edificable.
---	---

La planta baixa no té obligació a recular-se de les mitgeres a partir de la profunditat edificable.

La coberta dels cossos d'edificació en planta baixa haurà de ser inclinada i amb teula àrab, excepte en la franja de solar compresa entre el límit interior de la fondària edificable i una línia paral·lela situada a 4,00 m més enllà del dit límit, en la qual podrà ser coberta plana. Excepte en aquesta franja, l'altura total d'aquests cossos d'edificació no serà superior a 3,00 m amidada sobre cada punt del terreny de la parcel·la confinant.

#### **6. Altres condicions**

En parcel·les amb ample de façana superior a la façana mínima establerta a l'apartat 2 d'aquest article, no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplada del solar, permetent-se que l'edificació se separi d'una sola de les mitgeres. En aquest supòsit, la reculada mínima serà de 2,00 m a la mitgera confinant. En tot cas, però, l'edificació s'haurà d'ajustar a l'alineació oficial.

No es permeten els cossos volats tancats.

## 7. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA DE NUCLI ANTIC (NA)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3
2.1 Plurifamiliar	2,3	Tots	1,2,3
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2
4.3 Tallers	1,2,3	1,2	2,3
5.1 Comercial	2,3	1,2,3	2,3
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3
5.3 Turístic	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
5.4 Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3
6.1 Soci Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	1,2,3,5
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3
6.8 Religios	1,2,3	Tots	1,2,3
6.9 Cementiri			
6.10 Abastiment	1	Tots	2,3
6.11 Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3
7.1 Xarxa viària			
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3
7.3 Transports			
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	1,2,3	2,3
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

#### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

#### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

#### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

**Article 110. ZONA INTENSIVA (A)****1. Descripció**

Compren els sectors de l'eixample del nucli antic en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació contínua, formant illetes tancades, però amb certes característiques peculiars, com poden ser la flexibilitat quant al tancament de l'alineació (de mitgera a mitgera), o l'ocupació de l'espai lliure de parcel·la amb petites construccions o afegits a planta baixa.

Es regulen dues sub-zones, A1 i A2, la segona de les quals correspon a les àrees on es permet una tercera planta en forma de porxo, per a permetre un aprofitament no residencial a la planta baixa.

Ús característic: Habitatge unifamiliar o habitatge plurifamiliar.  
Tipus d'ordenació: Segons alineació a vial o espai lliure públic.

**2. Condicions de parcel·lació**

Superfície mínima: 200 m<sup>2</sup>  
Façana mínima: 10,00 m

**3. Condicions d'edificació a la sub-zona A1**

Altura màxima en número de plantes: 2 plantes (baixa+pis)  
Altura màxima en metres: 6,50 m  
Altura total: 8,00 m  
Edificabilitat màxima: 2,20 m<sup>2</sup> construïbles cada m<sup>2</sup> de solar comprès dins la profunditat edificable.  
Profunditat edificable màxima: 12,00 m  
Vol màxim: 10 % de l'amplada del carrer, màxim de 0,60 m.  
Separació mínima a mitgeres per poder obrir buits d'il·luminació (*vista recta*): 3,00 m  
Índex d'intensitat màxima d'ús residencial: 1 habitatge cada 60 m<sup>2</sup> de solar comprès dins la profunditat edificable.

**4. Condicions d'edificació a la sub-zona A2**

Altura màxima en número de plantes: 3 plantes (baixa+pis+porxo)  
Altura màxima en metres: 9,00 m  
Altura total: 10,50 m

Edificabilitat màxima:	3,20 m <sup>2</sup> construïbles cada m <sup>2</sup> de solar comprès dins la profunditat edificable.
Profunditat edificable màxima:	12,00 m
Vol màxim:	10 % de l'amplada del carrer, màxim de 0,60 m.
Separació mínima a mitgeres per poder obrir buits d'il·luminació ( <i>vista recta</i> ):	3,00 m
Índex d'intensitat màxima d'ús residencial:	1 habitatge cada 60 m <sup>2</sup> de solar comprès dins la profunditat edificable.

## 5. Regla comú per a aplicar l'índex d'intensitat màxima d'ús residencial

En la zona intensiva A, el nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient de dividir la superfície del solar compresa dins la profunditat edificable entre 60, arrodonit al número enter superior quan la part decimal de l'esmentat quocient sigui igual o superior a 6. Aquesta regla només serà d'aplicació a les parcel·les constituïdes com a unitats registrals o cadastrals independents abans del 31 d'octubre de 1999.

## 6. Condicions particulars de la planta baixa, comuns a ambdues sub-zones

En planta baixa, la profunditat edificable pot ésser superada sempre que es compleixin les condicions recollides en aquest apartat:

Ocupació màxima en planta baixa (a partir de la profunditat edificable):	15 % de l'espai lliure de parcel·la
Edificabilitat màxima total planta baixa:	120 % de la superfície de planta baixa construïda dins la profunditat edificable.

La planta baixa no té obligació a recular-se de les mitgeres a partir de la profunditat edificable.

La coberta dels cossos d'edificació en planta baixa haurà de ser inclinada i amb teula àrab, excepte en la franja de solar compresa entre el límit interior de la fondària edificable i una línia paral·lela situada a 4,00 m més enllà de dit límit, en la qual podrà ser coberta plana. Excepte en aquesta franja, l'altura total d'aquests cossos d'edificació no serà superior a 3,00 m amidada sobre cada punt del terreny de la parcel·la confinant.

**7. Altres condicions comuns a ambdues sub-zones**

En parcel·les amb ample de façana superior a la façana mínima establerta a l'apartat 2 d'aquest article, no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplada del solar, permetent-se que l'edificació se separi d'una sola de les mitgeres. En aquest supòsit, la reculada mínima serà de 2,00 m a la mitgera confinant. En tot cas, però, l'edificació s'haurà d'ajustar a l'alineació oficial.

