

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE LLORET DE VISTALEGRE**NORMATIVA****ÍNDEX****TÍTOL I. NORMES GENERALS**

Capítol I. Sobre les Normes subsidiàries

- Art. 1. Objectiu i àmbit d'aplicació
- Art. 2. Efectes de les normes
- Art. 3. Vigència, revisió i modificació
- Art. 4. Planejament derivat
- Art. 5. Desplegament de les NS
- Art. 6. Interpretació

Capítol II. Intervenció administrativa en l'edificació i l'ús del sòl

- Art. 7. Objecte
- Art. 8. Formes d'intervenció

Secció 1a. Llicències urbanístiques

- Art. 9. Actes subjectes a llicència
- Art. 10. Procediment per atorgar llicències
- Art. 11. Obres menors: concepte
- Art. 12. Obres menors: documentació
- Art. 13. Obres majors: documents del projecte
- Art. 14. Publicitat de la llicència
- Art. 15. Iniciació i pròrrogues de llicències
- Art. 16. Modificacions
- Art. 17. Caducitat de la llicència
- Art. 18. Final d'obra

TÍTOL II. NORMES COMUNS D'EDIFICACIÓ

Capítol I. Paràmetres d'edificació

Secció 1a. Definicions generals

- Art. 19. Regulació de l'edificació
- Art. 20. Tipus d'ordenació de l'edificació
- Art. 21. Definicions dels paràmetres referits als sectors de desenvolupament
- Art. 22. Definicions dels paràmetres referits a la parcel·lació

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

- Art. 23. Edificabilitat o aprofitament i superfície total edificada o edificable
- Art. 24. Superfície màxima d'ocupació per l'edificació
- Art. 25. Superfície màxima d'ocupació total
- Art. 26. Volum
- Art. 27. Índex d'intensitat d'ús residencial i d'ús turístic
- Art. 28. Alineacions
- Art. 29. Profunditat edificable
- Art. 30. Separacions mínimes
- Art. 31. Sòl lliure d'edificació i superfície mínima enjardinada
- Art. 32. Alçada reguladora màxima
- Art. 33. Alçada total màxima

- Art. 34. Construccions permeses per damunt de l'alçada reguladora màxima
- Art. 35. Planta baixa
- Art. 36. Planta soterrani
- Art. 37. Planta pis
- Art. 38. Coberta de l'edifici
- Art. 39. Cossos sortints
- Art. 40. Elements sortints
- Art. 41. Porxos
- Art. 42. Pèrgoles

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

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

- Art. 43. Condicions mínimes. Compliment de la normativa vigent. Millora de l'accessibilitat i supressió de barres arquitectòniques
- Art. 44. Escales comuns
- Art. 45. Dotació de bugaderia i estenedor
- Art. 46. Evacuació de fums, gasos i bafs

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

- Art. 47. Adaptació medi ambiental
- Art. 48. Composició arquitectònica i cromàtica
- Art. 49. Manteniment, conservació i neteja
- Art. 50. Anuncis, rètols i tanques publicitàries
- Art. 51. Ubicació d'antenes i d'aparells de condicionament d'aire
- Art. 52. Soterrament i canalització de xarxes de serveis
- Art. 53. Protecció de l'arbrat
- Art. 54. Elements estèticament negatius

Secció 3a. Normes sobre la dotació de serveis

- Art. 55. Exigència de dotació de serveis
- Art. 56. Instal·lació d'energia elèctrica
- Art. 57. Instal·lacions de telecomunicacions
- Art. 58. Instal·lacions energètiques alternatives per a la producció d'aigua calenta sanitària
- Art. 59. Instal·lació d'aigua potable
- Art. 60. Instal·lació d'aigües grises
- Art. 61. Recollida i tractament de les aigües pluvials
- Art. 62. Evacuació d'aigües residuals

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

- Art. 63. Mesures en relació a la contaminació lumínica.
- Art. 64. Mesures contra la contaminació acústica
- Art. 65. Necessària disponibilitat de recursos hidràulics
- Art. 66. Mesures a incorporar en el disseny dels edificis
- Art. 67. Exigències sobre l'ús d'alguns materials

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

- Art. 68. Construccions i edificacions inadequades d'acord amb el nou planejament
- Art. 69. Construccions i edificacions fora d'ordenació
- Art. 70. Condicions en relació als usos legalment existents

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

Art. 71. Estructura general dels usos

Capítol I. Definicions dels usos en sòl urbà o urbanitzable

Art. 72. Usos residencials

Art. 73. Usos del sector secundari

Art. 74. Usos del sector terciari

Art. 75. Usos d'equipament comunitari

Art. 76. Usos de comunicacions i infraestructures

Art. 77. Usos d'espais lliures

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

Art. 78. Normes per a l'ús comercial

Art. 79. Normes per a l'habitatge turístic de vacances

Art. 80. Normes per a l'ús turístic

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

Art. 81. Usos i activitats al sòl rústic

Art. 82. Activitats del sector primari

Art. 83. Activitats del sector secundari

Art. 84. Equipaments

Art. 85. Infraestructures

Art. 86. Protecció i educació ambiental

Art. 87. Habitatge unifamiliar aïllat

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

Secció 1a. Règim d'usos del sector primari

Art. 88. Règim d'usos de les activitats extensives

Art. 89. Règim d'usos de les activitats intensives

Art. 90. Règim d'usos de les activitats complementàries

Art. 91. Règim d'usos de les activitats extractives

Secció 2a. Règim d'usos del sector secundari

Art. 92. Règim d'usos de la indústria de transformació agrària

Art. 93. Règim d'usos de la indústria en general

Secció 3a. Règim d'usos dels equipaments

Art. 94. Règim d'usos dels equipaments sense construcció

Art. 95. Règim d'usos de la resta d'equipaments

Secció 4a. Règim d'usos d'infraestructures

Art. 96. Règim d'usos de les comunicacions i infraestructures

Secció 5a. Règim d'usos de protecció i educació ambiental

Art. 97. Règim d'usos de la protecció o educació ambiental

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

Art. 98. Règim d'usos de l'habitatge rural

Art. 99. Condicions de les edificacions d'habitatge rural

Art. 100. Condicions de la parcel·la per a habitatge rural

TÍTOL IV. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES

Capítol I. Determinacions generals

Art. 101. Definició dels Sistemes. Sistemes generals i locals

Art. 102. Regulació dels Sistemes

Art. 103. Titularitat i afectació del sòl per a Sistemes

Capítol II. Tipus de Sistemes

Art. 104. Tipus

Secció 1a. Sistema d'equipaments comunitaris (EC)

Art. 105. Definició, règim i classes del sistema d'equipaments comunitaris

Art. 106. Condicions generals de les edificacions dels equipaments comunitaris

Art. 107. Equipament comunitari funerari

Secció 2a. Sistema d'espais lliures

Art. 108. Definició i règim

Art. 109. Condicions de les edificacions dels espais lliures

Secció 3a. Sistema de comunicacions

Art. 110. Definició, règim i subsistemes de comunicacions

Art. 111. Subsistema viari

Art. 112. Subsistema ferroviari

Art. 113. Subsistema de transports

Secció 4a. Sistema d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions

Art. 114. Definició i règim del Sistema d'instal·lacions, serveis telecomunicacions

Art. 115. Subsistema d'infraestructures i serveis tècnics

Art. 116. Subsistema de telecomunicacions

TÍTOL V. NORMES ESPECIALS EN MATÈRIA D'AIGÜES

Capítol I. Aigües

Art. 117. Normativa aplicable en matèria d'aigües

Art. 118. Zones de servitud i policia

Art. 119. Aprofitament i prohibició d'abocaments

TÍTOL VI. PATRIMONI HISTÒRIC. CATÀLEG

Art. 120. Protecció del patrimoni arquitectònic i dels conjunts urbans

Art. 121. Protecció del centre històric de Lloret de Vistalegre. Àrea de rehabilitació integral

Art. 122. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural

Art. 123. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès paisatgístic

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE ORDENAT

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbà

Secció 1a. Determinacions generals

Art. 124. Definició de sòl urbà

Art. 125. Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada

Art. 126. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable ordenat

Art. 127. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà

Art. 128. Execució d'unitats d'actuació

Art. 129. Fitxa de característiques d'unitats d'actuació

Art. 130. Parcel·les amb més d'una qualificació

Secció 2a. Determinacions per a la urbanització de l'espai públic

Art. 131. Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura

Art. 132. Condicions de la dotació de serveis urbans

Art. 133. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics

Art. 134. Condicions de disseny per al nou viari rodant

Art. 135. Criteris de traçat per al nou viari

Art. 136. Construcció de voreres

Art. 137. Paviment de voreres

Art. 138. Passos per a l'entrada de vehicles

Secció 3a. Ordenances específiques d'edificació en sòl urbà

Art. 139. Edificació auxiliar

Art. 140. Piscines

Art. 141. Tanques de solar

Art. 142. Parets mitgeres

Art. 143. Dotació d'aparcament

Art. 144. Plaça d'aparcament de turismes

Art. 145. Condicions dels accessos i circulacions dels aparcaments

Art. 146. Ventilació dels aparcaments tancats o subterranis

Capítol II. Zonificació

Secció 1a. Nucli de Lloret de Vistalegre

Art. 147. Zona Nucli Antic 1 (NA-1)

Art. 148. Zona Nucli Antic 2 (NA-2)

Art. 149. Zona Residencial Intensiva (RI)

Art. 150. Zona Residencial Extensiva (RE)

Art. 151. Zona d'Equipament (EQP)

Art. 152. Zona Industrial i Serveis (IS)

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Capítol I. Disposicions generals per al sòl rústic

Secció 1a. Determinacions generals

Art. 153. Àmbit i funció del sòl rústic

Art. 154. Destinació

Art. 155. Vinculació a les parcel·les i als usos

Art. 156. Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals en sòl rústic

Art. 157. Categories de sòl rústic

Art. 158. Facultats i deures en el sòl rústic comú

Art. 159. Facultats i deures en el sòl rústic protegit

Art. 160. Compliment normativa agrària

Art. 161. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic

Secció 2a. Altres disposicions

- Art. 162. Vegetació
- Art. 163. Parcel·les amb diverses categories
- Art. 164. Segregacions en sòl rústic
- Art. 165. Sistemes generals en sòl rústic
- Art. 166. Adaptació de les construccions al medi
- Art. 167. Condicions de posició i implantació de les noves construccions
- Art. 168. Composició arquitectònica general
- Art. 169. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació
- Art. 170. Piscines
- Art. 171. Construccions relacionades amb el destí agrari, forestal i ramader de les finques
- Art. 172. Condicions de les edificacions vinculades a les activitats d'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica
- Art. 173. Règim d'habitatges existents
- Art. 174. Règim d'edificis i construccions existents en sòl rústic
- Art. 175. Camins rurals
- Art. 176. Tancament de finques
- Art. 177. Anuncis, rètols i tanques publicitàries
- Art. 178. Caravanes
- Art. 179. Zones pavimentades
- Art. 180. Escorrentia d'aigües pluvials
- Art. 181. Dotació de serveis
- Art. 182. Instal·lacions energètiques alternatives
- Art. 183. Infraestructures de telecomunicacions
- Art. 184. Aigües residuals

Capítol II. Categories del sòl rústic

Secció 1ª. Categories del sòl rústic protegit

- Art. 185. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Art. 186. Àrea de Prevenció de Riscs (APR)
- Art. 187. Àrea de Protecció Territorial de Carreteres (APT-CA)

Secció 2a. Categories del sòl rústic comú

- Art. 188. Àrea de Transició de Creixement (AT-C)
- Art. 189. Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H)
- Art. 190. Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F)
- Art. 191. Sòl Rústic de Règim General-28 (SRG-28)
- Art. 192. Sòl Rústic de Règim General 14 (SRG-14)

Secció 3ª. Sistemes generals en sòl rústic

- Art. 193. Sistema general d'equipament comunitari
- Art. 194. Sistema general d'espais lliures públics

Disposició transitòria: Aplicació del Pla hidrològic de les Illes Balears.

ANNEX 1. UNITATS D'ACTUACIÓ

TÍTOL I. NORMES GENERALS

Capítol I. Sobre les Normes Subsidiàries

Art. 1. Objectiu i àmbit d'aplicació

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

Art. 2. Efectes de les NS

L'entrada en vigor de el Pla General confereix els efectes següents:

a) Publicitat: això suposa el dret de qualsevol persona a consultar-les o a demanar informació escrita sobre el seu contingut i la seva aplicació, d'acord amb la manera que regulen aquestes NS.

b) Executorietat: implica, per una part, la facultat per emprendre la realització dels projectes i les obres que es preveuen en aquestes NS, la declaració de la utilitat pública dels projectes i la necessitat d'ocupació dels terrenys i dels edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servituds; i, per una altra part, i de manera general, l'habilitació per exercir, per part de l'Ajuntament, les funcions enunciades per la llei i per les pròpies normes en tot allò que sigui necessari per aconseguir el que determinen.

c) Obligatorietat: implica el deure, legalment exigible, d'aconseguir de manera exacta totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per part de l'Ajuntament i d'altres organismes de l'Administració pública com per part de la ciutadania.

Art. 3. Vigència, revisió i modificació

Les NS entrarà en vigor una vegada que es publiqui en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les seves normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió, les quals hauran d'ajustar-se al procediment establert legalment.

Art. 4. Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les NS, s'han d'elaborar, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, plans parcials, plans especials, estudis de detall i projectes d'urbanització, els quals s'han d'ajustar a les disposicions que preveu la normativa urbanística d'aquestes NS.

2. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes NS, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no s'han d'aprovar si no s'acompleixen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 3/1993, de millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments que la despleguen.

Art. 5. Desplegament de les NS

1. El desenvolupament de les determinacions de les NS en sòl urbà i en sòl urbanitzable ordenat s'ha de realitzar, generalment, per gestió directa o, quan sigui necessari, mitjançant unitats d'actuació (UA) en sòl urbà i sectors en sòl urbanitzable ordenat, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits, les NS determinen la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de les NS, es poden delimitar noves unitats d'actuació que facilitin l'execució de les NS i la modificació de delimitació de les que s'hi preveuen. A més, es poden formular plans especials,

per millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, i estudis de detall, per fixar alineacions de les edificacions o l'ordenació de la seva volumetria establerta a les NS.

2. Les determinacions de les NS que regulen el sòl rústic són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es poden formular plans especials que tinguin per objecte protegir el paisatge, les vies de comunicació, els espais forestals i millorar el medi rural.

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

Art. 6. Interpretació

1. Aquestes normes urbanístiques s'han d'interpretar d'acord amb les regles d'interpretació de les normes jurídiques i atenent, principalment, als objectius i a les finalitats que s'expressen en la Memòria. En aquesta interpretació han de prevaler, com criteris, aquells que siguin més favorables a l'interès més general de la col·lectivitat; al millor equilibri entre l'aprofitament edificatori i equipaments urbans; a una major dotació d'espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit, de les tipologies tradicionals, i de l'entorn urbà; a la protecció del medi rural, dels espais naturals i del paisatge.

2. En el supòsit que la documentació escrita i la documentació gràfica no coincideixin, ha de prevaler l'escripta.

3. En cas de discrepància entre documents gràfics, preval el que conté un major grau de definició, excepte que, del text, se'n desprengui una interpretació contrària.

4. Totes les remissions o referències expressades que es facin a diferents normatives, de rang estatal o autonòmic, s'han d'entendre substituïdes per les modificacions que aquestes normatives sofreixin, sens perjudici que les modificacions substancials del marc jurídic urbanístic impliquin, automàticament, la revisió del planejament municipal.

5. Les determinacions específiques contingudes en el Catàleg de protecció del patrimoni del municipi de Lloret de Vistalegre prevalen sobre el contingut d'aquestes NS, a raó de la seva especialitat i d'una major protecció del patrimoni.

Capítol II. Intervenció administrativa en l'edificació i l'ús del sòl

Art. 7. Objecte

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

Art. 8. Formes d'intervenció

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

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

Secció 1a. Llicències urbanístiques

Art. 9. Actes subjectes a llicència

1. En general, i d'acord amb la normativa vigent, estan sotmesos a llicència municipal prèvia els actes d'edificació, construcció, obres i ús del sòl i el subsòl.

2. Estan expressament sotmesos a llicència els actes que s'especifiquen en l'article 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i en qualsevol altra norma que així ho requereixi.

3. Estan inclosos en l'obligació esmentada totes les activitats que es relacionen a continuació: l'execució d'obres de perforació de pous; les segregacions o qualsevol altre acte de divisió de finques en sòl rústic; la instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; la instal·lació, l'obertura, la modificació i la transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems, inclosa la substitució o el canvi de lloc de màquines i motors; i la instal·lació de grues torre i d'altres aparells industrials.

4. S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència les parcel·lacions, segregacions o divisions de terrenys, en qualsevol classe de sòl, quan siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques.

5. L'establiment i la posada en marxa de xarxes de comunicacions electròniques, i també de qualsevol estació radioelèctrica emissora, requereix l'atorgament successiu per part de l'ajuntament de les llicències urbanístiques d'instal·lació, d'obres, i d'obertura i funcionament.

6. Pel que fa a l'atorgament de llicències d'activitat s'ha de seguir el que es regula a la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears i els reglaments que la desenvolupin.

Art. 10. Procediment per atorgar llicències

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

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

Art. 11. Obres menors: concepte

1. Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, que no suposin alteració de volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatsges o locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de tot tipus d'edificis i instal·lacions. S'entén com a instal·lacions i serveis d'ús comú els que serveixen a distintes propietats independents. Així mateix, quan es tracti d'obres de reforma d'edificis existents, es consideren com a d'escassa entitat econòmica aquelles que no superin el 15% del valor de nova construcció de l'habitatge, local o establiment turístic en qüestió, en el moment de sol·licitar la corresponent llicència de reforma.

2. En cap cas s'entenen com a obres menors:

Els tancaments de qualsevol tipus que suposin creació de superfície i volum edificats;

Les intervencions a àmbits territorials i a elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits;

Les intervencions a àmbits territorials de sòl rústic protegit, com poden ser, entre d'altres, les relacionades amb els camins, nous o existents, en aquest tipus de sòl;

Els grans moviments de terra;

La tala massiva d'arbres.

3. Tampoc tenen la consideració d'obra menor la construcció de murs de contenció de terres quan per les seves característiques i implicació en la seguretat de les persones l'Ajuntament consideri necessari la redacció d'un projecte i la direcció de les obres per tècnic competent.

4. Els que sí tenen la consideració d'obra menor són els tancaments de finques en qualsevol tipus de sòl rústic, protegit o comú, que es duguin a terme complint amb les condicions establertes a l'article 274 d'aquesta normativa.

Art. 12. Obres menors: documentació

La petició de llicència d'obra menor s'acompanyarà de la documentació requerida a la corresponent ordenança municipal aprovada per a la seva regulació.

Art. 13. Obres majors: documents del projecte

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

La memòria desenvoluparà els arguments necessaris per justificar el compliment del que disposa l'article 49 d'aquesta normativa.

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

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

2. El projecte tècnic a què fa referència l'apartat anterior estarà integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. A l'efecte de les NS s'entén que:

a) Projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.

b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

3. El projecte bàsic i el d'execució hauran de contenir els documents que es relacionen a l'article 6 de la Llei de disciplina urbanística (LDU) i, a més, qualsevol altra documentació que s'exigeixi per part de les disposicions específiques d'aquest planejament, altres ordenances municipals o que resulti exigible en virtut de normativa o instruments d'ordenació territorial que siguin aplicables.

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

Art. 14. Publicitat de la llicència

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

Art. 15. Iniciació i pròrroques de llicències

1. L'acte administratiu d'atorgament de la llicència municipal fixarà els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. que no serà superior a sis mesos per a la iniciació i de vint-i-quatre mesos per a la seva finalització. En ambdós casos els terminis fixats a la llicència començaran a comptar des de la notificació de l'autorització en que s'hagin pogut iniciar les obres.

2. Pel que fa al règim de pròrroques, tant de l'inici com de la conclusió de les obres, s'estarà a allò que disposa l'article 8.5 de la LDU, segons el qual l'interessat, prèvia la sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels terminis indicats a l'apartat 1 d'aquest article, per un període no superior a la meitat del termini inicial. La pròrroga s'haurà de sol·licitar abans de finalitzar el termini que es pretén prorrogar i, a aquests efectes, la normativa aplicable serà en tots els casos la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es tracta, sense que li afecti la vigència d'una possible suspensió de l'atorgament de llicències o d'una nova normativa aprovada.

3. A més de la primera pròrroga tractada en el punt anterior, a la qual, com s'ha dit, es tindrà dret, l'interessat podrà sol·licitar-ne d'altres, també abans que hagi finalitzat el termini per al qual es sol·liciti la nova pròrroga. En aquests casos, per a la seva concessió, s'haurà de tenir en compte les diferents circumstàncies que puguin incidir sobre el sentit de la resolució, com poden ser, entre d'altres, les suspensions de llicències vigents, l'aprovació i vigència de noves normatives urbanístiques o territorials, l'estat de l'execució de les obres, etc. Ateses totes aquestes circumstàncies, l'òrgan municipal competent decidirà sobre la concessió de la pròrroga sol·licitada i sobre les condicions que consideri oportunes imposar per a la continuació de les obres, entre les quals es poden comptar les necessàries modificacions del projecte per tal d'adaptar-se a les normatives vigents.

4. El que disposa aquest article s'entén sense perjudici de l'aplicació de l'article 19 pel que fa a la realització d'obres en temporada estiuenca.

Art. 16. Modificacions

D'acord amb l'article 5 de la LDU, en relació a les modificacions de les llicències s'estarà al següent:

1. Quan, una vegada concedida una llicència, si en el transcurs de l'execució de les obres es pretén modificar el projecte autoritzat, s'haurà de dur a terme la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació.

2. Si les modificacions afecten només l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, les obres no s'hauran de paraitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, i la normativa d'aplicació serà la vigent en el moment de concessió de la llicència inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

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

4. En cap cas no es podran acollir als beneficis citats, les obres que es facin a edificis catalogats o inclosos en conjunts històrics o artístics, subjectes a la legislació vigent del patrimoni històric o protegits pel planejament urbanístic.

Art. 17. Caducitat de la llicència

1. En aplicació del que disposa l'article 8 de la LDU, una vegada hagin transcorregut qualsevol dels terminis fixats a la llicència o a les possibles pròrrogues concedides, l'Ajuntament haurà d'iniciar l'expedient de caducitat de la llicència atorgada, circumstància que serà advertida explícitament a la llicència.

2. El motiu de caducitat és l'incompliment dels terminis fixats a la pròpia llicència pel que fa a l'inici i finalització de les obres, d'acord amb l'article 15 d'aquestes NS.

3. El procediment per declarar la caducitat requereix l'acord de l'òrgan que atorgà la llicència, en el qual ha de constar l'inici de l'expedient de caducitat i s'hi han d'especificar les causes, amb audiència de la persona interessada, durant un termini de 10 dies. Després del tràmit d'audiència, l'òrgan corresponent ha de dictar l'acord per procedir o no a declarar la caducitat.

4. Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni continuar si no es sol·licita i no s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.

5. Per acordar l'oportuna resolució sobre si procedeix o no la caducitat es tindran en compte les mateixes consideracions expressades a l'article 15.3 anterior.

Art. 18. Final d'obra

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

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

Amb la sol·licitud del certificat municipal d'acabament d'obra, s'han d'adjuntar dues fotografies de l'obra, preses des de la via pública en les mateixes condicions que per a la sol·licitud de la llicència.

