

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

DOCUMENT PER A OBTENIR L'APROVACIÓ PROVISIONAL
JULIOL 2019

05. NORMES URBANÍSTIQUES



Ajuntament de
Manacor

ÍNDIX DE LA DOCUMENTACIÓ DEL PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

- 01a. MEMÒRIA D'INTEGRACIÓ DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- 01b. MESURES PER A LA MOBILITAT SOSTENIBLE EN EL MUNICIPI
- 01c. INFORMACIÓ URBANÍSTICA
- 01d. OBJECTIUS D'ORDENACIÓ, ANÀLISI D'ALTERNATIVES I JUSTIFICACIÓ DEL MODEL ELEGIT
- 01e. RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS
- 02. MEMÒRIA SOCIAL
- 03. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- 04. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- 05. NORMES URBANÍSTIQUES
- 06. FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ
- 07. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 08. PROGRAMA D'ACTUACIÓ
- 09. CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR
- 10. ESTUDI ACÚSTIC
- 11. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- 12. ESTUDI D'INUNDABILITAT

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	1
CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT I SEGUIMENT DEL PLA	1
Article 1. Naturalesa i àmbit.....	1
Article 2. Interpretació	2
Article 3. Revisió del Pla general (E)	2
Article 4. Modificació del Pla general	3
Article 5. Articles estructurals (E)	3
Article 6. Sistemes generals (E)	3
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....	3
Article 7. Desenvolupament del Pla general	3
Article 8. El programa d'actuació (E)	3
CAPÍTOL III. RÈGIM DE LES CONSTRUCCIONS, EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I USOS PREEXISTENTS	4
Article 9. Construccions, edificacions, instal·lacions i usos preexistents fora d'ordenació (E)	4
Article 10. Construccions, edificacions, instal·lacions i usos preexistents inadequats (E).....	4
CAPÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I EL PAISATGE.....	6
Article 11. Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat (E)	6
Article 12. Protecció enfront a incendis forestals (E)	6
Article 13. Mobilitat de la fauna (E)	7
Article 14. Instal·lacions d'energies renovables	8
Article 15. Contaminació lumínica	10
Article 16. Contaminació acústica	11
Article 17. Xarxa Natura 2000 (E)	11
Article 18. Zones humides (E)	11
Article 19. Masses d'aigua càrstica (E)	12
CAPÍTOL V. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS	12
Article 20. Servituds aeronàutiques	12
Article 21. Senyals geodèsics	13
Article 22. Costes.....	13
Article 23. Servituds viàries.....	14
Article 24. Servituds ferroviàries.....	15
Article 25. Servituds gasoducte de transport primari.....	17
CAPÍTOL VI. AIGÜES SUPERFICIALS.....	17
Article 26. Legislació aplicable.....	17
Article 27. Domini públic hidràulic i zones de servitud (E)	18
Article 28. Zona de servitud per a ús públic (E)	18
Article 29. Zona de servitud de policia (E)	19
Article 30. Zona de flux preferent i zones inundables (E).....	19
Article 31. Limitació dels usos en la zona de flux preferent i en les zones inundables (E)	19
TÍTOL II. INTERVENCIÓ MUNICIPAL.....	22
CAPÍTOL I. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	22
Article 32. Consulta del planejament	22
Article 33. Còpia de documents	22
Article 34. Alineacions i rasants.....	22
Article 35. Certificat d'aprofitament urbanístic.....	23
Article 36. Altres certificats urbanístics	23

CAPÍTOL II. L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES	23
Article 37. Actes subjectes a l·licència	23
Article 38. Procediment per a l·atorgament de l·licències	24
Article 39. Documents del projecte	24
Article 40. Exemprar per al sol·licitant	25
Article 41. Exemprar de l·obra i cartell del projecte	25
Article 42. Direcció facultativa i empresa responsable.....	25
Article 43. Terminis per iniciar i acabar les obres	25
Article 44. Comprovació i vigilància	26
Article 45. Suspensió per manca de seguretat	26
Article 46. Ocupació de la via pública.....	26
Article 47. Obres en la via pública.....	26
Article 48. Reparació de danys i reposicions	27
Article 49. Moviments de terres.....	27
Article 50. Obres inacabades	28
Article 51. Finalització de les obres	28
Article 52. Usos i obres provisionals	28
CAPÍTOL III. ALTRES FORMES D·INTERVENCIÓ.....	29
Article 53. Comunicacions prèvies	29
Article 54. Seguretat en els edificis i estat ruïnós	29
Article 55. Obres urgents i d·emergència.....	29
CAPÍTOL IV. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES.....	30
Article 56. Infraccions urbanístiques	30
TÍTOL III. NORMES APLICABLES A TOTES LES EDIFICACIONS	31
CAPÍTOL I. DEFINICIONS	31
Article 57. Definicions relatives al terreny	31
Article 58. Definicions relatives a l·ordenació	31
Article 59. Definicions relatives a les edificacions	32
Article 60. Definicions relatives als tipus d·obres i intervencions en edificis existents	33
CAPÍTOL II. NORMES D·AMIDAMENT DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS	34
Article 61. Tipologies de les edificacions	34
Article 62. Compliment dels paràmetres de parcel·la mínima	34
Article 63. Compliment dels paràmetres d·edificació	34
Article 64. Superfície d·ocupació	35
Article 65. Superfície construïda	35
Article 66. Amidament d·alçada en edificació alineada a via	35
Article 67. Amidament d·alçada en edificació aïllada	36
Article 68. Correspondència entre nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total	36
Article 69. Construccions permeses per damunt de l·alçada reguladora	36
Article 70. Càlcul de volum	37
Article 71. Exempció de paràmetres urbanístics per a la millora de l·accessibilitat o la reducció de la demanda energètica	37
CAPÍTOL III. NORMES D·USOS	38
Article 72. Classificació general dels usos	38
Article 73. Situacions de compatibilitat d·usos	39
Article 74. Ús residencial.....	39
Article 75. Intensitat d·ús residencial.....	39
Article 76. Ús turístic	39
Article 77. Intensitat d·ús turístic	40

Article 78. Ús terciari	40
Article 79. Ús Industrial	41
Article 80. Ús dotacional	41
CAPÍTOL IV. CONDICIONS D’HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DELS EDIFICIS.....	42
Article 81. Normativa general aplicable	42
Article 82. Concepte de superfície útil	43
Article 83. Condicions mínimes dels elements comuns dels edificis.....	43
Article 84. Habitabilitat i composició mínima d’un habitatge.....	44
Article 85. Condicions mínimes dels locals	44
Article 86. Patis.....	45
Article 87. Llums rectes d’il·luminació i ventilació	45
Article 88. Dotació d’aigua potable	45
Article 89. Evacuació i acumulació d’aigües pluvials	46
Article 90. Evacuació d’aigües fecals.....	46
Article 91. Reutilització d’aigües grises.....	47
Article 92. Sortida de fums.....	47
Article 93. Recinte per a contenidors	48
Article 94. Bugaderies	48
Article 95. Accés a coberta	48
CAPÍTOL V. APARCAMENTS.....	49
Article 96. Règim aplicable als aparcaments en sòl urbà	49
Article 97. Nombre de places d’aparcament	49
Article 98. Obligatorietat dels aparcaments	49
Article 99. Determinacions de disseny dels aparcaments	50
Article 100. Aparcaments a l’aire lliure en solars no edificats	53
TÍTOL IV. NORMES D’EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ	54
CAPÍTOL I. PRELIMINAR	54
Article 101. Definició de solar	54
CAPÍTOL II. NORMES DE COMPOSICIÓ I ESTÈTICA EXTERIOR DELS EDIFICIS	54
Article 102. Alineacions i rasants	54
Article 103. Xamfrans	54
Article 104. Profunditat màxima edificable d’illa.....	55
Article 105. Condicions generals d’estètica	55
Article 106. Façanes.....	56
Article 107. Sortints de les façanes a la via pública	56
Article 108. Instal·lacions a façanes.....	56
Article 109. Instal·lacions de gas en sòl urbà	57
Article 110. Portals, marquesines i tendals	58
Article 111. Anuncis i rètols en façana.....	58
Article 112. Fanals i elements il·luminació.....	59
Article 113. Piscines.....	59
CAPÍTOL III. NORMES TÈCNIQUES.....	59
Article 114. Parets mitgeres	59
Article 115. Instal·lacions de telecomunicacions.....	59
CAPÍTOL IV. OBRES EN LA VIA PÚBLICA	62
Article 116. Construcció de voravies	62
Article 117. Passos per a l’entrada de vehicles.....	63
Article 118. Tancament de solars en sòl urbà.....	63

Article 119. Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport	64
Article 120. Obertura de siques i excavacions	64
Article 121. Elements vegetals	64
CAPÍTOL V. ORDENANCES PARTICULARS EN SÒL URBA.....	65
Article 122. Nucli antic (RE-NA i RE-NA-CH)	65
Article 123. Fartàritx (RE-CB-1 i RE-CB-2)	66
Article 124. 12 illetes (RE-CB-3 i RE-CB-4)	68
Article 125. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-1)	69
Article 126. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-2)	70
Article 127. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-3)	71
Article 128. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-4)	72
Article 129. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-5)	73
Article 130. Intensiva Manacor (RE-IP-1)	74
Article 131. Intensiva (RE-IP-2)	75
Article 132. Intensiva plurifamiliar (RE-IP-3)	76
Article 133. Intensiva (RE-IP-4)	77
Article 134. Extensiva unifamiliar (RE-EU-1)	78
Article 135. Extensiva unifamiliar (RE-EU-2)	79
Article 136. Extensiva unifamiliar (RE-EU-3)	80
Article 137. Extensiva unifamiliar (RE-EU-4)	81
Article 138. Extensiva unifamiliar (RE-EU-5)	82
Article 139. Extensiva unifamiliar (RE-EU-6)	82
Article 140. Extensiva unifamiliar (RE-EU-7)	83
Article 141. Extensiva unifamiliar (RE-EU-8)	84
Article 142. Extensiva unifamiliar (RE-EU-9)	85
Article 143. Extensiva (RE-EU-10)	86
Article 144. Extensiva unifamiliar (RE-EU-11)	87
Article 145. Turística d'allotjament (TU-AL-1)	88
Article 146. Turística d'allotjament (TU-AL-2)	88
Article 147. Turística d'allotjament (TU-AL-3)	89
Article 148. Turística d'allotjament (TU-AL-4)	90
Article 149. Turística d'allotjament (TU-AL-5)	91
Article 150. Turística d'allotjament (TU-AL-6)	92
Article 151. Turística d'allotjament (TU-AL-7)	93
Article 152. Turística d'allotjament (TU-AL-8)	94
Article 153. Turística d'allotjament (TU-AL-9)	95
Article 154. Turística d'allotjament (TU-AL-10)	96
Article 155. Turística complementària (TU-CO)	97
Article 156. Terciari comercial (TE-CO)	98
Article 157. Terciari tallers (TE-TL)	99
Article 158. Industrial productiu (IN-PR)	100
Article 159. Polígon Agroalimentari (PA)	101
Article 160. Espai lliure públic (EL-PB)	102
Article 161. Espai lliure privat (EL-PR)	102
Article 162. Equipaments públics (EQ-PB)	103
Article 163. Equipaments privats (EQ-PR)	106
Article 164. Estacions de servei (SE-ES)	106
Article 165. Instal·lacions i serveis (SE-IS)	107
Article 166. Servei de transport (SE-TR)	109
Article 167. Sistema general portuari (SG- PO)	110
TÍTOL V. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC	111

CAPÍTOL I. CONDICIONS GENERALS	111
Article 168. Condicions generals	111
Article 169. Implantació del programa d'habitatge unifamiliar.....	111
Article 170. Condicions d'implantació, estètica i composició exterior	111
Article 171. Moviments de terres (E)	112
Article 172. Tancament de finques	113
Article 173. Aigües residuals en sòl rústic (E)	114
Article 174. Aigües grises i aigües pluvials.....	114
Article 175. Piscines.....	114
Article 176. Camins particulars.....	115
Article 177. Publicitat en sòl rústic (E)	115
Article 178. Centres de transformació elèctrica en sòl rústic	115
Article 179. Caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables en sòl rústic	115
Article 180. Camins públics i camades d'ús públic	115
CAPÍTOL II. SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC	116
Article 181. Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic	116
Article 182. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions	116
Article 183. Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar	116
Article 184. Classificació i definicions dels usos	117
CAPÍTOL III. CATEGORIES EN SÒL RÚSTIC	118
Article 185. Categorització, modalitats i submodalitats en sòl rústic (E)	118
Article 186. Definicions relatives a les categories en sòl rústic protegit (E)	119
Article 187. Definicions relatives a les categories en sòl rústic comú (E)	120
CAPÍTOL IV. ORDENANCES PARTICULARS EN SÒL RÚSTIC.....	120
Article 188. Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) (E)	120
Article 189. Àrees naturals d'especial interès (ANEI) (E)	122
Article 190. Àrees naturals d'especial interès municipal (ANEI-M) (E)	124
Article 191. Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) (E).....	124
Article 192. Àrees de prevenció de riscos (APR) (E)	126
Article 193. Àrees de protecció territorial (APT) (E).....	129
Article 194. Àrees d'interès agrari (AIA-E) (E)	130
Article 195. Àrees interès agrari municipal (AIA-EM) (E)	132
Article 196. Àrees de transició (AT-C) i (AT-H) (E)	133
Article 197. Sòl rústic de règim general (SRG) (E).....	135
Article 198. Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) (E)	137
Article 199. Àrees de sòl rústic forestal municipal (SRG-FM) (E).....	139
Article 200. Àmbits afectats per usos extractius (E)	139
Article 201. Sistemes generals en sòl rústic (E).....	140
Article 202. Ampliació de l'Hotel Castell dels Hams	143
Article 203. Unitats paisatgístiques.....	143
TÍTOL VI. NORMES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ.....	144
CAPÍTOL I. PRELIMINAR	144
Article 204. Definicions relatives al planejament	144
CAPÍTOL II. SECTORS URBANITZABLES.....	145
Article 205. Sectors d'actuació en sòl urbanitzable	145
Article 206. Formació dels plans parcials.....	147
Article 207. Criteris d'ordenació dels plans parcials.....	147
Article 208. Reserves específiques de cessió obligatòria i gratuïta.....	148

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	148
Article 209. Actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals.....	148
Article 210. Unitats d'actuació en sòl urbà	148
Article 211. Actuacions aïllades no sistemàtiques.....	149
Article 212. Projectes d'urbanització	150
CAPÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL	152
Article 213. Delimitació i tramitació (E)	152
Article 214. ART Façana de Manacor	152
Article 215. ART Centre històric de Manacor.....	153
CAPÍTOL V. ÀMBITS ESPACIALS HOMOGENIS	154
Article 216. AEH. Àmbits espacials homogenis.....	154
CAPÍTOL VI. NORMES TÈCNIQUES PER A LES XARXES DE SERVEIS.....	154
Article 217. Àmbit d'aplicació d'aquestes normes tècniques	154
Article 218. Xarxa viària.....	155
Article 219. Àrees de vianants.....	156
Article 220. Arbrat en via pública.....	157
Article 221. La xarxa de carrers verds	157
Article 222. Espais lliures públics	157
Article 223. Hidrants contra incendis	158
Article 224. Xarxes d'aigua potable, aigües pluvials i clavegueram.....	159
Article 225. Enllumenat públic	160
Article 226. Subministrament d'energia elèctrica.....	161
Article 227. Telecomunicacions	162
Article 228. Instal·lacions de gas.....	162
TÍTOL VII. NORMES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC	163
Article 229. Elements afectats per la normativa de protecció	163
Article 230. Definicions de les obres que afecten a immobles catalogats.....	163
Article 231. Documentació per a sol·licituds d'obres en immobles catalogats	164
Article 232. Nivells de protecció.....	165
Article 233. Entorns de protecció i zones de protecció ambiental	166
Article 234. Regulació genèrica per als elements catalogats.....	166
Article 235. Usos permesos en immobles catalogats.....	167
Article 236. Limitacions a la retolació exterior.....	167
Article 237. Autoritzacions en zones properes a jaciments arqueològics.....	168
Article 238. Proteccions en l'entorn dels molins	168
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	170
Disposició addicional primera.....	170
DISPOSICIONS DEROGATÒRIES	171
Disposició derogatòria primera	171
DISPOSICIONS FINALS	171
Disposició final primera.....	171

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT I SEGUIMENT DEL PLA

Article 1. Naturalesa i àmbit

1. El Pla general és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del terme municipal de Manacor i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineix els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori, classifica el sòl, defineix l'ordenació urbanística del territori i estableix les previsions temporals per al seu desenvolupament i execució. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, delimita les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i exercici legítim d'aquestes facultats dins el marc legal vigent.

2. El Pla general ha estat redactat de conformitat amb el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, el Reglament general de la Llei 2/2014, per a l'illa de Mallorca, i la resta de legislació i normativa urbanística i sectorial aplicable, d'ara endavant anomenada "legislació urbanística vigent".

3. El Pla general està integrat pels documents següents:

00. Introducció.

01a. Memòria d'integració del programa de participació ciutadana.

01b. Mesures per a la mobilitat sostenible en el municipi.

01c. Informació urbanística.

01d. Objectius d'ordenació, anàlisi d'alternatives i justificació del model elegit.

01e. Resum executiu de les modificacions.

02. Memòria social.

03. Plànols d'informació.

- Plànols d'informació. Sòl rústic.

- Plànols d'informació. Sòl urbà.

04. Plànols d'ordenació.

- Plànols d'ordenació. Sòl rústic.

- Plànols d'ordenació. Sòl urbà.

05. Normes urbanístiques.

06. Fitxes de planejament i gestió.

07. Informe de sostenibilitat econòmica.

08. Programa d'actuació.

09. Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor.

10. Estudi acústic (*Mapa estratègic de renou del municipi de Manacor. Gener 2016*).

11. Estudi ambiental estratègic.

12. Estudi d'inundabilitat (*Estudio hidrológico hidráulico y delimitación de zonas inundables que afectan a los núcleos urbanos del término municipal de Manacor. Febrero 2016*).

4. De la documentació relacionada al punt anterior tenen caràcter normatiu i d'ordenació els documents següents: *04. Plànols d'ordenació; 05. Normes urbanístiques; 06. Fitxes de planejament i gestió; 08. Programa d'actuació; i 09. Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor.* La resta de documents s'incorporen com a parts justificatives o informatives.

5. Les referències en l'articulat d'aquestes normes urbanístiques a la legislació vigent s'entenen sempre substituïdes per les modificacions de la legislació que es duguin a terme.

Article 2. Interpretació

1. El Pla general s'ha d'interpretar atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de discrepància entre els documents gràfics, té prioritat el de major detall. En el supòsit de falta de coincidència entre la documentació d'ordenació escrita i gràfica té prevalença l'escrita. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del Pla general té prevalença el de contingut específic sobre el de contingut general.

2. Si el conflicte interpretatiu no es pot resoldre atenent els criteris que fixa l'apartat 1 i els establerts a l'article 10 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, el Ple de l'Ajuntament, d'acord amb els informes tècnics i jurídics municipals que analitzin el conflicte i en què constin les alternatives d'interpretació possibles, ha de decidir motivadament quina alternativa serà l'aplicable mitjançant acord exprés, que tindrà el caràcter d'instrucció i que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, sens perjudici de la seva difusió d'acord amb les previsions de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Article 3. Revisió del Pla general (E)

1. Sens perjudici de les circumstàncies que determina la legislació urbanística vigent, s'entén per revisió del Pla general l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent; per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació, o per esgotament de la seva capacitat.

2. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió del Pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual, les següents:

- a) Les alteracions substancials del model d'implantació urbana;
- b) Les alteracions substancials de la classificació del sòl;
- c) Les alteracions substancials de les determinacions per al desenvolupament urbanístic;
- d. Les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del Pla per a necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques. S'entén que serà així:
 - d.1) quan ho exigeixi un pla o norma jurídica de rang superior;
 - d.2) quan s'arribi al 85% de la capacitat de població màxima prevista en aquest Pla general en algun dels nuclis urbans;
 - d.3) quan hagin transcorregut dotze anys des de l'entrada en vigor del Pla; i/o
 - d.4) quan l'Ajuntament així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies derivades de la sostenibilitat ambiental, econòmica o social que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

Article 4. Modificació del Pla general

S'entén per modificació del Pla general l'alteració d'algun o d'alguns dels elements o determinacions concretes que l'integren, que pot fer-se sense tenir-ne en compte el conjunt perquè no afecta aspectes substancials dels que configuren les característiques bàsiques de l'ordenació, i això fins i tot quan l'esmentada alteració impliqui canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl; sempre que no comporti la seva revisió en els termes prevists a la legislació urbanística i en aquest Pla general.

Article 5. Articles estructurals (E)

1. Són articles o apartats estructurals als efectes del que disposa la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i el seu Reglament els que es troben identificats amb una "E". Si afecten a tot l'article la seva identificació es fa en el títol de la matèria que regula l'article. Si només afecta a qualche apartat la identificació "E" apareix devora l'apartat o prescripció.

2. En relació a les ordenances particulars en sòl urbà, els paràmetres d'ús predominant i índexs d'ús residencial i turístic són estructurals.

Article 6. Sistemes generals (E)

1. Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori definida pel Pla general, d'acord amb el model de desenvolupament urbà adoptat per al municipi.

2. L'estructura general i orgànica del territori de Manacor està integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions, els sistemes generals d'espais lliures i zones verdes públiques, i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures, amb indicació de les zones de protecció corresponents. Està reflectida en la sèrie de plànols PO-EGOT, a escales 1:7.500, 1:10.000, i 1:40.000.

3. Per a cada sistema general el Pla general estableix una ordenació específica.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Article 7. Desenvolupament del Pla general

1. Són instruments de planejament derivats del Pla general els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall, que es desenvolupen d'acord a la normativa urbanística vigent i en cap cas no poden contradir les determinacions del Pla general.

2. D'acord amb la legislació vigent, l'execució de les determinacions del Pla general i dels instruments de planejament de desenvolupament, es duu a terme d'acord amb les modalitats i sistemes de gestió i execució que fixa aquest pla per a cadascuna de les actuacions previstes.

Article 8. El programa d'actuació (E)

1. Les actuacions de transformació urbanística que preveu el pla vénen recollides en el programa d'actuació del pla.

2. El programa d'actuació s'ha d'actualitzar periòdicament cada quatre anys en la forma prevista en la normativa vigent, i com a conseqüència de l'actualització pot:

- a) Passar un àmbit de sòl urbanitzable, directament ordenat o no, a sòl urbà per haver-se transformat efectivament d'acord amb les previsions i els propietaris d'aquest sòl hagin complit tots els deures legals i els derivats del planejament.
- b) Passar un àmbit de sòl urbanitzable directament ordenat a sòl urbanitzable no ordenat directament o a sòl rústic, o passar un àmbit de sòl urbanitzable no ordenat directament a sòl rústic, per no haver-se transformat d'acord amb el planejament en els terminis prevists i prèvia alteració de la qualificació o classificació del sòl, sigui per revisió o per modificació puntual.
- c) Ampliar en uns altres quatre anys i per alguns àmbits de sòl urbanitzable directament ordenat el límit temporal de les previsions del programa d'actuació, o en un termini menor que s'estimi convenient d'acord amb les circumstàncies existents.

CAPÍTOL III. RÈGIM DE LES CONSTRUCCIONS, EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I USOS PREEXISTENTS

Article 9. Construccions, edificacions, instal·lacions i usos preexistents fora d'ordenació (E)

Són construccions, edificacions, instal·lacions i usos preexistents fora d'ordenació aquells regulats a l'article 129.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Les obres autoritzables i la resta de limitacions són les que estableix l'article 186 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca en tot allò que no s'oposi a la Llei 12/2017.

Article 10. Construccions, edificacions, instal·lacions i usos preexistents inadequats (E)

1. Es denominen construccions, edificacions, instal·lacions i usos inadequats, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 129 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i l'article 185 del Reglament de la LOUS:

- a) Aquells implantats legalment d'acord amb el planejament que deroga aquest pla o anteriors, o aquells implantats abans del 14 de maig de 1956 que no requerien necessàriament l'atorgament d'autorització.
- b) Que no hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
- c) Que no s'ajusten a les determinacions del planejament vigent.