No es permeten els cossos volats tancats.

## 8. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS

ZONA INTENSIVA (A)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3
2.1 Plurifamiliar	2,3	Tots	1,2,3
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2
4.3 Tallers	1,2,3	1,2	2,3
5.1 Comercial	2,3	1,2,3	2,3
5.2 Administratiu privat	2,3	Tots	1,2,3
5.3 Turístic	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3
5.4 Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3
6.1 Soci Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	1,2,3,5
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3
6.8 Religiós	1,2,3	Tots	1,2,3
6.9 Cementiri			
6.10 Abastiment	1	Tots	2,3
6.11 Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3
7.1 Xarxa viària			
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3
7.3 Transports			
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	1,2,3	2,3
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

#### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

#### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

#### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisotterrani, sotterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la. . .

**Article 111. ZONA SUBURBANA INTENSIVA (B)****1. Descripció**

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà que tenen un caràcter entremig entre l'ordenació en illeta tancada amb alineació a vial i l'habitatge rural tradicional, caracteritzades per la flexibilitat de la posició de l'edificació, ara alineada, ara amb reculada, ara aïllada, ara adossada a una partió interior; amb solars mitjans o grans que permetin ocupacions mitjanament baixes amb molt espai lliure de parcel·la.

Ús característic: Habitatge unifamiliar.

Tipus d'ordenació: Segons regulació de parcel·la (amb edificació adossada regulada).

**2. Condicions de parcel·lació**

Superfície mínima:	300 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	12 m

**3. Condicions d'edificabilitat**

Altura màxima en número de plantes:	2 plantes (baixa+pis)
Altura màxima en metres:	6,50 m
Altura total:	8,00 m
Edificabilitat màxima:	0,80 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> solar
Ocupació màxima:	45 %

Separació mínima a mitgeres per poder obrir buits d'il·luminació (*vista recta*): 3,00 m

Índex d'intensitat màxima d'ús residencial: 1 habitatge cada 200 m<sup>2</sup> de solar.

**4. Regla especial per a aplicar l'índex d'intensitat màxima d'ús residencial**

En la zona suburbana B, el nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient de dividir la superfície del solar entre 200. Quan la part entera d'aquest quocient sigui inferior a 2 (dos), es podrà arrodonir al número enter superior quan la part decimal de l'esmentat quocient sigui igual o superior a 0,70. Aquesta regla només serà d'aplicació a les parcel·les constituïdes com a unitats registrals o cadastrals independents abans del 31 d'octubre de 1999.

## 5. Altres condicions

Sub-zona **BR**: A la illeta compresa entre el Camí del Rafal, Carrer del Quarter i Carrer de Ca l'Amet, les edificacions es regularan 5,00 m de l'alineació oficial i 3,00 m del partió de fons.

Reculades:

- \* No hi ha obligació a recular-se de l'alineació oficial.
- \* La planta baixa no té obligació a recular-se de les mitgeres. L'altura total d'aquests cossos d'edificació en planta baixa no serà superior a 3,00 m amidada sobre cada punt del terreny de la parcel·la confinant.
- \* La planta pis s'ha de recular de les mitgeres un mínim de tres metres, excepte a la franja de parcel·la de 12 metres de profunditat mesurats des de l'alineació oficial.
- \* Previ acord amb el propietari confrontant, l'edificació podrà adossar-se a la planta pis a partir de dotze metres (12 m) des de l'alineació oficial.

No es permeten els cossos volats sobre l'espai públic.



## 5. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA SUBURBANA (B)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	2,3	Tots	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems	1,2,3	1,2	2
4.3 Tallers	1,2,3	1,2	2,3
5.1 Comercial	2,3	1,2	2,3
5.2 Administratiu privat	2,3	1,2	2
5.3 Turístic			
5.4 Establiments públics	1,2,3	1,2	2
6.1 Soci Cultural	1,2,3	Tots	1,2,3
6.2 Docent	1,2,3	Tots	1,2,3
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	1,2,3
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	1,2,3,5
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	1,2,3
6.8 Religiós	1,2,3	Tots	1,2,3
6.9 Cementiri			
6.10 Abastiment	1	Tots	2,3
6.11 Recreatiu			
7.1 Xarxa viària			
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3
7.3 Transports			
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	2,3
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	1,2,3	2,3
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

#### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

#### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

#### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

**Article 112. ZONA SUBURBANA EXTENSIVA (C)****1. Descripció**

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà que tenen un caràcter entremig entre l'ordenació en illeta tancada amb alineació a vial i l'habitatge rural tradicional, caracteritzades per la flexibilitat de la posició de l'edificació, ara alineada, ara amb reculada, ara aïllada, ara adossada a una partió interior; amb solars mitjans o grans que permetin ocupacions mitjanament baixes amb molt espai lliure de parcel·la. A diferència de la zona B, aquesta és de menor intensitat, situant-se en una posició intermitja entre les zones d'edificació aïllada d'habitatge unifamiliar i les zones residencials intensives.

Ús característic: Habitatge unifamiliar.

Tipus d'ordenació: Segons regulació de parcel·la (amb edificació adossada regulada).

**2. Condicions de parcel·lació**

Superfície mínima:	400 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	15 m

**3. Condicions d'edificabilitat**

Altura màxima en número de plantes:	2 plantes (baixa+pis)
Altura màxima en metres:	6,50 m
Altura total:	8,00 m
Edificabilitat màxima:	0,65 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> solar
Ocupació màxima:	40 %
Reculades:	5,00 m a partió de fons 3,00 m a façanes i partions laterals.
Índex d'intensitat màxima d'ús residencial:	1 habitatge cada 400 m <sup>2</sup> .