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

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

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

3. En els certificats emesos pel tècnic municipal corresponent s'ha d'acreditar que en els habitatges contigus a terreny forestal s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent, de manera que el certificat acrediti que l'obra s'adequa a allò que estableix l'informe preceptiu d'APR d'incendis en el cas de que les obres estiguessen afectades, encara que la normativa és d'aplicació tant si està afectada per APR d'incendis com si no.

TÍTOL II. NORMES COMUNS D'EDIFICACIÓ

Capítol I. Paràmetres d'edificació

Secció 1a. Definicions generals

Art. 19. Regulació de l'edificació

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

Art. 20. Tipus d'ordenació de l'edificació

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

a) Edificació entre mitgeres: correspon a una edificació alineada a vial, amb la façana coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per la profunditat màxima edificable, ocupació màxima de parcel·la, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer.

b) Edificació aïllada: correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'edificabilitat, ocupació màxima, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima i les distàncies de separació mínimes als límits de parcel·la.

Art. 21. Definicions dels paràmetres referits als sectors de desenvolupament

1. Coeficient d'edificabilitat global: factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²/m²).

2. Coeficient de volum edificable global: factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m³/m²).

3. Densitat màxima d'habitatges global: coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Art. 22. Definicions dels paràmetres referits a la parcel·lació

1. Parcel·la: es defineix com a parcel·la aquella porció de terreny, rústic o urbà, que resulta d'una divisió prèvia i que pot donar lloc a la implantació dels usos o edificacions que permeti, en cada cas, el planejament. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una unitat de parcel·la compregui diverses unitats de propietat o viceversa.

2. Superfície mínima de parcel·la: es defineix com la unitat de superfície indispensable per a determinats usos del sòl i que no pot ser objecte de divisió. Les parcel·les mínimes són indivisibles. Aquesta qualitat s'haurà de fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. També són indivisibles aquelles que així ho estableixi la legislació urbanística a causa de les característiques que hi concorrin. Quan en aquestes NS o en els plans parcials s'estableixi una parcel·la mínima o uns determinats paràmetres d'aquesta, és obligatori complir aquests mínims per poder edificar. S'exceptuen les parcel·les en sòl urbà que, tot i no complir els mínims corresponents a cada zona, ja estassin escripturades en document públic abans del 5 de novembre de 1981, data d'aprovació definitiva del projecte de Delimitació del Sòl Urbà de Lloret de Vistalegre.

3. Dimensions mínimes de parcel·la: són aquells paràmetres de longitud, de façana i de profunditat que s'estableixen com a condicions mínimes que ha de complir la parcel·la.

4. Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les: és la dimensió màxima de façana permesa que pot resultar de l'agrupació de diverses parcel·les edificables duta a terme amb posterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquestes NS.

Secció 2a. Definicions dels paràmetres referits a l'edificació**Art. 23. Edificabilitat o aprofitament i superfície total edificada o edificable**

1. Es defineix com a edificabilitat o aprofitament el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2) i es distingeix entre la que està sobre terreny, o plantes altes, i sota terreny, o plantes soterrani o semisoterrani.

2. La suma de les superfícies edificades de cada planta de l'edifici, amidades dins els límits definits per les línies perimetrals exteriors de façanes i, si escau, els eixos de les parets mitgeres determinen la superfície total edificada, o en cas de previsió, la superfície edificable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2).

3. Formen part també de la superfície edificada o edificable els porxos i els cossos sortints tancats.

4. No es comptabilitzen com a superfície edificada o edificable els següents elements:

- La totalitat de les pèrgoles.
- L'espai destinat a dipòsit de líquids o gasos, excepte l'aire, o instal·lacions de tractament d'aigües residuals al servei normal de l'edificació i dels usos permesos.
- La part de sota coberta amb una alçada lliure menor d'1,50 m.

5. Per al còmput de la superfície màxima edificada o edificable per edifici no es computaran les plantes permeses per sota terreny a les respectives zones.

Art. 24. Superfície màxima d'ocupació per l'edificació

1. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície inclosa dins les línies perimetrals exteriors de façanes i, si escau, els eixos de les parets mitgeres, de les diverses plantes de l'edificació, fins i tot enterrades, determina la superfície de la parcel·la ocupada o ocupable per l'edificació.

2. A més de la superfície corresponent a les plantes d'edificació tancada, comptabilitzarà també com a superfície d'ocupació la corresponent a la totalitat dels porxos i la projecció vertical de tots els cossos sortints tan-

cats amb vol sobre la pròpia parcel·la. Les pèrgoles no comptabilitzen com a superfície d'ocupació per l'edificació.

3. El coeficient relatiu a la superfície d'ocupació màxima s'expressarà en un percentatge de la superfície de la parcel·la.

4. En aquelles zones on es fixi distints coeficients d'ocupació per a diferents plantes, l'ocupació del conjunt de les edificacions no podrà sobrepassar el major d'aquells.

Art. 25. Superfície màxima d'ocupació total

1. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície ocupada per l'edificació, d'acord amb la definició de l'article anterior, més la projecció de la resta d'elements constructius existents i/o que es projecten a la parcel·la o solar determina la superfície d'ocupació total de la parcel·la.

2. Als efectes de computar la superfície màxima d'ocupació total s'han de considerar acumulativament:

- a) La superfície ocupada per l'edificació, inclosos balcons, galeries, porxos i escales estiguin o no coberts per altres elements.
- b) La superfície ocupada per la resta d'elements constructius, tal com piscines, pèrgoles, terrasses i similars, però no els murs de tancament o interiors de parcel·les, i els que formen les marjades o els enjardinaments.
- c) Els camins privats realitzats amb materials no permeables.

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

Art. 26. Volum

1. El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, exclosos els patis de llums.

2. El coeficient de volum edificable és el factor que relaciona el volum susceptible d'edificació d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2). Aquest paràmetre no es fixa a totes les zones.

3. El còmput del volum total és el resultat de multiplicar la superfície total edificada o edificable per l'alçada que presenta l'edificació en cada planta, incloent forjats i coberta.

Art. 27. Índex d'intensitat d'ús residencial i d'ús turístic

L'índex d'intensitat d'ús, residencial o turístic, aplicat a la superfície de solar que es tracti, determinarà el nombre màxim d'habitatges o places turístiques que s'hi puguin construir. Els índexs queden definits a les ordenances específiques de les zones homogènies dels nuclis urbans.

Els índexs s'expressaran en forma de fracció, en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge o plaça turística, segons que es tracti, i el denominador la superfície de parcel·la necessària per a la construcció d'aquesta unitat.

L'arrodoniment del quocient es farà a l'alça si el decimal és major de 5 i es farà a la baixa si el decimal és igual o menor de 5.

A qualsevol solar constituït legalment en el qual estigui admès l'ús residencial, qualsevol que sigui la seva superfície, es podrà edificar al menys un habitatge.

Art. 28. Alineacions

1. Alineació de carrer o vial: pla vertical que delimita els vials, places o espais lliures amb les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

2. Alineació de façana: assenyala el límit a partir del qual s'hauran d'aixecar les construccions. L'alineació de façanes podrà o no coincidir amb la de vies i àrees públiques, segons els casos.

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

Si fos difícil apreciar l'alineació en els plànols, s'ha d'adoptar com a alineació la determinada per la majoria, en longitud, de les façanes dels edificis existents a l'illa corresponent.

En qualsevol cas, i per evitar possibles errors, s'ha de fixar pels serveis tècnics municipals, prèvia sol·licitud de l'interessat, en el moment que sigui necessari.

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

Art. 29. Profunditat edificable

1. La profunditat edificable màxima només s'estableix per a zones de tipologia edificatòria entre mitgeres, sens perjudici de l'obligat compliment de l'ocupació màxima de la parcel·la.

2. Es denomina profunditat edificable la distància màxima perpendicular a la línia de façana que limita l'alineació interior que no podrà sobrepassar l'edificació.

La profunditat edificable establerta tampoc no podrà ser sobrepassada amb cossos sortints, elements sortints, voladissos, conduccions, ni cap altre tipus d'instal·lacions o obres d'edificació.

3. Aquest paràmetre no serà d'aplicació per a aquells edificis que es projectin de forma unitària sobre els terrenys que constitueixen la totalitat d'una illa. En aquest cas tampoc serà obligatori que l'edificació s'alineï a les vies públiques.

Art. 30. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes són distàncies que s'han de respectar entre les edificacions i els límits de la parcel·la. Aquestes separacions també les han de complir els cossos sortints, pèrgoles i els soterranis. S'exceptuen els armaris destinats a instal·lacions energètiques o comptadors de subministres.

2. A les àrees de reculada a qualsevol límit de la parcel·la, podran situar-se aparcaments i garatges coberts d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes, sempre que quedin encastats totalment en el massís de terres i s'haurà d'enjardinar l'àrea superior d'aquests i adequar-la a les característiques del terreny propi circumdant.

També es podran situar a les àrees de reculada a via pública aparcaments i garatges d'acord amb el que preveuen aquestes Normes, sempre que el pendent del terreny natural superi el 25% o que el desnivell entre la cota de la vorera i la de la parcel·la es situï a una mateixa vertical, en tots els punts de l'alineació sigui superior a 4 m.

Art. 31. Sòl lliure d'edificació i superfície mínima enjardinada

1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl lliure d'edificació, com poden ser terrasses o piscines, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural actual sense modificar per damunt de 1,90 m en sòl urbà i 1,50 m en sòl rústic.

La distància en horitzontal entre dos murs de contenció d'aquests elements que formin esglaonaments, si és el cas, no podrà ser inferior a l'altura del mur situat a superior cota de nivell.

3. La superfície mínima enjardinada és aquell percentatge de la parcel·la que, sense estar ocupat per l'edificació, té la característica de ser permeable. També es considerarà com a superfície enjardinada aquella superfície de terreny coberta per les copes dels arbres o per altres cobriments vegetals vius, existents i/o prevists.

Art. 32. Alçada reguladora màxima

És la dimensió vertical, mesurada en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada màxima permesa des del nivell d'acabat de la planta baixa fins a la cara inferior de l'element estructural superior de l'edifici, en el cas que aquell sigui horitzontal, o fins el seu punt més baix en el cas que sigui inclinat i vist des de l'interior de l'edifici.

Art. 33. Alçada total màxima

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

Art. 34. Construccions permeses per damunt de les alçades reguladora i total màximes

1. Per damunt de l'alçada reguladora, i sempre per sota de l'alçada total màxima, només es permetran:

- a) El forjat i la formació de la coberta, ja sigui plana o inclinada.
- b) Els ampits i les baranes, amb una alçada màxima de 1,20 m. per sobre el paviment.
- c) Un cos d'edificació que pot comprendre la caixa d'escala, maquinària d'ascensors i instal·lacions. La superfície màxima construïda d'aquest cos no pot ser superior a 20 m² si hi ha maquinària d'ascensor. En cas contrari la superfície màxima construïda serà de 12 m². Aquest cos d'edificació no computarà en la suma de la superfície construïda. Sempre haurà d'estar separat de l'alineació de façana un mínim de 3,00 m.
- d) Els elements captadors actius d'energia solar, els quals només es poden situar sobre el paviment de la coberta plana.
- e) Dipòsits d'aigua o de combustible.
- f) Armariis d'instal·lacions i torres de refrigeració amb les dimensions tècniques mínimes.
- g) Pèrgoles, tendals i altres elements ornamentals.

2. Els dipòsits i les maquinàries no s'han de veure des de la via pública i tots els paraments verticals visibles des de l'exterior s'han d'acabar d'acord amb les pautes estètiques de l'edifici.

3. Per sobre de l'alçada total màxima podran sobresortir elements de ventilació, fumerals, antenes i parallamps. Aquests elements no han de superar l'alçada estrictament necessària, sense perjudici de les condicions d'estètica, de seguretat, d'higiene i d'habitabilitat exigibles.

Art. 35. Planta baixa

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

Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

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

a) Per edificació entre mitgeres la planta baixa ve referida a la rasant del carrer: És aquella el paviment de la qual està situat entre 1,00 m. per sobre i 0,60 m. per sota en cada un dels punts de la rasant del carrer o voravia en la qual dona façana.

Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada es regularan operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.

Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada es regularan com si es tractés d'edificis independents.

b) Per edificació aïllada la planta baixa ve referida a la cota del terreny: Tendrà la consideració de planta baixa aquella el perímetre del paviment de la qual estigui situat com a màxim 1,90 m. per sobre de la cota natural del terreny natural actual sense modificar que ocupa, tant si descansa sobre un forjat com si ho fa sobre terreny natural actual o modificat.

En qualsevol cas, el punt del paviment que sobresurti menys del terreny no ho pot fer més de 0,50 m. per sobre de la cota del terreny natural actual sense modificar que ocupa.

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

Art. 36. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la situada en el nivell inferior al de la planta baixa existent, projectada o possible. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 m.

En cap cas a les plantes soterrani s'hi permeten els usos residencial o sanitari.

Les plantes per sota de la primera planta soterrani només podran ser dedicades a aparcaments i instal·lacions tècniques de l'edifici.

2. En els edificis unifamiliars l'accés de vehicles des de l'exterior als soterranis destinats a aparcament propi no podran tenir un ample superior a 4,00 m. L'ample màxim pels altres accessos no podran ser superior a 2,50 m.

En tots els casos el nombre d'accessos haurà de ser el mínim imprescindible per a l'ús a que es destinin.

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

3. Les plantes soterrani destinades a aparcament col·lectiu, públic o privat, podran tenir els accessos necessaris per a la funcionalitat requerida.

4. Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

Art. 37. Planta pis

1. Es considera planta pis tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre pel qual es regulen les condicions d'amidament d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o la normativa que la substitueixi.

2. Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

Art. 38. Coberta de l'edifici

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

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

Art. 39. Cossos sortints

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

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

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

a) L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,00 m. sobre la rasant de la voravia i de 3,50 m. sobre la rasant de la via pública quan aquesta no tenguí voravies.

d) La seva volada es limita per la menor de les dimensions següents:

-el 10% de l'amplària del vial.

-l'amplària de la vorera menys 20 cm.

-una longitud de vol de 1,20 m.

b) Els cossos sortints s'han de separar de les mitgeres en una distància igual, com a mínim, del seu vol.

3. Sobre la via pública només poden volar els cossos sortints oberts.

Art. 40. Elements sortints

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

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

Els elements sortints es regiran per les següents condicions:

a) Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'aquest com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana, pot volar sobre el vial o l'espai lliure públic a una alçada inferior a 3,00 m. per sobre de la rasant de la voravia, i a 3,50 m. per sobre de la rasant de la via pública quan aquesta manqui de voravia.

b) Les persianes, les portes, les reixes i tota classe d'elements de tancament, s'han de disposar de tal manera que, en cap de les seves posicions, no incompleixin amb el que es disposa en l'apartat anterior. En planta baixa no es poden obrir cap a l'exterior.

c) Es prohibeix la instal·lació de qualsevol element sortint que sobresurti del pla vertical que es defineix pels cossos sortints permesos.

d) Les baixades d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les que procedeixen de terrasses i balcons, s'han de col·locar en l'interior de l'edifici o s'han d'encastar en la paret de la façana en el tram que correspon a la planta baixa, de manera que no ressaltin ni siguin visibles des de la via pública. Només poden veure's a partir de la primera planta i dels pisos superiors, excepte en les zones en què les façanes estiguin reculades respecte de l'alineació de vial.

e) Els mostradors i marquesines, siguin desmuntables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.

f) Els elements sortints han de separar-se de les mitgeres una distància igual o superior a la volada màxima que es permet sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a 1,00 m., excepte les cornises de vol inferior a 60 cm.

Art. 41. Porxos

Són edificacions o part d'elles cobertes i obertes, total o parcialment, el tancament dels quals són els elements verticals de suport estructural o altres.

Com s'ha dit en articles anteriors, els porxos computen com a superfície edificada, volum i ocupació, i s'han de situar respectant les distàncies mínimes a les partions establertes per a cada zona.

Art. 42. Pèrgoles

1. Es defineixen com a pèrgoles aquell element estructural horitzontal o inclinat, permeable a la llum i a l'aigua, sense elements massissos de cobriment, amb independència de l'addició d'elements vegetals, vius o secs.

2. La dimensió transversal de les peces que constitueixen les pèrgoles en forma de barra, llistó, bigueta, varetes i peces similars, de qualsevol dels materials permesos, no pot ser major de deu centímetres, i la separació mínima entre elles no pot ser inferior a quinze centímetres.

2. Les pèrgoles no computaran com a superfície màxima d'ocupació per l'edificació, com a superfície edificada ni com a volum, però en el sòl rústic computaran al 100% com a superfície d'ocupació per la resta d'elements constructius.

3. Les pèrgoles, de qualsevol tipus, s'han de situar respectant les distàncies mínimes a les partions establerts a cada zona, excepte quan s'utilitzin en zona d'aparcament a l'aire lliure o en superfície.

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

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

Art. 43. Condicions mínimes. Compliment de la normativa vigent. Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

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

2. Els projectes d'habitatges i locals hauran de complir obligatòriament les disposicions contingudes a la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, al seu Reglament, aprovat pel Decret 110/2010, de 15 d'octubre, i a la normativa vigent en cada moment sobre aquesta matèria.

3. Sempre que es compleixi amb l'expressat en els punts anteriors, en tot solar segregat legalment i ubicat en zona d'edificació entre mitgeres o adossada a una sola, qualsevol que sigui la seva superfície, es podrà construir com a mínim una edificació de 45 m² construïts de planta, i amb el nombre de plantes permès a la zona a la que pertany.

Art. 44. Escales comuns

1. Les escales comuns a diversos habitatges i/o locals, amb independència del seu ús, han de complir, a més de les condicions que estableix el Decret 145/1997, i el DB SUA del Codi tècnic de l'edificació, les condicions següents:

- a) S'admet un màxim de 16 escalons en cada tram d'escala.
- b) No es permeten els replans partits i entre dos replans hi ha d'haver, com a mínim, dos escalons.
- c) La distància mínima entre el portal d'entrada i el començament de l'escala és d'1'20 m.

L'amplària mínima del vestíbul d'entrada ha de ser de 2,00 m.

2. Les escales han d'estar necessàriament il·luminades i ventilades directament des de l'exterior, tot complint alguna de les condicions següents:

- a) Mitjançant una finestra a cada planta pis amb una superfície mínima d'1,00 m², ja sigui a via pública, a pati d'illa o a pati de primera o segona categoria.
- b) Mitjançant il·luminació i ventilació zenitals amb lluernes que tinguin, almanco, una superfície en planta d'un terç de la superfície de la caixa d'escala, sempre que l'ull de l'escala tinguin una amplada no inferior a 50 cm.

Art. 45. Dotació de bugaderia i estenedor

1. Tots els habitatges han de disposar d'una dependència destinada a bugaderia i estenedor, la qual ha de

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

2. L'espai que es crea davall de les cobertes inclinades amb el pendent permès podrà aprofitar-se com a bugaderia i estenedor sempre que aquest espai tingui una alçada lliure mínima d'1,50 m. Aquest espai no computarà com a superfície edificada total.

Art. 46. Evacuació de fums, gasos i bafos

1. Tots els locals en edificis de nova construcció han de disposar d'un conducte per a extracció de fums de 30x30 cm de secció, o de secció equivalent, per cada 100 m² de superfície útil del local, que discorri per l'interior de l'edifici i amb sortida per sobre de la seva coberta.

2. Només en els edificis existents que no disposin d'aquest conducte es permetrà que l'evacuació de fums es produeixi per conductes exteriors adossats a les façanes, sempre que la seva presència no desmereixi de la composició de la façana sobre la qual s'instal·li.

3. Es prohibeix la sortida lliure de fums i gasos per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

4. Els tubs o fumerals estaran proveïts d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació del calor, el renou o les vibracions es transmeti a les propietats contigües, i per evitar que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

5. En aquest aspecte s'ha de complir amb tot el que disposa el DB HS Salubritat, del Codi tècnic de l'edificació, pel que fa a la qualitat de l'aire interior.

6. L'Ajuntament imposarà les mesures correctores que siguin pertinents quan l'informe tècnic previ acrediti que una sortida de fums causa molèsties o perjudicis.

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

Art. 47. Adaptació medi ambiental

1. Segons disposa l'article 10.2 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei 8/2007, de sòl, (TRLS/2007) i el 98 del Reglament de planejament urbanístic (RPU), les instal·lacions, les construccions i les edificacions s'hauran d'adaptar, en lo bàsic, a l'ambient on s'hagin de situar, i per això:

a) En els llocs de paisatge obert i natural o rural, o en les perspectives que ofereixen els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i en les proximitats de les carreteres i dels camins de trajecte pintoresc, no es permet que la situació, la massa, l'alçada, el color, la textura i la composició dels edificis, els murs de contenció o de tancament, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, rompi l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia d'aquest.

b) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional, hauran d'harmonitzar amb aquest grup. També caldrà cercar l'harmonització quan, sense existir un conjunt d'edificis n'hi hagués algun d'importància o qualitat de les característiques esmentades.

2. L'adaptació medi-ambiental implica complir amb les determinacions sobre disseny arquitectònic, d'instal·lació de dotació de serveis, de qualitat de la construcció, etc., que es contenen en aquestes NS.

3. Excepcionalment, es podran exonerar de les condicions generals que s'han establert els edificis d'equipaments públics que hagin de presentar unes característiques arquitectòniques singulars a causa de la funció que han de desenvolupar o per considerar-se una fita en el paisatge urbà.

Art. 48. Composició arquitectònica i cromàtica

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

Art. 49. Manteniment, conservació i neteja

1. Els propietaris de tota classe de terrenys, instal·lacions, construccions i edificacions tenen l'obligació de fer front als deures i càrregues establertes a l'article 9 del TRLS/2007, i per tant conservar-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, especialment pel que fa a la façana dels edificis, les mitgeres i parts visibles des de la via pública.
2. Els espais de reculada respecte la via pública, mitgeres, terrasses, galeries, cobertes i tot element visible des de l'exterior han de mantenir-se en perfecte estat de neteja.
3. Especialment els espais de reculada citats que siguin visibles des de la via pública o edificis veïns, no poden destinar-se a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornament públic.
4. Quan sigui necessari, previ informe dels serveis tècnics municipals, l'Ajuntament podrà dictar ordres d'execució de reparacions o condicionament als propietaris de les construccions que ho requereixin. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà portar-les a terme, a costa dels propietaris, i aquests hauran de suportar i facilitar la seva execució.
5. Segons estableix l'article 183 del Text refós de la Llei del sòl de 1976 (LS/1976), quan una construcció o part d'ella estigui en estat ruïnós, l'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, declararà i acordarà la demolició total o parcial, prèvia audiència del propietari o els habitants, excepte que un imminent perill ho impedis.
6. Es declararà l'estat ruïnós en els següents supòsits:
 - a) Que el dany no sigui reparable tècnicament pels medis normals.
 - b) Que el cost de la reparació sigui superior al 50% del valor actual de l'edifici o plantes afectades, valorat segons els criteris fixats per l'article 22 del Text refós de la Llei de sòl de 2007 (TRLR/2007).
 - c) Que existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble.
7. Si el propietari no complís l'acordat per l'Ajuntament, aquest ho executarà, a càrrec de l'interessat, i en cas d'urgència i de perill en la demora, l'Ajuntament, el Batle o la Batlessa, baix la seva responsabilitat, per motius de seguretat o de salubritat, disposarà el necessari respecte a l'habitabilitat de l'immoble i desallotjament pels seus ocupants.