2. En les construccions, edificacions i instal·lacions inadequades en sòl urbà es poden realitzar les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:

- a) Situació 1: construccions, edificacions i instal·lacions que excedeixen en més del doble algun dels següents paràmetres permesos a la zona: d'alçada màxima (total o reguladora) o edificabilitat màxima permesa, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de les normes urbanístiques de la zona. Únicament es pot autoritzar l'execució d'obres relatives a la higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.
- b) Situació 2: construccions, edificacions i instal·lacions que excedeixen en algun dels següents paràmetres permesos a la zona: d'alçada màxima (total o reguladora) o edificabilitat màxima, però cap d'aquests paràmetres no superen el doble dels permesos, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de les normes urbanístiques de la zona. En aquests edificis no es permet l'augment de volum ni de superfície construïda,

ni d'alçada, però sí les obres permeses en la situació 1. Es permet el canvi d'ús, inclòs total, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.

c) Situació 3: construccions, edificacions i instal·lacions en què l'alçada màxima (total o reguladora), superfície construïda o volum edificats no excedeixen els permesos per les ordenances de la zona, però que incompleixen algun o diversos dels restants paràmetres urbanístics, inclòs l'índex d'intensitat d'ús. Es permeten les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 2, així com les d'ampliació que permeten les ordenances de la zona. Es permeten, així mateix, les obres necessàries per adequar l'edifici a aquesta normativa urbanística.

3. Construccions, edificacions i instal·lacions inadequades en sòl rústic:

a) Es permetran les obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació o reestructuració relatives a la d'higiene, seguretat, salubritat o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques sens perjudici del que s'estableix al punt següent.

b) Els habitatges existents en sòl rústic seran susceptibles de ser objecte de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació sempre que es compleixin els següents requisits mínims:

- 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, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

- Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

- Que no sigui necessari que s'actui sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats per aquest Pla. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el Pla.

- Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no es superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats al Pla en el moment d'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

c) En el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima (total o reguladora) establerta per edificacions de nova planta per el seu mateix ús, es permetran obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i d'ampliació, amb la intenció de respectar i protegir els referits edificis i evitar-ne la seva degradació, encara que aquesta ampliació sempre haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions.

d) Els paràmetres d'edificació recollits en el present article són d'aplicació sens perjudici de les condicions més restrictives que el Pla general pugui establir en determinades ordenances particulars en sòl rústic.

4. Els usos legalment implantats, preexistents al nou planejament urbanístic, que no s'adeqüin al règim d'usos que aquest Pla general estableix, es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, de salubritat i de perill que estableixin les normes urbanístiques per a cada zona així com a la legislació sectorial d'aplicació.

5. Als béns inclosos en el *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor* el règim singular establert a cadascuna de les seves fitxes preval per sobre del règim general detallat en aquest article. Aquest darrer serà d'aplicació únicament en cas de no entrar en contradicció amb el que estableix el corresponent règim singularitzat.

6. A les edificacions destinades a equipaments públics de titularitat pública en sòl urbà en tot cas s'hi poden realitzar les obres regulades per la situació 3, d'acord amb el punt 2 d'aquest article.

CAPÍTOL IV. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I EL PAISATGE

Article 11. Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat (E)

1. Qualsevol actuació que es desenvolupi en el territori ha de tenir en compte els efectes sobre la fauna i la flora i ha d'incorporar les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes.

2. Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria forestal sobre arbres singulars i espècies vegetals protegides, s'han de conservar les espècies vegetals autòctones, limitar les tales i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús del sòl, i fomentar les accions de neteja de boscs. Els aprofitaments forestals i les recuperacions de cultiu necessitaran la corresponent autorització per part de l'administració forestal, si n'és el cas. Es fomentaran les accions silvícoles encaminades a la prevenció d'incendis forestals.

3. Caldrà tenir en compte allò que es disposa en el Capítol VIII. Gestió i aprofitament forestal de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, Agrària de les Illes Balears o aquella que la substitueixi.

Article 12. Protecció enfront a incendis forestals (E)

1. Als nuclis de població, urbanitzacions, i establiments públics i privats que es trobin situats en zones de risc d'incendis forestals l'administració municipal o les persones particulars que regulin o promoguin actuacions han de redactar un pla d'autoprotecció que compleixi la normativa vigent, i han d'implantar les actuacions que el pla d'autoprotecció prevegi.

2. Els terrenys forestals qualificats com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-PP, a escala 1:10.000, es troben subjectes al següent règim jurídic:

a) Pel que fa a les mesures preventives i de seguretat, de caràcter obligatori, a adoptar en zones urbanitzades contigües o interiors a terreny forestal, s'han de realitzar de conformitat amb el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, i amb el Codi tècnic d'edificació (Reial decret 314/2006, document bàsic SI, seguretat en cas d'incendi), les quals són les següents:

- Amplada i característiques de la franja: hi ha d'haver un franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, amb baixa càrrega de combustible vegetal.
- La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives.
- A les zones d'alt risc d'incendi forestal, establerts al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, és necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat.
- Manteniment de les mesures de prevenció: totes les actuacions silvícoles han de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.

b) Pel que fa a les mesures de prevenció a carreteres, vies fèrries i d'altres vies de comunicació, els seus titulars, quan aquestes vies travessin terrenys forestals, han d'establir una franja de prevenció d'incendis forestals d'almenys el 10% de l'amplada de la via i mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors.

c) Pel que fa a les mesures preventives a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, s'ha de tenir en compte el que disposa l'article 162.3 del RD 1955/2000, l'article 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre i el Reial decret 223/2008. En aquest sentit, queda limitada la plantació d'arbres i prohibida la construcció d'edificis i instal·lacions industrials en la franja definida per la projecció sobre el terreny dels conductors extrems en les condicions més desfavorables, incrementada per les distàncies reglamentaries a tots dos costats de dita projecció.

Per a les línies subterrànies es prohibeix la plantació i construccions mencionades en el paràgraf anterior en la franja definida per la rasa on van allotjats els conductors, incrementada amb les distàncies mínimes de seguretat reglamentaries.

d) Els abocadors s'han d'atendre al que disposa l'article 14 del Decret 125/2007 de 5 d'octubre.

e) En els certificats del final d'obra, emesos pel tècnics corresponents, s'ha d'acreditar, en aquells habitatges contigus o interiors a terreny forestal, que s'han realitzat les mesures preventives de seguretat i d'autoprotecció establertes al CTE i al Decret 125/2007, de 5 d'octubre. Prèviament aquestes actuacions han d'estar previstes en el projecte d'execució i s'han d'autoritzar amb el projecte corresponent.

f) El municipi de Manacor, en col·laboració amb l'administració competent, ha de fomentar la redacció i l'execució del Pla d'autoprotecció en l'àmbit de zones d'alt risc o altres nuclis de població aïllada especialment vulnerables de conformitat amb el Decret 41/2005 i el R.D. 893/2013 de 15 de novembre.

g) Segons la directiva bàsica (RD 893/2013 de 15 de novembre), les noves urbanitzacions i edificacions per a ús residencial, comercial, industrial o de serveis resultants de l'execució d'aquest Pla general i del planejament derivat que el desenvolupi que afectin a zones de forest o d'influència forestal i que no tinguin continuïtat immediata amb la trama urbana, han d'assegurar l'existència d'una faixa perimetral de protecció dins la mateixa propietat.

h) En les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinen a usos o activitats que suposin habitatges deuran incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, i se'ls aplicarà el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que se correspondria en absència d'aquest risc d'incendi. Així mateix, caldrà tenir en compte el que diu l'Annex II (Especificacions relatives als plans d'autoprotecció per risc d'incendi forestal de les noves edificacions o instal·lacions ubicades en àrees d'interfície urbà-forestal) de la Directriu Bàsica de Planificació de Protecció Civil d'emergència per Incendis Forestals.

Article 13. Mobilitat de la fauna (E)

La concessió de llicència per construir tancats, o cloves en sòl rústic, així com també l'aprovació dels plans i projectes de carreteres de titularitat municipal i de la resta d'infraestructures lineals han de tenir en compte els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres i han d'habilitar els passos de fauna i la resta de mesures que es considerin oportunes per no alterar aquests moviments. La instal·lació de línies elèctriques d'alta tensió s'ha de fer amb dispositius adequats per evitar l'electrocució, a les zones de pas, de les aus que per la seva mida es puguin veure afectades.

Article 14. Instal·lacions d'energies renovables

Les instal·lacions d'energia renovable fotovoltaïques, eòliques i microeòliques es regulen segons els apartats següents:

(E) a) Les instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny en sòl rústic es troben subjectes al següent règim jurídic:

a.1) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus A definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són ús admès a les zones d'aptitud alta i mitjana grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud fotovoltaïca (PO-AF), a escala 1:10.000. No obstant, estaran prohibides si les mateixes s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEI-M, ARIP, APT-CR, SRG-F i SRG-FM.

a.2) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus A definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús condicionat en les zones d'aptitud baixa grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud fotovoltaïca (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si les mateixes s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEI-M, ARIP, APT-CR, SRG-F i SRG-FM.

a.3) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus A definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús prohibit a les zones d'exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud fotovoltaïca (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant es podran implantar aquest tipus d'instal·lacions exclusivament en espais degradats (pedreres abandonades, abocadors per restaurar, o bé en altres indrets sempre que es tracti d'instal·lacions per autoconsum promogudes per les diferents administracions públiques en desenvolupament o exercici d'actuacions lligades a l'ús o servei públic.

a.4) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus B i C definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús condicionat en les zones d'aptitud alta i mitjana grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud fotovoltaïca (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si les mateixes s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEI-M, ARIP, APT-CR, SRG-F, SRG-FM.

a.5) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus B i C definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús prohibit en les zones d'aptitud baixa i exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud fotovoltaïca (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant es podran implantar aquest tipus d'instal·lacions exclusivament en espais degradats (pedreres abandonades, abocadors per restaurar, o bé en altres indrets sempre que es tracti d'instal·lacions per autoconsum promogudes per les diferents administracions públiques en desenvolupament o exercici d'actuacions lligades a l'ús o servei públic.

a.6) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus C definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús prohibit en les zones d'aptitud baixa i exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud fotovoltaïca (PO-AF), a escala 1:10.000, excepte si aquestes instal·lacions formen part d'un projecte de rehabilitació ambiental i, en tot cas, s'han de tramitar per la via de l'interès general. A aquestes instal·lacions els serà d'aplicació el que estableix la legislació agrària vigent en relació amb la seva localització i/o amb la integració efectiva amb l'activitat agrària quan s'escaigui.

a.7) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus D definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús condicionat a les zones d'aptitud alta grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud fotovoltaïca (PO-AF), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEI-M, ARIP, APT-CR, SRG-F i SRG-FM.

a.8) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus D definides en el Pla sectorial energètic de les Illes Balears són d'ús prohibit a les zones d'aptitud mitjana, baixa i exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud fotovoltaïca (PO-AF), a escala 1:10.000. En zones d'aptitud mitjana només són permeses si se situen o en espais degradats (espais denudats, pedreres

abandonades, abocadors per restaurar i espais no agrícoles ja transformats per activitats antròpiques en desús). En tot cas s'han de tramitar per la via de la declaració d'interès general.

a.9) Totes les instal·lacions fotovoltaïques en sòl rústic s'han de separar, com a mínim, 20 metres de les partions i preveure proteccions vegetals dins aquesta zona de reculada. Tanmateix, no s'admetran dins els àmbits de protecció dels elements catalogats.

a.10) La implantació d'instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny per autoconsum dels edificis legalment implantats és un ús admès, i als efectes urbanístics no computen com ocupació. El projecte tècnic haurà de justificar que les instal·lacions fotovoltaïques s'ajusten estrictament a les necessitats energètiques dels edificis de què es tracti. Es permet la implantació d'instal·lacions fotovoltaïques sobre coberta o de forma integrada a qualsevol edificació legalment implantada en sòl rústic, només per autoconsum de l'edificació. En el supòsit d'edificis protegits pel Catàleg de Patrimoni Històric Artístic de Manacor en que això no sigui possible per raons de la protecció patrimonial de l'edifici, s'haurà d'implantar sobre el terreny, i sempre fora de l'entorn de protecció dels elements catalogats.

b) Les instal·lacions fotovoltaïques en sòl urbà estan permeses a les cobertes dels edificis, sempre que no siguin visibles des de la via pública. En el supòsit d'edificis protegits pel Catàleg de Patrimoni Històric Artístic de Manacor en que això no sigui possible per raons de la protecció patrimonial de l'edifici, es podrà implantar sobre els terrenys dels solars en què s'ubiqui l'edifici una instal·lació fotovoltaïca de potència màxima equivalent a la que s'hagués pogut instal·lar sobre la coberta. Les instal·lacions de producció d'energia renovable, així com els suports i els elements auxiliars necessaris, no computen urbanísticament en edificabilitat, ocupació, distància a l'indar ni altura.

(E) c) Les instal·lacions eòliques es permeten en sòl rústic, i són prohibides en sòl urbà i urbanitzable. Es troben subjectes al següent règim jurídic:

c.1) Les instal·lacions eòliques de tipus A són d'ús admès a les zones d'aptitud alta, mitjana i baixa grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEI-M, ARIP, SRG-F i SRG-FM.

c.2) Les instal·lacions eòliques de tipus A són ús prohibit a les zones d'exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000.

c.3) Les instal·lacions eòliques de tipus B i C són d'ús condicionat a les zones d'aptitud alta i mitjana grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEI-M, ARIP, SRG-F i SRG-FM.

c.4) Les instal·lacions eòliques de tipus B i C són d'ús prohibit a les zones d'aptitud baixa i d'exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000.

c.5) Les instal·lacions eòliques de tipus D són d'ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general o d'utilitat pública d'acord amb els procediments establerts per a cada cas, a les zones d'aptitud alta, mitjana i baixa grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000. Això no obstant, estan prohibides si s'ubiquen en sòl rústic AANP, ANEI, ANEI-M, ARIP, AP-CR, SRG-F i SRG-FM.

c.6) Les instal·lacions eòliques de tipus D són d'ús prohibit a les zones d'exclusió grafiades en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general: Aptitud eòlica (PO-AE), a escala 1:10.000.

c.7) Les instal·lacions autoritzables s'han de separar de les partions una distància igual o superior al 110% de la seva altura, del masteler i les aspes. Tanmateix, no s'admetran dins els àmbits de protecció dels elements protegits pel Catàleg de Patrimoni Històric Artístic de Manacor.

c.8) Les instal·lacions microeòliques, tal com venen definides a l'article 39 del PDSE, aprovat pel Decret 33/2015, són un ús admès en els àmbits assenyalats com a sistema general en sòl rústic, en les construccions agràries situades en els terrenys rústics, en les construccions dedicades a dotacions, sistemes generals i equipament, i les vinculades a activitats turístiques, industrials i comercials del sòl rústic, sempre que s'hagin edificat legalment.

d) En les unitats d'actuació o polígons de sòl urbà en què els seus usos predominants, segons les previsions del Pla general, siguin industrials o terciaris, es permet la implantació d'instal·lacions microeòliques exclusivament per autoconsum de les edificacions legalment implantades. Aquestes instal·lacions sobre la coberta, així com els suports i els elements auxiliars necessaris, no computen urbanísticament en edificabilitat, ocupació, distància a l'indar ni altura. En cap cas no es podran instal·lar a la paret mitgera.

Article 15. Contaminació lumínica

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

2. S'ha d'exigir, en qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, que el disseny del sistema d'enllumenat es basi fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts en l'apartat 3 d'aquest article i que compleix els següents requisits:

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 reixes 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 vies 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.

3. Les lluminàries que s'implantin a cada zona de contaminació lumínica, grafiades en el plànol d'ordenació de contaminació lumínica (PO-CL), a escala 1:40.000, no poden superar els límits establerts a la taula següent:

Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT $FHS_{inst}(\%)$
E1	0%
E2	$\leq 5\%$
E3	$\leq 15\%$
E4	$\leq 25\%$

4. Sempre que sigui factible, a les calçades de les vies de trànsit es recomana implantar paviments amb un coeficient de lluminància mitjà o grau de lluminositat el més elevat possible i amb factor especular baix.

Article 16. Contaminació acústica

1. El Pla general inclou un Estudi acústic (*Mapa estratègic de renou del municipi de Manacor. Gener 2016*). Els nous projectes en sòl urbà hauran de tenir en compte el valor de l'índex de renou de dia, Ld, determinat en el *Mapa estratègic de renous* que inclou aquest estudi.

2. Amb l'objectiu de minvar el renou, les emissions de partícules i pols, durant les fases d'urbanització i posterior edificació dels sectors urbanitzables i/o les unitats d'actuació urbanística, caldrà triar la maquinària i els equips adequats per a cada feina que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos. També s'haurà de preveure en els casos de les actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades no sistemàtiques. Aquestes mesures es concretaran en els projectes d'urbanització i edificació corresponents. En els casos dels sectors urbanitzables no ordenats directament pel Pla general aquestes mesures les haurà d'acabar de detallar el document ambiental del pla parcial corresponent.

Article 17. Xarxa Natura 2000 (E)

1. El Pla general recull en els plànols d'ordenació del sòl rústic de la sèrie PO-XN, a escala 1:10.000, els àmbits de gestió de les coves declarades *Zones d'Especial Conservació (ZEC)*, així com la delimitació de la corresponent zona de protecció i dels espais declarats LIC (ES5310029 Na Borges, ES5310098 Cales de Manacor, ES5310030 Costa de Llevant).

2. Per poder autoritzar qualsevol pla, programa, projecte o instal·lació que pugui afectar als espais Xarxa Natura 2000 (tant dins l'àmbit dels plans de gestió com fora d'ells, si pot afectar-los) s'haurà de passar una avaluació de les seves repercussions ambientals, d'acord amb l'establert a l'article 39 de la Llei 5/2005.

3. En el cas dels àmbits territorials inclosos en el Pla de Gestió Natura 2000 Coves:

a) Per autoritzar noves edificacions en les zones on la categoria de sòl ho permeti, sense perjudici de la corresponent avaluació de repercussions ambientals establert a l'article 39 de la Llei 5/2005 LECO, s'ha d'aportar un informe geotècnic previ per a garantir que no hi hagi risc geològic de col·lapse dels terrenys i la garantia d'execució de les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals.

b) Els projectes que s'hagin d'executar fora de l'àmbit de protecció de les coves, però que impliquin una excavació del terreny o suposin risc de vessament de substàncies contaminants al subsòl proper a aquests LIC subterranis, també requereixen avaluació de repercussions ambientals, tret que es vegi clarament que no hi produiran cap tipus d'afectació.

Article 18. Zones humides (E)

1. El Pla general identifica en els corresponents plànols d'ordenació del sòl urbà o rústica les zones humides.

2. Les zones humides grafiades en el Pla general són les que figuren delimitades de forma provisional a l'annex 6 de la normativa del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

3. Les zones humides gaudeixen de la protecció de la *Ley de Aguas* i del *Reglamento del Dominio Público Hidraulico*. Tota activitat que afecti a les zones humides requereix autorització o concessió administrativa de l'òrgan competent. Totes les Administracions Públiques de les Illes Balears i els propietaris de les zones humides privades estan obligats a la seva conservació i a l'adopció de les mesures de protecció i recuperació en el marc de les previsions de la *Ley de Aguas*.

4. En les zones humides del Riuet de Porto Cristo, de Cala Estany i de Cala Murada delimitades en el plànols d'ordenació del sòl urbà del Pla general (PO-SU-40, PO-SU-52 i PO-SU-67, respectivament) caldrà donar compliment a l'establert en l'article 95.4 de la normativa del *Pla Hidrològic de les Illes Balears* o la norma que la substitueixi.

Article 19. Masses d'aigua càrstica (E)

1. El Pla general identifica en els corresponents plànols d'ordenació del sòl urbà o sòl rústic les masses d'aigua càrstica.

2. Les masses d'aigua càrstica són les previstes a la taula 21 de l'annex 8 de la memòria del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

3. Les masses d'aigua càrstica gaudeixen de la protecció que deriva de la *Ley de Aguas*, del *Reglamento del Dominio Público Hidraulico* i del *Pla Hidrològic de les Illes Balears*.

4. El regim jurídic aplicable a les masses d'aigua càrstica, en aplicació del Pla Hidrològic de les Illes Balears, consisteix:

a) Es prohibeix:

a.1) La destrucció o la modificació substancial de l'estructura física de la cavitat.

a.2) Les activitats que puguin implicar la destrucció o el deteriorament de les formacions càrstiques (espeleotemes).

a.3) Les activitats que puguin implicar modificacions substancials de l'estratificació del medi aquàtic i de la seva situació oligotròfica i oligoxena.

a.4) Les actuacions que puguin implicar una modificació substancial de la circulació de l'aigua i de l'aire en la cavitat.

b) Són autoritzables les actuacions que no preveu l'apartat anterior, excepte les referides a la investigació científica o esportiva no comercial, sense perjudici d'altres llicències, autoritzacions o permisos.

c) Les masses d'aigües càrstiques actualment explotades per a ús turístic o esportiu-comercial a l'entrada en vigor del *Pla Hidrològic de les Illes Balears* (RD 701/2015) poden mantenir l'ús, amb l'obligació d'implantar un sistema de gestió mediambiental.

CAPÍTOL V. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS

Article 20. Servituds aeronàutiques

Els terrenys afectats per servituds aeronàutiques es troben grafiats en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla general, sèrie PO-PP, a escala 1:10.000, i la normativa d'aplicació és la següent:

- Llei 48/1960 sobre navegació aèria, modificada per la Llei 55/1999 sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social.

- Llei 21/2003, de seguretat aèria.

- Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques, modificat pel RD 1189/2011 i el RD 297/2013.

- RD 373/2011 pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de NDB de Portocolom.

En el terme municipal de Manacor, en els terrenys on es troba delimitada la servitud aeronàutica del NDB de Portocolom, cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes parallamps, xemeneies, equips d'aire

condicionat, caixes d'ascensor cartells, acabaments decoratius) les modificacions del terreny o qualsevol objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les seves pales, cartells...) així com el gàlib de via fèrria o vials pot sobrepassar les línies de nivell de la superfície limitadora de la servitud NDB de Portocolom.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques requereix la corresponent autorització segons el Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques.

En els terrenys afectats per la servitud aeronàutica NDB de Portocolom, dins el terme municipal de Manacor, no es poden instal·lar aerogeneradors, línies de transport elèctric, infraestructures de telecomunicacions, antenes de telefonia, enllaç de microones o plataformes elevades.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (incloses les grues de construcció i similars) o plantació inclosa dins la zona de servitud aeronàutica NDB de Porto Colom requereix acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria conforme al Decret 584/1972

L'execució, en qualsevol indret del terme municipal, de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors, pales incloses) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció que s'elevi a una alçària superior als 100 metres sobre el terreny o el nivell de la mar, requereix pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria de conformitat amb el Decret 584/1972.

Article 21. Senyals geodèsics

Els terrenys en què s'ubiquin senyals geodèsics estan subjectes a les servituds previstes a la legislació d'aplicació L 11/1975 i RD 2421/1978. Les persones titulars de terrenys on s'ubiquin els senyals, si així ho permet el règim urbanístic previst en aquest pla i en la normativa superior, els poden tancar i edificar amb la limitació de que no es pot pertorbar l'ús dels senyals, i s'ha de sol·licitar la corresponent autorització de l'organisme competent (art. 11 del RD 2421/1978).

La concessió de qualsevol tipus de llicències d'obres o instal·lacions en els punts geodèsics assenyalats en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-PP, a escala 1:10.000, i en els predis subjectes a servitud, s'entén condicionada a l'informe favorable de l'Institut Geogràfic Nacional.

Article 22. Costes

1. En matèria de costes serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, que aprova el Reglament General de Costes, o la normativa que substitueixi aquestes en el futur).

2. En els plànols d'ordenació del sòl rústic i del sòl urbà d'aquest Pla general es representen les línies de ribera de mar, de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre i les zones de servitud de trànsit i de protecció. També es representen les línies de servitud d'accés al mar i la zona d'influència, definides conforme al que s'estableix en l'article 227.4.a) del Reglament General de Costes. En tot cas haurà de tenir-se en compte que, davant qualsevol desajust en la representació de les citades línies, prevaldran les dades dels plànols d'atermenament sobre les reflectides en els plànols d'ordenació del Pla general.

3. En compliment de la legislació vigent citada en el primer apartat d'aquest article, caldrà respectar el següent:

- a) La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons l'especificat en el Títol III de la Llei de Costes. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenguin dur a terme en aquests terrenys de domini públic hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant.

b) Els usos a la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que es disposa en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes i hauran d'haver obtingut l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.

S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament i el compliment de les condicions assenyalades en l'article 30 per a la zona d'influència.

c) Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

d) Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades en l'article 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament.