## 5. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA EXTENSIVA (C)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2, 4
2.1 Plurifamiliar			
2.2 Comunitari			
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems			
4.3 Tallers	2,3	1,2	2
5.1 Comercial			
5.2 Administratiu privat			
5.3 Turístic	1,2,3	1,2,3	2
5.4 Establiments públics			
6.1 Soci Cultural			
6.2 Docent	1,2,3	1,2,3,4	2, 4
6.3 Assistencial			
6.4 Administratiu públic			
6.5 Esportiu	1	Tots	1,2,3,4
6.6 Seguretat			
6.7 Sanitari			
6.8 Religiós	1,2,3	1,2,3,4	2, 4
6.9 Cementiri			
6.10 Abastiment			
6.11 Recreatiu	1	Tots	Totes
7.1 Xarxa viària			
7.2 Instal·lacions i serveis			
7.3 Transports	1,2,3	1	2,3,4
7.4 Telecomunicacions			
7.5 Aparcament de vehicles			
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats			

#### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

#### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

#### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

**Article 113. ZONA EXTENSIVA (D)****1. Descripció**

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà d'habitatge unifamiliar aïllada, caracteritzades per la flexibilitat de la posició de l'edificació, sempre reculada de façana i partions. Els solars són de dimensió mitjana i permeten una ocupació baixa amb prou espai lliure de parcel·la.

Ús característic: habitatge unifamiliar (una sola família per parcel·la).  
Tipus d'ordenació: segons regulació de parcel·la aïllada.

**2. Condicions de parcel·lació**

Superfície mínima:	500 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	15 m

**3. Condicions d'edificabilitat**

Altura màxima en número de plantes:	2 plantes (baixa+pis)
Altura màxima en metres:	6,00 m
Altura total:	7,50 m
Edificabilitat màxima:	0,50 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> solar
Ocupació màxima:	30 %
Reculades:	5,00 m a façana i partió de fons. 3,00 m a partions laterals.
Índex d'intensitat màxima d'ús residencial:	1 habitatge cada solar.

## 5. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA EXTENSIVA (D)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2, 4
2.1 Plurifamiliar			
2.2 Comunitari			
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems			
4.3 Tallers			
5.1 Comercial	2,3	1,2	2
5.2 Administratiu privat	2,3	1,2	2
5.3 Turístic			
5.4 Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2
6.1 Soci Cultural	1,2,3	1,2,3	2, 4
6.2 Docent	1,2,3	1,2,3,4	2, 4
6.3 Assistencial	1,2,3	1,2,3,4	2, 4
6.4 Administratiu públic	1	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
6.6 Seguretat	1	Tots	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
6.8 Religiós	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
6.9 Cementiri			
6.10 Abastiment	1	1,2	2,3
6.11 Recreatiu			
7.1 Xarxa viària			
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports			
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	Totes
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	1,2,3	2, 5
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

#### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

#### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

#### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

**Article 114. ZONA EXTENSIVA (E)****1. Descripció**

Comprèn les àrees de sòl urbà d'habitatge unifamiliar aïllada menys denses, caracteritzades per la flexibilitat de la posició de l'edificació, sempre reculada de façana i partions. Els solars són molt grans i permeten una ocupació molt baixa amb molt espai lliure de parcel·la.

Ús característic: habitatge unifamiliar (una sola família per parcel·la).  
Tipus d'ordenació: segons regulació de parcel·la aïllada.

**2. Condicions de parcel·lació**

Superfície mínima:	2.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	30 m

**3. Condicions d'edificabilitat**

Altura màxima en número de plantes:	2 plantes (baixa+pis)
Altura màxima en metres:	6,00 m
Altura total:	7,50 m
Edificabilitat màxima:	0,15 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> solar

Ocupació màxima:	15 %
Reculades:	10,00 m a façanes i partions

Índex d'intensitat màxima d'ús residencial: 1 habitatge cada solar

**4. Altres condicions**

Excepcionalment, en aquesta zona els dipòsits de combustibles líquids o gasosos i les piscines podran situar-se a una distància no menor de 3,00 m de totes les partions.

## 5. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA EXTENSIVA (E)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	3	Tots	1,2, 4
2.1 Plurifamiliar			
2.2 Comunitari			
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems	2,3	1,2	2
4.3 Tallers			
5.1 Comercial			
5.2 Administratiu privat			
5.3 Turístic	1,2,3	1,2	2
5.4 Establiments públics			
6.1 Soci Cultural			2, 4
6.2 Docent			
6.3 Assistencial	1,2,3	1,2	2, 4
6.4 Administratiu públic			
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
6.6 Seguretat			
6.7 Sanitari	1,2,3	1,2	2,3,4
6.8 Religiós			
6.9 Cementiri	1	1,2	2,3
6.10 Abastiment			
6.11 Recreatiu			
7.1 Xarxa viària	1,2,3	1	2,3,4
7.2 Instal·lacions i serveis			
7.3 Transports			
7.4 Telecomunicacions			
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	1,2,3	2, 5
8.1 Espais lliures públics			
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

#### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

#### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

#### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

**Article 115. ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)****1. Descripció**

Aquesta ordenació es refereix a les àrees dotacionals d'ús i domini públic, -però també inclou les de domini privat- que s'ubiquen dins la trama urbana. Comprenen una gran diversitat d'usos amb requeriments molt diferents, per la qual cosa les condicions d'edificació no són úniques i es refereixen a la zona d'ordenança general on s'ubiqui cada un dels equipaments. Els usos permesos són molt generals i variats donant-se la possibilitat d'adequar l'edificació a les necessitats concretes de l'equipament.

L'ús característic és l'ús global d'*Equipaments (VI)*, per tant, poden ser considerats característics cada un dels usos detallats inclosos dins la definició d'ús global d'*Equipaments (Soci/cultural, Docent, Assistencial, Administratiu públic, Esportiu, Seguretat, Sanitari, Religiós, Cementiri, Abastiment i Recreatiu)*.