Art. 50. Anuncis, rètols i tanques publicitàries

1. Els anuncis o els rètols s'hauran d'integrar a la composició de la façana i al seu entorn urbà i hauran de

complir les ordenances municipals sobre publicitat exterior. Estan prohibits els anuncis o els rètols adossats a baranes, balcons o parets mitgeres.

2. L'Ajuntament pot denegar qualsevol sol·licitud de llicència per instal·lar un rètol o un anunci quan el seu contingut, la forma, la dimensió, els colors o la lluminositat, puguin causar molèsties o quan desentonin clarament amb l'entorn on es vol situar. Tot això sense perjudici de l'aplicació directa de la normativa, dels diferents instruments d'ordenació territorial o del planejament urbanístic en aquelles disposicions que prevegin sobre aquesta matèria.

3. Per instal·lar anuncis, rètols i tanques publicitàries en el sòl rústic, es seguiran les determinacions establertes en aquestes normes, especialment el que es regula a l'article 275.

4. D'acord amb l'article 36 de la Llei 5/1990 de carreteres, es prohibeix la publicitat que sigui visible des de la zona de domini públic de les carreteres, excepte en les travesseres de població, en les quals s'haurà de situar fora de la zona de domini públic i no podrà afectar la senyalització, l'enllumenat i les balises de la carretera. En tot cas caldrà atendre les disposicions de l'esmentada Llei 5/1990, de la resta de normativa aplicable i les ordenances municipals.

Art. 51. Ubicació d'antenes i d'aparells de condicionament d'aire

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

2. Els elements per condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altre classe, no poden ser visibles des de la via pública, ni poden ocupar l'espai de les terrasses i balcons exteriors. Els desguassos d'aquestes instal·lacions s'han de conduir a l'interior de l'edifici. Els aparells de condicionament o d'extracció d'aire no el poden tirar a la via pública a una alçada inferior a 3,00 m. sobre el nivell de la voravia o calçada.

Art. 52. Soterrament i canalització de xarxes de serveis

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

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

Art. 53. Protecció de l'arbrat

1. Les noves edificacions han de respectar al màxim l'arbrat existent.

2. Quan es sol·liciti llicència d'obra major, és obligatori assenyalar l'arbrat existent sobre el plànol topogràfic; així mateix, als plànols del projecte s'haurà d'assenyalar l'arbrat que es conserva i el que es reposa per tal de mantenir, al menys, el mateix nombre d'unitats.

Art. 54. Elements estèticament negatius

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

Secció 3a. Normes sobre la dotació de serveis

Art. 55. Exigència de dotació de serveis

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

Art. 56. Instal·lació d'energia elèctrica

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

Art. 57. Instal·lacions de telecomunicacions

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

Art. 58. Instal·lacions energètiques alternatives per a la producció d'aigua calenta sanitària

En el cas de noves edificacions, canvis de ús i reformes integrals de les edificacions existents s'haurà de preveure la instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada per cobrir els requisits que s'estableixen en el codi tècnic de l'edificació (CTE) i en la resta de normativa vigent en cada moment.

Art. 59. Instal·lació d'aigua potable

1. Tot habitatge, local o allotjament turístic haurà d'estar dotat de subministrament d'aigua potable amb la dotació suficient per a les necessitats pròpies de l'ús o la que determini la normativa específica vigent en cada moment.
2. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.
3. La instal·lació d'aigua potable ha d'abastar tots els banys, lavabos, cuines i altres dependències on es necessiti per a l'activitat a realitzar. En tots els edificis dotats d'aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones i a la neteja domèstica s'ha de preveure la instal·lació d'aigua calenta corresponent.
4. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, s'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de limitadors de cabal a aixetes.
5. En el sòl urbà i urbanitzable no es poden atorgar llicències per construir cap tipus d'edifici, autorització de reformes integrals o canvis d'ús fins que no es garanteixi el cabal d'aigua necessari per desenvolupar la seva activitat, mitjançant la xarxa de subministrament municipal o una altra xarxa de subministrament degudament autoritzada.

Art. 60. Instal·lació d'aigües grises

1. Les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents han de disposar d'una instal·lació per aprofitar les pròpies aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels vàters i per a les instal·lacions de reg. S'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les cisternes de vàters.
2. Els habitatges han de disposar d'un dipòsit d'acumulació de les aigües grises produïdes, amb una capacitat de 500 litres per cada habitatge i amb les instal·lacions de bombeig, de filtració i de desinfecció corresponents. Aquest dipòsit pot ser conjunt amb el de les aigües pluvials.
3. En el disseny de la instal·lació d'aigües grises o regenerades s'ha de garantir la impossibilitat de confondre-la amb la d'aigua potable, així com la impossibilitat de contaminar el subministrament d'aquesta. Per això, ambdues xarxes han de ser totalment independents.
4. Les aigües provinents del buidatge de piscines han d'anar preferentment al circuit d'aigües grises per tal de reutilitzar-la. En cas de no existir aquest circuit, es tractaran com a aigües pluvials.

Art. 61. Recollida i tractament de les aigües pluvials

1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 17 m³ per cada 100 m² de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m³.
2. L'emmagatzematge de l'aigua de pluja ha de ser independent de l'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència sense que puguin comunicar-se, però pot ser conjunt amb el de les aigües grises regenerades i amb el de les aigües procedents de la depuració de les piscines.
3. En qualsevol cas, els aljubs d'aigua potable i els d'aigua pluvial han de respectar, com a mínim, les distàncies següents:
 - a) a fosses sèptiques estanques: 10,00 m.
 - b) a una xarxa soterrada d'evacuació d'aigües fecals i grises: 1,50 m.
4. Caldrà la instal·lació d'un circuit per a la reutilització d'aquestes aigües pluvials, que pot ser el mateix circuit d'aigües grises regenerades, per als vàters i, en el seu cas, per a les instal·lacions de reg.
5. El romanent de les aigües pluvials recollides es conduirà al clavegueram urbà de pluvials, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigua si existeix, o al carrer, i complirà les condicions següents:
 - a) Les aigües pluvials no poden connectar-se a la xarxa general de sanejament.
 - b) El desguàs d'aigua pluvial, que no es condueixi a l'aljub, es farà mitjançant conduccions adients a la xarxa de pluvials, si n'hi ha.
 - c) Si no hi ha xarxa de pluvials davant l'immoble de què es tracti, haurà de conduir-se per davall de la vorera o les ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la si es tracta d'una edificació aïllada.
 - d) Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar a aquests conductes qualsevol classe d'aigües residuals, incloent-hi les procedents de piques d'escurar i rentar roba. També és prohibeix entroncar-lo al clavegueram sanitari i el vessament a fosses sèptiques.
6. En tipologia d'edificació extensiva es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació sigui permeable.

Art. 62. Evacuació d'aigües residuals

1. Les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals han de definir-se per la seva capacitat d'evacuació, la qual cosa s'ha de fer sobre la base de criteris que s'indiquen en la norma tecnològica corresponent, i han d'acomplir, si n'és el cas, la normativa relativa als abocaments industrials.
2. En sòl urbà han d'escometre, necessàriament, a la xarxa general, mitjançant pous de bloqueig i pous de registre, a l'encontre entre la xarxa horitzontal de sanejament i la xarxa general municipal.

3. Quan la instal·lació rebí aigües procedents d'un ús d'aparcament o d'altres similars, hi ha d'haver una arqueta separadora de fangs o greixos abans del pou de bloqueig.
4. Per a les aigües residuals de procedència no residencial, el sistema de depuració ha d'estar aprovat, prèviament, pels organismes competents.
5. En cap cas, no es poden vessar aigües residuals no depurades en llits de torrents o al mar.
6. En sòl rústic les aigües residuals generades no es podran abocar en pous o rases filtrants negres.

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

Art. 63. Mesures en relació a la contaminació lumínica.

Com a mesures en relació a la contaminació lumínica, s'estableixen les següents determinacions:

1. Projectes d'urbanització i dotació de serveis.

1.1. No es pot autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus. S'ha d'usar sempre pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, no es poden utilitzar reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària ha de ser paral·lela a l'horitzó.

1.2. En qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, el disseny del sistema d'enllumenat s'ha de basar fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats 2 i 3 següents i s'ha de complir el següent:

- a) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enllumenat.
- b) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vials de circulació ràpida, per exemple).
- c) S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
- d) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.
- e) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

2. Per a l'aplicació d'aquestes normes, s'estableixen dues zones en el terme municipal, de entre les quatre definides a la Norma 44 del PTM, en funció del criteri de classificació següent:

Zona E1. Àrees amb entorns obscurs. Correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI, ANEI-M i ARIP.

Zona E2. Àrees de baixa brillantor. Correspon a una franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic. En aquesta zona queden incloses totes les demés àrees del sòl rústic i tot el sòl urbà i l'urbanitzable.

3. Limitacions del flux hemisfèric superior.

Considerant que el flux hemisfèric superior instal·lat $FHS_{inst}\%$ es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació, el flux hemisfèric superior instal·lat $FHS_{inst}\%$ en les lluminàries que s'han d'implantar a cada zona en què s'ha classificat el territori municipal no poden superar els límits següents:

E1 $FHS_{inst} = 0\%$

E2 $FHS_{inst} \leq 5\%$

Art. 64. Mesures contra la contaminació acústica

Tant en la construcció de les noves edificacions com en la implantació de nous usos s'hauran de complir obligatòriament les disposicions reglamentàries que desenvolupin la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, o la normativa vigent en cada moment.

Art. 65. Necessària disponibilitat de recursos hidràulics

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

Art. 66. Mesures a incorporar en el disseny dels edificis

Per tal de millorar el medi ambient, les noves edificacions, els canvis d'ús, les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, així com les modificacions o substitucions dels seus elements que tenguin a veure amb cada una de les qüestions, hauran de complir les condicions següents:

1. Justificar que, en el disseny de les edificacions, s'ha previst el màxim nivell de condicionament tèrmic passiu possible, mitjançant la combinació adequada d'una orientació solar idònia i uns buits de façana adequats com a captadors solars passius.
2. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe un envidrament doble amb cambra d'aire interior, els quals hauran d'estar protegits amb persianes o para-sols exteriors incorporats que puguin evitar l'entrada directa de sol pels buits de l'edificació.
3. Els tancaments de l'edifici en conjunt han de garantir un coeficient de transmissió tèrmica inferior a 2,8 kcal/h m² °C.
4. L'accés des de l'exterior als locals de més de 100 m² de superfície útil d'accés públic s'ha de fer a través de vestíbuls d'independència o tallavents de doble porta (batiport o cancell, en l'arquitectura tradicional). Quan es tracti d'accessos d'ús públic o col·lectiu, aquests han d'acomplir les determinacions que preveu la Llei 3/1993 de supressió de barreres arquitectòniques i el seu Reglament.
5. S'ha de garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos, complint el que disposa el DB HS del Codi tècnic de l'edificació.

Art. 67. Exigències sobre l'ús d'alguns materials

No es permet, en edificis residencials, la utilització de fibrociment a les cobertes, façanes, canals i a qualsevol altre element constructiu.

Tampoc es permet la utilització del fibrociment en aquells elements d'urbanització que hagin de quedar a la vista.

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

Art. 68. Construccions i edificacions inadequades d'acord amb el nou planejament

1. Queden en situació d'inadequades aquelles construccions i edificacions que hi concorrin les següents circumstàncies:

- a) Foren implantades legalment d'acord amb el planejament urbanístic vigent en el seu moment.

b) No s'ajusten a les determinacions d'aquestes NS o al planejament parcial o especial que les desenvolupin.
c) No està previst en aquestes NS que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.

2. En elles es podran autoritzar tots tipus d'obres de reforma: Rehabilitació; modernització; millora de les condicions estètiques, de funcionalitat, d'higiene, de seguretat i de salubritat; de manteniment; per al compliment de les normes de prevenció d'incendis i del Codi Tècnic de l'Edificació; d'adaptació al reglament de supressió de barreres arquitectòniques; de consolidació estructural, incloses les substitucions d'elements estructurals, verticals o horitzontals, sempre que això es dugui a terme de forma parcial i seqüencial de manera que es mantingui de forma significativa la presència de l'edifici objecte de les obres; etc.

3. També es podran realitzar obres que suposin una modificació dels paràmetres edificats i del nombre d'habitatges o de places turístiques, en més o en menys, sempre que aquestes modificacions no siguin el motiu pel qual la construcció o edificació passi a incomplir la normativa vigent o augmenti el seu actual grau d'incompliment.

Així mateix es podran dur a terme la reordenació del volum i de la superfície edificats sempre que els nous volums i superfícies, en si mateixos, compleixin amb els paràmetres d'alçada, de nombre de plantes i de reculades als límits de la parcel·la, establerts en el planejament.

Art. 69. Construccions i edificacions fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb el règim i les limitacions que expressament s'assenyalaran, les construccions i edificacions següents:

Situació A: Aquelles que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.

Situació B: Aquelles edificacions o construccions executades sense llicència, sense adaptar-se a la llicència o amb llicència anul·lada, encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició en cada cas aplicable.

Situació C: Aquelles edificacions o construccions implantades legalment i en les que s'hagin executat obres d'ampliació o de reforma sense comptar amb llicència, sense adaptar-se a la llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada.

2. El règim aplicable i les limitacions que afecten a les construccions i edificacions en Situació A són els següents:

En aquesta situació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. Sí seran autoritzables excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.

3. El règim aplicable i les limitacions que afecten a les construccions i edificacions en Situació B, així com a les parcel·les on s'ubiquen i a la resta d'edificis existents en ella, són els següents:

En aquests edificis o construccions no es podrà realitzar cap tipus d'obra, excepte les obligades per aplicació de l'article 9.1 del TRLS/2007 i de l'article 50 d'aquestes normes, sempre que no es trobin en estat de runa legal per què el cost del les obres necessàries per estar en condicions d'habitabilitat o utilització sigui superior al 50% del seu valor, sense comptar el valor del sòl.

En el cas que aquestes edificacions i construccions s'hagin executats amb posterioritat a l'1 de març de 1987, a més de l'anterior, no es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram, telèfon, telecomunicacions o de similar naturalesa.

Les conseqüències derivades d'aquesta situació són diferents segons que la parcel·la on s'ubiqui l'edificació o construcció aculli una o més d'una propietat o finca registral.

En aquelles parcel·les que acullin una sola propietat o finca registral i existeixi un edifici o construcció fora d'ordenació en Situació B, les limitacions que l'afecten seran també d'aplicació a tots els altres edificis y construccions existents en la mateixa parcel·la i no se'n podran construir de nous.

En aquelles parcel·les que acullin més d'una finca registral o propietat i existeixi un edifici o construcció fora d'ordenació en Situació B, les limitacions que l'afecten seran també d'aplicació a tots els altres edificis y construccions existents que constitueixen la mateixa finca registral o propietat i no se'n podran construir de nous en ella ni en la part de la parcel·la d'ús exclusiu d'aquesta propietat, si és el cas. Les esmentades limitacions no afectaran a les altres finques registrals.

Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització, d'acord amb la legislació i el planejament vigents, de les construccions o edificacions fora d'ordenació, o no s'hagin enderrocats.

4. El règim aplicable i les limitacions que afecten a les construccions i edificacions en Situació C, així com a les parcel·les on s'ubiquen i a la resta d'edificis existents en ella, són els següents:

Les conseqüències derivades d'aquesta situació són diferents segons que la parcel·la on s'ubiqui un edifici fora d'ordenació en aquesta situació aculli una o més d'una propietat o finca registral.

En aquelles parcel·les que acullin una sola finca registral o propietat i existeixi un edifici o construcció fora d'ordenació en Situació C no es podrà realitzar en ell cap tipus d'obra, excepte les obligades per aplicació de l'article 9.1 del TRLS/2007 i de l'article 50 d'aquestes normes, sempre que no es trobi en estat de runa legal per què el cost de les obres necessàries per estar en condicions d'habitabilitat o utilització sigui superior al 50% del seu valor, sense comptar el valor del sòl. Aquestes limitacions seran també d'aplicació a tots els altres edificis i construccions existents en la mateixa parcel·la i no se'n podran construir de nous.

En aquelles parcel·les que acullin més d'una finca registral o propietat i existeixi un edifici o construcció fora d'ordenació en Situació C, les limitacions expressades abans només afectaran la propietat o finca registral en la qual s'hagi provocat la dita situació. Les esmentades limitacions no afectaran les altres propietats o finques registrals que formin part del mateix edifici i seran autoritzables en elles els tipus d'obres permeses en els edificis inadequats. Tampoc quedarà afectada la totalitat de la parcel·la ni els altres edificis existents en ella, si és el cas, independents de la propietat o finca registral en la qual s'hagi provocat la situació de fora d'ordenació, on es podran realitzar tot tipus d'obres permeses per la normativa d'aplicació.

Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització, d'acord amb la legislació i el planejament vigents, de les obres d'ampliació o de reforma realitzades sense comptar amb llicència, sense ajustar-se a la llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, o s'hagin enderrocats, o restituït al seu estat anterior a haver comès la il·legalitat.

Art. 70. Condicions en relació als usos legalment existents

1. Els usos que es trobin legalment implantats a l'entrada en vigor d'aquestes NS, o del seu planejament de desplegament, es poden mantenir sempre que es procedeixi a adaptar-los als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill establert per a la zona on s'ubiquin, segons la nova normativa urbanística i la legislació sectorial d'aplicació.

2. En aquells locals existents a l'entrada en vigor d'aquestes NS es podran autoritzar els usos permesos al planejament vigent en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres per a la seva construcció, sempre que es compleixin els límits esmentats en el punt anterior.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

Art. 71. Estructura general dels usos

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

a) Ús global: és l'establert per les NS per a definir el destí genèric de cada zona. Aquesta categorització d'ús només té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori. Els usos globals poden ser:

- a. Usos globals lucratius, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.
- b. Usos globals no lucratius, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.

b) Ús detallat: és el contemplat de forma més detallada per les NS per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

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

a) Ús públic: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que a l'efecte estableix la llei.

b) Ús col·lectiu: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per a pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.

c) Ús privat: és el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

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

a) Ús de domini públic: en compliment dels articles 19.1.c, 29.1.d i 29.1.e del Reglament de planejament urbanístic, les NS determinen la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

b) Ús de domini privat: en compliment dels articles 19.1.c i 29.1.d del Reglament de planejament urbanístic, les NS proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

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

a) Ús admès (A): és aquell ús que el planejament autoritza, sense perjudici del compliment de la normativa específica.

b) Ús condicionat (C): és aquell que necessita requisits addicionals per ser autoritzat, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

c) Ús prohibit (P): és aquell ús la implantació del qual no està permesa pel planejament. Així mateix s'han de considerar prohibits els usos que així es considerin per les disposicions estatals o autonòmiques, especialment pel que fa a matèria de seguretat, salut, molèsties o perillositat.

Tots els usos no inclosos com a admesos o condicionats a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

Capítol I. Definicions dels usos en sòl urbà o urbanitzable

Art. 72. Usos residencials

Habitatge: és aquella edificació destinada a l'allotjament o residència familiar situada en sòl urbà o urbanitzable. Es poden ubicar en dos tipus d'edificis:

a) Unifamiliar: És l'edifici destinat a l'allotjament o la residència d'una sola família, o d'una unitat de convivència, que constitueix una unitat registral, assentada en una parcel·la, sola o amb altres del mateix tipus, la qual té el seu accés des d'un vial o espai lliure d'ús i de domini públics, des de espais lliures comuns amb els altres edificis unifamiliars o amb espais d'ús exclusiu de l'habitatge.

b) Plurifamiliar: És l'edifici format per més d'un habitatge familiar, agrupats de forma contigua, lateralment i/o de manera superposada verticalment, que formen una edificació contínua i que constitueixen un conjunt d'unitats registrals sobre la parcel·la en la qual s'assenta. Per accedir a cada unitat d'habitatge, s'han d'usar elements d'edificació privats comuns (caixes d'escaleres, jardins comunitaris, vies o carrers privats, etc.) i s'han de sotmetre al règim jurídic de propietat horitzontal.

Art. 73. Usos del sector secundari

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

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

a) Primera categoria: comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge que per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat. Han de complir, a més, els següents requisits addicionals:

a. Només poden estar situades en planta baixa.

b. La superfície útil màxima destinada a l'activitat serà de 150 m².

b) Segona categoria: comprèn les indústries en general. S'haurà de complir, en tots els casos, amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per a l'emissió de renous i vibracions així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims.

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

Art. 74. Usos del sector terciari

1. Comercial: és aquell que es considera com a activitat comerç d'acord amb l'article 1 del Pla Director Sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears, aprovat pel Decret 217/1996, de 12 de desembre, i la normativa sectorial aplicable. S'exceptuen els usos o activitats que estan expressament inclosos en altres apartats per aquestes NS.

2. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que incorporen les institucions financeres, assegurances, despatxos professionals, agències de viatges, serveis prestats a les empreses i altres serveis.

3. Allotjament turístic: és aquell dut a terme per empreses turístiques d'allotjament que són les que, de manera professional i habitual, ofereixen allotjament en un establiment obert al públic amb o sense serveis complementaris que estiguin destinats als usuaris de l'establiment turístic. Seguint els termes de la Llei general turística els usos que es preveuen, com a admesos a determinades zones, són els següents:

a) Establiments hotelers:

Hotel: s'entén per hotel l'establiment que presta serveis turístics d'allotjament i de menjador, amb o sense serveis complementaris, que, per estructura, no disposa de les instal·lacions adequades per a l'elaboració i consum d'aliments dins de la unitat d'allotjament.

Hotel de ciutat: aquell que, a més de tenir les característiques del punt anterior, té alguna de les característiques següents:

- Estar instal·lat o instal·lar-se en zones qualificades i ordenades com a nucli antic pel planejament.

- Estar instal·lat o instal·lar-se en edificis emparats per la legislació reguladora del patrimoni històric o que estiguin catalogats pel planejament i situats a zona urbana d'edificació consolidada.

- Estar projectat d'acord amb el que disposen els plans de l'oferta turística aplicables a l'illa de Mallorca.

Hotel apartament: s'entén per hotel apartament l'establiment que, a més de prestar serveis turístic d'allotjament i de menjador amb o sense serveis complementaris, disposa per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i consum d'aliments en totes o algunes de les unitats d'allotjament.

b) Apartament turístic: s'entén per apartament turístic l'establiment que presta servei d'allotjament sense servei de menjador i que disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments en totes les unitats d'allotjament.

c) Turisme d'interior: s'entén per establiment de turisme d'interior l'habitatge en què es presti servei d'allotjament, construït amb anterioritat a una data determinada, situat en el casc antic dels nuclis urbans a una distància mínima de 500 metres de la zona turística més pròxima.

Aquest edifici ha de tenir la tipologia tradicional de l'entorn urbà en què s'ubiqui, i constituir un sol habitatge, amb un nombre de places limitat. Es troba regulat en el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.

4. Restauració: l'ús de restauració és aquell que es presta als establiments que, oberts al públic, es dediquen a subministrar de manera professional i habitual, menjars o begudes per consumir en el mateix local. Inclou, en els termes establerts a l'article 34 de la Llei general Turística, els restaurants, cafeteries, bars i altres empreses de servei directe a l'usuari de serveis turístics. S'exclouen expressament els que incorporin algun tipus d'espectacle i sales de festa que es consideren adscrits a l'ús recreatiu.