4. Qualsevol actuació que es vulgui fer dins de la zona de servitud de protecció de costes haurà de tramitar una declaració responsable que s'haurà de presentar en la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat (dirigida a la Direcció General d'Ordenació del Territori) i, un cop registrada, en l'Ajuntament de Manacor, a fi de que pugui atorgar la llicència urbanística, o bé caldrà adjuntar la declaració responsable a la comunicació prèvia, segons correspongui. Es preveu el règim de declaració responsable a la disposició transitòria 4a de la Llei de costes i a les disposicions transitòries 14a i 15a del Reglament.

5. En matèria de tala d'arbres, a més, serà d'aplicació el que disposa l'Article 11 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 23. Servituds viàries

1. En matèria viària serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi o desenvolupi en el futur).

2. Per a les noves construccions pròximes a carreteres del Consell de Mallorca, existents o previstes, serà necessari que amb caràcter previ a l'atorgament de llicències d'edificació se duguin a terme els estudis corresponents per determinar els nivells sonors previsibles, i també l'obligació d'establir limitacions a l'edificabilitat o de disposar els mitjans de protecció acústica imprescindibles en cas de superar-se els límits establerts a la Llei del renou i al Reial decret 1367/2007.

3. D'acord amb el que estableix l'article 36 de la Llei de carreteres de la CAIB, es prohibeix la instal·lació de publicitat que pugui ésser visible des de la zona de domini públic de qualsevol carretera. A tal efecte la sol·licitud de llicència per instal·lar publicitat haurà d'incloure un plànol de situació de l'indret on es pretén la instal·lació de la publicitat i les carreteres de la zona. La documentació tècnica ha d'indicar les dimensions i altura del cartell de publicitat, la cota a la que situa el cartell a nivell del sòl, i la cota a que es situarà el punt més alt del cartell. El projecte tècnic haurà de raonar que la ubicació del cartell, amb les seves dimensions, no és visible des de qualsevol carretera de la zona. El promotor, amb la presentació de la sol·licitud de llicència haurà d'ingressar a la Tresoreria municipal un aval d'import del 150% del cost d'instal·lació del cartell per garantir que el cartell no serà visible des de les carreteres de la zona.

El termini de vigència de l'autorització per instal·lar el cartell serà de 3 mesos, comptats a partir de la notificació de l'acord, i l'autorització inclourà la prescripció que la llicència de finalització d'obres serà sol·licitada en el termini màxim de 3 mesos.

El promotor de la llicència, abans d'exhaurir-se el termini de vigència de la llicència, haurà de sol·licitar la llicència de finalització d'obra en la que es comprovarà, no solament la correcta execució de les obres d'instal·lació del cartell si no que el cartell no és visible des de la zona de domini públic de qualsevol carretera. Una vegada comprovat que el

cartell no és visible des de qualsevol carretera, l'Administració municipal procedirà, en el mateix acte de concessió de la llicència de finalització de les obres, a la devolució de l'aval ingressat per garantir que el cartell no sigui visible.

En el supòsit que el promotor no procedeixi a la sol·licitud de llicència de finalització d'obres, l'Ajuntament procedirà, prèvia audiència al promotor, a la declaració de caducitat de la llicència. Si el promotor no sol·licita la llicència de finalització d'obres i el cartell s'hagués instal·lat, l'Ajuntament confiscarà, de forma definitiva, l'aval dipositat si el cartell fos visible des de qualsevol carretera i procedirà a l'execució de les obres de retirada del cartell.

4. Els plans i projectes que desenvolupin les actuacions previstes al Pla general i que puguin afectar les carreteres titularitat del Consell de Mallorca, els seus elements complementaris, les seves zones de domini públic, protecció o afecció, o bé les zones de reserva viària previstes al PDSCMa, hauran de comptar amb l'autorització prèvia del Consell de Mallorca, d'acord amb la Llei de carreteres de la CAIB.

Article 24. Servituds ferroviàries

1. En matèria ferroviària serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi o desenvolupi en el futur). Aquesta Llei estableix limitacions a la propietat dels terrenys immediats al ferrocarril consistents en la declaració i delimitació de la zona de domini públic, la zona de protecció i el límit d'edificació.

2. Zona de domini públic

a) Els serveis ferroviaris de la comunitat autònoma circulen entre zones de domini públic, entesos com els terrenys que ocupen l'esplanació de la línia ferroviària, els seus elements funcionals i les instal·lacions que tinguin per objecte explotar-los correctament, i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix d'aquesta, des de l'aresta exterior de l'esplanació.

En les zones urbanes consolidades, la franja és de 5 metres a cada costat. L'administració competent en la gestió del transport ferroviari pot reduir aquestes distàncies, amb l'informe previ de l'empresa prestadora del servei, quan se n'acrediti la necessitat i no s'ocasioni perjudici a la seguretat, la regularitat, la conservació i el lliure trànsit del ferrocarril. La zona de domini públic no pot ser inferior en cap cas a 2 metres a cada costat.

b) S'entén per esplanació, la superfície de terreny en el qual s'ha modificat la topografia natural del terra i sobre la qual es troba la línia fèrria, s'hi disposen els elements funcionals i s'hi ubiquen les instal·lacions, i per aresta exterior de l'esplanació, la intersecció del terreny natural amb els talussos del desmunt, del terraplè o, si escau, dels murs de sosteniment.

c) En els casos especials de ponts, viaductes, estructures o obres similars, es poden fixar com a arestes exteriors de l'esplanació les línies de projecció vertical de la vora de les obres sobre el terreny. El terreny comprès entre aquestes línies és de domini públic.

d) Als túnels, la determinació de la zona de domini públic s'estén a la superfície dels terrenys necessaris per assegurar la conservació i el manteniment de l'obra i les seves instal·lacions accessòries, d'acord amb les característiques geotècniques del terreny, l'altura sobre aquests i la disposició dels seus elements, tenint en compte circumstàncies com ara la ventilació i els accessos.

3. Zona de protecció

La zona de protecció de les línies ferroviàries consisteix en una franja de terreny a cada costat, delimitada interiorment per la zona de domini públic definida en l'apartat anterior, i exteriorment per dues línies paral·leles situades a 30 metres de les arestes exteriors de l'esplanació. En el sòl que el planejament urbanístic corresponent classifiqui com a urbà consolidat, la zona de protecció ha de ser de 10 metres comptadors des de les arestes

exterior de l'esplanació. L'administració pot reduir aquestes distàncies en les mateixes circumstàncies que s'estableixen per a la zona de domini públic.

4. Normes especials

a) A la zona de domini públic només poden fer-se obres i instal·lacions, amb l'autorització prèvia de l'administració competent en la gestió de transport ferroviari, quan siguin necessàries per prestar el servei ferroviari o quan la prestació d'un servei públic o d'un servei o una activitat d'interès general ho requereixi. Excepcionalment, per causes degudament justificades, es pot autoritzar l'encreuament, tant aeri com subterrani, d'obres i instal·lacions d'interès privat amb la zona de domini públic.

A les zones urbanes, amb l'autorització prèvia de l'administració competent en matèria de transport ferroviari, es poden executar obres d'urbanització que millorin la integració del ferrocarril dins la zona de domini públic.

b) A la zona de protecció només es poden executar les obres i permetre els usos que siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari, amb l'autorització prèvia de l'administració competent en la gestió de transport ferroviari. S'hi permeten els cultius agrícoles, sempre que es garanteixi una evacuació correcta de les aigües de reg i no es causin perjudicis a l'esplanació. Hi queda prohibida la crema de rostolls.

L'administració competent pot utilitzar o autoritzar que s'utilitzi la zona de protecció per raons d'interès general o quan es requereixi per a un millor servei de la línia ferroviària.

L'ocupació de la zona de protecció i els danys i perjudicis que es causin per utilitzar-la són indemnitzables d'acord amb el que estableix la Llei d'expropiació forçosa.

c) Per executar qualsevol tipus d'obra o instal·lació, fixa o provisional, canviar-ne la destinació o el tipus d'activitat que s'hi pugui fer i plantar o talar arbres a les zones de domini públic i de protecció, es requereix l'autorització prèvia de l'administració competent en la gestió de transport ferroviari. En cap cas no s'han d'autoritzar obres o instal·lacions que puguin afectar la seguretat de la circulació ferroviària, perjudicar o impedir una explotació adequada de la infraestructura ferroviària.

El que estableix aquest apartat s'entén sens perjudici de les competències d'altres administracions públiques.

d) En tots els casos anteriors, l'administració competent en la gestió de transport ferroviari, abans d'atorgar l'autorització, ha de requerir l'informe previ de l'empresa ferroviària afectada per aquestes obres o instal·lacions.

e) Reglamentàriament es poden definir els tipus d'obres i usos que, encara que no responguin a un interès general, són susceptibles de ser autoritzats a la zona de protecció, sempre que no suposin un perjudici per a la línia ferroviària i per a la seva explotació, i siguin compatibles amb la seguretat del trànsit ferroviari.

f) En les construccions i instal·lacions ja existents a la zona de protecció i de domini públic, es pot autoritzar l'execució, exclusivament, d'obres de conservació, manteniment i millora, sempre que:

- No suposi un augment del volum de la construcció.
- Sigui compatible amb la seguretat del trànsit ferroviari i no suposi un perjudici per a la línia ferroviària i la seva explotació.
- La construcció s'hagi executat legalment i amb tots els permisos necessaris en el seu moment.

5. Límit d'edificació

a) S'estableix la línia límit d'edificació en ambdós costats de les línies ferroviàries. Des d'aquesta línia fins a la línia ferroviària queda prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que siguin imprescindibles per conservar i mantenir els edificis existents en el moment que entri en vigor aquesta llei.

També es prohibeix establir noves línies elèctriques d'alta tensió dins de la superfície afectada per la línia límit d'edificació.

- b) La línia límit d'edificació se situa a 20 metres, mesurats horitzontalment, de l'aresta exterior més pròxima a la plataforma, si bé reglamentàriament es pot determinar una distància més curta d'acord amb les característiques de les línies.
- c) L'administració competent en la gestió ferroviària, amb l'informe previ de l'empresa ferroviària i les entitats locals afectades, per raons geogràfiques o socioeconòmiques, pot fixar una línia límit d'edificació en zones o àrees delimitades diferent de la que s'estableix amb caràcter general.
- d) L'administració competent en la gestió del transport ferroviari, amb l'informe previ sobre la idoneïtat de la reducció de l'empresa ferroviària que explota el servei, pot establir la línia límit d'edificació en les línies ferroviàries que circulin per zones urbanes a una distància més curta que la que es fixa en l'apartat 2 d'aquest article, quan ho permeti el planejament urbanístic corresponent, sempre que això redundi en una millora de l'ordenació urbanística i no causi perjudicis a la seguretat, la regularitat, la conservació i el lliure trànsit del ferrocarril.

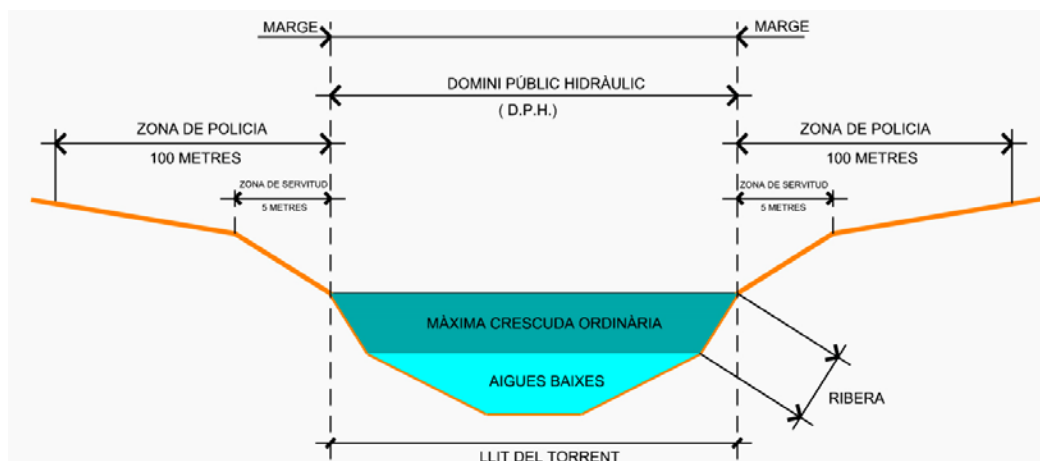
Article 25. Servituds gasoducte de transport primari

1. Pel terme municipal de Manacor discorre el gasoducte de transport primari Cas Tresores-Manacor-Felanitx. Aquest gasoducte té 16" de diàmetre des de Palma fins a Manacor i 12" des de Manacor a Felanitx.
2. En l'entorn del seu traçat es generen dues zones de protecció que limiten els usos de les finques rústiques per les que discorre:
 - a) Zona A: es tracta d'un corredor de 4 metres (2 metres a cada costat de la canonada), en el qual està prohibit efectuar treballs de llaurada o similars a una profunditat major de 50 centímetres i plantar arbres i arbustos. Dins d'aquesta es troba la zona de servitud permanent d'1 metre d'amplària a cada costat de la canonada.
 - b) Zona B: es tracta d'un corredor de 8 metres d'amplària a cada costat de la zona A, on es prohibeix realitzar qualsevol tipus d'obres, construcció, edificació o efectuar alguna actuació que pogués danyar o pertorbar el bon funcionament de les instal·lacions.

CAPÍTOL VI. AIGÜES SUPERFICIALS

Article 26. Legislació aplicable

1. En matèria d'aigües serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent o la normativa que la substitueixi en el futur.
2. Les obres i instal·lacions en domini públic hidràulic, en zones de servitud, en zones de policia i en zones inundables o potencialment inundables necessiten autorització administrativa prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics. Aquesta autorització és independent de qualsevol altra que hagi de ser atorgada pels diferents òrgans de les administracions públiques, i, si escau, dels propietaris de terrenys particulars. No obstant això, queden excloses de l'autorització de l'Administració Pública Hidràulica les previstes a l'article 105.3 del Pla Hidrològic de les Illes Balears o la normativa que la substitueixi en el futur.
3. L'afecció o no de futurs projectes a la zona de domini públic hidràulic i a les seves zones de protecció (servitud i policia), s'ha de realitzar amb la informació disponible a la infraestructura de dades espacials de les Illes Balears (IDEIB).



Article 27. Domini públic hidràulic i zones de servitud (E)

1. Els marges dels terrenys que limiten amb els llits de domini públic estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal:

- a) a una zona de servitud de cinc metres d'amplària per a ús públic,
- b) a una zona de policia de cent metres d'amplària, en la qual es condiona l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

2. La regulació de les zones de servitud i de policia té com a finalitat la consecució dels objectius de preservar l'estat del domini públic hidràulic, prevenir la deterioració dels ecosistemes aquàtics, contribuir a la seva millora, i protegir el règim dels corrents en avingudes, afavorint la funció dels terrenys adjacents amb als llits en la laminació de cabals.

3. A les zones properes a la desembocadura a la mar, o quan les condicions topogràfiques dels llits i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i béns, pot modificar-se l'amplària de les zones de servitud i de policia en la forma que determini el Reglament del domini públic hidràulic vigent.

Article 28. Zona de servitud per a ús públic (E)

1. La zona de servitud per a ús públic té les finalitats següents:

- a) Protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic.
- b) Pas públic, per als vianants i per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, tret que per raons ambientals o de seguretat la Direcció General de Recursos Hídrics en consideri convenient la limitació.
- c) Avarat i amarrament d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

2. Els propietaris d'aquestes zones de servitud poden sembrar i plantar espècies no arbòries lliurement, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat a l'apartat anterior. Les taules o plantacions d'espècies arbòries requereixen autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.

3. Amb caràcter general no es pot realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona tret que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Només poden autoritzar-se edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.

Les edificacions que s'autoritzen s'han d'executar en les condicions menys desfavorables per a la pròpia servitud i amb la mínima ocupació, tant en el sòl com en el vol. Ha de garantir-se l'efectivitat de la servitud, procurant-ne la

continuitat o la ubicació alternativa i la comunicació entre les àrees del seu traçat que quedin limitades per la servitud.

Article 29. Zona de servitud de policia (E)

1. A la zona de policia de 100 metres d'amplada mesurats horitzontalment a partir del llit queden sotmesos al que disposa el Reglament del domini públic hidràulic vigent les següents activitats i usos del sòl:

- a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- b) Les extraccions d'àrids.
- c) Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
- d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deterioració de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic.

2. L'execució de qualsevol obra o treball a la zona de servitud de policia del domini públic hidràulic requerirà d'autorització administrativa prèvia de l'administració hidràulica de les Illes Balears.

Article 30. Zona de flux preferent i zones inundables (E)

1. Zona de flux preferent:

- a) La zona de flux preferent es troba definida a l'article 9 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, que aprova el Reglament del domini públic hidràulic o norma que el substitueixi en el futur.
- b) En els plànols d'ordenació del sòl urbà d'aquest Pla general, sèrie PO-SU a escala 1:1.000, es grafien les zones de flux preferent, d'acord amb l'Estudi d'inundabilitat annex en Pla general, tal com prescriu el pla hidrològic vigent.

2. Zones inundables o potencialment inundables:

- a) Es consideren zones potencialment inundables en sòl en situació d'urbanitzat les planes geomorfològiques d'inundació que consten en el visor de l'IDEIB. En el plànol d'informació del sòl rústic d'aquest Pla general, PI-08A. Hidrografia a escala 1:40.000, es recullen les planes geomorfològiques d'inundació com a zones potencialment inundables. Aquestes zones potencialment inundables regiran fins que l'administració hidràulica no hagi delimitat les zones inundables definitives.
- b) Es consideren zones potencialment inundables en sòl urbà els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assumirien les aigües en les avingudes el període estadístic de tornada de les quals sigui de 500 anys, d'acord amb l'Estudi Hidrològic Hidràulic que forma part d'aquest Pla general. En els plànols d'ordenació del sòl urbà d'aquest Pla general, sèrie PO-SU a escala 1:1.000, es recullen les zones potencialment inundables. Aquestes zones potencialment inundables regiran fins que l'Estudi Hidrològic Hidràulic del Pla general no sigui informat favorablement per part de l'organisme d'acord amb la normativa escaient.
- c) Transitòriament, i fins que l'administració hidràulica no hagi delimitat les zones inundables, els planificadors i promotors urbanístics de planejament derivat sobre àrees potencialment inundables del sòl en situació de rural podran fer ús de l'Estudi Hidrològic Hidràulic del Pla general o bé elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents.

Article 31. Limitació dels usos en la zona de flux preferent i en les zones inundables (E)

1. Limitació dels usos en la zona de flux preferent:

a) La limitació d'usos en les zones de flux preferent en situació de sòl rural a l'entrada en vigor del Real Decret 638/2016, de 9 de desembre, està regulat a l'article 9bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic i requeriran autorització administrativa.

b) La limitació d'usos en zones de flux preferent en situació de sòl urbanitzat a l'entrada en vigor del Real Decret 638/2016, de 9 de desembre, està regulat a l'article 9ter del Reglament del Domini Públic Hidràulic i requeriran autorització administrativa.

2. Limitació dels usos en les zones inundables o potencialment inundables:

a) Les edificacions que es vulguin efectuar en una zona inundable o en una zona potencialment inundable d'acord amb aquest Pla general es regiran pel que disposa el RDPH i requeriran autorització administrativa.

b) Amb caràcter general les noves edificacions i usos associats es duran a terme fora de les zones inundables i potencialment inundables. En aquells casos en els quals no sigui viable, se sotmetran a les condicions següents:

b.1) Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no estiguin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, i s'han de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i de soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

b.2) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials, com ara hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin produir-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament als càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no existeix cap altra alternativa d'ubicació, se'n podrà permetre l'establiment, sempre que es compleixi l'establert a l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

c) Queden excloses de l'autorització prevista en el punt a) d'aquest apartat:

c.1) Les actuacions de conservació, manteniment i rehabilitació de construccions i edificis existents que no s'executin en soterranis i les que s'executin en edificacions vinculades a un ús públic essencial quan no comportin un augment del risc per a les persones.

c.2) Les obres que no requereixin un projecte tècnic quan no estiguin incloses en zones de policia o servitud i no modifiquin la circulació lliure de les aigües o no representin obstacles per al flux del vessament, el desguàs o les avingudes de les aigües.

c.3) Les obres de construcció, rehabilitació o reparació de safarejos, piscines o aljubs, sempre que la part més alta es trobi a la cota del terreny.

c.4) Les obres de conservació i manteniment de camins existents.

c.5) Les obres de manteniment o reparació de serveis soterrats, com canonades d'aigua, gas, sanejament, fibra òptica, electricitat o similars.

c.6) Obres i activitats l'execució de les quals no impliqui un obstacle per a les aigües, en concret la celebració d'esdeveniments culturals i esportius.

c.7) La instal·lació de plaques solars fotovoltaïques en teulades d'edificacions existents.

d) El promotor de les obres haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, al seu cas, en la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'Administració hidràulica, s'haurà de presentar davant d'aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

e) A més de l'establert en el punt d) anterior, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral i indiqui que la construcció es troba en zona inundable.

f) A les zones inundables o potencialment inundables de baixa probabilitat d'inundació (per a avingudes amb període de retorn superior a 100 anys) es prohibeixen les instal·lacions o activitats d'emmagatzematge de substàncies prioritàries, tret que disposin d'un informe favorable de l'Administració pública hidràulica i amb les mesures preventives necessàries, per garantir la no afecció al domini públic hidràulic.

TÍTOL II. INTERVENCIÓ MUNICIPAL

CAPÍTOL I. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Article 32. Consulta del planejament

1. Tota persona té dret a examinar, per si mateixa i gratuïtament, en els llocs i condicions de funcionament del servei, la documentació del Pla general, els plans urbanístics de desenvolupament i els instruments d'execució urbanística.
2. Amb tal finalitat, en les oficines municipals hi ha d'haver, com a mínim, una còpia íntegra de tota la documentació dels plans i dels seus documents annexos i complementaris, dels convenis urbanístics i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com dels d'aprovació inicial i provisional de les eventuais modificacions en curs.
3. Són d'aplicació l'article 12 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i els articles 21 a 23 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca en tot allò que no s'oposi a la Llei 12/2017, pel que fa a participació ciutadana, publicitat i dret d'informació i Registre municipal d'urbanisme.

Article 33. Còpia de documents

1. Qualsevol persona interessada pot obtenir una còpia en format paper o digital dels instruments de planejament urbanístic municipal aprovats definitivament, amb abonament previ de les taxes que determinin les ordenances fiscals per a l'any en curs.
2. Igualment, però motivadament i amb les limitacions que estableix la Llei de protecció de dades i la Llei de propietat intel·lectual, es pot obtenir una còpia en format paper o digital dels documents administratius i projectes consignats a l'Arxiu Municipal de l'Ajuntament.
3. L'Ajuntament ha de lliurar aquesta còpia en el termini màxim d'un mes de la presentació de la sol·licitud.
4. És d'aplicació l'article 12 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i l'article 24 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca en tot allò que no s'oposi a la Llei 12/2017, pel que fa a certificació, consultes i peticions d'informació urbanística.

Article 34. Alineacions i rasants

1. Abans de sol·licitar llicència d'obres, pot presentar-se a l'Ajuntament una petició oficial per a la concreció de l'alineació i rasant del carrer i voravia o carrers i voreres que preveu el planejament amb els quals confronta el solar a edificar. A aquesta petició s'hi ha d'acompanyar un plànol de situació de la parcel·la a escala mínima 1:1.000 corresponent a la base cartogràfica municipal, referit a carrers i edificis de fàcil identificació, així com un plànol topogràfic del solar, degudament fitat, a escala mínima 1:200, així com fotografies en color del solar que es pretén edificar i el seu entorn, amb expressió en el plànol dels llocs des d'on han estat preses.
2. L'Ajuntament ha de contestar la sol·licitud en un termini màxim de tres mesos indicant l'alineació i rasant resultant, així com la forma com s'ha de fitar sobre el terreny per part de la persona interessada. Quan els serveis tècnics municipals ho considerin oportú, poden fitar-ho ells directament sobre el terreny. La manca de resposta en el termini de tres mesos implica la desestimació de la sol·licitud de la proposta d'alineació, tota vegada que afecta al domini públic viari.

Article 35. Certificat d'aprofitament urbanístic

1. D'acord amb l'article 180 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, les persones interessades poden sol·licitar a l'Ajuntament l'emissió de certificats d'aprofitament urbanístic de finques concretes.

2. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de plànol d'emplaçament a escala 1/500 o 1/5.000, segons si és sòl urbà o rústic, on s'indiqui la situació del terreny, la superfície i la configuració, les característiques topogràfiques, la longitud de façana i partions, la situació respecte de vies i d'altres accessos, així com les edificacions i arbrat existents. Quan siguin terrenys situats en sòl rústic la sol·licitud s'ha d'acompanyar, a més, d'una fotografia aèria de la finca i la nota registral completa i actualitzada en què figuri l'historial continuat de la finca i constin les edificacions existents, si escau, i la referència cadastral.