Tipus d'ordenació: serà similar al de les zones circumdants, encara que sense ser obligatori respectar la profunditat edificable en el cas de que l'esmentada ordenació sigui segons alineació de vial, ni les reculades en el cas de regulació de parcel·la.

**2. Condicions de parcel·lació**

No s'hi estableixen.

**3. Condicions d'edificabilitat**

Altura màxima en nº de plantes:	3 plantes
Altura màxima en metres:	12,00 m
Altura total:	14,00 m
Edificabilitat:	Serà similar a la de les zones circumdants, amb un mínim de 0,50 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> solar.

**4. Altres condicions**

Les condicions d'edificació es refereixen a la zona d'ordenança general on s'ubica. En el cas d'existir més d'una zona d'ordenança confrontant, es podrà considerar la de major aprofitament.

No serà obligatori respectar la profunditat màxima edificable ni l'ocupació màxima en el cas de que el tipus d'ordenació sigui segons alineació de vial



No serà obligatori respectar els límits de separacions ni l'ocupació màxima en el cas de que el tipus d'ordenació sigui segons regulació de parcel·la.

L'aplicació dels criteris d'integració estètica i d'utilització de materials que amb caràcter general determinen aquestes Normes, podrà ser exceptuada -a judici de l'Ajuntament- per als edificis públics singulars, de cara a permetre assolir solucions arquitectòniques acordes amb la singularitat de l'equipament.

## 5. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits. L'ús unifamiliar (1.1) només es permet amb caràcter excepcional per a habitatge del conserge que justificada i necessàriament hagi de cuidar de l'equipament en qüestió.

L'ús d'establiments públics (5.4) només es permet amb caràcter excepcional com a ús complementari de la resta d'usos admesos i amb un màxim del 25 % de la superfície edificada destinada a l'ús principal.

### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar	1,3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar			
2.2 Comunitari	1,2,3	Tots	1,2,3,4
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems			
4.3 Tallers			
5.1 Comercial			
5.2 Administratiu privat			
5.3 Turístic			
5.4 Establiments públics	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.1 Soci Cultural	1,2,3	Tots	2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	Tots	Totes
6.3 Assistencial	1,2,3	Tots	2,3,4
6.4 Administratiu públic	1,2,3	Tots	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	Tots	Totes
6.6 Seguretat	1,2,3	Tots	Totes
6.7 Sanitari	1,2,3	Tots	Totes
6.8 Religiós	1,2,3	Tots	Totes
6.9 Cementiri	1,2,3	Tots	2,3,4
6.10 Abastiment	1,2,3	Tots	2,3,4
6.11 Recreatiu	1,2,3	Tots	2,3,4
7.1 Xarxa viària			
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	Tots	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	Tots	Totes
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3	Totes
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	Totes
8.1 Espais lliures públics	1,2,3	Tots	5
8.2 Espais lliures privats	1,2,3	Tots	5

#### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

#### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

#### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisotterrani, sotterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

**Article 116. ZONA D'ESPAIS LLIURES PRIVATS (ER)****1. Descripció**

Aquesta zona correspon als espais lliures de domini privat inclosos dins la trama urbana.

**2. Condicions de parcel·lació**

Seran les mateixes que les de la zona d'ordenança on s'ubiqui.

**3. Condicions d'edificabilitat**

En aquesta zona no se permet cap edificació. Sense perjudici de l'anterior, en el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, l'edificabilitat corresponents als sòls afectats per aquesta qualificació podrà aprofitar-se o transferir-se a la part de la parcel·la no qualificada com ER.

#### 4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

#### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA D'ESPais LLIURES PRIVATS (ER)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar			
2.1 Plurifamiliar			
2.2 Comunitari			
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems			
4.3 Tallers			
5.1 Comercial			
5.2 Administratiu privat			
5.3 Turístic			
5.4 Establiments públics			
6.1 Soci Cultural			
6.2 Docent			
6.3 Assistencial			
6.4 Administratiu públic			
6.5 Esportiu	2,3	Tots	5
6.6 Seguretat			
6.7 Sanitari			
6.8 Religios			
6.9 Cementiri			
6.10 Abastiment			
6.11 Recreatiu			
7.1 Xarxa viària			
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	(enterrada) 5
7.3 Transports			
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1	(enterrada) 5
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	Tots	5
8.1 Espais lliures públics			
8.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

#### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

#### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

#### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisotterrani, sotterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

**Article 117. ZONA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (EL)****1. Descripció**

Aquesta zona correspon als espais lliures d'ús i domini públics inclosos dins la trama urbana. No tenen la condició d'espais lliures els llits dels trams urbans dels torrents.

**2. Condicions de parcel·lació**

No s'hi estableixen.

**3. Condicions d'edificabilitat**

En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

Altura màxima:	1 planta 3,50 m
Altura total:	5,00 m
Edificabilitat:	0,05 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> sòl

#### 4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

#### QUADRE DE REGULACIÓ D'USOS PERMESOS ZONA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS (EL)

USOS DETALLATS	GRUP	MAGNITUD	SITUACIÓ
1.1 Unifamiliar			
2.1 Plurifamiliar			
2.2 Comunitari			
4.1 Indústria			
4.2 Magatzems			
4.3 Tallers			
5.1 Comercial	1	1	3,4
5.2 Administratiu privat			
5.3 Turístic			
5.4 Establiments públics	1	1	3,4
6.1 Soci Cultural			
6.2 Docent			
6.3 Assistencial			
6.4 Administratiu públic			
6.5 Esportiu	1	Tots	5
6.6 Seguretat			
6.7 Sanitari			
6.8 Religios			
6.9 Cementiri			
6.10 Abastiment			
6.11 Recreatiu	1	1	5
7.1 Xarxa viària	1	Tots	5
7.2 Instal·lacions i serveis	1	1	5
7.3 Transports			
7.4 Telecomunicacions	1	1	5
7.5 Aparcament de vehicles	1	Tots	5
8.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
8.2 Espais lliures privats			

##### GRUPS D'USOS (article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

##### GRAU SEGONS MAGNITUD (article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 fins a 500 m2
3. Més de 500 fins a 1.000 m2
4. Més de 1000 fins a 2.500 m2
5. Més de 2.500 fins a 6000 m2
6. Més de 6.000 m2 fins a 10.000 m2

##### GRAU SEGONS SITUACIÓ (article 54)

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la.