Art. 75. Usos d'equipament comunitari

1. Soci cultural: comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

2. Docent: les activitats que formen aquest ús són les que es destinen a la formació humana i intel·lectual de les persones en els diferents nivells. S'hi inclouen, per exemple, els centres d'educació infantil, de primària i de secundària, de batxillerat, de formació professional, d'ensenyança universitària, d'educació especial, d'educació per a adults, les acadèmies, els tallers ocupacionals, les escoles d'educació musical i conservatoris, les escoles d'arts i oficis, els centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

3. Assistència social: comprèn les activitats destinades a la cobertura de les necessitats socials de la població i que en general no estan incloses en altres usos. Inclou també l'allotjament assistit, amb tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits: gent gran, estudiants, religiosos, albergs de transeünts, etc.

4. Administratiu institucional: comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública exclusivament per a desenvolupar-hi les funcions i serveis de les seves competències. S'hi inclouen, per exemple, les seus de l'Ajuntament, les delegacions de l'Administració autonòmica o estatal, etc.

5. Esportiu: les activitats que formen part d'aquest ús són les que s'adrecen a la pràctica, l'ensenyança d'especialitats esportives o de cultura física. S'hi poden incloure, per exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, etc.

6. Seguretat: aquest ús es correspon a les activitats de servei públic que fan cossos i institucions de l'administració i que s'adrecen a la defensa de l'Estat, a la preservació de l'ordre públic, a la protecció dels individus o dels béns i les activitats que es desprenen de les anteriors. S'hi inclouen, per exemple, les casernes de l'exèrcit o de les forces de seguretat locals, autonòmiques i estatals, les comissaries, les instal·lacions militars, protecció civil, etc.

7. Sanitari: el formen les activitats d'ús públic o col·lectiu que es destinen a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis metges o quirúrgics i hospitalaris. No s'hi inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, els quals es consideren de la

mateixa manera que la resta d'activitats professionals. Dins l'ús sanitari, s'han d'incloure, per exemple, els hospitals, les clíniques, les residències de persones malaltes, els ambulatoris, els dispensaris, els centres de salut d'atenció primària i preventiva, els PAC, els consultoris psiquiàtrics, els laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, qualsevol tipus de centre d'assistència sanitària.

8.Recreatiu i espectacles: aquest ús es relaciona amb les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general, i amb les similars que no s'inclouen en altres usos.

Aquestes activitats es relacionen en l'annex del Reglament general de policia i espectacles públics i activitats recreatives, com, per exemple, les sales de cinema, els teatres, els cafè concerts, les sales de concerts, les sales de jocs, els casinos, els parcs d'atraccions, aquàtics, els jardins botànics, els aquaris, les places de toros, els circs, les discoteques, les sales de ball, etc.

9.Funerari: comprèn les activitats que es destinen a serveis funeraris en general, es a dir, els cementiris, tanatoris, etc. No s'admeten els cementiris en sòl urbà. Els tanatoris s'admeten només annexes a instal·lacions sanitàries i assistencials.

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

Art. 76. Usos d'infraestructures i serveis urbanístics

1. Xarxa viària: l'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos vendrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, per Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre i les seves successives modificacions), per les disposicions del Consell Insular de Mallorca, en les vies de la seva competència, i per les pròpies NS, i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (reglaments d'activitats a la via pública, servituds per infraestructures, normatives sobre estacions de servei, etc.)

2. Instal·lacions i serveis: correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tal com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida i transferència de residus, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques i els semblants a tots els esmentats anteriorment. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

L'execució en domini públic de les xarxes de servei i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu i pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

3. Transports: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estança de persones i/o de mercaderies, tant de transport públic, privat o col·lectiu, tal com parades i estacions de bus i de tren. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

4. Comunicacions i telecomunicacions: compren les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicacions les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

5. Aparcament de vehicles: compren els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles de transport de persones per carretera, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. L'ús corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tal com autobusos i/o camions, només es permeten a les zones industrials i de serveis.

6. Estacions de servei: s'entén com a estació de servei de combustibles i/o carburants els espais destinats a estacions, parades o establiments amb dipòsits d'emmagatzematge i un o varis sortidors per a l'expansió dels combustibles i/o carburants, destinats bàsicament als vehicles automòbils. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

Art. 77. Usos d'espais lliures

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

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

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

Art. 78. Normes per a l'ús comercial

L'ús comercial estarà regulat per les disposicions legals i reglamentàries sectorials vigents.

Art. 79. Normes per a l'habitatge turístic de vacances

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

Art. 80. Normes per a l'ús turístic

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

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

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

Art. 81. Usos i activitats al sòl rústic

1. La regulació dels usos i activitats al sòl rústic, els quals venen definits a continuació, es regirà per la normativa sectorial aplicable, sens perjudici de la regulació específica que es conté a les normes següents.

2. El règim d'usos que s'estableix per al sòl rústic segueix la matriu d'ordenació del sòl rústic continguda al PTM.

3. El règim dels usos definits per aquestes normes per a les diferents activitats queda com s'estableix a les diferents regulacions, entenent que allò que s'estableix per als usos condicionats són requisits addicionals per ser autoritzats, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

4. En el cas que sigui necessària la declaració d'interès general, les actuacions proposades es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o

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

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

Art. 82. Activitats del sector primari

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

Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística contingudes en aquestes NS o qualsevol altra normativa o instrument d'ordenació territorial.

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

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

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

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

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

Art. 83. Activitats del sector secundari

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

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

No hi estan incloses les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

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

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

Art. 84. Equipaments

1. Equipaments sense construcció: es refereix a equipaments situats en terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'article 85 d'activitats del sector primari.

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

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

2. Resta d'equipaments: consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

Art. 85. Infraestructures

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

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

4. Ports i ports esportius: s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atraca d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal: com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

Art. 86. Protecció i educació ambiental

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

Art. 87. Habitatge unifamiliar aïllat

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

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

Secció 1a. Règim d'usos del sector primari

Art. 88. Règim d'usos de les activitats extensives

Ús admès a totes les categories de sòl rústic, sense perjudici del compliment de la normativa específica. A les AANP quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Art. 89. Règim d'usos de les activitats intensives

1. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP).

2. Ús condicionat a les APR i APT-CA, amb els requisits addicionals següents:

a) Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b) Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

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

Ús admès a les AT-H, AT-C, SRG-F, SRG-28 i SRG-14, sense perjudici del compliment de la normativa específica.

Art. 90. Règim d'usos de les activitats complementàries

1. Ús condicionat a la totes les categories de sòl rústic: APR, APT-CA, AT-H, AT-C, SRG-F, SRG-28 i SRG-14, amb els requisits addicionals següents:

a) Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries, segons el Decret 62/1995, de 2 de juny). Excepte a les ANEI, es permetrà que en el cas dels hotels rurals, aquests es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

b) Ser alguna de les activitats següents: venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la protecció del sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'1 de gener de 2005.

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

Art. 91. Règim d'usos de les activitats extractives

1. Ús prohibit a les AANP, AT-H i AT-C.

2. Ús prohibit a les APR, APT, SRG-F, SRG-28 i SRG-14, llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzin segons el Pla Director Sectorial de Pedreres. A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

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

Secció 2a. Règim d'usos del sector secundari**Art. 92. Règim d'usos de la indústria de transformació agrària**

1. Ús prohibit a les AANP.
2. Ús condicionat a les APT-CA, APR i SRG-F, amb els requisits addicionals que s'ubiquin en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i, a més, hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit. A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.
3. Ús condicionat a les AT-H, AT-C, SRG-28 i SRG-14.

Art. 93. Règim d'usos de la indústria en general

1. Ús prohibit, sense excepció, a les AANP, APR, APT-CA, AT-H, AT-C i SRG-F.
2. Ús prohibit a les SRG-28 i SRG-14, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en la Disposició addicional segona del PTM.

Secció 3a. Règim d'usos dels equipaments

Art. 94. Règim d'usos dels equipaments sense construcció

1. Ús condicionat a les ANEI, APR, APT-CA, AT-H, AT-C, SRG-F, SRG-28 i SRG-14.
A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Art. 95. Règim d'usos de la resta d'equipaments

1. Ús prohibit a les AANP.
2. Ús condicionat a les APR, AT-H, AT-C, SRG-F, SRG-28 i SRG-14, amb els requisits addicionals següents:
 - a) Es limita l'oferta turística a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:
 - S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.
 - La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents l'1 de gener de 2005.
 - Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tenguin atribuïda la competència sobre patrimoni històric.
 - No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.
 - Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
 - Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents l'1 de gener de 2005.

Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.

En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- b) Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:
 - Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provinguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.

- En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi SRG-F.
- L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.
- Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.

c) Només a les AT-H i AT-C es podran ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.

d) Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

e) Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'1 de gener de 2005.

f) Ser d'ús comercial, sempre a edificis existents a l'1 de gener de 2005 i només en els casos següents:

- a. Quan es tracti d'establiments o activitats directament vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin de ser emplaçades necessàriament en el medi rural.
- b. En la resta de casos que es prevegin expressament en la legislació urbanística general.

g) Ser d'ús d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'1 de gener de 2005.

h) A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Secció 4a. Règim d'usos d'infraestructures

Art. 96. Règim d'usos de les comunicacions i infraestructures

1. Ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb l'excepció de:

a) Les petites infraestructures (E-1) destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

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

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

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

2. Ús condicionat a les APR i SRG-F, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

a) Ser petites infraestructures.

b) Ser vies de transport, que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.

c) Ser conduccions i esteses.

d) No ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

e) Ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques i de tractament de residus.

f) A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

3. Ús condicionat a les APT-CA, AT-H, AT-C, SRG-28 i SRG-14, al fet que compleixin les condicions següents:

a) Ser petites infraestructures.

b) Ser vies de transport, que estiguin recollides en el PTM o en els Plans directors sectorials corresponents i de camins.

c) Ser conduccions i esteses.

d) No ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

e) Ser grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal. En el cas de marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran a AT-H.

Secció 5a. Règim d'usos de protecció i educació ambiental

Art. 97. Règim d'usos de la protecció o educació ambiental

1. Ús condicionat a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

2. Ús condicionat a les ANEI, APR, APT-CA, AT-H, AT-C, SRG-F, SRG-28 i SRG-14.

3. A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient

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

Art. 98. Règim d'usos de l'habitatge rural

1. Per tal de poder autoritzar un nou habitatge en sòl rústic sempre s'haurà de seguir el procediment establert en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

2. L'ús d'habitatge rural, en les categories de sòl rústic on aquest ús es permeti i en els termes que es defineixen al títol IX d'aquestes NS, haurà de complir les següents condicions generals:

a) D'acord amb l'article 25 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, només es podrà autoritzar un habitatge per parcel·la.

b) Quan suposi una nova construcció d'edificacions o un canvi d'ús d'altres ja existents, la parcel·la haurà de comptar amb la superfície mínima assenyalada per a aquest ús.

c) A efectes d'autorització de nous habitatges a totes les Àrees de prevenció de riscos (APR) la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions dels sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.

d) A les Àrees de prevenció de riscos d'incendi i en els terrenys forestals en general, sense perjudici d'allò regulat anteriorment, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació

d'emergència, així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30m. al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

Art. 99. Condicions de les edificacions d'habitatge rural

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

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

Art. 100. Condicions de la parcel·la per a habitatge rural

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

a) Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.

b) En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima d'aquestes normes per a cada categoria de sòl rústic.

c) A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills —o a fills de fills premorts— o a causa d'herència entre pares i fills — inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació—, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

TÍTOL IV. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES

Capítol I. Determinacions generals

Art. 101. Definició dels Sistemes. Sistemes generals i locals

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

Art. 102. Regulació dels Sistemes

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

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

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

Art. 103. Titularitat i afectació del sòl per a Sistemes

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

Capítol II. Tipus de Sistemes

Art. 104. Tipus

Aquestes NS estableixen els següents tipus de Sistemes:

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

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

Secció 1a. Sistema d'equipaments comunitaris (EC)

Art. 105. Definició, règim i classes del sistema d'equipaments comunitaris

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

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

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

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

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

El règim d'usos del sistema d'equipament comunitari serà l'enunciat a l'article 77 d'aquesta normativa.

La indicació dels diferents tipus d'equipaments comunitaris als plànols d'ordenació és correspon a l'ús existent actualment o el previst, sense perjudici que es pugui canviar, de manera justificada, aquest tipus d'ús, sempre i quan conservi l'element en qüestió la seva consideració com a Sistema.

Art. 106. Condicions generals de les edificacions dels equipaments comunitaris

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

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

a) Per a zones d'edificació contínua els paràmetres aplicables seran els corresponents a la zona on es situa o s'ha de situar l'equipament.

b) Per a zones d'edificació aïllada s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:

| | | |
|--|-------------------------------------|-----|
| Ocupació màxima | 50% | |
| Aprofitament o edificabilitat màxima | 1,00 m ² /m ² | |
| Altura reguladora màxima | 8,00 m | |
| Altura total màxima | 10,00 m | |
| Número màxim de plantes altes | 2 (PB + 1P) | |
| Reculades mínimes de l'edificació als límits del solar | A vies i espais públics | 6 m |
| | A propietats veïnes | 3 m |
| Percentatge mínim de zona arbrada o enjardinada | 30% | |

Art. 107. Equipament comunitari funerari

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

Només s'admet l'ampliació dels cementiris existents. Els tanatoris s'admeten annexes a cementiris i a centres sanitaris o assistencials.

Es preveu una zona dotacional de 25 metres al voltant dels cementiris i les seves possibles ampliacions que haurà d'estar enjardinada i lliure de tota classe de construccions.

Secció 2a. Sistema d'espais lliures**Art. 108. Definició i règim**

1. Compren els sòls destinats a parcs, jardins i zones verdes, així com a zones esportives, d'esbarjo i d'oci a l'aire lliure, que així quedin qualificades al corresponents plànols d'ordenació d'aquestes NS i aquelles que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit.

2. Únicament s'admeten els usos d'esbarjo i lleure a l'aire lliure, eventualment l'ús esportiu i cultural sense limitació d'accés i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls, així com les eventuales concessions per a serveis i pas d'instal·lacions urbanes. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que dicti l'Ajuntament.

3. En general, no s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i vol d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'hi podran realitzar les construccions i o instal·lacions de serveis públics o d'aparcaments que s'autoritzi sota qualsevol règim de concessió administrativa.

4. S'admetrà que les finques veïnes tinguin llums i vistes sobre els parcs i jardins públics, però no l'accés des d'aquests als edificis.

Art. 109. Condicions de les edificacions dels espais lliures

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

Secció 3a. Sistema de comunicacions**Art. 110. Definició, règim i subsistemes de comunicacions**

1. El Sistema de comunicacions compren el conjunt de terrenys, instal·lacions, edificacions i reserves de sòl per a la xarxa viària, xarxa ferroviària i transports.

2. El règim d'usos serà l'enunciat a l'article 78 de la normativa.

3. Per la seva funció es poden distingir els següents subsistemes:

- a) Subsistema viari.
- b) Subsistema ferroviari.
- c) Subsistema de transports.

Art. 111. Subsistema viari

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

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

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

2. Es distingeixen diferents categories de vies tot definint l'amplitud de les franges de qualificació (domini públic) i de protecció per als diversos tipus de viari d'acord amb els següents subapartats:

A) Carreteres de la xarxa viària primària

Carreteres, autovies i autopistes incloses en el PDS de carreteres en la xarxa primària bàsica i complementària, subjectes a la seva legislació específica i amb les següents condicions:

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

B) Carreteres de la xarxa viària secundària

Carreteres, incloses pel PDS de carreteres en la xarxa secundària, subjectes a la seva legislació específica i amb les següents condicions:

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

C) Carreteres de la xarxa local

Inclou la resta de carreteres que es limiten a l'àmbit local, amb les següents condicions:

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

D) Carrers de la xarxa urbana primària

Són els carrers que es consideren necessaris per a l'estructuració bàsica del tràfic rodat urbà, amb les següents condicions:

- a) El domini públic correspon a la calçada dels carrers més la voravia quan aquesta existeixi.
- b) Els nous carrers de la xarxa urbana primària hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 141 i següents d'aquestes NS.
- c) Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

E) Carrers de la xarxa urbana secundària

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

- a) El domini públic correspon a la calçada dels carrers més la voravia quan aquesta existeixi.
- b) Els nous carrers de la xarxa urbana secundària hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 141 i següents d'aquestes NS.
- c) Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

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

Són els carrers que es consideren necessaris per a l'estructuració bàsica del tràfic de vianants. Poden ser d'ús exclusiu per a vianants o d'ús preferent, en aquests darrers es donarà prioritat a l'ús per part dels via-

nants limitant-se el trànsit rodat a situacions especials com poden ser els dels vehicles de residents, vehicles de servei públic o d'abastament de certes mercaderies, amb les següents condicions:

- a) El domini públic correspon a la totalitat de l'amplada del carrer, incloent, si estan delimitades, la calçada i les voravies.
- b) Els nous carrers de preferència per a vianants hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 141 i següents d'aquestes NS.
- c) Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

G) Camins rurals

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

S'haurà de seguir allò que estableix l'article 216 d'aquestes NS pel que fa a la regulació dels nous camins rurals.

3. A més dels usos propis del sistema viari, circulació de vianants i rodada, s'admet la utilització del subsòl per al pas de les línies d'infraestructures i serveis tècnics, i l'ús del sòl per il·luminació, senyalització i altres elements propis del vial al qual donin servei. En l'execució de noves carreteres i carrers serà obligatori que tots els serveis siguin soterrats.

4. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

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

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

Art. 112. Subsistema ferroviari

1. El subsistema ferroviari compren les instal·lacions i espais reservats al traçat de la xarxa ferroviària, estacions, edificacions i construccions complementàries, instal·lacions diverses i senyalitzacions.

2. L'amplària de les franges de domini públic, zona de servitud i zona d'afecció, totes elles referides des de l'aresta exterior de l'explanació, seran les següents:

A) En sòl rústic

- a. Zona de domini públic: 8,00 m.
- b. Zona de servitud: 20,00 m.
- c. Zona d'afecció: 50,00 m.

B) En sòl urbà

- a. Zona de domini públic: 5,00 m.
- b. Zona de servitud: 8,00 m.
- c. Zona d'afecció: 25,00 m.

3. Els terrenys destinats a sistema ferroviari i les seves franges de servitud no són edificables ni amb caràcter provisional. Per a qualsevol tipus d'obra que afecti a la zona d'afecció s'haurà d'obtenir l'autorització prèvia de l'administració competent en matèria ferroviària.

4. Les noves edificacions destinades a estacions o usos complementaris hauran de complir les mateixes condicions que les assenyalades a l'article 109 d'aquestes NS.

5. En tot cas s'hauran de complir totes les disposicions normatives en matèria de policia de ferrocarrils.

Art. 113. Subsistema de transports

1. Compren els terrenys, edificacions i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies de caràcter municipal o extramunicipal tal com estacions d'autobusos.

2. Les noves edificacions vinculades a aquest subsistema hauran de complir les mateixes condicions que les assenyalades a l'article 109 d'aquestes NS.

Secció 4a. Sistema d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions

Art. 114. Definició i règim del Sistema d'instal·lacions, serveis telecomunicacions

1. El Sistema d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions compren un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

2. El règim d'usos serà l'enunciat a l'article 78 de la normativa.

3. Per la seva funció es poden distingir els diferents subsistemes: el d'infraestructures i serveis tècnics i el de telecomunicacions.

Art. 115. Subsistema d'infraestructures i serveis tècnics

1. Comprèn els terrenys, edificacions i instal·lacions destinats a la dotació d'infraestructures i serveis tècnics, de titularitat o servei públic encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la seva xarxa d'abastament, plantes incineradores, estacions de transferència de residus, abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Les edificacions necessàries per al desenvolupament del subsistema d'infraestructures i serveis tècnics s'ajustaran estrictament a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit urbà en que se situen. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests subsistemes mantindran el caràcter d'espais enjardinats, en general, tenint cura de l'arbrat i la vegetació existent.

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

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

4. A les canalitzacions de gas i aigua existents i a les noves que s'autoritzen, caldrà respectar les servituds de pas, o d'altres que poguessin existir, oficialment establertes. No es podran dur a terme actuacions (edificacions o d'altres) a les proximitats de les canalitzacions esmentades a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament en la normativa tècnica vigent.

Quan l'actuació a realitzar pugui produir una afectació de les canalitzacions esmentades, es podrà sol·licitar un informe a l'empresa que en sigui propietària.

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

Art. 116. Subsistema de telecomunicacions

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

TÍTOL V. NORMES ESPECIALS EN MATÈRIA D'AIGÜES

Capítol I. Aigües

Art. 117. Normativa aplicable en matèria d'aigües

En tot allò que constitueix el domini públic hidrogràfic, format pels torrents, fonts naturals, zones humides i el subsòl de les diverses capes freàtiques, així com les seves zones de servitud, serà d'aplicació la normativa sectorial en matèria d'aigües i, en especial, el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, el reglament del domini públic hidràulic aprovat pel Reial decret 849/1986, i el Pla hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril.

Art. 118. Zones de servitud i policia

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

Art. 119. Aprofitament i prohibició d'abocaments

1. D'acord amb l'establert a l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament per part dels particulars dels llits de torrents o dels béns situats en ells, requereix la prèvia concessió o autorització administrativa. A tal efecte, les obres destinades a la canalització, tall o cobertura de qualsevol llit requereix la prèvia presentació del projecte subscrit per tècnic competent, d'acord amb l'article 126 del Reglament, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament d'esteses elèctriques i de qualsevol tipus de pas per damunt o per davall del llit. El compliment d'aquestes prescripcions s'inclourà i justificarà en l'esmentat projecte específic.

2. Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 Text refós de la Llei d'aigües, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que s'hagi obtingut la prèvia autorització administrativa. En aquesta prohibició s'hi inclou l'abocament d'aigües pluvials, excepte que es garanteixi que la qualitat de l'abocament no afectarà al llit de l'element.

TÍTOL VI. PATRIMONI HISTÒRIC. CATÀLEG

Art. 120. Protecció del patrimoni arquitectònic i dels conjunts urbans

1. La protecció del patrimoni arquitectònic de Lloret de Vistalegre i dels seus conjunts urbans es farà efectiva mitjançant el compliment de les disposicions contingudes en el Catàleg de Patrimoni municipal i de les ordenances contingudes en aquestes NS.

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

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

Art. 121. Protecció del centre històric de Lloret de Vistalegre.

Seguint les determinacions de la Norma 46 del PTM, al centre històric de Lloret de Vistalegre, delimitat als corresponents plànols d'ordenació i classificat com a Nucli Antic (NA), s'aplicaran les ordenances específiques per a aquesta àrea contingudes al Títol VII d'aquestes NS. Atesa la finalitat de protecció i conservació patrimonial de les tipologies tradicionals que tenen aquestes ordenances específiques es posarà especial esment en la seva aplicació per a fer efectiva aquesta finalitat.

Aquest àmbit classificat com a NA es defineix, a tots els efectes, com a Àrea de rehabilitació integral.

Art. 122. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural

1. D'acord amb les determinacions de la Norma 49 del PTM, s'assenyala com a Ruta del Barroc, única que discorre pel terme municipal de Lloret de Vistalegre, les carreteres MA-3231 i MA-3130, les quals uneixen els nuclis urbans de Lloret de Vistalegre amb el de Montuïri i de Sineu, respectivament.

L'únic exemple destacat d'aquella època en el terme municipal de és l'Església parroquial Verge de Loreto, sense que això signifiqui que no pugui haver-ne que formin part del Catàleg de bens patrimonials, al qual es remet.