3. La validesa de la informació proporcionada en el certificat d'aprofitament urbanístic es considera automàticament extingida quan es modifiquin les ordenances o les normes urbanístiques, sigui quina sigui la data de la modificació, i sense que sigui necessari notificar-la.

Article 36. Altres certificats urbanístics

Qualsevol persona interessada pot sol·licitar a l'Ajuntament l'expedició d'un certificat que determini per a una parcel·la, solar o edifici les següents qüestions:

- a) dotació de serveis existents davant la façana o les façanes de la parcel·la
- b) existència d'infracció urbanística
- c) prescripció d'infracció urbanística
- d) qualsevol altra qüestió relativa a la normativa urbanística municipal

CAPÍTOL II. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 37. Actes subjectes a llicència

1. Requereix la preceptiva llicència municipal la realització dels actes recollits a l'article 146 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

2. Les obres en la via pública o en terrenys de domini públic a realitzar per particulars o empreses concessionàries es conceptuen com a obres subjectes a llicència urbanística, i en cap cas no es poden subjectar al règim de comunicació prèvia.

3. Els portals, les marquesines i els tendals definits i regulats a l'Article 110 d'aquestes Normes urbanístiques, requereixen llicència municipal.

4. Les sol·licituds de llicència urbanística s'han de tramitar segons el règim que estableix la normativa aplicable.

5. Les obres subjectes a llicència municipal lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes vinculades a aquestes, es regiran pel que preveu la legislació reguladora d'activitats i, supletòriament, amb el previst per l'ordenament urbanístic vigent i aquest Pla.

Article 38. Procediment per a l'atorgament de llicències

1. La sol·licitud de llicència d'obra ha de ser subscripta per la persona i s'hi ha d'adjuntar tota la documentació requerida a la normativa urbanística vigent.

2. En el cas de llicències d'obra, a més de la documentació indicada en l'article 369 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, en tot allò que no s'oposi a la Llei 12/2017, s'han de presentar:

- dues còpies en paper i una en format digital pdf del projecte signat i subscrit per facultatiu competent, el qual, quan sigui exigible, ha d'estar visat pel corresponent col·legi professional

I en el moment de presentar el projecte d'execució s'ha d'aportar:

- el nomenament del director de l'obra,
- el nomenament del director d'execució de l'obra, en les obres que n'hi hagi, i
- el nomenament del constructor i document acreditatiu.

Article 39. Documents del projecte

1. Els projectes han de contenir la documentació requerida per la normativa vigent redactada per personal tècnic competent, així com la que ve definida, per a projectes d'obres, en l'annex I del Codi tècnic de l'edificació i en l'article 376 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

2. Específicament s'han de complir els següents requisits addicionals per als projectes presentats on sigui d'aplicació aquest Pla general:

a) El plànol d'emplaçament general ha d'assenyalar la situació de la parcel·la en relació a les confrontants, l'orientació del solar o parcel·la i la seva referència cadastral.

b) Plànol de situació de les obres en el solar o parcel·la, a escala 1:500, en què s'ha d'assenyalar:

- les distàncies de l'obra amb els eixos de les vies públiques amb què confronta, secció i planta del carrer al qual dona de front, amb acotació de les alineacions i les voravies, amb indicació dels serveis urbanístics, el mobiliari urbà i l'arbrat existents,
- la línia de delimitació de la zona marítimo-terrestre, i zones de servitud, si s'escau,
- les línies d'altres elements demaniais o subjectes a servituds legals a les què pugui estar subjecte,
- les distàncies des del contorn de l'edificació als eixos de parets mitgeres i als paraments exteriors de façana.,
- el límit de profunditat edificable i l'alineació de façana, si n'hi ha,
- totes les construccions i instal·lacions preexistents a la parcel·la, i
- els punts de connexió als serveis en la planta.

c) Plànol de plantes i de totes les façanes a escala 1:50 o 1:100 o, excepcionalment, a 1:200 si les mides del dibuix així ho exigeixen, amb les seccions necessàries per a la seva completa determinació. Al plànol de planta baixa s'ha d'indicar la cota del paviment acabat i als plànols d'alçats i seccions, la línia del terreny natural i la línia del terreny final.

d) Plànol topogràfic a escala adient amb corbes de nivell de metre en metre amb la projecció de l'edifici i tots els elements constructius, els preexistents i els previstos, dins els límits de la parcel·la i les vies confrontants.

e) Fotografies en color en què puguin apreciar-se les característiques de la parcel·la, les construccions o instal·lacions preexistents i el seu entorn. En sòl urbà també s'han d'aportar fotografies de la via pública confrontant a la parcel·la. S'ha d'indicar el punt des d'on s'han pres en el plànol de conjunt de la parcel·la.

f) Si s'escau, cal també documentar que s'han realitzat les mesures preventives de seguretat i d'autoprotecció establertes al CTE i al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, tal com s'indica en l'Article 12 d'aquestes Normes urbanístiques.

g) Si s'escau, cal també documentar les mesures adoptades en relació a l'Article 13 d'aquestes Normes urbanístiques.

3. Tota la documentació s'ha de presentar en DINA4 o plegada dins carpetes de grandària DINA4.

4. Tots els documents s'han de presentar amb claredat i exactitud de dibuix, tant en suport paper com en suport digital pdf.

Article 40. Exempler per al sol·licitant

Una vegada concedida la llicència, s'ha de retornar a la persona sol·licitant un exemplar, en format paper, de la memòria i de cadascun dels plànols aprovats, degudament segellat per l'Ajuntament i una còpia fefaent de l'acord municipal que l'atorga, i si s'escau, de les condicions imposades, que s'ha d'expedir unit a l'expedient.

Article 41. Exempler de l'obra i cartell del projecte

1. Els documents que acreditin la concessió de la llicència, conformement amb l'article anterior, s'han de tenir sempre a l'obra i s'han d'exhibir a l'autoritat municipal o als seus agents delegats quan ho sol·licitin.

2. Igualment és obligatori col·locar en lloc visible i llegible des de la via pública el cartell d'obres corresponent, i que l'Ajuntament entrega al promotor en el moment de la concessió de la llicència.

3. El cartell informatiu ha de contenir les dades mínimes recollides als apartats 1 i 3 de l'article 395 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

Article 42. Direcció facultativa i empresa responsable

1. En totes aquelles obres que requereixin la direcció de tècnics facultatius, si el director o els tècnics deixen d'exercir la intervenció a l'obra durant la seva execució, han de comunicar-ho per escrit a l'Ajuntament en un termini de 24 hores. Les obres, en aquest cas, s'han de suspendre fins que no s'hagi comunicat a l'Ajuntament la designació del substitut o substituïts mitjançant un escrit en què consti la seva conformitat.

2. D'igual manera, en el moment de cessament de l'empresa constructora s'han d'aportar immediatament el justificant del cessament de l'empresa constructora i el nomenament de la nova empresa; si no és així, s'han de paralitzar les obres.

Article 43. Terminis per iniciar i acabar les obres

1. En l'acte d'atorgament de la llicència s'han de determinar els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. Aquest darrer termini és de trenta-sis (36) mesos.

2. Les activitats que autoritza la llicència s'han d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte d'atorgament, que és com a màxim de sis (6) mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació d'aquest atorgament.

3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga en els termes que regula la legislació vigent.
4. És d'aplicació, complementàriament, el règim de terminis establert a l'article 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
5. L'incompliment dels terminis establerts en la llicència urbanística en suposa la caducitat.
6. Les obres que s'executin mentre la llicència estigui caducada o sense efecte, llevat de les feines de seguretat i manteniment permeses per l'Ajuntament, es consideren obres no autoritzades, i donaran lloc a les responsabilitats pertinents per fer obres sense llicència i a les mesures executives que corresponen.

Article 44. Comprovació i vigilància

1. Tota llicència d'obres, així com la respectiva sol·licitud i execució, comporta implícitament l'obligació dels sol·licitants i realitzadors de permetre, en qualsevol moment, que l'autoritat municipal, delegats i funcionaris amb missió inspectora d'obres, edificis o instal·lacions puguin reconèixer i inspeccionar l'immoble en què es duen o s'hagin de dur a terme les obres.
2. Durant l'execució de les obres i per comprovar-les finalment, els serveis tècnics municipals o el servei d'inspecció urbanística municipal poden requerir la presència de les persones solidàriament responsables perquè facilitin a les oficines municipals les dades necessàries per comprovar si s'acompleix el que dicten aquestes normes i també perquè assisteixin a les visites d'inspecció de les obres.

Article 45. Suspensió per manca de seguretat

Si els tècnics municipals dictaminen que l'execució d'una obra infringeix les normes de seguretat, l'òrgan competent, si hi ha urgència, pot suspendre-la i ordenar l'adopció de les mesures necessàries de precaució. L'autoritat municipal, a més, pot suspendre l'obra si qualsevol organisme d'una administració supramunicipal comunica a l'Ajuntament que l'obra compromet la seguretat pública.

Article 46. Ocupació de la via pública

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres s'ha de sol·licitar l'ocupació de la via pública amb bastiments, tanques, contenidors d'obres o altres instal·lacions provisionals si l'obra ho requereix. L'Ajuntament regula mitjançant ordenança les condicions i el termini de l'ocupació.
2. L'autorització d'ocupació de via pública comporta el pagament de les exaccions que fixen les ordenances fiscals de l'Ajuntament. Una vegada exhaurit el termini s'han de retirar els bastiments, tanques i materials i s'ha de restablir el l'estat correcte de la via pública. Es pot obtenir nou permís d'ocupació o pròrroga del concedit si s'abona la sobretaxa que estableixin les ordenances fiscals pertinents.
3. Els comptadors provisionals d'obra s'han d'instal·lar sempre a l'interior del solar, fora de la via pública.

Article 47. Obres en la via pública

1. Qualsevol obra que es realitzi en terrenys de domini públic s'ha de dur a terme de manera que produeixi el mínim de perjudicis a la circulació rodada o als vianants i veïns.

2. Les obres en la via pública o en terrenys de domini públic a realitzar per particulars o empreses concessionàries es conceptuen com a obres subjectes a llicència urbanística, i en cap cas no es poden subjectar al règim de comunicació prèvia.
3. En les obres de via pública són d'aplicació les disposicions relatives al cartell d'obra recollides als apartats 2 i 3 de l'Article 41 d'aquestes Normes urbanístiques.
4. El contractista de l'obra és responsable de la senyalització i abalisament tant de dia com de nit, i hi ha d'aportar, d'acord amb l'estudi de seguretat i salut, els elements homologats necessaris com ara tanques, senyals lumínics vermells, senyals de trànsit, etc.
5. No es pot concedir cap permís per a obertura de síquies en paviments que no tinguin més de quatre anys de realització, comptats a partir de la data de la recepció formal o de l'aprovació de la darrera certificació d'obra o factura. Només es pot concedir permís, de forma excepcional, en casos d'avaria o en aquells en què es demostrï clarament l'absoluta urgència de les obres a realitzar i la impossibilitat de dur-les a terme de cap altra manera.
6. Qualsevol síquia realitzada a l'espai urbà comporta l'obligació d'acabar l'obra amb un paviment determinat, regulat per la normativa municipal, i en òptimes condicions de servei. En cas que la síquia tingui una amplada superior a dos metres i es realitzi sobre els carrils de circulació o aparcament de la calçada, s'ha de reposar la capa d'asfalt de tota l'amplada dels carrils de circulació o aparcament afectats al llarg de la longitud completa de la síquia. Quan afecti a la voravia s'ha de reposar tota l'amplada de la voravia. Per la resta de rases la reposició dels paviments afectats s'ajustarà a les determinacions de la llicència municipal concedida.
7. En les obres referides en els apartats anteriors, la presentació del certificat facultatiu de finalització d'obres dóna dret a la seva utilització pública. Aquestes obres han de ser inspeccionades pels tècnics municipals i durant el termini de 12 mesos des de la presentació del certificat facultatiu de conclusió d'obres corre a càrrec de l'entitat sol·licitant del permís la reparació de qualsevol desperfecte a la via pública que fonamentadament pugui atribuir-se a defecte de les obres realitzades, informe previ del tècnic municipal. Aquestes reparacions les ha de realitzar la persona obligada en el termini establert, o en cas contrari, les pot realitzar l'Ajuntament a càrrec de la persona obligada.

Article 48. Reparació de danys i reposicions

1. L'obtenció de la llicència municipal d'obres o instal·lacions du implícita l'obligació de fer front a l'abonament de les despeses per danys i desperfectes que durant les obres s'ocasionin a la via pública, voravies, arbrat i vegetació, paviments, passejos, faroles, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament d'aigua, xarxes de clavegueram i qualsevol béns públics i patrimonials que siguin deteriorats. Aquesta obligació també es fa extensiva als danys ocasionats amb motiu de les obres que s'executin a l'empara d'una comunicació prèvia.
2. En el termini concedit per a l'execució de l'obra hi ha el temps necessari per retirar les tanques, bastiments i mitjans auxiliars i reposar els paviments i altres elements de la via pública que s'hagin deteriorat durant l'execució de l'obra.

Article 49. Moviments de terres

La llicència per a moviments de terra no legitima l'obertura de vies, la urbanització o l'obertura de fonaments, excavació de soterranis o destrucció de jardins o tala d'arbres, sinó que s'ha de limitar a obres d'anivellament i neteja de terrenys.

Article 50. Obres inacabades

Si les obres s'interrompen injustificadament o queden paralitzades o inacabades en haver-se exhaurit el termini per a l'execució de les obres concedit en la llicència, i no es troben en condicions adequades de seguretat, salubritat o estètica, l'òrgan competent pot decretar que s'executin les mesures adients per esmenar la situació a càrrec del titular de la llicència o propietari del sòl o edifici. Si aquestes persones no ho executen, ho pot realitzar l'Ajuntament a càrrec de les persones obligades.

Article 51. Finalització de les obres

Seràn d'aplicació l'article 158 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i els articles 382 i 383 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca en tot allò en què no s'oposi a la Llei 12/2017, pel que fa a necessitat o no de llicència d'ocupació o de primera utilització i al seu procediment d'atorgament amb les següents particularitats:

1. En casos d'obres on no sigui preceptiva la sol·licitud de la llicència d'ocupació o de primera utilització, en l'acte de concessió de la llicència s'indicarà la necessitat d'una comprovació final per part dels serveis municipals. En cas de fer-se necessària, aquesta comprovació es regirà pels mateixos preceptes recollits al punt 4 i 5 d'aquest article.
2. A la sol·licitud de la persona interessada, s'han d'adjuntar fotografies de la totalitat de les façanes de l'obra acabada, fetes des de la via pública en les mateixes condicions que per a la sol·licitud de la llicència.
3. Pel que fa al supòsit de primera utilització i ocupació parcial que tracta l'article 382.4 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, l'edifici ha d'incloure l'acabat de totes les façanes, la construcció de les mitgeres i totes les zones comunes de l'edifici.
4. S'ha de comunicar a la persona sol·licitant el dia i l'hora per a la inspecció, per què el sol·licitant o el seu representant faciliti als serveis d'inspecció el lliure accés a l'obra.
5. Rebuda la comunicació a què es refereix la norma anterior, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final l'ha d'efectuar i emetre un informe on consti si l'obra s'ha subjectat a tots els aspectes, si en la construcció s'ha tingut en compte tot allò que es preveu en aquestes ordenances; si s'han reparat els danys i perjudicis causats en la via pública; si està construïda la voravia davant de l'edifici de què es tracta, i, igualment, si el cost final de les obres es correspon amb el pressupost aprovat amb la llicència i si s'han reposat les línies elèctriques i les de comunicacions adossades a façana i tots els elements urbanístics preexistents.
6. Realitzades aquests comprovacions, l'Ajuntament ha d'emetre la llicència d'ocupació o primera utilització, que es requereix per poder connectar els subministraments de serveis a l'edifici. El subministrament d'energia elèctrica a l'obra acabarà als tres mesos de la data de caducitat de la llicència.

Article 52. Usos i obres provisionals

1. En relació a usos i obres provisionals serà d'aplicació el que es disposa en l'article 128 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i en els articles 184 i 387 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, en tot allò que no s'oposi a l'article 128 de la Llei 12/2017.
2. Per motius de defensa del paisatge no es permeten, tampoc com a provisionals, els cartells i les tanques publicitàries en sòl urbanitzable i en sòl rústic.
3. En sòl urbanitzable es permeten els tancaments de parcel·la, seguint les condicions de tancament de les finques en sòl rústic, i sempre que aquesta obra no impliqui un augment del valor d'expropiació.

CAPÍTOL III. ALTRES FORMES D'INTERVENCIÓ

Article 53. Comunicacions prèvies

1. Requereix la preceptiva comunicació prèvia la realització dels actes recollits a l'article 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i l'article 389 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, en tot allò que no s'hi oposi.
2. Les sol·licituds de comunicació prèvia s'han de tramitar segons el règim que estableix la normativa aplicable.
3. Les obres subjectes a comunicació prèvia lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes vinculades a aquestes, es regiran pel que preveu la legislació reguladora d'activitats i, supletòriament, amb el previst per l'ordenament urbanístic vigent i aquest pla.
4. La comunicació prèvia ha de ser subscripta per la persona i s'hi ha d'adjuntar tota la documentació requerida a la normativa urbanística vigent.
5. A les comunicacions prèvies s'ha d'adjuntar a més de la documentació indicada a l'article 153 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i a l'article 391 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, la següent documentació:
 - pressupost resumit,
 - croquis a escala 1:50 o 1:100 de les obres que es volen realitzar,
 - nomenament del constructor, i
 - fotografies de l'estat previ de la zona on s'han d'executar les obres.
6. En relació a la informació de les obres, serà d'aplicació el què disposen els apartats 2 i 3 de l'article 395 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

Article 54. Seguretat en els edificis i estat ruïnós

1. Els propietaris de qualsevol tipus d'edificis estan obligats a conservar totes les seves parts en un perfecte estat de solidesa, a fi que no puguin comprometre la seguretat pública, perjudicar als seus habitants ni causar danys als edificis contigus o posar en perill els seus ocupants.
2. Es troben en situació de ruïna els edificis en què concorrin les circumstàncies establertes en els articles 126 i 127 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
3. En cas que els propietaris dels immobles en l'esmentada situació no compleixin les ordres de reparació i condicionament ordenats per l'Ajuntament, amb informe previ dels serveis tècnics municipals i en el termini que fixi l'Ajuntament, aquest els pot dur a terme, a càrrec de la propietat de la finca, la qual n'ha de facilitar l'execució.

Article 55. Obres urgents i d'emergència

1. Quan s'hagin de realitzar obres d'urgència per evitar danys a persones o coses, i per això no puguin subjectar-se al procediment normal d'obtenció prèvia de llicència, pot obtenir-se l'autorització necessària mitjançant compareixença del peticionari que al·legui els motius de la urgència i les obres que ha de realitzar. Els serveis tècnics han d'informar la sol·licitud i el batle o el regidor delegat l'ha d'autoritzar amb caràcter d'urgència.
2. En cas d'emergència els tècnics municipals poden ordenar les obres imprescindibles que estimin adients i n'han de donar compte al batle o al regidor delegat. Les obres que s'ordenin a l'empara d'aquest article no poden ser de nova

planta i no eximeixen de la presentació en el termini màxim de deu dies de la sol·licitud i documentació ordinàries. Es considera que es dóna el cas d'emergència quan hi hagi un perill imminent que posi en risc les persones o els edificis.

3. Igualment es permeten aquelles obres urgents que es comuniquin a l'Ajuntament d'acord amb el procediment establert a l'ordenança sobre l'informe d'avaluació de l'edifici i que siguin conseqüència d'un informe d'avaluació de l'edifici desfavorable que recomani l'adopció de mesures d'urgència. Aquestes mesures han d'estar subjectes en tot cas a la direcció facultativa del tècnic competent i a la presentació de la documentació que legalitzi aquestes actuacions en el termini màxim de sis mesos des de la presentació de la comunicació.

CAPÍTOL IV. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES

Article 56. Infraccions urbanístiques

Són infraccions urbanístiques aquelles accions o omissions que estan tipificades com a tals a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

TÍTOL III. NORMES APLICABLES A TOTES LES EDIFICACIONS

CAPÍTOL I. DEFINICIONS

Article 57. Definicions relatives al terreny

1. Terreny natural: la configuració del terreny abans de qualsevol actuació de transformació sobre ell.
2. Terreny modificat o alterat: la configuració prèvia del terreny que ha estat artificialment alterat, abans d'iniciar un nova transformació.
3. Terreny final: la configuració final del terreny una vegada comesa l'actuació de transformació sobre ell.
4. Pendent del terreny: diferència d'alçada entre dos punts de cota d'un terreny, amidats en el punt i sentit més desfavorable, expressat en percentatge. S'obté dividint la diferència d'alçada de les dues cotes entre la mínima distància que les separa.
5. Pendent mitjà d'un terreny: mitjana dels pendents del terreny inclosos dins un perímetre determinat, en relació a la seva superfície, expressat en percentatge.
6. Tipus de terreny pla: sòl on el terreny natural té un pendent general inferior al 10%.
7. Tipus de terreny inclinat: sòl on el terreny natural té un pendent general superior al 10% i inferior al 20%.
8. Tipus de terreny muntanyós: sòl on el terreny natural té un pendent general superior al 20%.

Article 58. Definicions relatives a l'ordenació

1. Referents al sistema d'ordenació:
 - a) Edificació entre mitgeres alineada a vial: tipus d'ordenació que comprèn les edificacions la façana de les quals coincideix amb l'alineació oficial, o reculada paral·lelament a aquesta, en la totalitat de l'amplada de la parcel·la.
 - b) Edificació aïllada: tipus d'ordenació que comprèn les edificacions que se situen separades del perímetre de la parcel·la.
2. Referents a l'espai urbà:
 - a) Espai edificable de parcel·la: la porció d'una parcel·la en la qual poden situar-se les edificacions tal com queda definit per les alineacions i reculades aplicables.
 - b) Espai no edificable de parcel·la: àrea de la parcel·la que ha de quedar lliure d'edificació, llevat que pugui ser ocupada per elements auxiliars com piscines o porxos o instal·lacions.
 - c) Illa: tota porció de sòl urbà o urbanitzable delimitat per espais lliures públics o vies.
 - d) Illa incompleta: aquella en què part dels seus límits els constitueixen terrenys amb altra classificació o ordenats mitjançant una qualificació corresponent a tipologia aïllada o volumetria específica.
 - e) Via privada: tot espai privat inedificable destinat a la circulació de vehicles, persones o a l'aparcament de vehicles.
 - f) Via pública: tot espai públic inedificable destinat a la circulació de vehicles, persones o a l'aparcament de vehicles.
 - g) Rasant: cota final de l'acabat d'una via o del paviment de la voravia.

3. Referents als paràmetres de la parcel·la:

- a) Façana mínima: la longitud mínima que ha de tenir l'alineació oficial sobre, com a mínim, una de les façanes de la parcel·la. Es mesura en metres (m).
- b) Parcel·la mínima: la mínima superfície necessària per a què una parcel·la sigui edificable o un ús hi pugui ser autoritzat. Es mesura en metres quadrats (m²).
- c) Alineació oficial: pla vertical que delimita l'espai públic, sigui una via o un espai lliure, respecte de l'espai privat, sigui o no edificable.
- d) Alineació de façana: alineació a partir de la qual, en edificació alineada a espai públic, s'han d'aixecar les construccions.
- e) Partió: pla vertical que separa dues parcel·les.
- f) Profunditat edificable: distància perpendicular a l'alineació de façana fins on es permet edificar.
- g) Reculada: separació compresa entre una partió i un cos d'edificació, exclosos els ràfecs de coberta amb una volada no superior a 50 cm.
- h) Reculada a alineació oficial: separació compresa entre l'alineació oficial i la façana d'un cos d'edificació. Es mesura en metres (m).
- i) Reculada a partions: separació compresa entre les partions i un cos d'edificació. Es mesura en metres (m).

4. Referents als tipus d'elements construïts:

- a) Edificació: construcció estable, realitzada amb materials resistents i de certa dimensió, amb la finalitat de ser habitable o destinada a altres usos.
- b) Construcció: qualsevol obra d'arquitectura o enginyeria que no s'inclou dins el concepte d'edificació (per exemple: murs, soleres, paviments, piscines, pèrgoles, monuments i similars)
- c) Instal·lació: conjunt d'elements o mitjans per a dur a terme una activitat o funció determinada, muntats de manera estable i permanent sobre o sota el terreny i que no s'inclou dins del concepte de construcció (per exemple: fossa sèptica, plaques solars i similars).