**Article 118. ZONA DE VIARI (V)****1. Definició**

Es refereix a les àrees ocupades pels carrers, camins i carreteres de domini públic destinades al trànsit i transport de persones i mercaderies. No tenen la condició de viari els llits dels trams urbans dels torrents. A efectes de servir com a alineació oficial no es tindran en compte els petits carrers, carrerons o passos d'amplària inferior a 2,50 m (dos metres i cinquanta centímetres), quan la parcel·la a la que serveixin tingui un altre accés per un carrer o espai lliure públic de major amplària; per tant, no es podrà considerar cap profunditat edificable prenent com a base aquests casos.

**2. Condicions d'edificabilitat**

Es prohibeix tot tipus d'edificabilitat, permetent-se únicament construccions i instal·lacions al servei de la xarxa viària, les quals vendran reglamentades per les disposicions vigents en la matèria.

**3. Condicions d'ús**

Es permeten únicament els usos públics de trànsit de vehicles i peatonals, àrees d'aparcament, relació i descans. Al mateix temps s'hauran de complir totes les disposicions i reglaments que regulen la matèria (Normatives sobre estacions de servei, Reglaments d'Activitats a la Via Pública, servitud per a infraestructures, etc.).

**Article 119. ÀREES DE PLANEJAMENT INTEGRAT**

El sector urbà de **Ses Rotgetes-Jardín de Flores** estarà subjecte -a més de les determinacions generals i gràfiques de les NN SS- a l'ordenació detallada continguda en els seus instruments de planejament aprovats definitivament, els quals formen part de les Normes Subsidiàries municipals.

**QUARTA PART:**

**DISPOSICIONS TRANSITÒRIES I  
ANNEXOS**



## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

---

### **Disposició Transitòria Primera:**

#### **Sol·licituds de llicència anteriors a l'aprovació inicial de la Revisió de les NN SS**

A les sol·licituds de llicència d'obra major que s'haguessin presentat davant l'Ajuntament a partir de l'acord de l'aprovació inicial de la present Revisió de les Normes Subsidiàries, els serà d'aplicació la nova normativa.

### **Disposició Transitòria Segona:**

#### **Modificacions d'obres amb llicència**

1. D'acord amb l'article 5 de la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística, les modificacions en el curs de les obres que, en la data d'entrada en vigor de les presents Normes Urbanístiques estiguin en construcció i hagin estat emparades per la corresponent llicència municipal en vigor, es regiran per la normativa vigent en el moment de concessió de la llicència original, sempre que no s'hagi sobrepassat el seu termini d'execució.
2. Transcorregut el termini esmentat en l'apartat anterior, tota nova autorització d'obra s'ajustarà íntegrament a les presents Normes.

Esporles, 30 de novembre de 2001.  
Per l'Equip Redactor,

Sgt.: **Angel García de Jalón Lastra**  
Arquitecte

## ANNEX I: DEFINICIONS

Per tal d'aplicar i interpretar els conceptes i paràmetres utilitzats a les presents Normes Urbanístiques, s'estableixen les següents definicions:

**ALA, CORNISA**

Element sortint de la coberta.

**ALINEACIÓ**

Superfície vertical que delimita els espais lliures públics o vials amb els espais lliures de parcel·la, o els espais edificables.

**ALINEACIÓ ACTUAL**

Alineació definida per límits existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.

**ALINEACIÓ DE FAÇANES**

Alineació a partir de la qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions.

**ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLETA**

És l'alineació de façana més propera o coincident amb l'alineació oficial.

**ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLETA**

És l'alineació de façana de les plantes/pis que delimita el pati de la illeta.

**ALINEACIÓ NOVA**

Alineació distinta de l'alineació actual, que delimita o fita les parcel·les edificables respecte dels espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.

**ALINEACIÓ OFICIAL**

Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten o fiten els espais qualificats pel planejament com espais lliures públics o vials.

**ALTURA DE LES EDIFICACIONS**

És la distància vertical mesurada a cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa, fins a la cara baixa fins a la partida de la cara inferior del forjat del sostre de la planta més alta, en la seva topada amb el pla de la façana. Es pot mesurar en metres o en número de plantes.

**ALTURA MÀXIMA O REGULADORA**

És la major altura d'edificació permesa per les presents normes a cada zona o àrea.

**ALTURA TOTAL DE LES EDIFICACIONS**

L'altura total es mesurarà a cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa, fins a la cara superior de la coberta, mesurats en una mateixa vertical. La diferència entre altura màxima i total té com objecte permetre la formació de cobertes inclinades.

**APROFITAMENT**

Quantitat expressada en unitats de valor urbanístic que depèn de la superfície edificable i la superfície d'espais lliures i de la situació i usos permesos a una parcel·la, terreny, finca o predi.

**ÀREA (A SÒL RÚSTIC)**

Cada una de les parts o zones en què les NN SS divideixen el sòl rústic a efectes de la seva protecció i regulació.

**BALCÓ**

Cos sortint obert a tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.