2. S'estableix una àrea de protecció de l'entorn i les visuals dels elements integrants d'aquesta ruta. Aquesta àrea es fixa fins a una distància de 50 m. en sòl urbà i de 100 m. en sòl rústic respecte del perímetre de cada un d'aquests elements. Dins aquesta zona de protecció es prohibeix qualsevol actuació que pugui malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat i l'entorn o les visuals dels esmentats elements.

3. Per a la realització de qualsevol obra o instal·lacions de nova planta o d'ampliació d'edificacions existents dins de la zona de protecció serà necessària la presentació, conjuntament amb el projecte per al qual es

sol·licita la llicència, d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració a l'entorn urbà i la no afectació a les visuals de l'element en qüestió.

4. Per a qualsevol altre tipus d'obra que afecti a la configuració i aspecte exterior de les edificacions existents serà necessari adjuntar a la sol·licitud de llicència una descripció detallada de l'actuació que es pretén realitzar tot expressant clarament la qualitat, textures i colors dels materials i acabats que es volen utilitzar.

Art. 123. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès paisatgístic

1. D'acord amb les determinacions de la Norma 50 del PTM, no discorre pel terme de Lloret de Vistalegre cap de les rutes d'interès paisatgístic o naturalístic definides en ella.

2. En el cas que definís en el futur una ruta d'aquestes característiques, s'hauria d'establir una franja de protecció paral·lela a la ruta, des de l'eix d'aquesta, amb una amplada de 25 metres a cada costat, en la qual es estarien prohibides les actuacions que poguessin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

L'autorització de qualsevol tipus d'intervenció dins aquesta franja de protecció estaria sotmesa a la presentació d'un estudi justificatiu del compliment del requisits de protecció esmentats.

Així mateix, s'hauria de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic i no es podria autoritzar cap intervenció que limités aquestes condicions.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE ORDENAT

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbà

Secció 1a. Determinacions generals

Art. 124. Definició de sòl urbà

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

Art. 125. Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en el sòl urbà amb urbanització consolidada

1. S'entendrà que disposen d'urbanització consolidada els terrenys classificats com a sòl urbà que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar un servei adequat a la població prevista i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.

2. Els terrenys previstos en el punt anterior no quedaran integrats en un àmbit de gestió perquè no necessiten operacions integrals d'urbanització ni hi queden subjectes, encara que de vegades es requereixi completar puntualment la seva urbanització, pel fet de no estar executada en els termes de l'apartat 3 d'aquest article, a fi que pugui adquirir la condició de solar.

3. Al sòl urbà només s'hi podrà edificar, prèvia obtenció de llicència, a les superfícies que, a més de pertànyer a la classe esmentada, tinguin la condició legal de solar, segons la definició de la Llei 7/2012 o la vigent en el moment respectiu.

4. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tinguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat.

5. Els terrenys classificats com a urbanitzables tendran igualment la mateixa consideració que els terrenys classificats com a sòl urbà que disposen d'urbanització consolidada, als estrictes efectes del que disposen els apartats anteriors, sempre que la urbanització estigui efectivament executada en els termes exigits en l'apartat tercer.

Art. 126. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable ordenat

1. Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentària, per poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbà o urbanitzable que no tenguin encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o en una unitat d'actuació, serà necessari que l'interessat acrediti que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodolament; viabilitat per als vianants amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació; i zones verdes, a excepció de la seva plantació. Així mateix, en el cas de que es tracti de sòl urbanitzable ordenat, de conformitat al regulat a l'article 18 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, també l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi.

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

Art. 127. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà

El règim bàsic dels drets i deures dels propietaris d'aquest tipus de sòl és el contingut en el Text refós de la llei de sòl (RDL 2/2008), al qual s'han d'afegir les exigències que es determinen per part de la resta de l'ordenament jurídic urbanístic i les determinacions contingudes als instruments d'ordenació territorial vigents.

Art. 128. Execució d'unitats d'actuació

1. S'han de redactar figures de planejament per desenvolupar les determinacions de les NS en tots els casos en què estiguin establertes de forma específica.

2. Les normes estableixen per a les unitats d'actuació delimitades el sistema d'actuació preferent. Si manca aquesta determinació el sistema d'actuació preferent serà el de compensació.

3. En els casos d'edificis que s'hagin d'adequar a les noves alineacions establertes per aquestes normes en zones consolidades, es podran delimitar unitats d'actuació amb la finalitat d'obtenir la superfície corresponent de vial mitjançant cessió gratuïta o expropiació, si n'és el cas.

4. En les unitats d'actuació, les normes estableixen determinacions específiques d'ordenació i aprofitament, i les remet a la regulació recollida en cada una de les corresponents fitxes de característiques.

5. Els límits establerts en els plànols seran la referència per a les obligacions de cessió gratuïta, equidistribució o urbanització pendents de compliment, així com per a la determinació detallada, en aquelles unitats d'actuació que correspongui, del percentatge de la reserva mínima de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública que determini la legislació aplicable a cada moment.

Art. 129. Fitxa de característiques d'unitats d'actuació

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada àmbit d'unitat d'actuació es recullen a la corresponent fitxa de característiques, les determinacions de les quals són d'obligat compliment per a cada actuació, juntament amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquestes normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions. Les esmentades fitxes es recullen a l'Annex 1 d'aquestes NS.

2. Sense perjudici del que estableix l'apartat anterior, en el disseny i regulació de l'ordenació s'han d'aplicar les ordenances establertes per a aquestes normes per al sòl urbà.

3. A les fitxes s'assenyala el planejament de desenvolupament que, en cada cas, és necessari redactar. Mitjançant la redacció d'estudis de detall, es podrà definir i concretar l'ordenació de volums específica de les unitats d'actuació que així ho requereixin.

Art. 130. Parcel·les amb més d'una qualificació

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

Secció 2a. Determinacions per a la urbanització de l'espai públic

Art. 131. Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura

1. Tant el planejament derivat que desenvolupi aquestes NS com qualsevol projecte que es redacti per dur-les a terme i que afecti a les instal·lacions d'infraestructura, ha de ser elaborat amb la màxima coordinació entre l'entitat redactora i les institucions gestores o companyies concessionàries, si n'és el cas. La col·laboració s'ha d'instrumentar des de les primeres fases d'elaboració i s'ha de produir de forma integral i al llarg de tot el procés. Entre la documentació ha de figurar la corresponent als acords necessaris per a la realització coordinada entre les entitats implicades.

2. Quan per a l'execució de les infraestructures no sigui necessari l'expropiació del domini, es podrà establir sobre els terrenys afectats per les instal·lacions la constitució d'alguna servitud prevista en el dret privat o administratiu, amb les condicions establertes per l'article 68 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana aprovat pel Reial decret 1346/1976. Per això, les determinacions gràfiques de les NS sobre instal·lacions d'infraestructura, duen implícites la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i instal·lacions corresponents.

3. Als efectes de la regulació de les instal·lacions d'infraestructura, s'ha de complir el que disposa la legislació sectorial d'aplicació en cada cas.

Art. 132. Condicions de la dotació de serveis urbans

1. La dotació de serveis urbans que s'han d'ubicar en els vials i espais lliures d'ús públic, tant pels de nova creació com per a la renovació o ampliació dels existents, serà, com a mínim, la següent:

- a) Pavimentació de calçades, voravies, aparcaments, itineraris per vianants.
- b) Xarxes de subministrament d'aigua potable.
- c) Xarxes separades d'evacuació d'aigües negres i aigües pluvials.
- d) Xarxes de reg contra incendis.
- e) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió.
- f) Xarxes de telecomunicacions.
- g) Xarxa d'enllumenat públic.

2. El disseny i l'execució de les solucions tècniques pels distints serveis s'han d'adequar a les característiques particulars i a les possibilitats tècniques, de disponibilitat o d'oportunitat de cada espai urbà, de manera que s'aconsegueixi una òptima qualitat urbana i adaptació medi ambiental. Aquest criteri permetrà que justificadament es pugui suprimir algun dels serveis urbans previstos a l'apartat anterior.

3. La nova instal·lació, la substitució o l'ampliació de xarxes de serveis urbans s'ha d'efectuar sempre mitjançant canalització subterrània. Això afecta, en particular, a la xarxa d'energia elèctrica i de telecomunicacions, encara que siguin de mitja o alta tensió, o de servei supramunicipal.

4. S'han de preveure les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions. Aquestes canalitzacions s'hauran d'integrar dins el domini públic municipal. Sempre que sigui possible, l'obra civil corresponent a aqueixes canalitzacions o galeries de domini públic s'ha de planificar de manera que pugui utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, i també, si escau, per al soterrament d'esteses aèries de cables que puguin existir a la zona corresponent a l'actuació urbanística de què es tracti.

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

Art. 133. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics

1. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis dels espais lliures d'ús i domini públic han de definir les obres de jardineria, ornament i arbrat, així com també les edificacions auxiliars, les pavimentacions i les xarxes d'infraestructura al servei de la zona considerada.

2. S'han d'adoptar, en caràcter general, els següents criteris de disseny i d'ordenació:

a) Tractament diferenciat del sòl destinat a àrees d'estança, repòs i trànsit d'aquells altres destinat a la plantació.

b) Les espècies plantades han de ser autòctones, adequades al clima de Mallorca.

c) L'ordenació s'ha d'adaptar a la configuració primitiva del terreny. Les pendents acusades s'han d'ordenar mitjançant rebaixos i abancalaments que permetin la utilització de l'espai com a àrees d'estança i passeig degudament integrades.

d) S'han d'incloure en el projecte, si n'és el cas, les instal·lacions pròpies d'aquests espais, tal com quioscs, fonts, jocs infantils, bancs, etc.

e) S'han de determinar les àrees dedicades expressament a la instal·lació d'estructures mòbils, edificacions provisionals, esteses d'infraestructures, d'instal·lacions o de dotacions públiques compatibles amb el caràcter de zona verda.

f) S'han de projectar les infraestructures necessàries a l'espai lliure, com és l'enllumenat, la xarxes de reg, hidrants i drenatge, tenint en compte les servituds que pugui crear el traçat d'aquestes infraestructures, per tal de tractar-les i dissenyar-les adequadament.

g) S'ha de tenir en compte la necessària adequació medi ambiental, així com la disminució al màxim de les càrregues de conservació de les zones enjardinades i de les seves instal·lacions.

3. Com a criteris tècnics d'instal·lacions i construcció, s'han de tenir en compte els següents aspectes:

a) S'han de situar suficients punts de reg, per tal de permetre un servei adequat a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les escomeses per la xarxa de reg connectades a la xarxa municipal han d'estar dotades del corresponent comptador als efectes de control de consums i pèrdues. El reg ha de ser amb aigües depurades (aigües regenerades) especialment tractades quan el volum d'aigua necessari total determinat en el projecte sigui superior a 2,00 m³ diaris.

b) S'ha de disposar d'il·luminació adequada a la totalitat de les zones pavimentades i, opcionalment, a les zones enjardinades. Dins de cada zona hi podrà haver distints nivells d'il·luminació i sempre amb la màxima eficiència lumínica. Es recomana la utilització de lluminàries alimentades per plaques fotovoltaïques.

c) S'ha de resoldre l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar la formació de basses i l'acumulació de fang.

d) S'ha de disposar del mobiliari urbà adient: bancs, papereres, aparcaments de bicicletes, etc., amb propietats antivandàliques suficients.

4. L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars en compliment de les obligacions urbanístiques, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis, i podrà introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions, amb la finalitat de complir el que estableix aquest article.

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

Art. 134. Condicions de disseny per al nou viari rodad

1. Per a les vies de nou traçat s'estableixen les següents seccions tipus:

A) Secció mínima per a carrers de la xarxa urbana primària: 15,00 m. Calçada de 11,00 m. (dos carrils de circulació de 3,30 m. i dues zones d'aparcament de 2,20 m.) i un total de voravies de 4,00 m.

B) Secció mínima per a carrers de la xarxa urbana secundària:

a. Per a carrers de dos carrils de circulació i una zona d'aparcament: 12,00 m. Calçada de 8,50 m. (dos carrils de circulació de 3,15 m. i una zona d'aparcament de 2,20 m.) i un total de voravies de 3,50 m.

b. Per a carrers de dos carrils de circulació sense zona d'aparcament: 9,00 m. Calçada de 6,00 m. (dos carrils de 3,00 m.) i un total de voravies de 3,00 m.

C) Secció mínima per a carrers urbans d'ús exclusiu o preferent per a vianants: 7,00 m. La calçada, en cas que estigui delimitada, serà d'un amplada màxima de 3,50 m.

2. Amb caràcter general, les noves vies han de ser de doble sentit de circulació, a no ser que l'especial configuració de la trama permeti el desdoblament en parelles de vies de sentit únic, semblants, pròximes i de funcions equiparables.

3. Les condicions de disseny de les vies definides en el planejament no podran ser alterades a no ser que el projecte tècnic de construcció ho aconselli, per motius justificats segons criteris de l'òrgan municipal competent.

Art. 135. Criteris de traçat per al nou viari

1. La xarxa urbana secundària de nova creació no podrà tenir pendents superiors al 12%.

2. El radi mínim a l'eix de la calçada ha de ser, en caràcter general, de:

a) 8,00 m. en angles superiors a 90°.

b) 15,00 m. en angles inferiors a 90°.

3. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis han de distingir, als efectes de tractament i pavimentació, entre la calçada i les àrees d'estacionament. També han de diferenciar les voravies i la resta d'espais per vianants.

4. Els elements de la urbanització (materials, jardins, mobiliari urbà, senyalització i enllumenat) han d'estar en consonància amb l'ús i el caràcter del carrer, així com amb les condicions ambientals de l'entorn urbà.

Art. 136. Construcció de voreres

1. És obligació de la propietat la construcció de la vorera adjacent a la façana d'un immoble sempre que confronti amb una via pública on les voreres existeixin o estigui prevista la seva construcció.

2. Aquesta obligació comprèn la col·locació de la vorada i la completa execució del paviment.

3. Per a la construcció de la vorera és preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal i serà assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

4. L'atorgament de la llicència d'edificació d'obra nova, ampliació o reforma compren també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

5. No es pot atorgar llicència d'ocupació d'un immoble sense que abans no s'hagi construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti si així està prevista en aquestes normes.

Art. 137. Paviment de voreres

1. En general, les rajoles seran quadrades de 20 cm. de costat, excepte en aquells casos en que hi hagi una ordenança o projecte específics.

2. Les vorades o encintats de voreres seran de pedra calcària dura buixardada a la zona Casc antic; i del mateix material o de peces prefabricades de formigó o similars, de model autoritzat, a la resta de zones.

Art. 138. Passos per a l'entrada de vehicles

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

Secció 3a. Ordenances específiques d'edificació en sòl urbà**Art. 139. Edificació auxiliar**

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

Art. 140. Piscines

1. En sòl urbà, les piscines s'han de situar de tal forma que el mirall d'aigua s'ha de separar dels límits de la propietat on s'ubiquin un mínim de 1,00 m.
2. En sòl rústic, aquell mínim ha de ser el mateix que el que han de respectar les edificacions.

Art. 141. Tanques de solar

1. En les zones de tipologia entre mitgeres les tanques del solar a via pública s'hauran de construir, seguint l'alineació de façana, amb un mur o paret d'un mínim de 2,50 m. d'altura. Les tanques entre partions tendran una alçada màxima de 1,80 m.
2. En les zones de tipologia d'edificació aïllada les tanques de solar al carrer o entre partions tendran una alçada màxima de 2,00 m. i es podran fer amb tancament cec fins una cota màxima de 1,00 m. per damunt de la vorera o del terreny, podent-se complementar amb tancaments o proteccions diàfans, reixats o pantalla vegetal.
3. A la zona industrial les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial seran de tancament cec amb una altura màxima de 1,50 m. i, entre parcel·les, la tanca tindrà una altura màxima d'1,80 m. En ambdós casos les tanques es podran completar fins a una altura de 2,40 m. amb tancaments o proteccions diàfans, reixats o pantalla vegetal.
4. En solars amb desnivell, s'admetrà l'escalonament dels tancaments sempre i quan en cap punt es sobrepassi en més de 0,50 m. l'altura màxima permesa d'acord amb els apartats anteriors.
5. Pel que fa a l'acabat de les tanques, s'han d'acabar d'acord amb les pautes estètiques de l'edifici, no poden quedar sense referir o pintar, i no poden quedar vistes les peces prefabricades de formigó o de materials ceràmics.

6. Els propietaris de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà, tenen l'obligació de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i convenientment tancats amb paret d'obra tot el seu perímetre. S'ha de fer l'acabat d'aquestes tanques mitjançant arrebossat de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Els portals d'accés disposaran d'un tancament adequat.

Art. 142. Parets mitgeres

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

Art. 143. Dotació d'aparcament

1. La dotació d'aparcament per vehicles automòbils de tipus turisme en les zones de tipologia entre mitgeres serà obligatòria quan el solar sobre el qual s'ha de construir tengui una superfície d'almenys 300 m² i s'hi pugui inscriure un cercle de 15,00 m. de diàmetre, tot seguint les següents regles:

- a) En els edificis de nova planta serà sempre obligatori.
- b) En ampliacions només serà obligatori quan l'ampliació projectada sigui superior al 20% de l'edificació existent. El nombre de places d'aparcament a reservar s'ha de referir a la superfície que s'amplia.
- c) En canvi d'ús total o parcial d'un edifici només serà obligatori quan per aplicació d'aquesta normativa s'hagin de reservar més de sis places d'aparcament. S'admetrà una reducció màxima d'un 40% sobre el número de places obligatori.

2. En les zones de tipologia aïllada serà sempre obligatòria la dotació d'aparcament per vehicles automòbils de tipus turisme.

3. En cas de ser obligatòria la dotació d'aparcament s'haurà de reservar el número de places que resulti de l'aplicació dels següents mòduls:

- a) Una plaça d'aparcament per habitatge.
- b) Una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície útil o fracció destinats a altres usos.

4. Els edificis situats en la zona Casc antic que es mantinguin, així com en els edificis catalogats, estaran exonerats de realitzar la dotació d'aparcament.

5. Els aparcaments només es poden situar a les plantes soterrani, a les plantes baixes i als espais lliures de la parcel·la que no hagi de quedar enjardinada, protegint-los del sol, en aquest cas, mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbrat.

6. En qualsevol cas, pel que fa al compliment de la normativa sobre llicències o autoritzacions d'activitat i mesures de seguretat i contra incendis s'haurà d'atendre al compliment de la normativa vigent sobre aquestes matèries.

7. En els aparcaments que es situïn en planta soterrani s'haurà de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua fins a la xarxa general de clavegueram.

Art. 144. Plaça d'aparcament de turismes

1. S'anomena plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcar els vehicles automòbils de tipus turisme, amb unes dimensions mínimes de 2,40 m. d'ample i 4,80 m. de llarg, sense minves de superfície degudes a pilars, conductes o qualsevol altre element constructiu. En cap cas s'admetran places encaixonades entre parets amb una amplada inferior a 2,50 m. Per a garatges d'una sola plaça, les dimensions míni-

mes de l'aparcament seran de 2,50 m. per 5,00 m., amb la seva via d'accés i el buit de porta d'una amplada mínima de 2,30 m.

2. L'altura lliure mínima entre el paviment i el sòtil ha de ser de 2,30 m. Aquesta dimensió no es pot reduir a menys de 2,10 m. en cap punt per canalitzacions, elements estructurals lineals o qualsevol altre element fix, llevat del fons de les places en que es podrà reduir l'altura a 1,80 m. amb una amplada màxima de 60 cm.

Art. 145. Condicions dels accessos i circulacions dels aparcaments

1. Els carrils de circulació, rampes i accessos han de tenir una amplada mínima de 3,00 m. si són aptes només per un sol sentit de circulació, regulats mitjançant semàfors, i de 5,50 m. si ho són per dos sentits.

2. Els carrils de maniobra i d'accés a les places d'aparcament han de tenir una amplària mínima de 5,50m.

3. Les corbes de tots els carrils, si n'és el cas, han de tenir un radi interior mínim de 4,00 m., una amplada mínima de 3,00 m. en els carrils d'un sol sentit i 5,50 m. en els carrils de doble sentit.

4. Les rampes poden tenir una pendent màxima d'un 20%. La transició entre plànols de diferent pendent s'ha de fer mitjançant una superfície corba tangent a ambdós plànols d'almenys 4,00 m. de llarg.

5. Els límits dels carrils de circulació i els de les places s'han d'assenyalar en el paviment.

Art. 146. Ventilació dels aparcaments tancats o subterranis

1. Els sistemes de ventilació, natural o forçada, s'han de projectar i realitzar de manera que s'impedeixi l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.

2. La superfície de ventilació natural i directa mitjançant les obertures que tenguí el local ha de ser com a mínim del 5% de la seva superfície útil, quan es trobin en façanes oposades i s'asseguri la ventilació creuada. Si no és possible la ventilació creuada la superfície de les obertures ha de ser com a mínim del 8%.

3. En el cas de sistemes de ventilació forçada, la sortida a l'exterior es realitzarà sempre per sobre de la coberta de l'edificació, d'acord amb el que disposa l'article 48 d'evacuació de fums i gasos d'aquestes NS.

4. En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que asseguri un mínim de 6 renovacions per hora d'aire.

Capítol II. Zonificació

Secció 1a. Nucli de Lloret de Vistalegre

Art. 147. Zona Nucli Antic 1 (NA-1)

1. Definició i àmbit

Correspon a una sola illa del nucli original i antic de la població de Lloret de Vistalegre, ubicada a la seva zona perimetral sud i entre el Passeig de Josep Nicolau i la carretera de Ciutat. Està relativament poc edificada i amb la majoria d'edificis d'una sola planta. L'ús predominant és d'habitatge, amb edificis unifamiliars, típica en tots els nuclis antics de l'interior de l'illa.

2. Paràmetres específics.

| | |
|--|------------------------------------|
| a) Superfície mínima de parcel·la: | 200 m ² |
| b) Longitud mínima de façana de parcel·la: | 7 m |
| c) Ocupació màxima del solar: | 80 % |
| d) Profunditat màxima edificable: | -- |
| e) Aprofitament màxim: | 0,8 m ² /m ² |
| f) Altura reguladora màxima: | 3 m |
| g) Altura total màxima: | 5 m |
| h) Número màxim de plantes altes: | 1 (pb) |

i) Número màxim de plantes soterrades : 1

j) Separació als límits del solar:

- A la carretera de Ciutat 4 m
- A la resta de vies públiques 0 m
- Als límits laterals 0 m

k) Altres condicions:

- Es podrà construir en parcel·les escripturades amb anterioritat al 05/11/1981, data de l'aprovació definitiva del PDSU, encara que no compleixin amb la superfície mínima de parcel·la, si les parcel·les confrontants desocupades, són propietat de persona o entitat distinta del titular de la que es pretén edificar.
- Es pot construir una planta soterrani, destinada a aparcament de vehicles i/o espai de serveis. En el cas d'aparcament es podrà ocupar la totalitat del solar.
- És obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplària del solar en façana a via pública. A aquest efecte, es considera edificació els murs o parets, cecs o amb buits, amb una altura mínima de 2,50 m, construïts a continuació de la façana de l'edifici, fins arribar a la mitgera. No està permès que les façanes dels edificis de nova planta reculin de l'alineació oficial de la via pública.

3. Índex d'intensitat d'ús.

L'índex d'intensitat d'ús és 1/100, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 100 m2 de superfície del solar, tal com determina l'article 27 d'aquestes Normes.