Article 59. Definicions relatives a les edificacions

1. Referents a les plantes:

- a) Cambra sanitària: espai no habitable i sense ús situat entre el terreny i la cara inferior del forjat de la planta baixa, amb una alçada màxima d'1,50 m.
- b) Planta: tota porció d'espai que per l'altura de sostre que, d'acord amb la normativa aplicable, és habitable o susceptible de ser destinat a algun ús, i que està comprès entre una superfície trepitjable i un parament de sostre.
- c) Planta baixa: és la planta inferior de l'edifici, per damunt soterranis i semisoterranis.
- d) Planta pis: la situada per sobre de la planta baixa.
- e) Planta semisoterrani: planta situada per davall de la planta baixa, els paraments verticals de la qual no queden totalment per sota del terreny.
- f) Planta soterrani: planta o plantes, els paraments verticals de tancament de les quals queden totalment per sota del terreny, excepte en la longitud necessària per a l'accés de vehicles.

2. Referents a l'envoltant:

- a) Coberta: l'element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.
- b) Façana: cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici, excloses les de paret mitgera.

- c) Cos sortint: la part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable. Inclou les galeries.
- d) Element sortint: la part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable. Inclou els ràfecs, volades, voladissos i cornises.
- e) Balcó: tot cos sortint trepitjable obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana, que pot tenir les proteccions corresponents de qualsevol material fins l'alçada mínima que determini la normativa en matèria de seguretat.
- f) Pati: tot espai no edificat situat a l'interior o a un costat del volum d'edificació i destinat a il·luminar o ventilar distintes dependències de l'edifici.

3. Referents als elements complementaris de l'edificació:

- a) Pèrgola: l'entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general; la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius ha de ser superior a 5. En cas contrari es considera com a porxo.
- b) Porxo: tota part de l'edificació oberta en part o tot el seu perímetre i coberta per elements constructius fixos. Es considera que part del perímetre d'un porxo és obert quan l'altura del tancament d'aquesta part, mesurada sobre el paviment, és igual o inferior a 1,10 m.
- c) Tanca: tot element continu de tancament que limita propietats, i aquestes amb les vies i espais públics.
- d) Terrassa: tota part de l'edificació descoberta o coberta per elements sortints amb una volada no superior a 50 cm.

Article 60. Definicions relatives als tipus d'obres i intervencions en edificis existents

1. Definicions relatives als tipus d'obres:

- a) Obra nova. Obres de construcció de nova planta sobre parcel·les existents o que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis.
- b) Ampliació: obres en les quals s'incrementa la superfície o el volum construït d'un edifici o construcció existent.
- c) Reforma: obres que es realitzen a un edifici o construcció existent, que no siguin les estrictament necessàries per al seu manteniment. S'entén com reforma integral aquella que substitueix com a mínim el 60% dels elements estructurals.
- d) Demolició: obres en que s'enderroca un edifici o construcció existent.

2. Definicions relatives als tipus d'intervencions en edificis existents:

- a) Restauració. Obres la finalitat de les quals és la de reposar o retornar a l'element o a una part d'aquest les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions.
- b) Conservació. Obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i resta d'elements de l'edifici o conjunt en perfecte estat de salubritat i ornat exterior i interior. Es consideren dins d'aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat i les obres estrictes de manteniment.
- c) Consolidació. Obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforçament o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes estructures, per assegurar l'estabilitat de l'edifici o edificis i de les seves parts resistents.

- d) Rehabilitació. Obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'element i els aspectes fonamentals de la seva tipologia.
- e) Reestructuració. Obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici o conjunt, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.
- f) Reconstrucció. Obres la finalitat de les quals és aixecar novament una construcció desapareguda, ja sigui tota o només una part.

CAPÍTOL II. NORMES D'AMIDAMENT DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

Article 61. Tipologies de les edificacions

1. La tipologia de les edificacions ve definida en les ordenances particulars de cada zona, i pot ser edificació alineada a via o edificació aïllada.
2. En el cas d'edificació alineada a vial, l'edificació s'ha de situar coincidint amb l'alineació oficial fixada als plànols d'ordenació. En cas que les ordenances indiquin una reculada de l'alineació oficial l'edificació s'ha de situar sobre aquesta reculada tant en planta baixa com a les plantes pis.
3. En el cas d'edificació aïllada, l'edificació i tots els elements constructius, excepte piscines, terrasses i rampes d'accés al garatge, s'ha de separar de les partions com a mínim la reculada fixada a les ordenances de cada zona. S'exclouen els ràfecs de coberta amb una volada no superior a 50 cm.

Article 62. Compliment dels paràmetres de parcel·la mínima

1. En les ordenances particulars de cada zona es defineixen els paràmetres de façana i parcel·la mínima.
2. En cas de segregació, el paràmetre de façana mínima comporta també que en la parcel·la es pugui inscriure un cercle d'un diàmetre equivalent a la façana mínima.
3. Quan una parcel·la dona a més d'un carrer, és suficient que compleixi l'amplada mínima en un dels carrers, sempre que disposi de tots els serveis urbanístics en aquest carrer. Per a l'amidament de la façana mínima en cantonada amb xamfrà, l'amplada de façana s'ha d'amidar prolongant l'alineació de cada carrer fins a la seva intersecció. En culs-de-sac s'admet una reducció màxima del trenta per cent (30%) de l'amplària mínima de la parcel·la.
4. En sòl urbà, són edificables aquelles parcel·les menors a la parcel·la mínima fixada a les ordenances existents amb anterioritat a la data d'aprovació d'aquest Pla general, sempre que no es prohibeixi expressament en cada zona.
5. En sòl urbà, quan una parcel·la incompleix alguna de les condicions de superfície o amplada mínima a causa d'una expropiació o cessió de via, la parcel·la s'ha de tractar, a efectes urbanístics, segons la seva situació abans de l'expropiació, aplicada a la superfície romanent.

Article 63. Compliment dels paràmetres d'edificació

Les edificacions han de complir tots i cadascun dels paràmetres límit fixats a les normes generals i a les específiques de cada zona. El compliment d'un dels paràmetres no justifica la transgressió d'un altre. D'aquesta manera, condiona l'edificació el paràmetre o paràmetres límit que siguin més restrictius en cada cas.

Article 64. Superfície d'ocupació

1. Per cada qualificació es regula una ocupació màxima de parcel·la que es mesura en percentatge.
2. S'entén per ocupació o superfície ocupada la superfície compresa entre les línies externes d'una construcció, inclosos soterranis, així com inclosos els porxos, els cossos sortints i els elements volats de més de 50 cm.
3. En sòl rústic, a més de les indicades anteriorment, computen com a superfície ocupada totes les construccions, les superfícies pavimentades i els moviments de terres que correspongui d'acord amb l'Article 171 d'aquestes Normes urbanístiques. S'amida en metres quadrats (m²).

Article 65. Superfície construïda

1. Per a cada zona es regula una edificabilitat màxima, que és la màxima superfície que es pot construir sobre una parcel·la d'acord amb les determinacions del planejament.
2. La superfície construïda o edificada és la suma de les superfícies de totes les plantes compreses dins el seu perímetre, més la superfície dels cossos i elements sortints, excepte la de soterranis i semisoterranis. S'amida en metres quadrats i es calcula d'acord amb els següents criteris:
 - a) La superfície de les plantes tancades computa al cent per cent (100%).
 - b) La superfície de les terrasses i patis descoberts no computa.
 - c) No computen les plantes soterrani o semisoterrani.
 - d) La superfície dels porxos i cossos sortints computa al cent per cent (100%) de la superfície edificada si es troben limitats per tancaments en més de la meitat del seu perímetre. En cas contrari, computen al 50%.

Article 66. Amidament d'alçada en edificació alineada a via

1. L'alçada reguladora en edificació alineada a via és la dimensió vertical (en metres) amidada des del punt de referència fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
2. L'alçada total en edificació alineada a via és la dimensió vertical (en metres) amidada des del punt de referència fins a la màxima altura de coronació de cobertes.
3. El punt de referència en edificació alineada a via és el punt mig de la rasant de la voravia mesurada sobre l'alineació oficial de la parcel·la.
4. En el cas que la façana del solar sigui superior al doble de la façana mínima, es pot dividir la façana en mòduls iguals o superiors a l'amplada mínima i escalonar la construcció. Aquest escalonament és obligatori quan existeixin diferències d'alçada a la rasant de la via pública superiors a 1 m per cada tram de façana mínima.
5. Si el solar confronta amb dues o més vies, formant xamfrà o cantonada, que tinguin assignada la mateixa alçada reguladora, s'amida aplicant el sistema anterior amb el conjunt de façanes desplegadas com si fos una sola.
6. Si les vies tenen assignada una alçada reguladora diferent es pot prolongar l'edificació més alta per la façana de l'altre carrer fins al límit de la profunditat edificable.
7. En els solars que tenen façanes oposades a dos carrers s'ha de prendre com a alçada reguladora la corresponent a cada carrer i l'edificació situada a la cota més alta pot arribar fins a la meitat del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable.
8. El paviment acabat de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a un metre per damunt del punt de referència.

Article 67. Amidament d'alçada en edificació aïllada

1. L'alçada reguladora en edificació aïllada és la dimensió vertical (en metres) amidada des del paviment de la planta baixa, situada en el punt més desfavorable, fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
2. L'alçada total en edificació aïllada és la dimensió vertical (en metres) amidada des del paviment de la planta baixa fins a la màxima altura de coronació de cobertes.
3. En edificació aïllada el paviment de planta baixa s'ha de situar com a màxim, i en el punt més desfavorable, a 1,00 m per damunt del terreny natural quan aquest sigui pla; a 1,20 m quan terreny sigui inclinat, i a 1,50 m en terreny muntanyós, i s'ha de considerar sempre el terreny natural original de la parcel·la. En aquest sentit es consideraran les definicions al respecte recollides a l'Article 57 apartats e), f) i g) d'aquestes Normes urbanístiques.
4. En el supòsit de superar l'alçada màxima respecte el terreny natural, l'alçada de l'edificació s'amidarà des del terreny natural.
5. Les terrasses exteriors i els porxos no poden sobrepassar en cap cas una alçària de 1,5 metres respecte al terreny natural.

Article 68. Correspondència entre nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total

1. S'entén per nombre de plantes el nombre màxim de plantes edificables en una parcel·la, inclosa la planta baixa i excloses les plantes semisoterranis i soterranis.
2. Mentre no s'especifiqui el contrari en la regulació de cada zonificació de sòl urbà, segons el nombre de plantes queda definida l'alçada màxima i l'alçada total segons la taula següent:

Nombre de plantes	Alçada reguladora màxima	Alçada total
PB+5PP	19,75 m	22,75 m
PB+4	16,50 m	19,50 m
PB+3	13,25 m	16,25 m
PB+2	10,00 m	13,00 m
PB+1	6,75 m	9,75 m
PB	3,50 m	4,00 m

Article 69. Construccions permeses per damunt de l'alçada reguladora

1. Per damunt de l'alçada reguladora se situa el forjat del sostre de la planta més elevada. Els ampits i baranes del terrat es poden aixecar per damunt d'aquesta cota amb una alçada màxima de 2,00 m.
2. Per davall del pla de 45° recolzat en l'aresta definida per l'alineació de façana i l'alçada màxima de la barana, i del pla de 45° recolzat en l'aresta de la profunditat màxima i l'alçada màxima de la barana, poden situar-se les sales de màquines d'ascensors, caixes d'escala, instal·lacions i estenedors, amb una alçada total de 3,50 metres per damunt l'alçada màxima. També es permet la instal·lació de panells fotovoltaics en coberta, sempre dins aquesta àrea definida pels plans de 45°.
3. Tots els elements situats per sobre de la coberta general de l'edifici han d'estar agrupats, en la mesura que sigui possible.
4. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública han d'estar convenientment acabats d'acord amb la façana de l'edifici i formar-hi conjunt, unificant convenientment els nivells de les vores superiors.

Article 70. Càlcul de volum

1. El volum d'una construcció és la dimensió compresa entre el paviment de planta baixa, la cara exterior dels paraments verticals de tancament de façana i la cara exterior del parament de coberta, exclosos els patis. S'amida en metres cúbics.
2. La superfície dels porxos i cossos sortints computa al cent per cent del seu volum si estan limitats per tancaments en més de la meitat del seu perímetre. En cas contrari, computa el 50%.
3. Quan per falta de definició d'algun dels dos paràmetres s'hagi d'establir una correspondència entre volum i superfície construïda s'ha de comptar que cada 1 m² de superfície construïda equival a 3 m³.

Article 71. Exempció de paràmetres urbanístics per a la millora de l'accessibilitat o la reducció de la demanda energètica

1. D'acord amb els articles 24.4 i 24.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, en edificacions existents es permet, pel que fa a la instal·lació d'ascensors o altres elements que garanteixin l'accessibilitat universal necessaris per a la millora de l'accessibilitat de l'edifici o en la realització d'obres que aconseguixin reduir com a mínim en el 30 per cent la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici, que aquestes intervencions no computin a efectes d'ocupació màxima i volum edificable màxim, i és possible que incompleixin les reculades mínimes a partions i se situïn més enllà de la profunditat edificable, sempre que es donin simultàniament les circumstàncies següents:

- a) No hi hagi alternatives tècnicament i econòmicament viables per implantar cap altra solució en matèria de millora de l'accessibilitat o de reducció de la demanda energètica. En aquest sentit, s'ha de donar prioritat al fet d'establir mesures tècniques que no comportin exempció de les determinacions sobre volum edificable ni distàncies mínimes a llindes, a les edificacions, a la via pública o a les alineacions, sempre que aquestes mesures aconseguixin en la pràctica la mateixa finalitat.
- b) Les obres siguin proporcionals amb la causa que les motiva, tenint en compte les circumstàncies de l'edificació.

2. Per acollir-se a aquesta exempció, el projecte tècnic ha d'incloure la documentació necessària que justifiqui la impossibilitat tècnica o la inviabilitat econòmica d'implementar cap altra solució en matèria de millora de de l'accessibilitat o de reducció de la demanda energètica.

3. En l'autorització de les obres que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques en edificacions existents, serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que resultin indispensables per instal·lar ascensors o altres elements que garanteixin l'accessibilitat universal, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, tals com vestíbuls, replans, sobrecobertes, voladissos i pòrtics, tant si estan situats en el sòl o el subsòl, com en la volada, quan no sigui viable tècnicament o econòmicament cap altra solució i sempre que quedi assegurada la funcionalitat dels espais lliures, de les dotacions i d'altres elements del domini públic.

L'ocupació de superfícies d'espais lliures o de domini públic amb aquesta finalitat haurà de ser aprovada prèviament amb la tramitació d'un estudi de detall.

4. Quan les actuacions referides en aquest article afectin immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre règim de protecció serà d'aplicació el que disposa l'article 24.6 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

5. El que es disposa en aquest article no és d'aplicació a les edificacions existents que es trobin en algun dels supòsits d'edificacions en situació de fora d'ordenació prevists a l'Article 9 d'aquestes normes.

CAPÍTOL III. NORMES D'USOS

Article 72. Classificació general dels usos

1. Classificació dels usos d'acord amb les característiques materials en sòl urbà i urbanitzable:

- a) Ús global: correspon a les activitats i sectors econòmics bàsics: residencial, turístic, terciari, industrial i dotacional. L'assignació a una categoria o qualificació de sòl d'un ús global condiciona la posterior assignació d'usos detallats, de tal manera que hi han de ser subsumibles.
- b) Ús detallat: correspon a les distintes categories en què es poden dividir els usos globals.
- c) Ús majoritari o predominant: correspon al que disposa d'una major superfície edificable computada en metres quadrats de sostre.
- d) Ús compatible: correspon al que es pot realitzar de forma conjunta amb l'ús majoritari.
- e) Ús prohibit: és aquell definit específicament com a tal. A manca d'aquesta precisió, tenen la condició de prohibits els que siguin incompatibles amb els usos permesos.
- f) Ús provisional: correspon al que de forma excepcional s'autoritza amb un caràcter no permanent en el sòl, que no requereix obres o instal·lacions permanents i no dificulta l'execució del planejament, en els termes que estableix l'article 128 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i el seu desplegament reglamentari.

2. Classificació dels usos d'acord amb les característiques materials en sòl rústic. La classificació dels usos en sòl rústic s'estableix en base a les activitats recollides d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries i modificacions posteriors d'aquesta, segons es detalla a l'Article 184 d'aquestes Normes urbanístiques. Aquestes activitats es classifiquen segons el règim particular de qualificació del sòl rústic en els següents tipus:

- a) Ús admès: correspon als usos permesos sense perjudici del compliment de la normativa específica.
- b) Ús condicionat: Corresponent als usos que per tal de ser admesos requereixen cas a cas requisits addicionals per a ser autoritzats.
- c) Ús prohibit: és aquell definit específicament com a tal. A manca d'aquesta precisió, tenen la condició de prohibits els que siguin incompatibles amb els usos admesos o condicionats.

3. Classificació dels usos segons la seva utilització:

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

4. Classificació dels usos segons la titularitat:

- a) Ús de domini públic: el planejament determina una titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists, l'existència dels quals es considera d'interès públic i social.
- b) Ús de domini privat: el planejament determina una titularitat privada de la resta dels usos assignats no inclosos a la lletra anterior.

Article 73. Situacions de compatibilitat d'usos

1. El règim de compatibilitat dels usos és la concreció, per a cada zona de normativa diferenciada, de la relació d'usos que s'hi admeten, així com el nivell de permissivitat de cadascun.
2. Per a cada zona les ordenances particulars defineixen un ús predominant, usos compatibles, usos prohibits. En alguns casos s'estableixen limitacions o condicionants.
3. Els usos que no figuren expressament com a predominants o compatibles es consideren prohibits.
4. Els instruments de planejament urbanístic derivat, com plans parcials i plans especials, poden regular d'una manera més restrictiva l'assignació d'usos pel que fa al seu àmbit de localització, categories permeses i distribució a l'interior de les edificacions, en funció de les determinacions concretes que dirigeix el Pla general al corresponent àmbit parcial o especial d'ordenació.
5. Es defineixen les següents situacions:

Situació 1: en qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, tret de la situació 2.

Situació 2: en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (com a mínim el 50% de l'ús ha d'estar en planta baixa).

Situació 3: en edifici d'activitat exclusiva de l'ús.

Article 74. Ús residencial

L'ús residencial és el que s'estableix en edificacions destinades a l'estada permanent de les persones. S'hi distingeixen els següents usos detallats:

- a) Ús residencial unifamiliar aïllat o entre mitgeres, és l'ús corresponent a l'allotjament d'una sola família en el total d'un edifici; constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral i té accés exclusiu des de la via pública.
- b) Ús residencial plurifamiliar, constituït per dos o més habitatges en una única edificació col·lectiva, generalment amb accessos i elements comuns a la totalitat de les unitats d'habitatge.
- c) Ús residencial comunitari, constituït per l'ús establert en edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius de persones que no constitueixen unitats familiars.
- d) Ús residencial d'habitatge de protecció pública, constituït per un ús residencial subjecte al règim d'habitatge de protecció pública, d'acord amb les modalitats que estableix la corresponent normativa sectorial. És permès en tots els casos en què es permet l'ús residencial unifamiliar o plurifamiliar.

Article 75. Intensitat d'ús residencial

Per a cada qualificació de sòl urbà es defineix en la corresponent fitxa l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR), que equival a la superfície mínima de parcel·la necessària per a cada habitatge. Si el quocient de la superfície de la parcel·la entre l'índex d'ús residencial no dona un nombre enter, s'ha d'arrodonir a l'alça si la fracció decimal és major que 5 i a la baixa si és igual o menor que 5. Sempre es permet, com a mínim, un habitatge per parcel·la.

Article 76. Ús turístic

L'ús turístic és el constituït per les activitats que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats, i que inclouen els serveis d'allotjament, restauració o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol

altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

- a) Ús d'allotjament turístic: integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense. Llevat de les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admet l'ús detallat d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.
- b) Ús d'establiment turístic complementari: integrat per les activitats que, sense incloure el servei d'allotjament, es duen a terme en unitats funcionals dirigides i disposades per a la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics d'acord amb la legislació sectorial. S'hi troben expressament inclosos restaurants, bars i cafeteries.
- c) Ús compatible i secundari al turístic: integrats per les activitats i usos compatibles amb l'ús turístic, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. Són els usos: comercial, administratiu privat, recreatiu, educatiu, sociocultural, esportiu, assistencial, administratiu, sanitari, religiós, recreatiu o d'entreteniment i qualsevol altre que suposi un incentiu al turisme no estacional i de qualitat. S'hi pot destinar una superfície edificada que no superi el 30% de la superfície total de l'establiment, legalment existent o de la permesa en la parcel·la, si aquesta última fos major.

Article 77. Intensitat d'ús turístic

Per a cada qualificació de sòl urbà es defineix en la corresponent fitxa l'índex d'intensitat d'ús turístic (IUT), que equival a la superfície mínima de parcel·la necessària per a cada plaça turística. Si el quocient de la superfície de la parcel·la entre l'índex d'ús turístic no dona un nombre enter, s'ha d'arrodonir a l'alça si la fracció decimal és major que 5 i a la baixa si és igual o menor que 5.

Article 78. Ús terciari

L'ús terciari és el destinat a activitats que, amb caràcter lucratiu i no incloses dins l'ús global turístic, estan orientades al comerç de béns de consum, la prestació de serveis i l'activitat administrativa d'iniciativa privada. S'hi distingeixen els següents usos detallats:

- a) Ús comercial: conformat per aquell que, d'acord amb la legislació sectorial, comprèn les activitats destinades al subministrament de béns al públic mitjançant la venda i la prestació de serveis a persones particulars. Comprèn la recepció i dipòsit de les mercaderies o béns que s'hi subministren. S'hi ha de distingir l'ús de gran establiment o superfície comercial, d'acord amb la legislació sectorial.
- b) Ús administratiu privat: conformat per aquell ús que comprèn locals destinats a la prestació de serveis professionals, financers, d'informació o anàlegs, sigui a les empreses o a les persones particulars.
- c) Ús recreatiu: comprèn les activitats lligades a l'oci i l'esbarjo en general com les sales d'espectacles, cines, sales de joc, parcs d'atraccions o activitats anàlogues.
- d) Ús de taller mecànic: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i estris.
- e) Ús de taller artesanal: és l'ús corresponent a les activitats relacionades amb la producció artesanal, així com les arts plàstiques i gràfiques. Es tracta d'activitats sense molèstia per l'habitatge, que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de petita potència que no transmeten molèsties a l'exterior, ni emanacions o perills especials i que compleixen els límits fixats per la normativa sectorial de renous per a zones residencials.

Article 79. Ús Industrial

L'ús industrial és el que comprèn les activitats destinades a l'obtenció, reparació, manteniment, elaboració, transformació o reutilització de productes industrials, així com l'aprofitament, recuperació o eliminació de residus o subproductes. S'hi distingeixen els següents usos detallats:

- a) Ús productiu: comprèn les activitats de producció de béns en sentit estret.
- b) Ús d'emmagatzematge: comprèn el dipòsit, custòdia i distribució tant dels béns produïts com de les matèries primeres necessàries per a la realització del procés productiu.
- c) Ús tecnològic i logístic: comprèn les activitats de recerca, investigació i de creació de béns i serveis vinculats a algun tipus de tecnologia. Inclou les activitats logístiques de gestió associades als processos industrials.

Article 80. Ús dotacional

L'ús dotacional és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, així com les infraestructures i serveis necessaris per tal d'assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els següents usos detallats:

- a) Ús de comunicacions: és el que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, amb inclusió de les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. S'hi poden diferenciar els següents usos de comunicacions:

- L'ús de xarxa viària, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.
- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o la guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions.
- L'ús de transports, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i l'estada de persones, tant de transport públic, com privat o col·lectiu.