**COBERTA**

Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

**COEFICIENT D'EDIFICABILITAT**

És el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny, finca o solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

**COEFICIENT D'EDIFICABILITAT ESPECÍFICA**

En ordenació segons alineació a vial, és el coeficient d'edificabilitat corresponent a la part de la parcel·la inclosa dins la profunditat edificable.

**CONSTRUCCIÓ**

Veure EDIFICACIÓ.

**COS SORTINT, VOLAT O AMB VOLADA**

Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable i ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses). Pot ser obert o tancat.

**EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ**

Conjunt arquitectònic diferenciat, definit per plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

**EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ OBERTA**

S'entendrà que una part de l'edificació està oberta quan un parament vertical sols estigui tancat per baranes i aquestes tinguin una alçada exterior total inferior a un metre i cinquanta centímetres (1,50 m). En aquest mesurament s'inclourà la murallada de l'obra, la gruixa del forjat i els elements d'obra penjats a la seva part inferior.

**EDIFICACIÓ O CONSTRUCCIÓ TRADICIONAL**

Conjunt arquitectònic diferenciat amb clars exponents de l'arquitectura històrica o tradicional, tal com cases de possessió, cases de lloc, cases de pagès, barraques de rotes, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc. i, en general totes les edificacions construïdes abans de l'any 1940.

**EDIFICACIÓ ADOSSADA**

És l'edificació que limita amb mitgeres, vial o espai lliure públic.

**EDIFICACIÓ AÏLLADA**

És l'edificació amb reculades a partions i, en conseqüència, no està adossada.

**ELEMENT SORTINT, VOLAT O AMB VOLADA**

Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana formant un voladís, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

**ESPAI EDIFICABLE**

Porció d'una parcel·la a on s'han d'ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o reculades.

**ESPAI LLIURE**

Porció no edificable de terreny, d'acord amb l'ordenació establerta per les NN SS.

**ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA**

Porció d'un solar complementària del seu espai edificable, generalment no edificable, excepte a les zones on s'autoritzi.

**ESPAI LLIURE PÚBLIC**

Porció de sòl que per estar destinat a jardins i àrees de joc, està qualificat com a tal per les NN SS i és, per tant, inedificable llevat de les excepcions explicitades a la corresponent ordenança.

**FAÇANA**

Cara externa de cada una de les parets que limiten un edifici, excloses les de mitgeres.

**FINCA, PREDI**

Porció de terreny de propietat privada o pública.

**FONDÀRIA O PROFUNDITAT EDIFICABLE**

En l'ordenació de l'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior d'il·leta que delimiten l'espai edificable.

**FRONT DE PARCEL·LA**

Límit d'una parcel·la amb espai lliure públic o vial.

**GALERIA ENVIDRADA**

Cos sortint o volat tancat a tot el seu perímetre exclusivament per vidres allotjats al fustam, sobresortint de l'alineació de façana.

**GOLFES O PORXO**

Planta situada immediatament baix la coberta inclinada.

**ILLETA**

Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.

**ILLETA INCOMPLETA**

Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials i per la línia de límit de sòl urbà.

**ÍNDIX D'APROFITAMENT**

Quocient de dividir un aprofitament entre la superfície d'una o diferents parcel·les o terrenys.

**LÍMIT O PARTIÓ**

Cada una de les línies que defineixen el perímetre d'una propietat, incloent el front a vial o espai lliure públic.

**MITGERA**

Pla o superfície vertical que separa dues parcel·les o finques.

**OCUPACIÓ**

Part de la parcel·la que ocupa l'edificació. S'expressarà com a relació entre la superfície de la projecció vertical (sobre el pla horitzontal) de les plantes tancades inclús soterranis i semisoterranis, porxos, voladissos, i la superfície de la parcel·la corresponents.

**PARCEL·LA**

Unitat cadastral de sòl. A sòl urbà, és l'unitat cadastral de sòl al que la normativa de les NN SS li atorga la possibilitat d'edificar, però li falta algun o tots els serveis urbans.

**PARCEL·LACIÓ**

És l'acció d'alterar la divisió cadastral dels terrenys, tant com a segregació d'una finca en altres més petites, com l'agrupació de diverses finques per construir-ne una altra o altres majors.

**PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA**

És la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots l'edificació dels quals pot donar lloc a la constitució d'un nucli de població, o el resultat de la qual implica l'aparició d'alguna parcel·la de superfície inferior a la mínima permesa a cada àrea de SR. A sòl urbà, totes les parcel·lacions tenen caràcter d'urbanístiques, per definició.

**PARTIÓ O LÍMIT**

Cada una de les línies que defineixen el perímetre d'una propietat, incloent el front a vial o espai lliure públic.

**PATI**

Espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.

**PÈRGOLA**

Entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, mesurades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sustentants hauran de ser, així mateix, barres lleugeres de mínima dimensió horitzontal.

**PLANTA**

Porció d'espai que, per la seva altura de sostre és susceptible -d'acord amb l'ordenança- de ser destinat a qualche ús, i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

**PLANTA BAIXA**

És la planta immediata superior a la planta semisotterrani o sotterrani més elevat. En cas de no existir cap planta sotterrani, es considera com a planta baixa a la inferior de les construïdes. El pla inferior de l'esmentada planta pot tenir una o diverses cotes de nivell.

En el tipus d'ordenació segons alineació a vial o espai lliure públic la planta baixa per cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es troba situat entre 1,00 m per damunt i 0,40 m per davall del punt de referència.

En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa -mesurat des del nivell del seu paviment, ja sigui a zona tancada o a terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim de 1,00 m a terrenys sensiblement plans (de pendent mitjà inferior al 20 %), i de 1,90 m als terrenys restants.

**PLANTA PIS**

Planta o plantes situades per sobre de la planta baixa.