4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

| USOS GLOBAIS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|-----------------------------------|-----------|--|
| Residencial | Habitatge | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IU. |
| Sector secundari | Indústria 1ª categoria | Admès | S'ha de complir el que disposa el Decret 20/1987, sobre protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de renous i vibracions |
| | Indústria 2ª categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Admès | Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m2. |
| Sector terciari | Comercial | Admès | |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | Zona apta per a l'emplaçament d'hotels de ciutat |
| | Restauració | Admès | |
| Equipament comunitari | Soci cultural | Admès | |
| | Docent | Admès | |
| | Assistència social | Admès | |
| | Administratiu – Institucional | Admès | |
| | Esportiu | Admès | |
| | Seguretat | Admès | |
| | Sanitari | Admès | |
| | Recreatiu i espectacles | Admès | No estan permeses les discoteques |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Admès | Excepte les antenes de telefonia mòbil |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| | Estacions de serveis | Prohibit | |

| | | | |
|----------------|------------------------|-------|--|
| Espais lliures | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

5. Condicions de voladissos damunt via pública.

- Només es permetran els cossos que sobresurtin tipus balcó tradicional i les cornises, així com els elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un vol no superior als 60 cm i 20 cm menys que l'amplària de la voravia sobre la que voli
- No es permeten balcons a les façanes a carrers que tinguin un ample inferior a 6,00 m.
- Els balcons han d'estar a una altura mínima de 3,50 m damunt la rasant de la voravia, o de la calçada si aquella no existeix.
- Els balcons s'han de separar del plànol de les mitgeres una distància igual a 1,00 m. Les arestes del vol hauran de ser rectes, no sense xamfrans ni revinglades.
- El front màxim de la suma de balcons, en cada pis, serà el 50% de la longitud de la façana.
- El costat exterior de les cornises i voladissos s'ha de dividir o motllurar de manera que no existeixin gruixos superiors a 10 cm.

6. Condicions d'ambient i estètica.

- S'ha de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric de l'entorn i s'ha de donar un tractament adequat per què no desapareguin, es destrueixin o s'espanyin els valors, les característiques i les qualitats de l'ambient tradicional.
- No s'atorgaran llicències a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.
- Les teulades, amb els seus vols característics, s'han de conservar i utilitzar com a cobertes de la planta superior de les edificacions. Les teules han de ser les tradicionals a Mallorca, de tipus àrab, de fang, de color terres i ocres. La resta de les cobertes es pot cobrir utilitzant qualsevol solució constructiva, excepte amb materials prohibits.
- No està permesa la utilització dels elements o materials següents:
 - Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces transparents de cobriment de lucernaris o claraboies.
 - Cossos volats tancats.
- Només es permeten, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre les façanes o les cobertes dels edificis.
- Es prohibeix mutilar, destrossar, alterar o ocultar els elements de pedra picada (panys de paret, voltes, dintells, rebranques, derrames de buits, balcons, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.) que puguin existir.
- No es poden deixar vistos els acabats de paret seca o verda, ni en els edificis existents ni en els de nova construcció.
- Totes les façanes, a vies públiques i a l'interior de les illes, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments s'han d'aterrarar o pintar, segons el costum i colors tradicionals de la zona. Les parets mitgeres que quedin al descobert i als patis interiors no poden quedar sense aterrarar o pintar. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Art. 148. Zona Nucli Antic 2 (NA-2)

1. Definició i àmbit

Correspon al nucli original i antic de la població de Lloret de Vistalegre, i està constituït per illes tancades, la major part consolidades per l'edificació, amb uniformitat d'altures i una tipologia comú. L'ús predominant és d'habitatge, amb edificis unifamiliars, o plurifamiliars de membres d'una mateixa família, típica en tots els nuclis antics de l'interior de l'illa.

2. Paràmetres específics.

- Superfície mínima de parcel·la: 200 m²
- Longitud mínima de façana de parcel·la: 7 m
- Ocupació màxima del solar: 80 %
- Profunditat màxima edificable: 20 m
- Aprofitament màxim: 1,6 m²/m²
- Altura reguladora màxima: 7 m
- Altura total màxima: 9 m
- Número màxim de plantes altes: 2 (pb+1pp)

i) Número màxim de plantes soterrades : 1

j) Separació als límits del solar:

- A via pública 0 m
- Als límits laterals 0 m
- Al límit del fons 5 m mínim

k) Altres condicions:

- Es podrà construir en parcel·les escripturades amb anterioritat al 05/11/1981, data de l'aprovació definitiva del PDSU, encara que no compleixin amb la superfície mínima de parcel·la, si les parcel·les confrontants desocupades, són propietat de persona o entitat distinta del titular de la que es pretén edificar.
- Es pot construir una planta soterrani, destinada a aparcament de vehicles i/o espai de serveis. En el cas d'aparcament es podrà ocupar la totalitat del solar.
- En planta baixa es podrà edificar una construcció auxiliar, frontalment oberta o tancada, adossada a la mitgera del fons de la parcel·la, amb una fondària màxima de 3,00 m, amb coberta inclinada de teula i una altura màxima de 3,00 m. La seva superfície no computarà com a ocupació ni aprofitament del solar i podrà sobrepassar la profunditat màxima edificable.
- És obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplària del solar en façana a via pública. A aquest efecte, es considera edificació els murs o parets, cecs o amb buits, amb una altura mínima de 2,50 m, construïts a continuació de la façana de l'edifici, fins arribar a la mitgera. No està permès que les façanes dels edificis de nova planta reculin de l'alineació oficial de la via pública.

3. Índex d'intensitat d'ús.

L'índex d'intensitat d'ús és 1/100, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 100 m² de superfície del solar, tal com determina l'article 27 d'aquestes Normes.

4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|------------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Habitatge | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IU. |
| Sector secundari | Indústria 1 ^a categoria | Admès | S'ha de complir el que disposa el Decret 20/1987, sobre protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de re-nous i vibracions |
| | Indústria 2 ^a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Admès | Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m ² . |
| Sector terciari | Comercial | Admès | |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | Zona apta per a l'emplaçament d'hotels de ciutat |
| | Restauració | Admès | |
| Equipament comunitari | Soci cultural | Admès | |
| | Docent | Admès | |
| | Assistència social | Admès | |
| | Administratiu – Institucional | Admès | |
| | Esportiu | Admès | |
| | Seguretat | Admès | |
| | Sanitari | Admès | |
| | Recreatiu i espectacles | Admès | No estan permeses les discoteques |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari. |

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|----------|--|
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Admès | Excepte les antenes de telefonia mòbil |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| | Estacions de serveis | Prohibit | |
| Espais lliures | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

5. Condicions de voladissos damunt via pública.

- Només es permetran els cossos que sobresurtin tipus balcó tradicional i les cornises, així com els elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un vol no superior als 60 cm i 20 cm menys que l'amplària de la voravia sobre la que volí
- No es permeten balcons a les façanes a carrers que tinguin un ample inferior a 6,00 m.
- Els balcons han d'estar a una altura mínima de 3,50 m damunt la rasant de la voravia, o de la calçada si aquella no existeix.
- Els balcons s'han de separar del plànol de les mitgeres una distància igual a 1,00 m. Les arestes del vol hauran de ser rectes, no sense xamfrans ni revinglades.
- El front màxim de la suma de balcons, en cada pis, serà el 50% de la longitud de la façana.
- El costat exterior de les cornises i voladissos s'ha de dividir o motllurar de manera que no existeixin gruixos superiors a 10 cm.

6. Condicions d'ambient i estètica.

- S'ha de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric de l'entorn i s'ha de donar un tractament adequat per què no desapareguin, es destrueixin o s'espanyin els valors, les característiques i les qualitats de l'ambient tradicional.
- No s'atorgaran llicències a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.
- Les teulades, amb els seus vols característics, s'han de conservar i utilitzar com a cobertes de la planta superior de les edificacions. Les teules han de ser les tradicionals a Mallorca, de tipus àrab, de fang, de color terres i ocres. La resta de les cobertes es pot cobrir utilitzant qualsevol solució constructiva, excepte amb materials prohibits.
- No està permesa la utilització dels elements o materials següents:
 - Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces transparents de cobriment de lucernaris o claraboies.
 - Cossos volats tancats.
- Només es permeten, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre les façanes o les cobertes dels edificis.
- Es prohibeix mutilar, destrossar, alterar o ocultar els elements de pedra picada (panys de paret, voltes, dintells, rebranques, derrames de buits, balcons, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.) que puguin existir.
- No es poden deixar vistos els acabats de paret seca o verda, ni en els edificis existents ni en els de nova construcció.
- Totes les façanes, a vies públiques i a l'interior de les illes, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments s'han d'aterrarar o pintar, segons el costum i colors tradicionals de la zona. Les parets mitgeres que quedin al descobert i als patis interiors no poden quedar sense aterrarar o pintar. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Art. 149. Zona Residencial Intensiva (RI)

1. Definició i àmbit

Correspon a l'eixample del nucli original i antic de la població de Lloret de Vistalegre, i està constituït per illes tancades, la major part consolidades per l'edificació, amb una certa uniformitat d'altures i una tipologia comú. L'ús predominant és d'habitatge, amb edificis unifamiliars i plurifamiliars.

2. Paràmetres específics.

- Superfície mínima de parcel·la: 200 m²
- Longitud mínima de façana de parcel·la: 10 m
- Ocupació màxima del solar: 60 %
- Profunditat màxima edificable: 25 m

- e) Aprofitament màxim: 1,2 m²/m²
 f) Altura reguladora màxima: 7 m
 g) Altura total màxima: 9 m
 h) Número màxim de plantes altes: 2 (pb+1pp)
 i) Número màxim de plantes soterrades : 1
 j) Separació als límits del solar:
 - A via pública 0 m A l'illa identificada amb el codi IM-3045, la separació a la Carretera de Ciutat serà de 3 metres.
 - Als límits laterals 0 m
 - Al límit del fons 5 m mínim
 k) Altres condicions:
 - Es podrà construir en parcel·les escripturades amb anterioritat al 05/11/1981, data de l'aprovació definitiva del PDSU, encara que no compleixin amb la superfície mínima de parcel·la, si les parcel·les confrontants desocupades, són propietat de persona o entitat distinta del titular de la que es pretén edificar.
 - Es pot construir una planta soterrani, destinada a aparcament de vehicles i/o espai de serveis. En el cas d'aparcament es podrà ocupar la totalitat del solar.
 - En planta baixa es podrà edificar una construcció auxiliar, frontalment oberta o tancada, adossada a la mitgera del fons de la parcel·la, amb una fondària màxima de 3,00 m, amb coberta inclinada de teula i una altura màxima de 3,00 m. La seva superfície no computarà com a ocupació ni aprofitament del solar i podrà sobrepassar la profunditat màxima edificable.
 - És obligatori que l'edificació ocupi tota l'amplària del solar en façana a via pública. A aquest efecte, es considera edificació els murs o parets, cecs o amb buits, amb una altura mínima de 2,50 m, construïts a continuació de la façana de l'edifici, fins arribar a la mitgera. No està permès que les façanes dels edificis de nova planta reculin de l'alineació oficial de la via pública.

3. Índex d'intensitat d'ús.

L'índex d'intensitat d'ús és 1/100, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 100 m² de superfície del solar, tal com determina l'article 28 d'aquestes Normes.

4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|-----------------------|------------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Habitatge | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| Sector secundari | Indústria 1 ^a categoria | Admès | S'ha de complir el que disposa el Decret 20/1987, sobre protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de re-nous i vibracions |
| | Indústria 2 ^a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Admès | Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m ² . |
| Sector terciari | Comercial | Admès | |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | Zona apta per a l'emplaçament d'hotels de ciutat |
| | Restauració | Admès | |
| Equipament comunitari | Soci cultural | Admès | |
| | Docent | Admès | |
| | Assistència social | Admès | |
| | Administratiu – Institucional | Admès | |
| | Esportiu | Admès | |
| | Seguretat | Admès | |
| | Sanitari | Admès | |
| | Recreatiu i espectacles | Admès | No estan permeses les discoteques |

| | | | |
|--|-----------------------------------|----------|---|
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| | Xarxa viària | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Admès | Excepte les antenes de telefonia mòbil |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| | Estacions de serveis | Prohibit | |
| | | | |
| Espais lliures | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

5. Condicions de voladissos damunt via pública.

- Només es permetran els cossos que sobresurtin tipus balcó tradicional i les cornises, així com els elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un vol no superior als 60 cm i 20 cm menys que l'amplària de la voravia sobre la que voli
- No es permeten balcons a les façanes a carrers que tinguin un ample inferior a 6,00 m.
- Els balcons han d'estar a una altura mínima de 3,50 m damunt la rasant de la voravia, o de la calçada si aquella no existeix.
- Els balcons s'han de separar del plànol de les mitgeres una distància igual a 1,00 m. Les arestes del vol hauran de ser rectes, no sense xamfrans ni revinglades.
- El front màxim de la suma de balcons, en cada pis, serà el 50% de la longitud de la façana.
- El costat exterior de les cornises i voladissos s'ha de dividir o motllurar de manera que no existeixin gruixos superiors a 10 cm.

6. Condicions d'ambient i estètica.

- S'ha de conservar sempre l'aspecte de l'entorn i s'ha de donar un tractament adequat per què no desapareguin, es destrueixin o s'espanyin els valors, les característiques i les qualitats de l'ambient tradicional.
- No s'atorgaran llicències a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.
- Les teulades, amb els seus vols característics, s'han de conservar i utilitzar com a cobertes de la planta superior de les edificacions. Les teules han de ser les tradicionals a Mallorca, àrabs, de fang, de color terres i ocres. La resta de la coberta es pot cobrir utilitzant qualsevol solució constructiva, excepte amb materials prohibits.
- No està permesa la utilització dels elements o materials següents:
 - Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces transparents de cobriment de lucernaris o claraboies.
 - Cossos volats tancats.
- Només es permeten, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre les façanes o les cobertes dels edificis.
- Es prohibeix mutilar, destrossar, alterar o ocultar els elements de pedra picada (panys de paret, voltes, dintells, rebranques, derrames de buits, balcons, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.) que puguin existir.
- No es poden deixar vistos els acabats de paret seca o verda, ni en els edificis existents ni en els de nova construcció.
- Totes les façanes, a vies públiques i a l'interior de les illes, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments s'han d'aterrarar o pintar, segons el costum i colors tradicionals de la zona. Les parets mitgeres que quedin al descobert i als patis interiors no poden quedar sense aterrarar o pintar. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Art. 150. Zona Residencial Extensiva (RE)

1. Definició i àmbit

Correspon a un àmbit molt reduït del nucli menor i antic de Lloret de Vistalegre, amb edificis existents de tipologia aïllada, clarament diferenciada de la resta del nucli. L'ús predominant és d'habitatge, amb edificis unifamiliars.

2. Paràmetres específics.

- a) Superfície mínima de parcel·la: 1.000 m²
 b) Longitud mínima de façana de parcel·la: 20 m
 c) Ocupació màxima del solar: 40 %
 d) Profunditat màxima edificable: -- m
 e) Aprofitament màxim: 0,8 m²/m²
 f) Altura reguladora màxima: 7 m
 g) Altura total màxima: 9 m
 h) Número màxim de plantes altes: 2 (pb+1pp)
 i) Número màxim de plantes soterrades : 1
 j) Separació als límits del solar:
 - A via pública 10 m
 - Als límits laterals --
 - Al límit del fons --

k) Altres condicions:

- Es podrà construir en parcel·les escripturades amb anterioritat al 05/11/1981, data de l'aprovació definitiva del PDSU, encara que no compleixin amb la superfície mínima de parcel·la, si les parcel·les confrontants desocupades, són propietat de persona o entitat distinta del titular de la que es pretén edificar.
- Es pot construir una planta soterrani, destinada a aparcament de vehicles i/o espai de serveis.

3. Índex d'intensitat d'ús.

L'índex d'intensitat d'ús és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m² de superfície del solar, tal com determina l'article 28 d'aquestes Normes.

4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|------------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Habitatge | Admès | El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU. |
| Sector secundari | Indústria 1 ^a categoria | Admès | S'ha de complir el que disposa el Decret 20/1987, sobre protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de re-nous i vibracions |
| | Indústria 2 ^a categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Admès | Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m ² . |
| Sector terciari | Comercial | Admès | |
| | Oficines i serveis | Admès | |
| | Allotjament turístic | Admès | Zona apta per a l'emplaçament d'hotels de ciutat |
| | Restauració | Admès | |
| Equipament comunitari | Soci cultural | Admès | |
| | Docent | Admès | |
| | Assistència social | Admès | |
| | Administratiu – Institucional | Admès | |
| | Esportiu | Admès | |
| | Seguretat | Admès | |
| | Sanitari | Admès | |
| | Recreatiu i espectacles | Admès | No estan permeses les discoteques |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari |

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|----------|--|
| | | | ri. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Admès | Excepte les antenes de telefonia mòbil |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| | Estacions de serveis | Prohibit | |
| Espais lliures | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

5. Condicions d'ambient i estètica.

- a) S'ha de conservar sempre l'aspecte de l'entorn i s'ha de donar un tractament adequat per què no desapareguin, es destrueixin o s'espanyin els valors, les característiques i les qualitats de l'ambient tradicional.
- b) No s'atorgaran llicències a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.
- c) Les teulades, amb els seus vols característics, s'han de conservar i utilitzar com a cobertes de la planta superior de les edificacions. Les teules han de ser les tradicionals a Mallorca, àrabs, de fang, de color terres i ocres. La resta de la coberta es pot cobrir utilitzant qualsevol solució constructiva, excepte amb materials prohibits.
- d) No està permesa la utilització dels elements o materials següents:
 - Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces transparents de cobriment de lucernaris o claraboies.
 - Cossos volats tancats.
- e) Només es permeten, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre les façanes o les cobertes dels edificis.
- f) Es prohibeix mutilar, destrossar, alterar o ocultar els elements de pedra picada (panys de paret, voltes, dintells, rebranques, derrames de buits, balcons, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.) que puguin existir.
- g) No es poden deixar vistos els acabats de paret seca o verda, ni en els edificis existents ni en els de nova construcció.
- h) Totes les façanes, a vies públiques i a l'interior de les illes, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments s'han d'aterracar o pintar, segons el costum i colors tradicionals de la zona. Les parets mitgeres que quedin al descobert i als patis interiors no poden quedar sense aterracar o pintar. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Art. 151. Zona d'Equipament (EQP)

1. Definició i àmbit

Correspon al sòl destinat a equipament comunitari, amb tipologia i paràmetres d'edificació molt diferents segons l'equipament de què es tracta.

2. Paràmetres específics.

- a) Superfície mínima de parcel·la: --
- b) Longitud mínima de façana de parcel·la: --
- c) Ocupació màxima del solar: La major entre la de l'edificació existent i el 60%
- d) Profunditat màxima edificable: --
- e) Aprofitament màxim: 1,2 m²/m² o l'existent
- f) Altura reguladora màxima: La major entre la de l'edificació existent i 7 m
- g) Altura total màxima: La major entre la de l'edificació existent i 9 m
- h) Número màxim de plantes altes: La major entre la de l'edificació existent i 2 (pb+1pp)
- i) Número màxim de plantes soterrades : La major entre la de l'edificació existent i 1
- j) Separació als límits del solar:
 - A via pública La major entre la de l'edificació existent i 10 m mínim
 - Als límits laterals 0 m
 - Al límit del fons La major entre la de l'edificació existent i 5 m mínim
- k) Altres condicions:
 - Es pot construir una planta soterrani, destinada a aparcament de vehicles i/o espai de serveis. En el cas d'aparcament es podrà ocupar la totalitat del solar.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

| USOS GLOBALS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|--|-----------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Habitatge | Admès | Només un habitatge annex als altres usos de 150 m2 com a màxim |
| Sector secundari | Indústria 1ª categoria | Prohibit | |
| | Indústria 2ª categoria | Prohibit | |
| | Magatzem | Prohibit | |
| Sector terciari | Comercial | Prohibit | |
| | Oficines i serveis | Prohibit | |
| | Allotjament turístic | Prohibit | |
| | Restauració | Admès | Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos |
| Equipament comunitari | Soci cultural | Admès | |
| | Docent | Admès | |
| | Assistència social | Admès | |
| | Administratiu – Institucional | Admès | |
| | Esportiu | Admès | |
| | Seguretat | Admès | |
| | Sanitari | Admès | |
| | Recreatiu i espectacles | Admès | |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari. |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Admès | |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| | Estacions de serveis | Prohibit | |
| Espais lliures | Espais lliures públics | Admès | |
| | Espais lliures privats | Admès | |

4. Condicions de voladissos damunt via pública.

- Només es permetran els cossos que sobresurtin tipus balcó tradicional i les cornises, així com els elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un vol no superior als 60 cm i 20 cm menys que l'amplària de la voravia sobre la que voli
- No es permeten balcons a les façanes a carrers que tinguin un ample inferior a 6,00 m.
- Els balcons han d'estar a una altura mínima de 3,50 m damunt la rasant de la voravia, o de la calçada si aquella no existeix.
- Els balcons s'han de separar del plànol de les mitgeres una distància igual a 1,00 m. Les arestes del vol hauran de ser rectes, no sense xamfrans ni revinglades.
- El front màxim de la suma de balcons, en cada pis, serà el 50% de la longitud de la façana.
- El costat exterior de les cornises i voladissos s'ha de dividir o motllurar de manera que no existeixin gruixos superiors a 10 cm.

5. Condicions d'ambient i estètica.

- S'ha de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric de l'entorn i s'ha de donar un tractament adequat per què no desapareguin, es destrueixin o s'espanyin els valors, les característiques i les qualitats de l'ambient tradicional.
- No s'atorgaran llicències a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.
- Les teulades, amb els seus vols característics, s'han de conservar i utilitzar com a cobertes de la planta superior de les edificacions. Les teules han de ser les tradicionals a Mallorca, àrabs, de fang, de color terres i

ocres. La resta de la coberta es pot cobrir utilitzant qualsevol solució constructiva, excepte amb materials prohibits.

d) No està permesa la utilització dels elements o materials següents:

- Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces transparents de cobriment de lucernaris o claraboies.
- Cossos volats tancats.

e) Només es permeten, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre les façanes o les cobertes dels edificis.

f) Es prohibeix mutilar, destrossar, alterar o ocultar els elements de pedra picada (panys de paret, voltes, dintells, rebranques, derrames de buits, balcons, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.) que puguin existir.

g) No es poden deixar vistos els acabats de paret seca o verda, ni en els edificis existents ni en els de nova construcció.

h) Totes les façanes, a vies públiques i a l'interior de les illes, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments s'han d'aterrarar o pintar, segons el costum i colors tradicionals de la zona. Les parets mitgeres que quedin al descobert i als patis interiors no poden quedar sense aterrarar o pintar. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Art. 152. Zona Industrial i Serveis (IS)

1. Definició i àmbit

Correspon a l'àmbit del sòl urbanitzable ordenat al nord de la zona Nucli Antic 2 (NA-2) i contigu al de major extensió. Es manté bàsicament la tipologia d'edificació de l'esmentada zona, encara que l'ús predominant és l'industrial i de serveis.

Aquesta zona es caracteritza per edificacions alineades a façana i entre mitgeres, destinades a activitats industrials i usos secundaris. Els espais lliures es destinen a jardins, pati de maniobres, instal·lacions tècniques o aparcament propi.