- b) Ús d'infraestructures o serveis urbans: és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementiris. S'hi poden diferenciar els següents usos d'infraestructures o serveis urbans:

- L'ús d'instal·lacions i serveis: que comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, així com les xarxes i instal·lacions de tractament de residus.
- L'ús de comunicacions i telecomunicacions: que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i les instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades).
- L'ús d'estació de serveis: que comprèn els espais i els edificis destinats exclusivament a estació de serveis (benzineres).
- L'ús de cementiri: són les activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris o tanatoris d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

- c) Ús d'espai lliure: comprèn els espais lliures públics o zones verdes, siguin de titularitat pública o privada. S'hi poden diferenciar els següents usos:

- L'ús d'espais lliures d'ús i domini públics: que comprèn les zones d'ús i domini públic, destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població.
 - L'ús d'espais lliures privats: que comprèn les àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat.
- d) Ús d'equipament: és el que comprèn els usos que conformen distintes activitats com les de formació, l'assistencial o administrativa, així com les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi poden diferenciar els següents usos d'equipaments:
- L'ús educatiu: que comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
 - L'ús cultural: que comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual i cultural, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
 - L'ús esportiu: que comprèn les activitats destinades a l'expansió esportiva de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
 - L'ús religiós: que comprèn les activitats destinades al culte religiós, així com els usos lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
 - L'ús administratiu o institucional (AI): que comprèn les activitats pròpies dels serveis de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'hi inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns, com parcs de bombers, policia i forces de seguretat, protecció civil o altres usos anàlegs.
 - L'ús sanitari: que comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
 - L'ús assistencial: que comprèn les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, amb inclusió d'usos més generals com les residències de persones majors, centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

CAPÍTOL IV. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DELS EDIFICIS

Article 81. Normativa general aplicable

1. A tota construcció destinada a l'allotjament de persones és d'aplicació la normativa vigent en matèria d'habitabilitat; en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i en les matèries regulades pel codi tècnic de l'edificació, entre elles el requisit bàsic d'estalvi d'energia.

L'objectiu del requisit bàsic d'estalvi d'energia consisteix a aconseguir un ús racional de l'energia necessària per a la utilització dels edificis, reduint a límits sostenibles el consum, i aconseguir així mateix que una part d'aquest consum procedeixi de fonts d'energia renovable, com a conseqüència de les característiques del seu projecte, construcció, ús i manteniment.

Per satisfer aquest objectiu, els edificis s'han de projectar, construir, utilitzar i mantenir de forma que es compleixin les exigències bàsiques que s'estableixen en els apartats de l'article 15 del Codi tècnic de l'edificació.

2. Les determinacions d'aquestes normes complementen la normativa vigent en aquells aspectes que no queden expressament recollits.

3. Les determinacions de condicions d'higiene i composició interior dels edificis d'aquest Pla general són d'aplicació als edificis de nova planta, a les parts afectades per reformes integrals, canvis d'ús i ampliacions. En la resta de casos es permet mantenir els espais en les condicions en què es varen autoritzar, i també qualsevol actuació per adequar-los parcialment a les determinacions sobre condicions d'higiene i composició interior dels edificis d'aquest Pla general.

Article 82. Concepte de superfície útil

S'entén per superfície útil d'una dependència la del sòl contingut en el perímetre definit per la cara interior dels murs, envans o plafons que delimiten el seu espai, incloent armaris encastats però no la dels elements estructurals o instal·lacions. A efectes del càlcul d'aquesta superfície, s'ha de comptabilitzar quan hi hagi l'alçada lliure mínima que determina la normativa vigent en matèria d'habitabilitat.

Article 83. Condicions mínimes dels elements comuns dels edificis

1. A l'espai destinat a entrada o vestíbul dels edificis d'habitatges plurifamiliars s'ha de poder inscriure, tangent al pla format per la porta d'accés, un cercle d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) de diàmetre, i s'ha de disposar d'una altura lliure mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50). L'amplària mínima de la porta d'accés ha de ser d'un (1) metre.

2. El vestíbul d'entrada que doni accés a més de set (7) habitatges ha de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) metres quadrats, i de vuit (8) metres quadrats quan siguin més de deu (10) habitatges.

3. En els vestíbuls d'entrada no es pot instal·lar cap tipus de local, ni a través dels vestíbuls es permet l'accés de públic o mercaderies a locals situats a la planta baixa de l'edifici.

4. Qualsevol recorregut horitzontal d'accés des de la via pública o espai lliure públic a un habitatge ha de tenir, almenys, una amplària lliure d'un metre i vint centímetres (1,20). En aquest recorregut es permeten reduccions puntuals d'aquesta amplària per ubicar elements verticals de sustentació de l'estructura, i en aquests punts l'amplària no pot ser inferior a vuitanta centímetres (0,80m).

5. Il·luminació i ventilació:

a) Les escales han de tenir il·luminació i ventilació directa, que es pot aconseguir directament o a través d'un porxo, des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'illa o pati de 1a o 2a categoria.

b) A cada planta, llevat de la planta baixa, hi ha d'haver un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) metre quadrat.

c) En cas que es ventili a través d'un porxo i que estigui destinat a bugaderia i estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'ha de situar almenys a una altura d'un metre i cinquanta centímetres (1,50) sobre la cota del paviment del porxo.

d) Als edificis d'altura igual o inferior a planta baixa i dos pisos (PB+2) es permet que la il·luminació i ventilació de l'escala es faci a través de la coberta de l'escala, ja sigui amb claraboies o finestres, que tinguin una superfície no inferior a 1,20 m².

Article 84. Habitabilitat i composició mínima d'un habitatge

1. Qualsevol nou habitatge que es projecti dins un edifici ha de tenir façana al carrer, per la qual cosa no pot tenir façana exclusiva al pati interior de l'illa de cases.
2. Tot habitatge de nova planta, o la reforma i o rehabilitació d'un habitatge existent, ha de tenir com a mínim una habitació de sala, cuina i menjador, un dormitori doble i un bany, tots ells accessibles des de l'interior de l'habitatge.

Article 85. Condicions mínimes dels locals

1. La superfície útil mínima dels locals comercials i oficines, amb independència del seu ús, és de trenta-cinc (35) metres quadrats. Només s'admet l'ús de local en el primer soterrani quan estigui vinculat al local situat a la planta baixa. Les dependències destinades a oficines han de tenir una superfície útil mínima de deu (10) metres quadrats. Els locals d'ús indeterminat no poden tenir cap distribució interior tret de la necessària per a la formació dels lavabos.

2. Altura lliure dels locals

a) Per als locals comercials, l'altura lliure mínima és de dos metres i setanta centímetres (2,70) metres, que es pot reduir a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) en el cinquanta per cent (50%) de la seva superfície i a dos metres i vint centímetres (2,20) en les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal o públic.

b) Els locals industrials han de tenir una altura mínima lliure de tres (3,00) metres, que es pot reduir a dos metres i vint centímetres (2,20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'emprin permanentment per part del personal.

c) Els locals que es vulguin destinar a usos d'espectacles públics han de tenir una altura lliure no inferior a tres metres i vint centímetres (3,20), amb les excepcions regulades a la normativa específica.

3. Accés als locals

a) Els locals no poden servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat que quan siguin del mateix titular i, si s'adopten les mesures previstes a la normativa contra incendis, en els casos legalment permesos d'acord amb l'activitat.

b) Quan la cota del paviment del local, en el punt d'accés des de la via pública, sigui inferior a la rasant, l'entrada ha de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres comptats des de la rasant de la voravia en el punt d'accés. S'ha de deixar un replà, d'un (1) metre d'amplària com a mínim, al nivell del batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

4. Il·luminació i ventilació dels locals:

a) Els locals amb ventilació natural han de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a una desena part (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i ventilació directa, llevat dels locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos, no es pot donar des de patis de 2a categoria ni xemeneies de ventilació.

b) Els locals poden disposar de ventilació artificial mitjançant un sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'han de definir detalladament aquestes instal·lacions al projecte d'execució. Per als serveis higiènics han de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o mitjançant ventilació forçada que evacui directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

c) Tots els locals d'activitat indeterminada, situats a edificis de nova planta, ampliació o reforma, han d'estar dotats d'un conducte vertical d'extracció de fums que evacui directament a l'exterior per damunt de la coberta

de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30x30) centímetres per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície útil del local o fracció.

5. Accessibilitat. Els locals oberts al públic de superfície útil superior a 100 m² han de disposar almenys d'una cambra higiènica accessible en els termes que determina la normativa d'accessibilitat d'ús públic per a totes aquelles persones que tinguin accés a l'establiment, siguin o no clients. Aquesta cambra pot ser compartida per un o ambdós sexes en funció de les necessitats de l'activitat.

6. Les determinacions anteriors són d'aplicació per als nous locals, canvis d'usos i ampliacions. En la resta de casos es permet mantenir els locals en les condicions en què es varen autoritzar, i també es permet qualsevol actuació sobre aquests espais per adequar-los parcialment a les determinacions anteriors.

Article 86. Patis

1. Pel que fa a la il·luminació i ventilació que proporcionen els patis es classifiquen de la següent manera:

1a categoria: quan afecten a estar, menjador, estar-menjador, menjador-cuina, estar-menjador-cuina o dormitoris.

2a categoria: quan afecten a la resta de les dependències no assenyalades en la 1a categoria.

2. Les seves dimensions mínimes en planta seran tals que en el seu interior s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre igual o major que:

- 1/6 de la seva altura en patis de 1a categoria, essent el diàmetre mínim de 3 m.

- 1/8 de la seva altura en patis de 2a categoria, essent el diàmetre mínim de 2 m.

- La superfície del cercle no podrà quedar afectada per la projecció de galeries o bugaderies en voladís, ni sortints de cap tipus en tota l'altura del pati.

3. L'altura dels patis a què s'al·ludeix en els apartats precedents, es comptarà des del paviment del pati fins a la vora de la cornisa, ampit o remat del paràmetre que defineixi almanco la meitat del perímetre. En cas que el perímetre sigui definit per dues meitats afectades per totes dues altures, es tindrà en compta la més favorable, és a dir, l'altura de major cota.

4. Als patis no es permeten estrangulacions en planta que donin lloc a dimensions inferiors a un metre (1,00 m), preses perpendicularment a qualsevol de les cares del pati. Igualment queden prohibides les zones de penetració del pati cap als edificis en els quals la relació entre la dimensió comuna i la profunditat de penetració sigui inferior a dues terceres parts.

Article 87. Llums rectes d'il·luminació i ventilació

1. Es defineix com a llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit el menor dels segments que, essent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

2. Als patis no s'admeten llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a tres (3) metres.

3. Tots els nous buits d'il·luminació i ventilació han de quedar separats lateralment del pla de mitgera una distància mínima de seixanta (60) centímetres.

Article 88. Dotació d'aigua potable

1. Tots els habitatges han d'estar dotats del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants. La connexió a la xarxa general d'aigua potable és obligatòria en sòl urbà i en sòl urbanitzable.

2. A tots els edificis de nova planta i en les reformes integrals dels edificis existents s'ha de disposar d'un comptador per a cada local, a més dels corresponents a cadascun dels habitatges. El recinte de mesurament o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua s'ha de situar a un lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble. El seu emplaçament sempre ha de ser al nivell de la planta baixa, i les seves portes no s'han de poder obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

3. Tots els habitatges, edificacions turístiques i edificacions de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que requereixin l'obtenció de llicència municipal per a la seva autorització, han d'incloure comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació d'elements de fontaneria de baix consum i dispositius d'estalvi d'aigua. En el cas d'hotels, oficines i edificis d'ús públic les aixetes han de ser electròniques o polsadors. En els projectes se n'ha de justificar la seva utilització i se n'ha de garantir l'efectiva instal·lació.

4. En els projectes d'obra nova, reformes integrals i canvis d'ús s'ha de preveure una reserva d'aigua potable mínima de dos (2) m³ per habitatge o per cada cent (100) m² de superfície construïda d'edificació residencial. Per a usos distints al residencial s'ha de justificar al projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei, en funció de la capacitat i l'ús al qual es destini.

Article 89. Evacuació i acumulació d'aigües pluvials

1. Totes les construccions de nova planta han de disposar d'un dipòsit (cisterna o aljub) per acumular l'aigua pluvial que prové de les cobertes. Ha de tenir una capacitat mínima tal, que es compleixi una de les dues condicions següents:

- a) 1 m³ per cada 10 m² de coberta, ja sigui inclinada o plana, transitable o no transitable,
- b) 20 m³ per cada habitatge o local.

2. Les aigües pluvials de les cobertes s'han de conduir fins al dipòsit i hi ha d'haver un derivador que permeti aprofitar l'aigua de pluja o rebutjar-la. El dipòsit ha de comptar amb un sobreeixidor. Disposarà també d'una alimentació des de la xarxa municipal d'abastiment, per a garantir la disponibilitat d'aigua per a reg. La connexió des de la xarxa municipal no podrà entrar en cap cas en contacte amb el nivell màxim del dipòsit.

3. La reserva d'aigua de pluja s'ha de destinar al reg.

4. En sòl urbà, el sobreeixidor del dipòsit s'ha de conduir obligatòriament cap a la xarxa de pluvials, amb una arqueta sifònica intermèdia registrable situada en la voravia, arran de l'alineació de façana. En cas que el carrer no disposi de xarxa de pluvials és suficient conduir les aigües per davall la voravia, fins a la rigola.

5. Les noves grans superfícies pavimentades o impermeables, com aparcaments, instal·lacions esportives i d'oci, han d'adoptar sistemes de drenatge que minimitzin l'impacte de les aigües pluvials.

6. En cas de necessitat d'eliminar l'aigua interior de soterranis i semisoterranis provinent d'un alt nivell freàtic, aquesta aigua s'ha d'abocar a la xarxa de pluvials general. En cas de no existir xarxes de pluvials es cercaran tècniques alternatives.

7. Els dipòsits (cisternes o aljubs) s'han de separar de les partions i fons de parcel·la una distància mínima d'1 metre.

Article 90. Evacuació d'aigües fecals

1. Totes les construccions han de conduir les aigües fecals a la xarxa de clavegueram i han d'incorporar una arqueta sifònica o pou de bloqueig en la voravia arran de l'alineació de façana.

2. En els casos excepcionals legalment especificats on no hi hagi xarxa de clavegueram davant la parcel·la es pot instal·lar una fossa sèptica homologada. En aquest cas la instal·lació de fossa sèptica ha de complir les determinacions del pla hidrològic vigent pel que fa a característiques i manteniment.
3. Els abocaments a la xarxa han de complir específicament les determinacions del pla hidrològic vigent.
4. Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals, estan subjectes a un tractament previ a l'abocament que ha de garantir:
 - a) La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
 - b) Que no es deteriorin els col·lectors, les plantes de tractament i els equips associats.
 - c) Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
 - d) Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legals vigents.
 - e) Que permeti l'evacuació o el reciclatge de llots de les plantes de tractament d'aigües residuals.
5. La construcció i el manteniment de les mesures que sigui necessari adoptar són a càrrec del responsable de l'activitat, i la inspecció és competència de l'Ajuntament.
6. Els dipòsits que continguin aigües residuals s'han de separar com a mínim deu (10) metres dels aljubs d'aigua potable i piscines i cinc (5) metres dels eixos de mitgeres. Aquestes distàncies poden ser superiors en zones on les ordenances particulars així ho requereixin, com el cas del sòl rústic, on la distància mínima a partions ha de ser de 10 metres.

Article 91. Reutilització d'aigües grises

1. Per tal de reduir la demanda d'aigua potable, s'ha d'instal·lar i posar en servei obligatòriament un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises filtrades, desinfectades i tractades amb el corresponent sistema de tractament i impulsió, en els edificis amb ús residencial o turístic següents:
 - a) Habitatges unifamiliars en zones extensives o edificis que arribin a les 200 unitats de desaigua (UD), calculades segons determina el DB HS-5 del CTE. Disposaran d'un dipòsit la capacitat del qual es calcularà sobre la base de 50 litres per plaça en cas d'edificis d'ús turístic i hotelier, i de 500 litres per habitatge en el cas d'habitatges unifamiliars, com a mínim, amb les seves corresponents instal·lacions de bombeig, filtrat i desinfecció. La reserva d'aigua s'haurà de destinar a les cisternes dels inodors i al reg.
 - b) En els habitatges unifamiliars en sòl rústic. Disposaran d'un dipòsit acumulador de les aigües grises produïdes, amb una capacitat mínima de 500 litres amb les seves corresponents instal·lacions de bombeig, filtrat i desinfecció. La reserva d'aigua s'haurà de destinar a les cisternes dels inodors i al reg.
2. En la resta d'edificis la instal·lació i posada en servei és voluntària.

Article 92. Sortida de fums

1. A totes les cuines s'ha d'instal·lar un conducte d'extracció de fums. També s'ha d'instal·lar allà on es prevegi la instal·lació d'una xemeneia, caldera o escalfador de combustió o qualsevol altre aparell susceptible d'emetre fums. Tos els conductes han de ventilar directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici. Està prohibida la sortida de fums lliures per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que sigui provisional.

2. Qualsevol tub o conducte de xemeneia ha d'estar proveït d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de calor es transmeti a la propietat contigua i que el pas o sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

3. La sortida a l'exterior de qualsevol conducte d'extracció o ventilació s'ha de prolongar com a mínim 1 metre per sobre de qualsevol construcció situada a menys de 8 metres dins o fora de la parcel·la. L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, al seu judici, pugui causar molèsties o perjudicis a tercers.

Article 93. Recinte per a contenidors

1. Als locals que es destinin a l'ús comercial, els equipaments escolars, esportius, sanitaris i els edificis turístics que disposin d'una superfície útil superior a tres-cents (300) metres quadrats s'ha de preveure un recinte accessible des de la via pública per allotjar-hi els contenidors de residus.

2. La superfície útil mínima d'aquest recinte ha de ser de dos (2) metres quadrats per cada tres-cents (300) metres quadrats de superfície de local.

3. Els edificis destinats a usos industrials o de tallers han de tenir les instal·lacions adequades per gestionar els seus propis residus, d'acord amb la normativa aplicable.

4. Els nous habitatges hauran d'estar condicionats per poder fer recollida selectiva, amb espai suficient per ubicar contenidors casolans pels diferents tipus de residus.

Article 94. Bugaderies

1. Les bugaderies es poden instal·lar a l'interior de l'habitatge, a galeries, terrats, soterranis i semisoterranis sempre que disposin de desguàs i ventilació adients. Està prohibida la instal·lació de bugaderies a entrades, caixes d'escala o envaint plantes altes i les superfícies mínimes dels patis. Es prohibeix que les bugaderies tinguin accés únicament des de la via pública.

2. La superfície mínima de la bugaderia és de 2 m², amb un diàmetre mínim inscriptible d'1,20 m i una alçada mínima de 2,20 m, i pot estar integrada dins la cuina.

3. Les condicions de ventilació i il·luminació són les mateixes que estableix la normativa vigent sobre habitabilitat per als banys.

Article 95. Accés a coberta

Tot edifici ha de tenir un accés a la coberta, ja siguin terrats o teulades, que permeti dur a terme les tasques de manteniment. Aquest accés a coberta pot donar-se des de l'exterior quan l'alçada a salvar no sigui de més de 3 m. L'accés es pot donar des d'un element comú de l'edifici o a través d'un local o habitatge. En aquest darrer cas ha de constar en el títol de propietat la servitud a que està sotmesa la propietat, de permetre l'accés a la coberta per tasques de manteniment.

CAPÍTOL V. APARCAMENTS

Article 96. Règim aplicable als aparcaments en sòl urbà

1. Aquest capítol regula la reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles automòbils tipus turisme no oberts a l'ús públic de forma general per a tot el sòl urbà. Es refereixen en tot moment a estàndards exigibles en terrenys, edificacions o instal·lacions de titularitat privada.
2. Els planejaments parcials poden augmentar les exigències pel que fa a l'aparcament per una zona determinada.
3. Les places d'aparcament resultants de l'aplicació dels estàndards mínims indicats en aquest capítol han d'estar vinculades, i així ha de constar en el projecte tècnic, a efecte de les transmissions de propietat de les quals siguin objecte, a l'habitatge, local o establiment en qüestió.
4. Les determinacions relatives als aparcaments són d'aplicació als edificis de nova planta, a les reformes, als canvis d'ús i a les ampliacions dels edificis existents. A la resta de casos es permet mantenir els aparcaments en les condicions en què es varen autoritzar, i també es permet qualsevol actuació per adequar-los parcialment a les determinacions sobre aparcaments d'aquest Pla general.

Article 97. Nombre de places d'aparcament

1. El nombre de places que s'ha de reservar ve determinat segons l'ús previst:
 - a) Residencial: 1 plaça per cada habitatge.
 - b) Turístic: s'ha de complir el que preveu la legislació específica, i com a mínim una plaça per cada sis places turístiques.
 - c) Comercial i administratiu: 1 plaça per local o per cada cent (100) m² d'edificació.
 - d) Sales de reunió d'ús públic i espectacles: 1 plaça per cada cinquanta (50) m² d'edificació.
 - e.) Esportiu: deu per cent (10 %) de la superfície de la parcel·la, excepte quan se'n justifiqui la disminució en funció dels aparcaments públics circumdants. Com a mínim 1 plaça per cada 50 persones (comptant jugadors i espectadors).
 - f) Assistencial o sanitari: 1 plaça per cada cent (100) m² d'edificació o per cada quinze (15) llits.
 - g) Resta d'usos: 1 plaça per cada cent (100) m² d'edificació.
2. En cas que a un mateix edifici coexisteixin diferents usos, per calcular el nombre de places que cal reservar s'han de sumar, inclosos els respectius decimals, el nombre de places que resultin de cada ús. El resultat, si la fracció decimal és major que 5 serà a l'alça i si és igual o menor que 5 serà a la baixa.
3. En casos d'ampliació d'edificis existents, només es computa la superfície d'ampliació per al càlcul del nombre de places d'aparcament. En cas de canvis d'usos i reformes integrals es computa tota la superfície de l'edifici.

Article 98. Obligatorietat dels aparcaments

1. Aparcaments voluntaris. Els aparcaments voluntaris també estan obligats a complir les condicions de disseny establertes en aquest capítol, sense perjudici d'allò que indica l'apartat següent.
2. Edificis de nova planta. És obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan el nombre de places d'aparcament que resulta d'aplicar els coeficients de l'article anterior és igual o superior a les tres (3) places d'aparcament. Malgrat l'anterior, a la zona RE-NA és obligatòria aquesta reserva només quan la façana disposi almenys de set (7) metres d'amplada.

3. Edificis existents. No és obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament en actuacions en edificis catalogats que no incrementin el sostre edificat. Tampoc és obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament en els canvis d'ús i les reformes no integrals quan el nombre resultant de places que s'haurien de preveure en el cas de nova planta, considerant els usos de tot l'edifici, sigui igual o inferior a quatre (4) places. En les reformes integrals s'estarà a les disposicions de l'apartat 2 d'aquest article.

4. Tampoc és exigible la reserva d'espai d'aparcament en parcel·les a les quals s'accedeixi exclusivament per vials d'ús exclusiu de vianants.

Article 99. Determinacions de disseny dels aparcaments

Les determinacions d'aquest article són aplicables als aparcaments de titularitat privada situats a l'interior d'edificis o parcel·les. No inclouen aparcaments en la via pública.

1. Places d'aparcament: es denomina plaça d'aparcament l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La longitud o fons mínim és de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) i l'amplària mínima, de dos metres i trenta centímetres (2,30). En el cas de places situades en cordó, la longitud mínima és de cinc metres.

Els vehicles que s'han de situar a cada plaça no poden sobresortir dels límits del rectangle i en el rectangle de cada plaça no s'admeten minves de superfície.

2. Disposicions de les places:

a) Els aparcaments es poden construir a l'interior de l'edifici, a la planta baixa, soterrani o semisoterrani o, complint la superfície mínima d'espais enjardinats, a l'àrea no edificable del solar.

b) Es considera que una plaça està en bateria quan es troba perpendicular a l'eix de la via.

c) Es considera que una plaça està en cordó quan es troba paral·lela a l'eix de la via. En aquesta disposició les places s'han de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte d'elements constructius.

d) Es considera que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma el seu eix amb el de la via està comprès entre seixanta (60) i trenta (30) graus sexagesimals.

e) Exclusivament a les zones de tipologia d'edificació aïllada, les places d'aparcament exigibles segons el tipus d'edificació poden situar-se a les àrees no edificables del solar, sempre deixant lliure la superfície mínima d'espais enjardinats.

3. Accés:

a) La porta d'accés al garatge ha d'estar alineada amb el pla de façana o a una profunditat no superior a 3,00 m. Això no impedeix que es compleixi la normativa vigent que obliga a deixar un espai d'accés i espera de menor pendent, en cas d'haver-hi rampa. Aquesta zona ha de quedar a l'interior de l'aparcament. En aparcaments de més de tres places és obligatori comptar amb obertura mecànica i comandament a distància.

b) L'amplària mínima de la porta d'accés és de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

c) Els locals d'aparcaments de capacitat superior a cinquanta vehicles o de més de mil cinc-cents (1.500) m² de superfície total, o aquells en els quals el tram d'accés a la zona d'estacionament tingui una longitud superior a quaranta (40) metres, han de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun ha de tenir dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85) d'amplària mínima, i han d'estar senyalitzats o abalisats de manera que s'hi estableixi un sentit únic de circulació. Es poden substituir per un únic accés d'amplària no inferior a cinc (5) metres amb dos sentits de circulació.