**PLANTA TANCADA**

Part coberta i tancada de l'edificació, inclou els elements constructius fixos i de tancament.

**PORXO O PORXADA**

Part de l'edificació oberta en la seva totalitat o en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos situats a una altura inferior a sis metres seixanta centímetres (6,60 m).

**PORXO O GOLFES**

Planta situada immediatament baix la coberta inclinada.

**PROFUNDITAT O FONDÀRIA EDIFICABLE**

En l'ordenació de l'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior d'illa que delimiten l'espai edificable.

**PUNT DE REFERÈNCIA**

A l'ordenació segons alineació a vial, és el punt de la rasant de voravia de cada parcel·la o tram de parcel·la determinat per les presents Normes a partir del qual es situa la planta baixa i es mesura la posició vertical de l'edifici respecte del vial o espai lliure públic.

El punt de referència és la cota del punt mitjà de l'amplada de la façana, presa en trams no superiors a 10,00 m de llargària.

**RASANT**

Línia que defineix el perfil longitudinal o transversal del paviment d'un vial o espai lliure públic.

**RASANT DE CALÇADA**

Rasant al llarg de l'eix vial.

**RASANT DE VORAVIA**

Rasant definida per l'intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vorera superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent de l'amplada de la voravia en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir voravia.

**RECLADA**

Distància de separació compresa entre una alineació o una mitgera o un cos d'edificació. Aquestes separacions es mesuraran perpendicularment a l'alineació oficial i a la mitgera, i s'han de mesurar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació, inclosos els elements volats.

**RECLADA A ALINEACIÓ OFICIAL**

Separació compresa entre l'alineació oficial i una edificació.

**RECLADA A MITGERA**

Separació compresa entre una mitgera i una edificació.

**SEMISOTERRANI**

Planta que sobresurt menys d'un metre (1 m) de la superfície del terreny natural, mesurat a qualsevol punt del seu contorn entre l'esmentat terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior, o un metre i noranta centímetres (1,90 m), en cas de terrenys sensiblement inclinats. També es considera semisoterrani a l'esmentada planta encara que en longitud màxima de sis metres (6 m) del seu perímetre, sobresurti més d'un metre (1 m) del terreny, i en aquesta longitud es situï l'accés o accessos al semisoterrani.

**SOLAR**

Parcel·la de sòl urbà que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definides a les NN SS, és apta per a la seva immediata edificació d'acord amb les condicions d'edificació que fixa l'ordenança corresponent.

**SOTERRANI**

Planta els paraments verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny.

**SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA**

Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos.

**SUPERFÍCIE DE SOLAR O PARCEL·LA**

És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, mesurada sobre un pla horitzontal.

**SUPERFÍCIE EDIFICABLE**

Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos que les NN SS permeten construir a un terreny.

**SUPERFÍCIE ÚTIL**

És el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

**TERRASSA**

Part de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de cinquanta centímetres de vol) o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis metres seixanta centímetres (6,60 m).

**TERRENY NATURAL**

Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les presents NN SS.

**TRADICIONAL**

Veure EDIFICI O CONSTRUCCIÓ TRADICIONAL.

**ÚS**

És l'activitat humana que necessita un suport territorial o del sòl, directe o indirecte, mitjançant la construcció prèvia o no de construccions.

**VIAL**

Espai públic inedificable destinat a la circulació i/o aparcament de vehicles i vianants.

**VISTA RECTA (LLUM RECTA)**

Concepte emprat a l'article 582 del Codi Penal per a expressar la direcció o projecció perpendicular al plànol de una finestra o buit de il·luminació.

**VOLUMEN D'EDIFICACIÓ**

És el resultat de multiplicar la superfície edificada per l'altura màxima de l'edifici o de cada planta, tot incloent el gruix dels forjats, expressat en metres cúbics.

**XAMFRÀ**

Reculada de l'alineació a la trobada de dos carrers, constituït per la base d'un triangle isòsceles que es forma. A les presents NN SS, l'esmentada base o xamfrà té quatre metres (4 m) de longitud.

**ZONA**

Cada una de les parts o àrees en que les NN SS divideixen el sòl urbà als efectes de la seva ordenació, assignant-les una ordenança d'edificació específica.

## ANNEX II: RELACIÓ D'ELEMENTS INCLOSOS AL CATÀLEG MUNICIPAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC

---

Per tal de conservar el patrimoni històric, artístic, arquitectònic i cultural, s'ha elaborat el **CATÀLEG MUNICIPAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC d'Esporles**, d'acord amb el que preveu l'article 25 LS/76 i 86 i següents del Reglament de Planejament Urbanístic.

Es tracta d'un document obert, sempre disposat a anar-se enriuint amb les aportacions i incusions que els veïns d'Esporles vulguin aprovar en el futur. El règim particular d'usos i condicions d'edificació està regulat en aquestes Normes, amb independència de les regulacions genèriques en elles establertes.

A cada edifici, construcció o element protegit se li assigna un codi, la primera o les dues primeres xifres del qual fan referència al full del plànol d'ordenació en què es troba l'element en qüestió; separat per un guió apareix el número d'ordre de l'element catalogat referit al mateix full del plànol o nucli on es trobi. Així, el codi "R1-5" indica que l'element té el nº 5 d'ordre del full R1 (del plànol "R": Qualificació del sòl rústic).

La forma de grafiar l'element catalogat en els plànols és merament indicativa, donat que la catalogació pot afectar no tan sols a la zona indicada sinó a tot el seu entorn, edificat o no, relacionat amb l'element de referència, depenent de la fitxa particularitzada corresponent.