2. Paràmetres específics.

- | | |
|--|------------------------------------|
| a) Superfície mínima de parcel·la: | 200 m ² |
| b) Longitud mínima de façana de parcel·la: | 10 m |
| c) Ocupació màxima del solar: | 60 % del solar |
| d) Aprofitament màxim: | 1,2 m ² /m ² |
| e) Altura reguladora màxima: | 7,00 m |
| f) Altura total, fins a la carena: | 9,00 m |
| g) Número màxim de plantes altes: | 2 (pb+1pp) |
| h) Número màxim de plantes soterrades | --- |
| i) Separació als límits del solar: | |
| - A via pública | 0 m |
| - Als límits laterals | 0 m |
| - Al límit del fons | 5 m mínim |

j) Altres condicions:

- Es pot construir una planta soterrani, la qual podrà tenir la mateixa ocupació que la planta baixa.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

| USOS GLOBAIS | USOS DETALLATS | REGULACIÓ | OBSERVACIONS |
|-----------------------|------------------------------------|-----------|---|
| Residencial | Habitatge | Prohibit | S'admet un habitatge per solar, sempre que sigui annex als altres usos i activitats |
| Sector secundari | Indústria 1 ^a categoria | Admès | |
| | Indústria 2 ^a categoria | Admès | |
| | Magatzem | Admès | |
| Sector terciari | Comercial | Admès | |
| | Oficines i serveis | Prohibit | |
| | Allotjament turístic | Prohibit | |
| | Restauració | Prohibit | |
| Equipament comunitari | Soci cultural | Prohibit | |
| | Docent | Prohibit | |

| | | | |
|--|-----------------------------------|----------|--|
| | Assistència social | Prohibit | |
| | Administratiu – Institucional | Prohibit | |
| | Esportiu | Prohibit | |
| | Seguretat | Prohibit | |
| | Sanitari | Prohibit | |
| | Recreatiu i espectacles | Prohibit | |
| | Funerari | Prohibit | |
| | Proveïment | Prohibit | |
| Infraestructures i serveis urbanístics | Xarxa viària | Prohibit | |
| | Instal·lacions i serveis | Admès | |
| | Transports | Prohibit | |
| | Comunicacions i telecomunicacions | Prohibit | |
| | Aparcaments de vehicles | Admès | |
| | Estacions de serveis | Prohibit | |
| Espais lliures | Espais lliures públics | Admès | |

4. Condicions de voladissos damunt via pública.

- Només es permetran els cossos que sobresurtin tipus balcó tradicional i les cornises, així com els elements decoratius clàssics o tradicionals, amb un vol no superior als 60 cm i 20 cm menys que l'amplària de la voravia sobre la que voli
- No es permeten balcons a les façanes a carrers que tinguin un ample inferior a 6,00 m.
- Els balcons han d'estar a una altura mínima de 3,50 m damunt la rasant de la voravia, o de la calçada si aquella no existeix.
- Els balcons s'han de separar del plànol de les mitgeres una distància igual a 1,00 m. Les arestes del vol hauran de ser rectes, no sense xamfrans ni revinglades.
- El front màxim de la suma de balcons, en cada pis, serà el 50% de la longitud de la façana.
- El costat exterior de les cornises i voladissos s'ha de dividir o motllurar de manera que no existeixin gruixos superiors a 10 cm.

5. Condicions d'ambient i estètica.

- No s'atorgaran llicències a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.
- No està permesa la utilització de cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces transparents de cobriment de lucernaris o claraboies.
- Només es permeten, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre les façanes o les cobertes dels edificis.
- Les façanes poden tenir diversos tractaments, utilitzant els materials actualment en ús, però tenint en consideració l'entorn a l'hora d'elegir els colors.
- Totes les façanes de les edificacions, així com els paraments dels patis interiors, han de quedar rematats correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments s'han d'aterracar o pintar, segons el costum i colors tradicionals de la zona. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Capítol I. Disposicions generals per al sòl rústic

Secció 1a. Determinacions generals

Art. 153. Àmbit i funció del sòl rústic

1. Les normes d'aquest títol són d'aplicació als terrenys classificats com a sòl rústic, assenyalats com a tal als plànols d'ordenació corresponents.

2. Constitueixen el sòl rústic els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.

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

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

Art. 154. Destinació

1. El sòl rústic no es podrà destinar a altres activitats que les relacionades amb l'ús i l'explotació racional dels recursos naturals i amb l'execució, l'ús i el manteniment d'infraestructures públiques.

2. No obstant això es podran autoritzar, en determinades condicions, activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general, que s'han de desenvolupar en edificacions existents o en edificis o instal·lacions de caràcter aïllat.

Art. 155. Vinculació a les parcel·les i als usos

1. L'autorització d'una activitat de les permeses en sòl rústic comportarà la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la en que s'efectuï, que no podrà ser objecte de segregació mentre subsisteixi l'activitat. Això no serà d'aplicació en els casos en què, per excedir la parcel·la vinculada la superfície mínima exigida, s'acrediti, mitjançant la tramitació de l'expedient escaient, que l'activitat continuarà complint els requisits de parcel·la mínima exigits per l'autorització, sens perjudici del necessari compliment de les condicions o limitacions establertes per a la implantació de l'ús d'habitatge o altres usos a les parcel·les segregades.

2. La documentació i les autoritzacions necessàries per a la inscripció registral de la vinculació, s'hauran d'aportar de manera prèvia a l'autorització. Posteriorment, es donarà trasllat de la vinculació esmentada al Registre de la propietat per a la seva constància a la inscripció de la finca.

3. L'autorització d'una activitat de les permeses en sòl rústic es referirà exclusivament a l'ús al qual es vinculi, per la qual cosa la tipologia, la distribució i el programa dels edificis i de les instal·lacions que s'hi relacionin hauran de ser els apropiats a aquest ús i estar-ne subordinats.

Art. 156. Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals en sòl rústic

1. Segons estableix l'article 17 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, l'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o declarades d'interès general genera una prestació compensatòria derivada de l'atribució d'un ús i aprofitament excepcional atípic en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas queden exemptes d'aquesta prestació les activitats relacionades amb la protecció i educació ambiental, les activitats del sector primari, a excepció de les extractives, i les indústries de transformació agrària.

2. La prestació compensatòria grava les activitats esmentades, que es poden concretar en actes d'edificació o el seu canvi d'ús, de construcció, de realització d'obres, instal·lacions o extracció d'àrids, que no estiguin vinculats a l'explotació agrícola, ramadera, forestal, pecuària i cinegètica, o a la conservació i a la defensa del medi natural.

Els recursos que se n'obtinguin s'han de destinar necessàriament al patrimoni públic municipal de sòl, en els termes que es preveuen en la legislació urbanística, o a actuacions de millora paisatgística i mediambiental en sòl rústic que s'hagin previst específicament en aquestes NS i que impliquin despesa de capital.

3. Estan obligats a pagar aquesta prestació les persones físiques o jurídiques que promoguin les activitats o els actes esmentats en els punts anteriors. En el moment de la concessió de la llicència municipal corresponent s'ha de meritjar una quantia del deu per cent de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, exclosa la corresponent a maquinària i equips.

4. L'Ajuntament podrà establir, mitjançant l'ordenança corresponent, quanties inferiors segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació, com també preveure exempcions al pagament de la prestació compensatòria per activitats benèfiques o assistencials i sense ànim de lucre quan aquestes s'acreditin fefaentment. En qualsevol cas, els actes que duguin a terme les administracions públiques en exercici de les competències pròpies estan exempts d'aquesta prestació

Art. 157. Categories de sòl rústic

1. El sòl rústic es qualifica en dues grans categories: sòl rústic protegit i sòl rústic comú.
2. Constitueixen el sòl rústic protegit aquells terrenys per als quals, en raó dels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.
3. Constitueixen el sòl rústic comú la resta dels terrenys no inclosos dins la categoria de sòl rústic protegit.
4. En cada una de les dues categories de sòl rústic s'hi delimiten diferents àrees on s'hi apliquen normatives diferenciades segons les característiques i qualitats dels terrenys respectius.

Art. 158. Facultats i deures en el sòl rústic comú

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

Art. 159. Facultats i deures en el sòl rústic protegit

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

Art. 160. Compliment normativa agrària

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

Art. 161. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic

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

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

Secció 2a. Altres disposicions**Art. 162. Vegetació**

A més del compliment d'allò que disposa, amb caràcter general, l'article 55 d'aquestes NS, les noves edificacions hauran de respectar al màxim la massa forestal.

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

Art. 163. Parcel·les amb diverses categories

1. Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada.

2. Per determinar si una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte a la superfície exigible per a cada una d'aquestes és igual o superior a 100, i no es podran comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'Àrees de Protecció Territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.

3. En tot cas, la construcció s'ubicarà a la part de la finca que, per la seva qualificació urbanística, admeti l'ús que es pretengui implantar. Si hi ha diverses categories, la nova edificació s'ubicarà, sempre que sigui possible, dins la que tingui menor grau de protecció.

Art. 164. Segregacions en sòl rústic

1. En el sòl rústic només es poden efectuar actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan acompleixin allò que disposa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i la legislació agrària pròpia d'aquesta comunitat autònoma.

2. En compliment del que disposa el Títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i d'acord amb les unitats mínimes de cultiu fixades pel terme municipal de Lloret de Vistalegre en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei del sòl rústic, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, la divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan d'ella no en resulti cap parcel·la d'extensió inferior a 3,5 quarterades (2,5 ha) en terrenys de secà i a 0,7 quarterades (0,5 ha) en terrenys de regadiu, amb les excepcions permeses a l'article 25 de la Llei 19/1995 abans esmentada.

3. Els actes als quals es refereix el punt 1 estan subjectes a l'obtenció de la llicència municipal prèvia. Seran nuls els que s'efectuïn sense aquesta llicència, excepte en aquells casos previstos a l'apartat 3 de l'article 13 de la LSR.

4. A les parcel·les resultants de segregacions només podrà implantar-se l'ús d'habitatge quan aquesta segregació s'hagi efectuat complint els requisits establerts a l'article 100.

Art. 165. Sistemes generals en sòl rústic

1. El sòl rústic ocupat per equipaments o infraestructures qualificades com a sistemes generals es regula específicament mitjançant el que determina la legislació sectorial aplicable.

2. En el cas del desmantellament de les instal·lacions d'un sistema general, els terrenys passaran a considerar-se, a tots els efectes, similars a l'àrea de major grau de protecció en contacte amb elles.

3. En el sistema general viari només es consideren instal·lacions al servei de l'usuari les estacions de serveis i llocs de socors, i queden expressament prohibits els tallers i els restaurants.

Art. 166. Adaptació de les construccions al medi

1. Les construccions i les edificacions que s'han d'ubicar en sòl rústic s'han d'adaptar i harmonitzar amb l'ambient i s'han d'haver projectat amb aquest criteri.

2. Totes les edificacions han de tenir una composició arquitectònica conforme amb l'estètica local i s'hi han d'emprar els elements característics de la construcció rural els quals es poden combinar o millorar de manera que el resultat obtingut s'integri en el paisatge.

3. Es recomanen els elements naturals de pedrenys del país en qualsevol de les seves fàbriques i acabats. Les pedres d'importació s'han d'utilitzar de manera restrictiva. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vistos, com ara el maó, el bloc de formigó i similars.

4. S'ha de tenir cura, especialment, dels colors dels acabats que no siguin de pedra. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès, o dels ocres terra. Qualsevol altra coloració s'ha d'estudiar segons el conjunt paisatgístic i s'ha de cercar la concordança més que no el contrast, és a dir, ha d'estar en harmonia. Els elements de fusteria, de fusta o metàl·lics, han de seguir la pauta anterior.

Art. 167. Condicions de posició i implantació de les noves construccions

1. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:

- a) La salvaguarda de la condició rústica dels terrenys.
- b) Les possibilitats d'explotació agrícola, si s'escau.
- c) La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.

2. Amb aquesta finalitat, les condicions de posició són les següents:

- a) L'edificació en una parcel·la no pot situar-se en aquelles zones amb un pendent igual o superior al 20%.
- b) L'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
- c) Els bancals o marjades s'acabaran en pedra vista o amb un talús natural.

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

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

Art. 168. Composició arquitectònica general

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

Art. 169. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació

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

Art. 170. Piscines

1. Només s'admetrà la construcció de piscines quan es construeixin lligades o annexes a habitatges legalment construïts i a establiments dedicats a activitats complementàries del sector agrari, sempre que comptin amb les pertinents autoritzacions.
2. S'hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen a l'article 208 d'aquestes NS pel que fa a condicions de posició i implantació de noves construccions. La separació mínima als límits de la propietat ha de ser la mateixa que la fixada per a les edificacions.
3. Les piscines i les terrasses comptabilitzaran en el còmput de la superfície màxima d'ocupació total.

4. El vas de la piscina ha de ser d'un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.
5. La superfície màxima de làmina d'aigua serà de 50 m2 en sòl rústic protegit i de 75 m2 en sòl rústic comú a les piscines annexes a habitatge.
6. No es podran construir piscines, ni qualsevol dels seus elements auxiliars, com a plataformes, tobogans, trampolins, etc., a menys de tres metres de la projecció vertical de les línies aèries.

Art. 171. Construccions relacionades amb el destí agrari, forestal i ramader de les finques

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

Art. 172. Condicions de les edificacions vinculades a les activitats d'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica

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

Art. 173. Règim d'habitatges existents

a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívocament pròpies d'edificació d'habitatge, així com una superfície mínima de 35 m2 útils destinats a aquest ús, i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir, o bé que es compleixi amb el que disposa l'Annex II del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o la nova normativa que el substitueixi.

Tot això, encara que pel seu estat de conservació resulti necessari realitzar obres de reforma o condicionament per aconseguir els requisits que avui es consideren exigibles per poder ser habitats.

b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització o que s'hagués procedit a la seva legalització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

c) Que per dur a terme les obres esmentades a l'apartat a) no sigui necessària la reconstrucció d'elements arquitectònics estructurals bàsics inexistents de l'edificació, llevat que es tracti de cobertes, forjats interiors o parts dels murs de càrrega o de façana, sempre que, en el cas dels murs, la mancança de la part a reconstruir no hagi minvat de forma significativa el volum aparent de l'edifici.

Això no suposa que no es pugui actuar voluntàriament sobre qualsevol element, en el sentit de reformar-lo, reparar-lo, substituir-lo, etc., però la demolició total de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o de canvi d'ús regulat en aquestes NS.

S'entén que s'ha demolit totalment un habitatge quan la part que es manté, si és el cas, no compleix amb els requisits expressats a l'apartat a) anterior.

2. L'ampliació projectada, si n'és el cas, s'ha d'integrar a l'habitatge existent i no es podran superar els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes NS per a cada categoria de sòl rústic en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. L'ampliació ha d'harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i, en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

3. No es permet l'ampliació d'habitatges existents quan aquests es situïn dins terrenys inclosos en categories de sòl rústic en les quals no es permeti l'ús de nous habitatges, qualsevol que sigui la superfície de la parcel·la.

4. Encara que l'habitatge existent es trobi ubicat en una parcel·la de superfície inferior a la mínima exigida per a la construcció d'un habitatge de nova planta, aquell es podrà ampliar, sempre que es compleixi amb les condicions fixades en els punts anteriors.

Art. 174. Règim d'edificis i construccions existents en sòl rústic

1. S'han de conservar les construccions rústiques tradicionals com les cases de possessió, de pagès, de roters, de carboners, de neu, molins, ponts, aljubs, safareigs, sínies, pous, canaletes, i altres elements constructius definitoris de les tècniques tradicionals, quedant prohibida la seva demolició. Les construccions d'aquests tipus que estiguin incloses al Catàleg de Patrimoni Històric es regiran per les disposicions que s'estableixin al propi Catàleg.

2. A les construccions rústiques tradicionals esmentades a l'apartat anterior que no estiguin incloses en el Catàleg es permetran i fomentaran les obres de conservació i restauració per mantenir tant la construcció com la seva funcionalitat, sempre i quan no s'alterin substancialment les característiques tipològiques i estètiques.

3. Es permetran obres de reforma i ampliació de les edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima establerta per edificacions de nova planta per el seu mateix ús, sempre que, en cas d'estar catalogades, ho permetin les determinacions que s'estableixen en el Catàleg. Aquestes obres hauran de respectar i protegir els edificis existents i evitar-ne la seva degradació. Les ampliacions hauran de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions.

4. Totes les referències a edificacions i construccions existents d'aquesta norma es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic o per determinació legal, segons els articles 70 i 71 d'aquestes NS.

Art. 175. Camins rurals

1. L'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a llicència municipal, incloses les modificacions de perfils longitudinals o transversals dels camins i el seu traçat. En cap cas els camins podran tenir característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

2. El projecte per a la sol·licitud d'obertura de nous camins o de modificació del traçat dels existents, haurà d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per tal de garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donen caràcter especial al paisatge.

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

4. Les amplades dels nous camins seran les següents:

- a) Camí públic: mínim de 5,00 m. i màxim de 6,00 m.
- b) Camí privat: màxim de 4,00 m.

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

5. Els camins es construiran de forma que els moviments de terres siguin mínims i es donarà als terraplenats i desmunts un tractament adequat a l'ambient que l'envolta.

6. Les entrades a finques o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral, han de tenir una amplària màxima de 4 m i s'hi ha de col·locar una conducció de drenatge de 20 cm de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall de l'accés a la finca.

7. En els camins públics es permetran els pavimentats asfàltics, sens perjudici que s'intenti sempre el menor impacte ambiental i paisatgístic.

8. En els camins privats es prohibeixen els pavimentats asfàltics. Es recomanen els acabats permeables; en cas que de no ser permeables la superfície del camí computarà com a superfície d'ocupació total d'acord amb l'article 27 d'aquestes NS. L'acabat del camí tindrà el color semblant a les terres confrontants.

Art. 176. Tancament de finques

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional.

2. El tancament de finques està subjecte a llicència. Amb la sol·licitud de la llicència s'haurà d'adjuntar un croquis acotat en el qual es reflecteixi l'ample del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants.

3. Els tancaments, tant a les partions com a l'interior de les finques, podran ser de diferents tipus:

- a) D'obra, realitzats amb pedra seca o amb cantons de marès no aterracats, amb una alçada de cos màxima d'un metre. S'admet sobre la seva coronació i fins a l'alçada màxima de 2,00 m. la disposició d'elements diàfans executats mitjançant malla metàl·lica ample sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
- b) Malla metàl·lica ample sobre pals de fusta, fins una alçada màxima de 2,00 m.
- c) Bardisses, a base d'arbusts o arbres sense límit d'alçada.

4. Es prohibeixen les parets fetes amb peces prefabricades de formigó o de materials ceràmics.

5. L'alçada màxima es considerarà a cada punt del terreny natural, sense escalonades en el perfil superior del tancament.

6. El pla exterior dels tancaments de nova creació que donin a la xarxa viària hauran de recular-se, com a mínim les següents distàncies:

- a) Xarxa de carreteres : l'establert per la legislació vigent
- b) Camins: 3,00 m. de l'eix de camins públics

7. Entre les reixes, tanques o barreres dels tancaments o, en el seu cas, les parets d'obra, s'ha de deixar una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre. En cap cas es poden tancar xaragalls o síquies d'aigües superficials i s'hi han de deixar unes obertures al nivell del terra d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m. pel pas de l'aigua i la fauna. Se n'exceptuen els horts, que poden impedir el pas de la fauna.

8. Les obres de reparació, de recreixement, d'ampliació, etc., de parets que ja existeixen s'han de fer amb materials idèntics als del tancament original, sempre que aquest compleixi amb els requisits dels punts anteriors.

9. Els murs de pedra seca que estiguin catalogats només es podran eliminar per un motiu d'utilitat pública. En aquest cas hauran de ser reconstruïts després de la necessària reculada.

10. Els murs de pedra seca que no estiguin catalogats i que s'usin per separar finques no es podran demolir, excepte en els casos de deteriorament o agrupació de finques que impliquin la pèrdua d'aquesta funció. En aquests casos i tots els altres en què es procedeixi a la segregació, divisió o fragmentació de finques tanca-des d'aquesta manera, la separació de les finques resultants de la divisió s'haurà de fer necessàriament amb mur de pedra seca del mateix tipus del que hi havia en el moment de les actuacions esmentades.

Art. 177. Anuncis, rètols i tanques publicitàries

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

Art. 178. Caravanes

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

Art. 179. Zones pavimentades

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

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

Art. 180. Escorrentia d'aigües pluvials

En la realització de qualsevol de les activitats regulades per aquestes Normes o en l'execució de les edifica-cions o instal·lacions autoritzades, s'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres, per tal d'evitar la deterioració dels terrenys.

Art. 181. Dotació de serveis

1. Les edificacions i les instal·lacions han de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individua-litzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions han de ser les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no poden donar servei a activitats diferents de la vinculada.

2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixin. En aquest cas, s'hauran de definir a la documentació tècnica d'acord amb la qual se sol·licita l'autorització.

3. Tant en els casos anteriors com quan no es vinculi a una activitat única, serà necessari obtenir la declara-ció d'interès general i mai no poden donar suport a actuacions il·legals.

4. En tot cas, la dotació de serveis s'ha de fer mitjançant xarxes soterrades.

Art. 182. Instal·lacions energètiques alternatives

1. Es permet i es recomana la instal·lació d'elements captadors d'energies alternatives naturals, solars i eòli-ques, destinades al consum propi, sempre que això no suposi grans impactes visuals i/o acústics despropor-cionats, que en tot cas s'han de minimitzar al màxim.

2. Aquestes instal·lacions s'han de situar de manera que, per proximitat, formin part de l'edificació a la qual serveixin, i s'allunyin el màxim possible de les partions de la finca.

3. Totes les instal·lacions energètiques alternatives han de complir els paràmetres d'edificació de cada una de les zones on s'ubiquen, i tenir cura de l'harmonització amb tot l'edifici.

Art. 183. Infraestructures de telecomunicacions

1. D'acord amb el que estableix el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, aprovat pel Decret 22/2006, de 10 de març, la llicència per al desplegament de xarxes de telecomunicacions en sòl rústic o de qualsevol altra xarxa de comunicacions per cable només s'atorgarà quan les esteses projectades siguin subterrànies.

2. Les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic i en sòl rústic protegit a menys de 500 m. i 1000 m., respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada en sòl rústic, llevat que aquesta estació es trobi en règim d'ús compartit. Per a la presa en consideració d'aquestes distàncies s'atendrà a les dades registrades de conformitat amb el que s'estableix en el PDS de telecomunicacions.

3. El pas a través d'AANP d'esteses aèries telefòniques o corresponents a altres xarxes de comunicacions per cable s'autoritzarà només si la conselleria competent en matèria de telecomunicacions acredita la necessitat d'aquest pas.

4. Dins les AANP les infraestructures de telecomunicacions s'han de subjectar a les regles següents:

- No es poden situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny. L'emplaçament s'ha d'escollir de manera que es minimitzi l'impacte de la instal·lació i de l'accés.
- En la mesura que es pugui, les infraestructures s'han de dur a terme d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on se situïn.
- Les instal·lacions no poden tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7,00 m.

Art. 184. Aigües residuals

1. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. S'han d'usar fosses sèptiques estanques amb filtre biològic i l'afluent s'utilitzarà per regar la finca, sempre que les condicions edafològiques o geològiques, sanitàries i tècniques, ho permetin.

2. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·licita la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment de la condició anterior.

3. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plans de la Conselleria d'Agricultura, de Medi Ambient o d'altres organismes que puguin regular el seu ús.