4. Rampes:

a) El pendent màxim és del vint per cent (20%) i, entre plans de diferent pendent, s'han de fer corbes d'acord amb generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu de les quals ha de ser un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.

b) Es poden substituir les rampes de connexió interior entre plantes per sistemes mecànics d'elevació de cotxes. En aquest cas, s'ha de justificar i garantir degudament l'ús, el manteniment i el compliment de la normativa vigent.

5. Carrils:

a) De circulació: són aquells espais destinats només a la circulació, des dels quals no s'accedeix a cap plaça. La seva amplària mínima ha de ser de dos metres i cinquanta centímetres (2,50) per a sentit únic i de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) per a doble sentit. Es permeten carrils de circulació per a doble sentit amb l'amplària mínima corresponent a un sol sentit, sempre que la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres i n'estigui regulat l'ús mitjançant semàfors.

b) De maniobra: són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcament i, per tant, han de complir, a més de les limitacions corresponents als carrils de circulació, les següents:

- L'amplària mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, no pot ser inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4,50).
- Quan els carrils de maniobra acabin en cul-de-sac i tinguin una longitud superior a vint-i-cinc (25) metres és obligatori deixar als fons dels carrils l'espai suficient per fer les maniobres de canvi de sentit.
- L'amplària mínima dels carrils que donin accés a places d'amplària igual o inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) és de cinc (5) metres, i es pot disminuir, proporcionalment a l'augment de l'amplària de la plaça, fins a quatre metres i vint-i-cinc centímetres (4,25) per a una plaça de dos metres i vuitanta centímetres (2,80) d'ample.
- En cap cas no hi ha d'haver places encaixonades entre parets amb una separació inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50).
- Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament als garatges d'una única plaça és de 2,50 per 4,80 metres, i l'accés i el buit de la porta han de tenir una amplària útil mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50).

6. Corbes: tant els carrils de circulació com els de maniobra han de tenir en els trams corbs un radi interior mínim de tres metres i noranta centímetres (3,90), i una amplària mínima de dos metres i seixanta-cinc centímetres (2,65) en els carrils d'un sol sentit i de quatre metres i noranta centímetres (4,90) en els de doble sentit.

7. Compatibilitat entre espais i elements constructius:

a) Els espais destinats a places d'aparcament no es poden superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, com ara pilars, baixants, murs, etc., a l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.

b) Per tal de no entorpir el fàcil accés dels vehicles a les places, en cap de les tres disposicions no es poden col·locar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra, per la qual cosa els elements constructius verticals s'han de col·locar entre les places.

8. Altura lliure:

a) L'altura lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals és de dos metres i vint centímetres (2,20) i en cap punt no es pot reduir a menys de dos (2,00) metres com a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o

qualsevol altre element fix, excepte en el fons de les places i en una amplària màxima de seixanta (60) centímetres, en què l'altura es pot reduir a un metre i seixanta-cinc centímetres (1,65).

b) A les rampes, la distància perpendicular entre paviment i sostre ha de ser com a mínim de dos metres i vint centímetres (2,20) en tots els punts.

9. Senyalització:

a) L'entrada i sortida d'un aparcament ha d'estar senyalitzada amb un llum de color ambre intermitent que ha de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum ha de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tinguí menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50) d'amplària, s'han de col·locar semàfors a ambdós extrems per a la correcta utilització alternativa.

b) Els locals han d'estar dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. Si la superfície és superior a sis-cents (600) m², han d'estar dotats, a més de la instal·lació d'enllumenat normal, de la de l'enllumenat d'emergència. Ambdós enllumenats, en cada cas, s'han d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls d'independència.

c) S'han de col·locar a llocs molt visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, amb els textos: «*Perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc*» i «*És obligatori aparcar en el sentit de la sortida més ràpida*».

d) A la porta d'entrada exterior s'ha d'indicar l'altura màxima dels vehicles que hi poden entrar, que ha de ser inferior en trenta (30) centímetres de l'altura lliure més petita del local.

e) Els límits dels carrils i de les places s'han de senyalitzar al paviment.

10. Sistema de ventilació:

a) Els sistemes de ventilació han d'estar projectats i fets amb capacitat suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en una proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local a façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, ha de ser com a mínim del cinc per cent (5%) de la superfície total. Si les obertures són a una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació han de ser com a mínim del vuit per cent (8%).

b) Als efectes del dimensionat de buits, els patis o xemeneies de ventilació han de tenir idèntica consideració que la façana i la seva secció ha de ser igual o superior a la dels buits que hi ventilin.

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

11. Evacuació de fums:

a) Els garatges, així mateix, han de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de cinquanta (50) cm² per cada dos-cents cinquanta (250) m² de superfície d'aparcament en planta, llevat d'una major exigència derivada d'una norma de rang superior.

b) Aquests conductes han d'estar proveïts de comportes o d'altres dispositius especials de tancament, i d'un sistema que, manualment o automàticament, en provoqui l'obertura en cas d'incendi.

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

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

12. Evacuació de líquids: a cada local o planta d'aparcament s'ha de preveure un sistema que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

Article 100. Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

A tots els solars no edificats es permet provisionalment la instal·lació i l'ús d'aparcaments a l'aire lliure, sempre que compleixin les següents condicions:

- a) Els terrenys del solar destinats a aparcament s'han de dotar de paviments d'adequades condicions de resistència i antilliscants, així com d'instal·lacions per a la recollida i evacuació de pluvials, de manera que es garanteixi que no s'hi produeixen embassaments.
- b) El recinte d'aparcament ha de complir amb tota la normativa aplicable per l'activitat d'aparcament.
- c) Els solars no edificats han d'estar tancats de conformitat amb allò que preveuen aquestes normes.
- d) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de les taxes, arbitris i impostos que li corresponguin com a solar sense edificar i, a més, per l'activitat d'aparcaments.
- e) La durada d'aquest ús provisional mai no podrà superar els terminis d'edificació forçosa.

TÍTOL IV. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. PRELIMINAR

Article 101. Definició de solar

Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà i que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) Confrontin amb via pública, zona d'aparcaments públics annexos a la vialitat o amb espai lliure públic.
- b) Disposin efectivament, a peu de l'alineació de façana confrontant amb l'espai públic, dels serveis urbanístics de: xarxa viària pavimentada amb voreres encintades, si s'escau, i amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal; xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament; xarxa de subministrament d'energia elèctrica, i enllumenat públic. Tot això d'acord amb el què determinen els articles 22 i 25 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- c) tinguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi.
- d) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.
- e) S'hagin cedit, si s'escau, els terrenys exigits pel planejament per destinar-los a vial o a espais lliures públics amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

CAPÍTOL II. NORMES DE COMPOSICIÓ I ESTÈTICA EXTERIOR DELS EDIFICIS

Article 102. Alineacions i rasants

1. Les alineacions exteriors i rasants a què han de subjectar-se les construccions són les definides en els plànols d'ordenació del Pla general i dels instruments de planejament derivats aplicables a cada zona.
2. Les alineacions de vies, places i d'altres àrees públiques fixen el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o d'altres àrees públiques i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.
3. Les noves construccions han de respectar la rasant existent en la voravia. Es prohibeix expressament modificar la rasant de la voravia amb l'execució d'obres en edificis particulars. Només es pot modificar la rasant d'una via pública quan així ho prevegi la modificació de l'instrument de planejament que correspongui aprovat definitivament, ja sigui una modificació de planejament general per a aquelles rasants fixades per a aquest, o la modificació d'una figura de planejament derivat en cas que aquest fos el que l'establí.

Article 103. Xamfrans

1. En tots els angles d'illa d'edificació contínua, estigui o no grafiat en els plànols d'ordenació, l'alineació exterior s'ha d'aixamfrantar perpendicularment a la bisectriu de l'angle de les dues alineacions. El xamfrà ha de tenir una longitud de 3 metres. En cas de reculades a l'alineació oficial, el xamfrà s'ha de preveure sobre els límits del solar.
2. Les edificacions existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla que no disposin del xamfrà obligatori a les seves cantonades, però que sí s'ajustin a l'alineació oficial en la resta del perímetre de façana, només estan obligades a executar el xamfrà en cas de reforma integral o reconstrucció dels elements estructurals que formin el xamfrà.

3. L'amplada de la voravia enfront del xamfrà, quan les dues voravies que hi conflueixin siguin de distinta amplitud, ha de ser la de la major.

4. S'exclouen del compliment dels xamfrans els edificis catalogats, els edificis dins els àmbits BIC Conjunt Històric de Manacor, ART Centre històric de Manacor i aquells expressament indicats.

Article 104. Profunditat màxima edificable d'illa

1. En les zones d'edificació contínua s'estableix per a cada illa una profunditat màxima edificable, expressada en metres, grafiada al plànol d'ordenació del sòl urbà o segons percentatge màxim de superfície ocupable fixat a les normes.

2. A l'interior de l'illa, la profunditat màxima edificable establerta no pot ser superada per cossos sortints, però sí per elements sortints no superiors a 50 cm.

Article 105. Condicions generals d'estètica

1. Les determinacions de condicions generals d'estètica són d'aplicació als edificis de nova planta, a les reformes integrals, i a les parts de les plantes afectades per canvis d'ús, ampliacions i intervencions que afectin l'exterior dels edificis. En la resta de casos es permet mantenir els edificis en les condicions en què es varen autoritzar, i també es permet qualsevol actuació sobre la seva envolupant per adequar-los parcialment a les determinacions sobre condicions generals d'estètica d'aquest Pla general.

2. Les noves edificacions i les intervencions sobre construccions existents s'han integrar en l'entorn on es situen. L'Ajuntament pot denegar la llicència a projectes d'edifici que, per la seva composició, colors o formes estridents, no s'integrin en l'entorn.

3. Per tal de garantir la integració en l'entorn, els paraments de les parets mitgeres de qualsevol classe que puguin ser visibles des de l'exterior s'han de tractar usant colors i materials similars als de la façana. Aquesta obligació és de la propietat de l'edifici, i la propietat de l'edifici o solar contigu ha de consentir l'execució de les obres i les seves reparacions. Les caixes d'escala i ascensors, i en general tota l'edificació situada per sobre de l'alçada reguladora, s'han de tractar utilitzant colors i materials similars als de la façana.

4. Els estenedors de roba, escalfadors, acumuladors, aparells d'aire condicionat i dipòsits d'aigua no han de ser visibles des de la via pública.

5. Els espais de reculada, tant pel que fa a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, s'han de mantenir en bon estat de neteja. Especialment els espais de reculada visibles des de la via pública o edificis veïns no es poden destinar a emmagatzematge d'objectes o mercaderies que puguin perjudicar la integració estètica en l'entorn.

6. Als edificis construïts i en construcció 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 se n'alteri l'homogeneïtat del conjunt ni la unitat arquitectònica. A tal efecte, la sol·licitud per modificar elements de façana ha d'incloure un estudi de façanes que justifiqui que es manté la unitat del conjunt.

7. Es poden instal·lar panells tèrmics o fotovoltaics sobre la coberta, complint les condicions de les construccions permeses per damunt l'alçada reguladora.

Article 106. Façanes

1. Quan una edificació de nova planta sigui contigua o flanquejada per edificacions incloses en el Catàleg d'elements i espais protegits o protegides per una administració supramunicipal, objecte de protecció, s'ha d'adequar la nova façana a les preexistents, i s'han d'harmonitzar les línies de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc.) amb les edificacions protegides.
2. Als edificis de nova construcció, la planta baixa s'ha de composar en relació amb els buits i materials de la resta de la façana. A les edificacions existents es poden modificar les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requereix que s'adeqüi al conjunt de l'edifici, tant pel que fa al disseny com als materials i la solució constructiva.
3. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials semblants als de la façana principal.
4. Els badalots, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos sobre la coberta han de complir les condicions de les construccions permeses per damunt l'alçada reguladora i s'han de tractar en harmonia amb la façana i emprant materials i colors semblants.

Article 107. Sortints de les façanes a la via pública

1. Cap element d'un edifici, tant si en forma part com si és una instal·lació adossada a una façana, tant si és decoratiu o arquitectònic com fix, desmuntable o mòbil, no pot sobresortir de l'alineació, és a dir, volar sobre la via pública, a alçada inferior a 3,20 m sobre la rasant de la voravia i a 4 m sobre la rasant de la via quan no tingui voravies, a excepció de marquesines, rètols, aparells d'il·luminació i tendals, per als quals s'estableixen les corresponents condicions en aquestes ordenances. Queden incloses en aquesta prohibició les persianes, portes, reixes i tota classe d'elements de tancament, els quals s'han de disposar de tal forma que, en cap de les posicions, no sobresurtin de l'alineació oficial a alçada inferior a 3,20 m sobre la rasant de la voravia i a 4 m sobre la rasant de la via si no té voravies. Queden exclosos d'aquesta limitació els goterons dels ampits de les finestres i les persianes dels edificis catalogats.
2. Els aparadors i mostradors, desmuntables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.
3. Els cossos sortints i balcons no poden sobrepassar un desè de l'amplada de la via pública, ni ser superiors a 1,50 m. Han d'estar separats, com a mínim, 15 cm de la vertical del límit de la voravia amb el vial, i cap a l'edifici pertinent. Igualment, s'han de separar dels eixos de mitgeres a una distància no inferior al vol màxim permès sobre la via.
4. En cap cas no s'admeten cossos sortints ni balcons en carrers amb amplada inferior a 5 m.
5. En carrers amb paviment per a vianants, sense voravia diferenciada, s'han d'aplicar els apartats anteriors considerant que l'amplada de la voravia és de 90 cm.

Article 108. Instal·lacions a façanes

1. Les instal·lacions que discorrin o hagin de discórrer per les façanes de l'edifici s'han de preveure en el projecte tècnic i s'han de projectar agrupades en la mesura que les condicions tècniques ho permetin, de forma que quedin integrades en la composició de l'edifici.
2. Qualsevol instal·lació pròpia d'un edifici, comunitària o particular, no pot sobresortir del parament exterior de la façana i s'ha de situar convenientment per no perjudicar-ne la composició.

3. Les comportes o registres d'instal·lacions o comptadors han de complir els requisits d'estètica que s'estableixen per a la resta de fusteria o bé s'han d'integrar en l'acabat de la façana.
4. És obligatori recollir en canals l'aigua pluvial de les teulades, terrats o terrasses, de manera que no caigui directament sobre la via pública. Les conduccions de recollida d'aigües pluvials poden quedar adossades a la façana quan siguin de zinc, fang o coure, per damunt de 2,50 m sobre la rasant de la voravia.
5. Les característiques de les infraestructures de les xarxes públiques de comunicacions electròniques s'hauran d'ajustar al que es determina en l'Article 115 d'aquestes Normes urbanístiques.
6. Es prohibeix expressament que els condicionaments o extractors d'aire evacuin l'aire a la via pública a una alçada inferior a 2,50 m per sobre del nivell de la voravia o calçada, llevat dels casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.
7. No es permet la instal·lació de panells solars (fotovoltaics o tèrmics) ni aparells d'aire condicionat en façanes.
8. No es permet la instal·lació d'estenedors de roba ni cap tipus d'antenes en balcons, finestres o façana.

Article 109. Instal·lacions de gas en sòl urbà

1. Tot edifici de nova planta i la reforma integral dels edificis existents ha de preveure la instal·lació necessària per rebre el servei de gas, i cap conducció o instal·lació no pot sobresortir del parament de la façana que doni a la via pública.
2. La instal·lació de gas en els edificis existents de les zones urbanes amb edificació entre mitgeres, llevat que es tracti d'una reforma integral de l'edifici, es pot realitzar de la següent forma:
 - a) Es pot instal·lar un tub de subministrament de gas que sobresurti del parament exterior de la façana de la via pública a partir de 2,50 metres d'alçada respecte de la voravia, i fins al coronament de la coberta de l'edifici. A la coberta de l'edifici es poden col·locar els comptadors, i a partir d'aquests es poden derivar tubs fins a cadascun dels habitatges o locals, per la façana posterior de l'edifici, fins a cadascun dels habitatges o locals de l'edifici.
 - b) Els 2,50 primers metres del tub de subministrament de gas ha d'anar encastat dins la façana, i no pot sobresortir del parament exterior de la façana.
 - c) Els tubs de gas que quedin encastat o adossats al parament exterior de qualsevol façana (tant la façana de la via pública com la façana interior, si és el cas) han de ser del mateix color que el tram de la façana per on discorrin. El recorregut del tub de gas que discorri pels 2,50 primers metres pot ser ocultat mitjançant una placa de ferro que compleixi amb els requeriments de la legislació sobre subministrament de gas.
 - d) Si l'edifici que ha de rebre el tub de subministrament de gas és un edifici plurifamiliar només pot tenir un tub de subministrament, sempre que pugui donar servei a la totalitat dels habitatges o locals de l'edifici. En cas contrari, i sempre que s'acrediti a la memòria del projecte, l'edifici pot disposar de més d'un tub de subministrament per la façana de la via pública, i s'ha de presentar una alternativa en la qual es determini el menor nombre de tubs que necessita l'edifici.
 - e) A la façana dels edificis existents es pot col·locar la caixa de comptadors sempre que sigui encastada dins la façana, sense sobresortir del parament exterior de la façana de la via pública, i estèticament amb iguals acabats que la façana.
 - f) En el supòsit que a la façana de la via pública de l'edifici s'ubiqui la caixa de comptadors de gas, i s'hagi d'instal·lar per la façana de la via pública més d'un tub de derivació cap a cadascun dels locals o habitatges de l'edifici, s'ha de presentar un projecte tècnic, subscrit per un tècnic competent, en el qual:

- S'acrediti que no hi ha alternativa tècnica, en funció de la tipologia de l'edifici, per procedir a la derivació individual del subministrament de gas, a cada local o habitatge, per la façana posterior de l'edifici.

- S'estudii quina és la solució tècnica que implica menys tubs de subministrament per la façana de l'edifici.

Cal tenir en compte que són preferents les solucions tècniques que suposin tubs verticals sobre els horitzontals. La solució tècnica autoritzable és aquella que suposa menys impacte estètic suposi a la façana de la via pública de l'edifici.

3. En cap cas les instal·lacions de gas no poden anar vistes per façana als edificis inclosos dins les zones de conjunt històric o dins ART, als edificis protegits per organismes supramunicipals, i als edificis o immobles inclosos dins el Catàleg d'elements i espais protegits quan la seva normativa determini la preservació de les façanes.

4. La instal·lació de gas en els edificis existents de les zones urbanes amb edificació amb reculada a la via pública es pot realitzar de la següent forma: a la paret de tancament del solar es pot instal·lar la caixa de comptadors del subministrament de gas i, a partir d'aquest punt, la derivació individual cap a cadascun dels locals o habitatges ha d'anar soterrada per la zona lliure d'edificació del solar.

5. Aquesta regulació específica preval sobre la resta de preceptes d'aquestes normes urbanístiques, en el cas que entrin en contradicció amb aquesta regulació.

Article 110. Portals, marquesines i tendals

1. Les marquesines i els tendals, tant si són comercials com decoratius, han de tenir un vol màxim d'1,50 m i no superior a una desena part de l'amplada de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer, i només es poden col·locar a una alçada no inferior a 2,50 m des del pla inferior, i han de separar-se com a mínim 20 cm de la vertical del límit de la voravia amb la via i cap a l'edifici pertinent. No es permeten marquesines i tendals a les vies públiques sense voravia.

2. Només s'admet la instal·lació de marquesines a la planta baixa de l'edifici.

3. És obligatòria la sol·licitud de llicència municipal per a la instal·lació, s'hi han d'adjuntar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixi no només la seva conformitat sinó també l'adequació a la resta de l'edifici existent.

4. Tot això sense detriment del que prevegin les ordenances de cada zona.

Article 111. Anuncis i rètols en façana

1. La publicitat en sòl urbanitzat es regeix per la seva ordenança específica, que en tot cas se subjecta a les condicions regulades en aquest article.

2. Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a les parets mitgeres dels edificis.

3. No es permet ubicar elements de publicitat sobre la via pública.

4. Els rètols s'han de col·locar per damunt els 2,50 m i per sota els 3,50 metres de la rasant de la voravia i sempre que no sobresurtin més de 15 centímetres del pla de façana.

5. Les dimensions màximes dels rètols en façana són d'1,00 metres d'altura per 4,00 metres de longitud.

6. Està prohibida la ubicació d'anuncis o rètols adossats, de qualsevol classe, a baranes o balcons.

7. La sol·licitud de llicència per instal·lar publicitat haurà de garantir el compliment de l'article 36 de la Llei de carreteres de la CAIB, i, si escau, ajustar-se al que determina l'Article 23.3 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 112. Fanals i elements il·luminació

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

- a). Vies amb voreres: no es poden col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50) sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura es permet que s'instal·lin, sempre que no sobresurtin més de seixanta (60) centímetres de l'alineació de les façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, vuitanta (80) centímetres de la vertical de la part exterior de la vorada de la voravia.
- b). Vies sense voreres: només es poden autoritzar per damunt dels quatre (4) metres d'altura i sempre que no sobresurtin més de seixanta (60) centímetres de l'alineació de les façanes.

Article 113. Piscines

En sòl urbà, a l'espai lliure de parcel·la, es permet la construcció de piscines. La làmina d'aigua i els dipòsits compensadors s'han de separar de les partions i fons de parcel·la una distància mínima d'1 metre.

La maquinària de depuració pot estar dins l'espai de reculada sempre que estigui enterrada o dins l'espai edificable, adequadament protegida acústicament per evitar renous.

CAPÍTOL III. NORMES TÈCNIQUES

Article 114. Parets mitgeres

1. En edificació contínua, les parets mitgeres dels edificis de nova construcció, dins l'espai edificable, han de tenir com a mínim un gruix de vint (20) centímetres dins cada propietat.
2. Les parets mitgeres dins la profunditat edificable, o les de tancament de solar (més enllà de la profunditat edificable), siguin de càrrega, tancament o contenció, així com els seus fonaments, s'han de situar sempre sobre terreny propi i, com a màxim, adossats a la partió o al límit respecte de la via pública.
3. L'alçada màxima dels tancaments de solar (més enllà de la profunditat edificable) dins el pati d'illeta és de 2,50 metres sobre el terreny natural.

Article 115. Instal·lacions de telecomunicacions

1. Els edificis de nova planta han de disposar d'una infraestructura de telecomunicacions ajustada als requeriments tècnics i legals aplicables en cada moment.
2. Els projectes de desplegament de xarxes públiques de comunicacions electròniques en vies públiques ja urbanitzades, i amb edificis ja existents alineats a via pública i sense reculada respecte de la via, se sotmeten al següent règim jurídic:
 - a) Es reconeix el dret a l'ocupació del domini públic local per al desplegament de la xarxa de comunicacions electròniques.

b) Si hi ha canalitzacions subterrànies, els operadors de comunicacions electròniques estan obligats a utilitzar-les, sense perjudici, si és el cas, del pagament de cànon o taxa per aquesta ocupació. L'Administració local ha de posar les xarxes subterrànies a disposició de qualsevol operador de comunicacions electròniques habilitat com a tal, quan hi hagi una sol·licitud en aquest sentit.

c) Si la xarxa subterrània de telecomunicacions ja no pot ser utilitzada per motius tècnics o econòmics, els operadors de comunicacions electròniques, havent presentat prèviament la documentació acreditativa de la concurrència d'aquestes causes, poden efectuar el desplegament aeri seguint els que ja hi ha o efectuar per façanes desplegament de cables i equipaments que constitueixin una xarxa pública de comunicacions electrònica.

d) El desplegament de xarxes de comunicacions electròniques per façanes no es pot realitzar:

- A l'àmbit declarat BIC Conjunt Històric de Manacor, delimitat en els plànols d'ordenació del Pla general.
- A l'àmbit BIC del conjunt del convent de Sant Vicenç Ferrer, delimitat en els plànols d'ordenació del Pla general.
- A l'àmbit declarat BIC del conjunt del convent de Sant Vicenç Ferrer, delimitat en els plànols d'ordenació del Pla general.
- En els immobles urbans inclosos al Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor quan la façana sigui l'element que es protegeix. No obstant això, el desplegament de xarxes de comunicacions electròniques en aquests edificis amb façana protegida podrà ser per façana si ja hi ha un desplegament de xarxa telefònica o de telecomunicacions.

e) El desplegament de xarxes de telecomunicacions electròniques per les façanes de béns inclosos al *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor* que no tinguin la consideració de Bé d'Interès Cultural podrà fer-se per la façana si ja hi ha un previ desplegament de xarxa telefònica o de telecomunicacions per aquesta façana. En el supòsit dels edificis als quals s'ha fet referència anteriorment que ja disposin d'accés telefònic o de telecomunicacions per xarxa subterrània, els nous desplegaments de xarxes de telecomunicacions electròniques també hauran de ser per xarxa subterrània.

f) Les xarxes de comunicacions electròniques adossades a façanes han de tenir un color similar al del tram de la façana per on discorren. Es prohibeix la instal·lació d'antenes parabòliques en façana.