## ANNEX III: QUADRE RESUM DE COMPATIBILITZACIÓ D'USOS A SÒL RÚSTIC

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	Codi	S. R. PROTEGIT				S. R. COMÚ	
			ANP	EI	IP	PT	IA	T
Res. unifamiliar	Habitatge unifamiliar	1.1	3	3	2	3	2	2
Residència plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3	3
	Residència comunitària	2.2	3	3	3	3	3	3
Rural	Agrari	3.1	1 (a)	1 (a)	1	-	1	1
	Extractiu	3.2	3	3	3	3	3	3
	Mediambiental	3.3	2	1	1	1	1	1
Industrial	Indústries	4.1	3	3	2 (b)	2 (b)	2 (b)	2 (b)
	Magatzems	4.2	3	3	2 (b)	2 (b)	2 (b)	2 (b)
	Tallers	4.3	3	3	3	3	3	3
Serveis	Comercial	5.1	3	3	2	-	2	2
	Administratiu privat	5.2	3	3	3	3	3	3
	Turístic	5.3	2 (c)	2 (c)	2 (c)	2 (c)	2 (c)	2 (c)
	Establiments públics	5.4	3	3	2 (c)	-	2 (c)	2 (c)
Equipaments	Soci-Cultural	6.1	3	3	3	3	3	3
	Docent	6.2	3	3	3	3	3	3
	Assistencial	6.3	3	3	3	3	3	3
	Administratiu públic	6.4	3	3	3	3	3	3
	Esportiu	6.5	3	3	2 (c)	-	2 (c)	2 (c)
	Seguretat	6.6	3	3	3	3	3	3
	Sanitari	6.7	3	3	3	3	3	3
	Religiós	6.8	3	3	3	3	3	3
	Cementiri	6.9	3	3	3	3	3	3
	Abastiment	6.10	3	3	3	3	3	3
	Recreatiu	6.11	3	3	3	3	3	3
Comunicacions i Infraestructures	Xarxa viària	7.1	3	3	1	-	1	1
	Instal·lacions i serveis	7.2	3	2	2	-	2	2
	Transports	7.3	3	3	1	-	1	1
	Telecomunicacions	7.4	3	2	2	-	2	2
	Aparcament de vehicles	7.5	3	3	3	3	3	3
Espais lliures	Espais lliures privats	8.1	1	1	1	1	1	1
	Espais lliures públics	8.2	1	1	1	1	1	1

Regulació dels usos en el quadre anterior:

- 1: **Admès** o **permès** (segons definició de l'article 19.1 de la Llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.

- 2:** **Condicionat** (segons definició de l'article 19.2 de la Llei del Sòl Rústic). **Els usos condicionats hauran de reunir característiques que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenen protegir a cada àrea.**
- 3:** **Prohibit** (segons definició de l'article 19.3 de la Llei del Sòl Rústic).
- :** Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.
- (a):** Només es permeten les **activitats no intensives del sector primari**, segons les definicions de l'apartat B de l'Annex I de les DOT.
- (b):** Només es permeten com a ús condicionat les activitats de **indústria i emmagatzematge de transformació agrària**, segons la definició de l'apartat C1 de l'Annex I de les DOT.
- (c):** Només es permeten com a ús condicionat les activitats de **que no impliquin construccions**, segons la definició de l'apartat D.1 de l'Annex I de les DOT.

### MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

		SECTOR PRIMARI			SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
		Activitats extensives	Activitats intensives	Activitats complementàries	Indústria de transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Resta d'equipaments	Activitats extractives	Infraestructures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental
S R P	ANP	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2
	EI	1	2	2	3	3	3	3	3	2	3	1
	IP	1	2	2	2	3	2	3	3	2	2	1
	APT	1	2	2	2	3	2	3	3	2	3	1
S R C	T	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
	IA	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1

## **ANNEX IV: FITXES DE CARACTERÍSTIQUES D'UNITATS D'ACTUACIÓ**

---

El contingut determinatiu de les Normes Subsidiàries respecte a cada una de les Unitats d'Actuació (UA) delimitades es resum i particularitza en les següents fitxes individualitzades de característiques.

L'àmbit de cada UE ve definit als plànols, amb una línia discontinua vermella. Normalment, aquesta línia, per mor de no tancar la base cartogràfica, es traça paral·lelament al límit de l'UA.

La quantificació de les superfícies afectades per les distintes qualificacions de sòl urbà fet sobre la base cartogràfica en format digital de les NN SS i ha de computar-se com una estimació de cara a la quantificació de la capacitat de les NN SS. La quantificació definitiva es concretarà en cada cas sobre plànol topogràfic a escala no superior a 1/500 acceptat o convalidat per l'Ajuntament. Sense perjudici de l'anterior, en tot cas seran vinculants els següents dades:

- a) Els objectius i criteris determinats a les respectives caselles.
- b) Les condicions d'aprofitament urbanístic:
  - \* Els percentatges màxims o mínims corresponents respectivament a les caselles de "Subtotal usos lucratiu" i "Subtotal usos no lucratiu" de cada fitxa.
  - \* El sostre total edificable màxim, establert en m2 construïts a la casella de "TOTALS UA".
  - \* El nombre total màxim d'habitatges establert a la casella de "TOTALS UA" i, en el seu cas, la seva vinculació a règims d'habitatge protegit (Protecció Oficial, Promoció Pública, etc.) que hi s'estableixin.
- c) El sistema d'actuació, mentre no sigui modificat mitjançant el corresponent tràmit legal.

L'Estudi de Detall o el Projecte tècnic que desenvolupi les determinacions de cada fitxa establirà els mecanismes i les condicions normatives que concretin l'aprofitament urbanístic futur dins els límits vinculants establerts per les NN SS, tot garantint que no es puguin sobrepassar els esmentats límits.



## **ANNEX V:   QUADRES   RESUM   DE   CONDICIONS                   D'EDIFICACIÓ**

---