Capítol II. Categories del sòl rústic

Secció 1ª. Categories del sòl rústic protegit

Art. 185. Àrea Natural d'Espècial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

| Paràmetres | | Observacions |
|-------------------------------|--------------------------------------|--|
| Parcel·la mínima edificable | | 200.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit | | 200 m |
| Superfície màxima d'ocupació | 0,5% | 1% |
| | 1% | 2% |
| Aprofitament màxim | 0,005 m ² /m ² | 0,01 m ² /m ² |
| | 0,005 m ² /m ² | 0,01 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 200 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 600 m ³ |
| Altures màximes | | 3 m |
| | | La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |

| | | | |
|---|------|--------|--|
| | 5 m | 5 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 1 (pb) | |
| Reculades mínimes | 20 m | 20 m | |
| | 20 m | 20 m | |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 40 m | |

2. Condicions d'usos

| Usos | | A:Admès C:Condicionat P:Prohibit | Observacions |
|---|------------------------------------|--|------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | A | Veure article 90 |
| | Activitats de caràcter intensiu | P | Veure article 91 |
| | Activitats complementàries | P | Veure article 92 |
| | Activitats extractives | P | Veure article 93 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | P | Veure article 94 |
| | Indústria en general | P | Veure article 95 |
| Equipaments | Sense construcció | P | Veure article 96 |
| | Resta d'equipaments | P | Veure article 97 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | P | Veure article 98 |
| | Vies de transport | P | |
| | Conduccions i esteses | P | |
| | Grans instal·lacions tècniques | P | |
| Protecció i educació ambiental | | C | C |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | P | P |

Art. 186. Àrea de Prevenció de Riscs (APR)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

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

2. Condicions d'usos

| Usos | | A:Admès C:Condicionat P:Prohibit | Observacions |
|---|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | A | Veure article 90 |
| | Activitats de caràcter intensiu | C | Veure article 91 |
| | Activitats complementàries | C | Veure article 92 |
| | Activitats extractives | P | Veure article 93 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | C | Veure article 94 |
| | Indústria en general | P | Veure article 95 |
| Equipaments | Sense construcció | C | Veure article 96 |
| | Resta d'equipaments | C | Veure article 97 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | C | Veure article 98 |
| | Vies de transport | C | |
| | Conduccions i esteses | C | |
| | Grans instal·lacions tècniques | C | |
| Protecció i educació ambiental | | C | Veure article 99 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | C | Veure articles 100,101, 102 i 103 |

Art. 187. Àrea de Protecció Territorial de Carreteres (APT-CA)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

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

2. Condicions d'usos

| Usos | | A:Admès C:Condicionat P:Prohibit | Observacions |
|---|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | A | Veure article 90 |
| | Activitats de caràcter intensiu | C | Veure article 91 |
| | Activitats complementàries | C | Veure article 92 |
| | Activitats extractives | P | Veure article 93 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | C | Veure article 94 |
| | Indústria en general | P | Veure article 95 |
| Equipaments | Sense construcció | C | Veure article 96 |
| | Resta d'equipaments | P | Veure article 97 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | C | Veure article 98 |
| | Vies de transport | C | |
| | Conduccions i esteses | C | |
| | Grans instal·lacions tècniques | C | |
| Protecció i educació ambiental | | C | Veure article 99 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | P | Veure articles 100,101, 102 i 103 |

Secció 2a. Categories del sòl rústic comú

Art. 188. Àrea de Transició de Creixement (AT-C)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

| Paràmetres | | | Observacions |
|---|---|------------|--|
| Parcel·la mínima edificable | | 14.000 m2 | |
| Diàmetre cercle inscrit | | 100 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% | En APR i APT, només 3% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 4% | |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,03 m2/m2 | En APR i APT, només 0,02 m2/m2 |
| | Sota terreny | 0,02 m2/m2 | La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |
| Superfície màxima per edifici | | 500 m2 | |
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m3 | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (pb+1pp) | |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m | |
| | A límits de propietat | 4 m | |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 8 m | |

2. Condicions d'usos

| Usos | | A:Admès C:Condicionat P:Prohibit | Observacions |
|----------------|---------------------------------|--|------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | A | Veure article 91 |
| | Activitats de caràcter intensiu | A | Veure article 90 |

| | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| | Activitats complementàries | C | Veure article 91 |
| | Activitats extractives | P | Veure article 92 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | C | Veure article 93 |
| | Indústria en general | P | Veure article 94 |
| Equipaments | Sense construcció | C | Veure article 95 |
| | Resta d'equipaments | C | Veure article 96 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | C | Veure article 97 |
| | Vies de transport | C | |
| | Conduccions i esteses | C | Veure article 98 |
| | Grans instal·lacions tècniques | C | |
| Protecció i educació ambiental | | C | Veure article 99 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | P | Veure articles 100,101, 102 i 103 |

Art. 189. Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

| Paràmetres | | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|--|
| Parcel·la mínima edificable | | 14.000 m ² | |
| Diàmetre cercle inscrit | | 100 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% | |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 4% | En APR i APT, només 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,03 m ² /m ² | En APR i APT, només 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² | La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |
| Superfície màxima per edifici | | 500 m ² | |
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (pb+1pp) | |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m | |
| | A límits de propietat | 4 m | |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 8 m | |

2. Condicions d'usos

| Usos | | A:Admès C:Condicionat P:Prohibit | Observacions |
|---|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | A | Veure article 90 |
| | Activitats de caràcter intensiu | A | Veure article 91 |
| | Activitats complementàries | C | Veure article 92 |
| | Activitats extractives | P | Veure article 93 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | C | Veure article 94 |
| | Indústria en general | P | Veure article 95 |
| Equipaments | Sense construcció | C | Veure article 96 |
| | Resta d'equipaments | C | Veure article 97 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | C | Veure article 98 |
| | Vies de transport | C | |
| | Conduccions i esteses | C | |
| | Grans instal·lacions tècniques | C | |
| Protecció i educació ambiental | | C | Veure article 99 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | C | Veure articles 100,101, 102 i 103 |

Art. 190. Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

| Paràmetres | | Observacions |
|---|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima edificable | | 50.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit | | 100 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,01 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 500 m ² |
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m ³ |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m |
| | Total | 8 m |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (pb+1pp) |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m |
| | A límits de propietat | 4 m |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 8 m |

2. Condicions d'usos

| Usos | | A:Admès C:Condicionat P:Prohibit | Observacions |
|---|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | A | Veure article 90 |
| | Activitats de caràcter intensiu | A | Veure article 91 |
| | Activitats complementàries | C | Veure article 92 |
| | Activitats extractives | P | Veure article 93 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | C | Veure article 94 |
| | Indústria en general | P | Veure article 95 |
| Equipaments | Sense construcció | C | Veure article 96 |
| | Resta d'equipaments | C | Veure article 97 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | C | Veure article 98 |
| | Vies de transport | C | |
| | Conduccions i esteses | C | |
| | Grans instal·lacions tècniques | C | |
| Protecció i educació ambiental | | C | Veure article 99 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | C | Veure articles 100,101, 102 i 103 |

Art. 191. Sòl Rústic de Règim General 28 (SRG-28)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

| Paràmetres | | Observacions |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| Parcel·la mínima edificable | | 30.000 m ² |
| Diàmetre cercle inscrit | | 100 m |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 4% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,03 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² |
| Superfície màxima per edifici | | 500 m ² |

| | | | |
|---|-----------------------|----------------------|--|
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (pb+1pp) | |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m | |
| | A límits de propietat | 4 m | |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 8 m | |

2. Condicions d'usos

| Usos | | A:Admès C:Condicionat P:Prohibit | Observacions |
|---|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | A | Veure article 90 |
| | Activitats de caràcter intensiu | A | Veure article 91 |
| | Activitats complementàries | C | Veure article 92 |
| | Activitats extractives | P | Veure article 93 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | C | Veure article 94 |
| | Indústria en general | P | Veure article 95 |
| Equipaments | Sense construcció | C | Veure article 96 |
| | Resta d'equipaments | C | Veure article 97 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | C | Veure article 98 |
| | Vies de transport | C | |
| | Conduccions i esteses | C | |
| | Grans instal·lacions tècniques | C | |
| Protecció i educació ambiental | | C | Veure article 99 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | C | Veure articles 100,101, 102 i 103 |

Art. 192. Sòl Rústic de Règim General-14 (SRG-14)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

| Paràmetres | | Observacions | |
|---|---|-------------------------------------|--|
| Parcel·la mínima edificable | | 14.000 m ² | |
| Diàmetre cercle inscrit | | 100 m | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 2% | |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | 4% | En APR, APT, UP-2 i UP-5, només 3% |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 0,03 m ² /m ² | En APR, APT, UP-2 i UP-5, només 0,02 m ² /m ² |
| | Sota terreny | 0,02 m ² /m ² | La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |
| Superfície màxima per edifici | | 500 m ² | |
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (pb+1pp) | |
| Reculades mínimes | A vial | 8 m | |
| | A límits de propietat | 4 m | |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 8 m | |

2. Condicions d'usos

| Usos | A:Admès C:Condicionat | Observacions |
|------|--------------------------|--------------|
|------|--------------------------|--------------|

| | | P:Prohibit | |
|---|------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Sector primari | Activitats de caràcter extensiu | A | Veure article 90 |
| | Activitats de caràcter intensiu | A | Veure article 91 |
| | Activitats complementàries | C | Veure article 92 |
| | Activitats extractives | P | Veure article 93 |
| Sector secundari | Indústria de transformació agrària | C | Veure article 94 |
| | Indústria en general | P | Veure article 95 |
| Equipaments | Sense construcció | C | Veure article 96 |
| | Resta d'equipaments | C | Veure article 97 |
| Infraestructures | Petites infraestructures | C | Veure article 98 |
| | Vies de transport | C | |
| | Conduccions i esteses | C | |
| | Grans instal·lacions tècniques | C | |
| Protecció i educació ambiental | | C | Veure article 99 |
| Habitatge en edifici unifamiliar aïllat | | C | Veure articles 100,101, 102 i 103 |

Secció 3a. Categories dels sistemes generals en sòl rústic

Art. 193. Sistemes generals d'equipament comunitari

1. Definició i àmbit

Correspon a totes aquells terrenys de titularitat municipal que constitueixen el sistema general d'equipament comunitari en sòl rústic, la ubicació del qual queda reflectida en els plànols d'ordenació corresponents.

Precisament és per la seva titularitat i per la seva destinació que resulta convenient dotar-los d'una normativa d'edificació i d'usos que permetin una suficient flexibilitat a l'hora d'utilitzar-los per aconseguir les dotacions públiques necessàries en cada moment.

2. Paràmetres de parcel·lació i edificació

| Paràmetres | | | Observacions |
|---|---|------------------------------------|--|
| Parcel·la mínima edificable | | --- | |
| Diàmetre cercle inscrit | | --- | |
| Superfície màxima d'ocupació | Per les edificacions | 50% | |
| | Per les edificacions i la resta d'elements constructius | --- | |
| Aprofitament màxim | Sobre terreny | 1 m ² /m ² | |
| | Sota terreny | 0,5 m ² /m ² | La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici. |
| Superfície màxima per edifici | | 500 m ² | |
| Volum màxim per edifici | | 1.500 m ³ | |
| Altures màximes | Reguladora | 6 m | |
| | Total | 8 m | |
| Número màxim de plantes sobre terreny | | 2 (pb+1pp) | |
| Reculades mínimes | A vial | 4 m | |
| | A límits de propietat | 4 m | |
| Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents | | 8 m | |

2. Condicions d'usos.

S'admeten tots els usos d'equipament comunitari definits a l'article 77, amb l'excepció que l'ús funerari només està admès a l'àmbit on s'ubica el cementiri actual.

Aquets usos són els següents:

1. Soci cultural

2. Docent
3. Assistència social
4. Administratiu institucional
5. Esportiu
6. Seguretat
7. Sanitari
8. Recreatiu i espectacles
9. Funerari
10. Proveïment

3. Condicions d'ambient i estètica.

Atès el caràcter singular de les possibles edificacions a construir per la mateixa Administració que ha d'aprovar els projectes, s'admet la llibertat compositiva resultant d'una correcta pràctica arquitectònica.

Les cobertes es poden cobrir utilitzant qualsevol solució constructiva, excepte les plaques de fibrociment o altres materials semblants que no siguin peces transparents de cobriment de lucernaris o claraboies.

Només es permeten, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre les façanes o les cobertes dels edificis.

Totes les façanes han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments s'han d'aterracar o pintar, segons el costum i colors tradicionals de la zona. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Art. 194. Sistemes generals d'espais lliures públics

Correspon a totes aquells terrenys que constitueixen el sistema general d'espais lliures d'ús i de domini públics en sòl rústic que es destina a l'esplai i l'esbarjo de la població, la ubicació del qual queda reflectida en els plànols d'ordenació corresponents.

En general, en ells no es permeten més obres que les necessàries per dotar-les d'aquells elements propis d'aquests tipus de sòl, com poden ser les xarxes de serveis, zones pavimentades, mobiliari d'exterior, jocs a l'aire lliure, etc. Per la seva singularitat, a la extensa zona de la Comuna de Lloret es podrà dotar d'aquelles edificacions que resultin necessàries per a la seva explotació i manteniment, de manera degudament justificada.

Disposició addicional primera: Mesures d'autoprotecció en zones limítrofes o interiors a terreny forestal

En compliment del Codi Tècnic de l'Edificació, DB SI, Seguretat en cas d'incendi, i del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, en zones edificades contigües o interiors a terreny forestal, s'han de complir les següents mesures d'autoprotecció, les quals hauran de ser certificades en el final d'obra si es tracta de nous habitatges:

- a) S'ha de mantenir la franja de 25 m d'amplada que separi la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que puguin propagar un incendi de l'àrea forestal i un camí perimetral de 5 m, que pot estar inclòs en la franja.
- b) La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es disposi de dues vies, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac circular de 12,50 m de radi.
- c) En zones d'alt risc d'incendi forestal, les zones edificades han de comptar amb al menys un hidrant exterior normalitzat.

Abans de realitzar una obertura o manteniment d'una franja de protecció, es sol·licitarà autorització a l'òrgan competent en matèria forestal. Amb l'objectiu de trencar la continuïtat horitzontal i vertical de la vegetació, les característiques d'execució d'aquesta franja (distància mínima entre exemplars arboris, matolls, etc.)

s'establiran en aquesta autorització. Les restes vegetals produïts per l'obertura o manteniment de la franja hauran de ser eliminades o retirades en un termini màxim de 30 dies.

Disposició addicional segona: Plans d'autoprotecció

1. Les empreses, els nuclis de població aïllada, les àrees recreatives, els càmpings, etc. que estiguin situats en zones de risc, com també les empreses amb finalitats d'explotació forestal, han de redactar plans d'actuació que cal desenvolupar amb els mitjans propis de què disposen per als casos d'emergència per incendis forestals que puguin afectar-los.

2. L'Ajuntament, en col·laboració amb la Direcció General d'Emergències i la Direcció General de Biodiversitat, ha de fomentar la redacció i l'execució d'aquests plans d'autoprotecció i exigirà la redacció i la implantació de les actuacions previstes en el seu desenvolupament, que han d'estar convenientment integrades en el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals, aprovat per Decret 41/2005, de 22 d'abril.

3. Són funcions bàsiques dels plans d'autoprotecció davant emergències pel risc d'incendis forestals les següents:

- a) Complementar les tasques de vigilància i detecció previstes en els plans d'àmbit superior.
- b) Organitzar els mitjans humans i materials disponibles, per a l'actuació en emergències per incendis forestals fins a l'arribada i la intervenció dels serveis operatius prevists en els plans d'àmbit superior.
- c) Preparar la intervenció d'ajudes exteriors en cas d'emergència i garantir la possible evacuació.

4. La redacció d'aquests plans es considera prioritària per als àmbits amb acusada vulnerabilitat i en què la gravetat potencial dels incendis ho exigeix. Els plans parcials que pretenguin ampliar o crear nous assentaments urbans sobre zones o entorns forestals han de contenir les mesures d'autoprotecció suficients per garantir la seguretat de les persones i els béns que s'hi hagin d'establir.

5. Correspon a les autoritats locals la competència per exigir-ne la redacció, atorgar-ne l'aprovació (amb l'informe previ de la Direcció General d'Emergències) i verificar-ne el compliment, els quals han d'incloure en els continguts com a mínim els aspectes següents:

- a) Les mesures necessàries per complementar les tasques de vigilància i detecció previstes en els plans d'àmbit superior.
- b) L'organització dels mitjans humans i materials disponibles, per a l'actuació en emergències per incendis forestals fins a l'arribada i la intervenció dels serveis operatius prevists en els plans d'àmbit superior.
- c) La preparació de la intervenció d'ajudes exteriors en cas d'emergències i garantir la possible evacuació.
- d) La implementació de mesures preventives i infraestructures de defensa contra incendis forestals.

Disposició addicional tercera: Servituds aeronàutiques corresponents a l'operació d'aeronaus de l'aeroport de Palma de Mallorca – Base Aèria de Son San Joan

1. Part del terme municipal de Lloret de Vistalegre es troba inclòs en les Zones de Servitud Aeronàutiques Legals corresponents a l'operació de les aeronaus, establertes per garantir les diferents fases de les manobres d'aproximació per instruments a l'aeroport de Palma de Mallorca – Base Aèria .

Dins les àrees i superfícies delimitades es podran prendre una o més de les següents mesures:

- Restringir la creació de nous obstacles,
- Eliminar els ja existents
- Senyalitzar els ja existents

La normativa sectorial d'aplicació, debut a l'existència de les servituds, és la següent:

- Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre navegació aèria (BOE nº 176, de 23 de juliol), modificada per la Llei 55/1999, de 29 de desembre, sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social (BOE nº 312, de 30 de desembre)
- Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria (BOE nº 162, de 8 de juliol)
- Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques (BOE nº 69, de 21 de març), modificat pel Decret 2490/1974, de 9 d'agost, (BOE nº 218, d'11 de setembre), pel Reial Decret 1541/2003, de 5 de de-

sembre (BOE nº 303, de 19 de desembre), pel Reial Decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE nº 204, de 25 d'agost) i pel Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE nº 118, de 17 de maig)
- Reial Decret 416/2011, de 18 de març, pel que s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca – Base Aèria de Son San Joan (BOE nº 77, de 31 de març de 2011)

2. En el plànol d'ordenació PO-30 es representen les diferents línies delimitadores de l'esmentada Servitud Aeronàutica de l'operació d'aeronaus, corresponents a les respectives maniobres i procediments d'aproximació: ILS, NDB, VOR i TACAN.

Per a l'execució d'obres, instal·lacions o plantacions en els espais i zones afectats per les servituds aeronàutiques civils, s'haurà de comptar amb l'acord previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), abans de l'inici de les mateixes, estiguin aquestes subjectes o no a llicència o autorització prèvia de qualsevol altra administració.

3. Les condicions per a la realització d'actuacions en zones de servitud o que suposin obstacles són les establertes en l'article 30 del Decret 584/1972, en la seva actual redacció, al qual es remet

4. El procediment aplicable per a la tramitació i l'obtenció de l'acord favorable per dur a terme actuacions en zones de servituds incloses en plans urbanístics informats prèviament, com és el cas de les present NS, és l'establert en el article 32 del Decret 584/1972, en la seva actual redacció, al qual es remet.

Les autoritzacions excepcionals estan regulades en l'article 33 del mateix Decret.

5. En tot l'àmbit del terme municipal, encara que no es trobin situades baix la superfície limitadora de les servituds aeronàutiques establertes per l'operació d'aeronaus, l'execució de qualsevol edificació, construcció o estructura i la instal·lació dels medis necessaris per realitzar-la, que s'elevin a una altura superior a cent metres sobre el terreny requerirà el pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en relació a la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al que disposa l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

Disposició addicional quarta: Referències al divers ordenament jurídic o normatiu

Totes les referències al compliment de lleis, reglaments, plans, normes i demés ordenament s'han d'entendre referits als que figuren als corresponents articles d'aquestes Normes Urbanístiques, mentre siguin vigents, o als que els deroguin i substitueixin, en el seu cas.

Disposició transitòria primera: Sòls classificats com a urbans en situació de sòl rural

En aplicació de la Disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, vigent des del 24 de juny de 2012, els sòls classificats com a urbans que es trobin en la situació de sòl rural, segons la definició de l'article 12.2 del TRSL/2008, passaran a tenir la classificació de sòl urbanitzable ordenat si abans del 24 de juny de 2015 no s'ha iniciat en ells l'execució de la transformació urbanística i s'hauran de sotmetre al règim de deures i càrregues establert a la dita Llei 7/2012 per a aquesta classe de sòl.

Disposició transitòria segona: Efecte sobre determinats articles de lleis, plans i demés instruments d'ordenació territorial i urbanística de rang superior.

L'aplicació de l'Article 3 de la Llei 10/2010, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió, que regula les exempcions del servei de clavegueram, durant el temps de la seva vigència tenen efecte en el seu mateix sentit sobre els corresponents articles d'aquesta normativa.

El mateix efecte produirà l'aprovació en un futur d'altres normatives de rang superior que puguin incidir en els articles relacionats amb elles.

Disposició transitòria tercera: Aplicació del Pla hidrològic de les Illes Balears.

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

1. Perímetres de protecció de pous de proveïment.

Als plànols d'ordenació del sòl rústic s'han assenyalat els diferents pous de proveïment d'aigua potable que existeixen actualment en el terme municipal de Lloret de Vistalegre.

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

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

b)- Zona de restriccions moderades en un radi de 250 metres al voltant del pou.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. – Zones inundables.

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

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

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

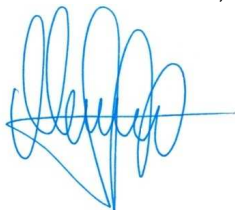
Limitacions provisionals a les zones inundables:

- a) No es poden autoritzar les activitats classificades com a insalubres o perilloses ni tampoc cap tipus d'abocador o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- b) S'hi prohibeixen les instal·lacions destinades a serveis públics essencials o que suposin un nivell de risc alt en situacions d'avinguda.
- c) Es prohibeix fer qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural de territori, o que a causa de la localització o del disseny pugui actuar com a dic per a la circulació de les aigües i augmentar els danys potencials que causa la possible inundació. S'exclouen els dics de defensa i les altres actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- d) Les infraestructures lineals s'han de dissenyar incorporant-hi els passos necessaris d'aigua per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i s'han de dimensionar de manera adequada per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les avingudes més grans previsibles. Els plans de manteniment d'aquestes infraestructures han d'incorporar les tasques de neteja d'aquests passos que en garanteixin el funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.
- e) S'ha d'evitar ubicar-hi els usos que les avingudes i les inundacions puguin danyar.

f) Els projectes d'edificacions, obres o instal·lacions, principalment aquells que es destinin a habitatges o a locals ocupats per persones, avaluaran el risc d'inundació i detallaran les mesures correctores necessàries per a la seguretat de les persones i dels béns tant pel que fa a les previsions tècniques de disseny com als concrets materials de construcció que s'hagin d'emprar.

g) Sempre i quan ho permeti la regulació de la zona, només s'autoritzaran soterranis quan estiguin destinats a aparcament de vehicles. Aquesta autorització estarà condicionada a l'adopció de mesures correctores especials que per una part evitin l'entrada de les aigües i, en qualsevol cas, assegurin la seva adequada evacuació mitjançant sistemes adients.

Palma de Mallorca, desembre de 2012

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line extending to the right.

Mateu Carrió Muntaner, arquitecte