3. Els projectes de desplegament de xarxes de comunicacions electròniques en vies públiques ja urbanitzades, i amb edificis ja existents amb reculada a via pública, se sotmeten al següent règim jurídic:

a) Es reconeix el dret a l'ocupació del domini públic local per al desplegament de la xarxa de comunicacions electròniques.

b) Si hi ha canalitzacions subterrànies, els operadors de xarxes de comunicacions electròniques estan obligats a utilitzar-les, sense perjudici, si és el cas, del pagament de cànon o taxa per aquesta ocupació. L'Administració local ha de posar les xarxes subterrànies a disposició de qualsevol operador de xarxes de comunicacions electròniques habilitat com a tal, quan hi hagi una sol·licitud en aquest sentit.

c) Si la xarxa subterrània de comunicacions electròniques ja no pot ser utilitzada per motius tècnics o econòmics, els operadors de comunicacions electròniques, havent presentat prèviament la documentació acreditativa de la concurrència d'aquestes causes, poden executar una canalització subterrània, dimensionada per almanco dos operadors. Aquesta canalització subterrània s'ha d'entregar formalment a l'Ajuntament de Manacor, que l'ha de posar a disposició dels operadors de comunicacions electròniques. En aquest cas, l'operador que hagi executat la canalització subterrània està exempt de pagament del cànon per a l'ocupació de la via pública. Els altres operadors de comunicacions electròniques que vulguin utilitzar aquesta canalització subterrània han d'abonar el cànon que hagi establert l'Ajuntament.

d) No obstant el que es disposa als apartats anteriors, en les vies públiques ja urbanitzades o en edificis ja existents amb reculada a via pública es permetrà el desplegament aeri o en façana de les xarxes de comunicacions electròniques si ja hi ha implantat un desplegament aeri o a façanes, havent de seguir el desplegament el recorregut dels existents.

i) El desplegament de xarxes de telecomunicacions electròniques per les façanes de béns inclosos al *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor* que no tinguin la consideració de Bé d'Interès Cultural podrà fer-se per la façana si ja hi ha un previ desplegament de xarxa telefònica o de telecomunicacions per aquesta façana. En el supòsit dels edificis als quals s'ha fet referència anteriorment que ja disposin d'accés telefònic o de telecomunicacions per xarxa subterrània, els nous desplegaments de xarxes de telecomunicacions electròniques també hauran de ser per xarxa subterrània.

4. La regulació específica d'aquest article desplaça, i aleshores són inaplicables, la resta de preceptes d'aquestes Normes urbanístiques que entrin en contradicció amb aquesta regulació, entre altres la regulació sobre sortints de les façanes a la via pública establerta en l'Article 107.

5. Règim de llicències. Aquest apartat és d'aplicació a la instal·lació de xarxes públiques de comunicacions electròniques.

a) En aplicació del que es disposa en la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, no estan subjectes a llicència les estacions o infraestructures radioelèctriques que reuneixin els següents requisits:

- Que s'utilitzin serveis de comunicacions electròniques disponibles per al públic.
- Que la superfície que ocupin sigui igual o inferior a 300 m².
- Que no tinguin impacte en el patrimoni històric-artístic.
- Que no tinguin impacte en l'ús privat i ocupació dels béns de domini públic.
- Les existents sense impacte en espais naturals protegits.

b) Estan subjectes a la presentació d'una declaració responsable o comunicació prèvia:

- L'inici i desenvolupament de les activitats comercials a desenvolupar o l'obertura de l'establiment.
- Els canvis de titularitat de les activitats comercials i de serveis.
- La realització de les obres lligades al condicionament dels locals per a estacions o instal·lacions de telecomunicacions sempre que no requereixin d'un projecte d'obra de conformitat amb el que es disposa en la Llei d'ordenació de l'edificació.
- La primera utilització de les instal·lacions, de l'obertura, o d'usos i activitats.

c) En aplicació del que es disposa en l'article 3.1 de la Llei 12/2012 no estan subjectes a llicència i/o a autorització prèvia de qualsevol administració o entitat del sector públic l'inici i exercici del desenvolupament de les activitats comercials i els serveis que defineix l'article 2 de la Llei 12/2012.

d) Per a la instal·lació de xarxes públiques de comunicacions electròniques o d'estacions radio elèctriques en domini privat, diferents de les previstes en la disposició addicional tercera de la Llei 12/2012, no podrà exigir-se per part de les Administracions Públiques competents l'obtenció de llicència o autorització prèvia d'instal·lacions, de funcionament o d'activitat, o de caràcter mediambiental, ni altres llicències o aprovacions de classe similar o anàloga que subjectin a prèvia autorització aquesta instal·lació, en el cas que l'operador hagi presentat a l'Administració Pública competent per a l'atorgament de la llicència o autorització un pla de desplegament per instal·lació de xarxa de telecomunicacions electròniques en el qual es contemplin aquestes infraestructures o estacions i sempre que el citat pla hagi estat aprovat per aquesta administració. Les llicències o autoritzacions prèvies que d'acord amb aquest apartat no puguin ser exigides seran substituïdes per una declaració responsable.

e) En aplicació del que es disposa en la disposició addicional vuitena de la Llei 38/1999 d'ordenació de l'edificació, les obres d'instal·lació d'infraestructures de xarxa o estacions radioelèctriques en edificacions de domini privat no requereixen l'obtenció de llicència d'obres o edificació ni altres autoritzacions, si bé en tot cas el promotor de les mateixes haurà de presentar davant l'autoritat competent en matèria d'obres d'edificació una declaració responsable on consti que les obres es duran a terme segons un projecte o una memòria tècnica subscrits per tècnic competent, segons correspongui, justificativa del compliment dels requisits aplicables del Codi Tècnic de l'Edificació. Una vegada executades i finalitzades les obres d'instal·lació de les infraestructures de les xarxes de comunicacions electròniques, el promotor haurà de presentar davant l'autoritat competent una comunicació de la finalització de les obres i que les mateixes s'han dut a terme segons el projecte o memòria tècnica.

f) En aplicació del que es disposa en el 34.7 de la Llei 9/2014 de Telecomunicacions, en el cas que sobre una infraestructura de xarxa pública de comunicacions electròniques, fixa o mòbil, incloses les estacions radioelèctriques de comunicacions electròniques, ja estigui situada en domini públic o privat, es realitzin actuacions d'innovació tecnològica o adaptació tècnica que suposin la incorporació de nou equipament o la realització d'emissions radioelèctriques en noves bandes de freqüència o amb altres tecnologies, sense variar els elements d'obra civil i masteler, no es requerirà cap tipus de concessió, autorització o llicència o modificació de l'existent o declaració responsable o comunicació prèvia a les administracions públiques competents per raons d'ordenació del territori, urbanisme o mediambientals.

g) Les característiques de les infraestructures de les xarxes públiques de comunicacions electròniques s'hauran d'ajustar al següent:

- Al RD 1066/2001 que aprova el Reglament de les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària enfront d'emissions radioelèctriques.
- En aplicació del que es disposa en l'article 34.4 de la Llei 9/2014, als paràmetres i requeriment tècnics essencials necessaris per garantir el funcionament de les xarxes i serveis de comunicacions electròniques a la qual es refereix la disposició addicional onzena de la Llei 9/2014, mentre no s'hagi produït el desplegament reglamentari al que fa referència la disposició addicional onzena de la Llei 9/2014, s'estarà al que es disposa a les següents normes UNE:
 - UNE 133100-1:2002 Infraestructures per a xarxes de telecomunicacions. Part 1, Canalitzacions subterrànies.
 - UNE 133100-2:2002 Infraestructures per a xarxes de telecomunicacions. Part 2, Arquetes i càmeres de registre.
 - UNE 133100-3:2002 Infraestructures per a xarxes de telecomunicacions. Part 3, Trams interurbans.
 - UNE 133100-4:2002 Infraestructures per a xarxes de telecomunicacions. Part 4, Línies aèries.
 - UNE 133100-5:2002 Infraestructures per a xarxes de telecomunicacions. Part 5, Instal·lació en façana.

CAPÍTOL IV. OBRES EN LA VIA PÚBLICA

Article 116. Construcció de voravies

1. La construcció de la voravies que es troba davant la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació del promotor de les obres sempre que existeixi, o que la seva construcció estigui prevista al planejament general o de desenvolupament. Aquesta obligació inclou no només la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent voravia.

2. Les característiques de la voravia s'han d'adaptar a allò que estableixen aquestes normes en el capítol de normes tècniques per als projectes d'urbanització.
3. Per a la construcció de la voravia és preceptiva l'ordre prèvia de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal. Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entén concedida també la llicència per a la construcció de la voravia corresponent.
4. No es pot expedir la llicència de primera ocupació de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici en qüestió.
5. Llevat que s'estipuli el contrari, les tasques de conservació i reparació de les voreres són competència de l'Ajuntament.

Article 117. Passos per a l'entrada de vehicles

1. Només hi pot haver un accés per a cada tram de façana mínima de parcel·la.
2. L'amplada màxima dels passos és de tres (3) metres. En cas d'aparcaments que tinguin una capacitat igual o superior a 10 places l'amplada màxima és de sis (6) metres.
3. El passos de vehicles sobre les voreres han de respectar la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i han de respectar la rasant en la trobada de la voravia amb la façana.
4. Es prohibeix expressament omplir de formigó o d'altres materials la rigola de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la voravia i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canonades o altres sistemes.
5. El paviment de la voravia dels passos de vehicles s'ha de construir de forma que tingui prou resistència per suportar el pas de vehicles.

Article 118. Tancament de solars en sòl urbà

1. Els tancaments de solars en sòl urbà han de complir les següents normes:
 - a) En edificació contínua alineada a façana el tancament s'ha de realitzar amb una paret opaca de 2,50 metres d'alçada degudament referida. En aquest tipus d'edificació amb reculada de la via pública, el tancament que separi l'espai de reculada de la via pública ha de tenir un acabat similar a la resta de façana, amb un element opac de com a màxim 1 metres d'alçada sobre la rasant de la voravia, i voluntàriament un element vegetal o reixa fins a dos (2,00) metres d'alçada sobre la rasant de la voravia.
 - b) En edificació aïllada o en edificació contínua amb reculada respecte a l'alineació de façana, el tancament d'obra ha de tenir una alçada màxima d'1 m, damunt del qual es pot aixecar un tancament diàfan de fins una alçada mínima de 2 m i màxima de 2,50 m.
 - c) Les alçades anteriors s'han d'amidar des de la rasant de la via pública. Quan la rasant de la via pública tingui un pendent considerable, es poden escalonar els tancaments sempre que superin les alçades anteriors i no s'excedeixin en més de 40 cm.
2. Els propietaris de solars i parcel·les no edificades, tenen l'obligació de tancar-los complint les determinacions del punt anterior. En cas que els titulars no duguin a terme el tancament preceptiu, l'Ajuntament pot ordenar la corresponent ordre de fer o executar-ho de forma subsidiària i carregar el cost a la propietat.
3. Quan s'obrin noves vies els promotors tenen l'obligació d'efectuar el tancament dels solars resultants en el tram de façana. S'ha de preveure en el projecte tècnic aquest tancament.

4. Quan s'enderroca un edifici sense la construcció immediata d'un altre de nova planta és obligatori tancar la parcel·la. El tancament s'ha de situar sobre l'alineació oficial i ha d'estar recollit dins el projecte d'enderroc. Les xarxes de serveis aeris que passaven per la façana demolida s'han de deixar ben fixats sobre la paret de tancament o enterrats per la voravia.

5. Es poden exceptuar de la condició de tancament obligatori aquells solars o parcel·les no edificats en edificació aïllada on no hi hagi un escaló entre la voravia i el solar, mentre l'estat en què es trobi l'interior del solar no suposi cap perill per a les persones i es trobin situats en àrees en què la seva construcció pugui incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

Article 119. Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport

Cap element de mobiliari urbà, suport publicitari, senyal de trànsit, instal·lació o element de qualsevol tipus que es trobi a l'espai públic o adossat a les façanes dels edificis, no es pot instal·lar si això suposa incomplir l'espai de circulació o altura lliure mínims establerts per la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Article 120. Obertura de síquies i excavacions

1. Les obres d'obertura de síquies a la via pública per a la instal·lació o manteniment de qualsevol servei (clavegueram, enllumenat, comunicacions, etc.) s'han de fer de tal manera que ocasionin el mínim dany als arbres de la via pública.

2. Si no hi ha cap altre lloc més adient per on fer passar la síquia, s'ha de situar a una distància mínima d'un metre des de l'eix de l'arbre.

3. Quan es duguin a terme obres en un terreny pròxim a una zona on hi hagi arbres o quan els vehicles de l'empresa constructora hagin de circular a prop, abans de l'inici de l'obra s'han de protegir els troncs dels arbres afectats. Les proteccions s'han de retirar un cop acabada l'obra.

4. Si com a conseqüència d'una excavació resulten afectades arrels d'un gruix superior a cinc centímetres, s'han de tallar les arrels, deixant uns talls nets i llisos, que s'han de cobrir amb un producte cicatritzant.

5. Si en alguna d'aquestes obres algun arbre resulta perjudicat, és obligació de l'empresa constructora i el promotor la reposició d'aquest arbre i de les plantacions que puguin resultar afectades.

Article 121. Elements vegetals

Per tal de guarnir nous espais amb elements vegetals s'han de tenir en compte les següents recomanacions:

1. Sempre que sigui possible s'han de triar espècies vegetals adaptades ecològicament i fisiològicament a les condicions ambientals i d'infraestructura del municipi per tal d'evitar despeses pel seu manteniment.

2. Per a guarnir jardineres i parterres amb elements vegetals que no siguin de temporada s'han de prioritzar aquelles espècies que estiguin adaptades a la manca d'aigua.

3. S'han de prioritzar les espècies autòctones per sobre de les espècies exòtiques.

CAPÍTOL V. ORDENANCES PARTICULARS EN SÒL URBÀ

Article 122. Nucli antic (RE-NA i RE-NA-CH)

1. Àmbit. Aquesta zona comprèn la part antiga del nucli urbà de Manacor, tal com apareix grafiat en els plànols d'ordenació. Agrupa el que era el centre històric de la vila, amb els creixements suburbans i eixamples que es varen dur a terme durant els segles XIX i XX, tret de la barriada de Fartàritx. Ús predominant residencial plurifamiliar.

L'àmbit declarat Bé d'Interès Cultural Conjunt Històric de Manacor per la Llei 12/1998 de Patrimoni Històric de les Illes Balears s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau RE-NA-CH. D'acord amb l'esmentada Llei 12/1998, aquest àmbit haurà de ser regulat mitjançant un pla especial de patrimoni o instrument urbanístic anàleg. Mentre no es redacti aquest instrument, continua essent d'aplicació directa la Llei 12/1998 i, per tant, la seva regulació serà la del manteniment estricte de la volumetria existent. Per a la resta de paràmetres, es tindran en compte els establerts en aquest article, sempre que no contradiguin l'establert en la Llei 12/1998. Per aplicació directa de l'article 6.6 de la Llei 12/1998, la totalitat del seu subsòl té condició de jaciment arqueològic.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

Als plànols d'ordenació s'han identificat mitjançant un ratllat i el número de registre d'autorització de la Conselleria de Turisme els establiments hotelers existents, autoritzats i construïts dins la trama urbana. En aquest cas les condicions de parcel·lació i edificació són les de la taula adjunta i són únicament permesos els usos turístics en situació 1, 2 i 3 (*).

Els establiments d'allotjament de turisme d'interior s'han de situar dins l'àmbit delimitat com a bé d'interès paisatgístic ambiental Centre històric del nucli urbà de Manacor (fitxa BP-004), en un edifici catalogat, o bé en un edifici anterior a l'1 de gener de 1940.

RE-NA	Tipus ordenació	Entre mitgeres alineada a vial
	Parcel·la mínima	200 m ²
	Façana mínima	7,00 m
	Nombre de plantes	PB+2 PB+3 segons plànols d'ordenació (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat	2,40 m ² /m ²
	Profunditat edificable màx.	14,00 metres per a la PB+3
	Ocupació	PB 80%. Es permet l'ocupació del 100% de la planta baixa si és per a ús d'aparcament
		PP 80%
	Reculades	Façana - m Mitgeres - m Fons - m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	1, 2, 3	L'ús residencial en planta baixa tant sols s'admet si està vinculat a la planta primera IUR 1/120
	Residencial plurifamiliar	1, 2, 3	
	Residencial comunitari	1, 2, 3	

Turístic	Allotjament turístic	3	(*) Exclusivament hotel de ciutat i hotel d'interior
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	1, 2	Màx. 30%, segons l'Article 76 c)
Terciari	Comercial	2	Superfície útil màxima 500 m ²
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	2	
	Taller mecànic / artesanal	2	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	Només aparcaments
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	2, 3	

3. Condicions estètiques. En les obres de nova planta o reforma s'ha de mantenir el caràcter de les edificacions tradicionals. Per això s'han de seguir les següents determinacions:

- a) Els buits han de tenir una proporció predominant vertical i s'han d'organitzar en eixos verticals, de manera que els buits de les plantes superiors se situïn sobre el mateix eix compostiu que els de planta baixa. La proporció dels buits pot ser diferent en la darrera planta i per al portal del garatge.
- b) Sobre la façana només es permeten balcons d'una llargària no major del 70% de l'amplada de la façana. La façana s'ha de rematar amb cornisa. La protecció dels buits de les plantes pis ha de ser amb persianes mallorquines (mai enrotllables). Tota la fusteria ha de ser de fusta o d'un altre material d'un aspecte semblant, excepte en baixos de locals comercials. En tot cas, s'han d'evitar els tons estridents.
- c) Els tons de la façana s'han d'integrar en l'entorn: grisos clars i ocres, segons el que predomini al carrer.

Article 123. Fartàritx (RE-CB-1 i RE-CB-2)

1. Àmbit. Aquesta zona comprèn la part del nucli urbà de Manacor comprès entre l'avinguda del Torrent, els carrer de sa Fàbrica, la ronda del Port, el carrer dels Moriscos, el passeig de Fartàritx i el carrer de na Comtessa, tal com apareix grafiat en els plànols d'ordenació. Se subdivideix en dues zones, RE-CB-1 i RE-CB-2 que corresponen a les parts situades al nord i al sud del carrer del Remei, respectivament. Ús predominant residencial plurifamiliar.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-CB-1	Tipus ordenació		Entre mitgeres alineada a via
RE-CB-2	Parcel·la mínima		200 m ²
	Façana mínima		7,00 m
	Nombre de plantes		segons plànols d'ordenació (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		1,60 m ² /m ²
	Profunditat edificable màx.	PB	20,00 m
		PP	14,00 m a partir de la PP2
	Reculades	Façana	- m

Mitgeres - m
Fons - m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	1, 2, 3	L'ús residencial en planta baixa tant sols s'admet si està vinculat a la planta primera. RE-CB-1 IUR 1/120 RE-CB-2 IUR 1/100
	Residencial plurifamiliar	1, 2, 3	
	Residencial comunitari	1, 2, 3	
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	Exclusivament hotels de ciutat
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2	Superfície útil màxima 500 m ²
	Administratiu privat	1, 2, 3	Superfície útil màxima 500 m ²
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	2, 3	

3. Condicions estètiques.

En les obres de nova planta i reforma s'ha de mantenir el caràcter de les edificacions tradicionals del carrer, tant en la composició exterior com en l'ús dels materials. Per això s'han de seguir les següents determinacions:

La façana s'ha de situar fins a la cornisa en el pla de l'alineació i només es permet la reculada respecte a aquesta línia en la fusteria dels buits, fins a un màxim del gruix de la paret exterior, i sense superar els 50 cm.

Els materials permesos en els acabats de façana són els referits de morters de calç o ciment, el paredat irregular tradicional amb junta plena. Queda prohibit especialment utilitzar en la façana les rajoles, elements sintètics, pintures, plàstics i materials brillants i de colors vius.

La gamma de colors a aplicar en els paraments de façana està compresa entre els ocres i els grisos tradicionals.

Per a l'acabat del sòcol de la façana es pot utilitzar una de les següents opcions:

- El mateix material de la resta de la façana.
- Esquitxat de morter de ciment pòrtland i grava tradicional.
- Aplacat de pedra buixardada de color beix.

Els buits de la façana, a excepció de les portes de garatge i els finestrons inferiors a 40 cm de pas, han de tenir sempre unes proporcions verticals majors a una relació 1:1,4 i s'han d'agrupar en eixos verticals. Les fioles han de ser de marès, pedra natural o ceràmiques de to beix.

La fusteria de tots els buits ha de ser de fusta o d'un altre material d'aspecte semblant, i de color natural o en les gammes tradicionals, i s'ha d'evitar el blanc i els tons estridents.

La protecció dels buits de les plantes pis ha de ser amb persianes mallorquines (mai enrotllables).

No es permeten les galeries ni els balcons. La cornisa s'ha de resoldre amb peces de marès o teules, amb un voladís comprès entre 30 i 45 cm. La coberta del primer aiguavés o crugia ha de ser de teula àrab, preferentment de recuperació, i no es pot emmascarar amb un muret de tancament.

Article 124. 12 illetes (RE-CB-3 i RE-CB-4)

1. Àmbit. Aquesta zona comprèn el rectangle delimitat per l'avinguda del Parc, la ronda del Port, el carrer de Solimà i el carrer d'en Rafel Ferrer Massanet del nucli urbà de Manacor. Es tracta d'un conjunt d'11 illetes, que inicialment en comprenia 12, ja que s'han unificat les dues illetes inicialment previstes per al camp de futbol de Na Capellera. Se subdivideix en dues zones, RE-CB-3 i RE-CB-4, que corresponen a la zona amb edificació aïllada i la zona amb edificació contínua, respectivament. Ús predominant residencial plurifamiliar.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-CB-3	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		400 m ²	
	Façana mínima		12,00 m	
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,50 m ² /m ²	
	Ocupació	PB		50%
		PP		50%
	Reculades	Façana		3,00 m
		Mitgeres		3,00 m
		Fons		3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	1, 2, 3	L'ús residencial en planta baixa tant sols s'admet si està vinculat a la planta primera. IUR 1/110
	Residencial plurifamiliar	1, 2, 3	
	Residencial comunitari	1, 2, 3	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2	
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	

Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	2, 3	

3. Condicions estètiques. A la zona RE-CB-3 s'ha de deixar, com a mínim, un 20% de la parcel·la enjardinada i permeable.

RE-CB-4	Tipus ordenació		Entre mitgeres alineada a via
	Parcel·la mínima		400 m ²
	Façana mínima		12,00 m
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		Segons plànols
	Profunditat edificable màx.	PB	Segons plànols
		PP	Segons plànols
	Reculades	Façana	- m
		Mitgeres	- m
		Fons	Segons plànols

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	1, 2, 3	IUR 1/130
	Residencial plurifamiliar	1, 2, 3	
	Residencial comunitari	1, 2, 3	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	2, 3	

Article 125. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-1)

1. Àmbit. Antic polígon 4-12 de Porto Cristo i antics polígons 6-5,6-6 i 6-9 de cala Anguila - cala Mendia de les NNSS.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EP-1	Tipus ordenació	Edificació aïllada
	Parcel·la mínima	600 m ²
	Façana mínima	15,00 m
	Nombre de plantes	PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat	0,67 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB 30%
		PP 30%
	Reculades	Façana 3,00 m
		Mitgeres 3,00 m
		Fons 3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/300
	Residencial plurifamiliar	3	
	Residencial comunitari	3	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 126. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-2)

1. Àmbit. Antic polígon 5-4 de les NNSS a cala Magrana i polígons d'edificació residencial plurifamiliar en bloc de Cales de Mallorca.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EP-2	Tipus ordenació	Edificació aïllada
	Parcel·la mínima	2.000 m ²
	Façana mínima	30,00 m
	Nombre de plantes	PB+3 (veure Article 68 per relacionar nombre

			de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
Edificabilitat			1,00 m ² /m ²
Ocupació màxima	PB		30%
	PP		30%
Reculades	Façana		6,00 m
	Mitgeres		6,00 m
	Fons		6,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400
	Residencial plurifamiliar	3	
	Residencial comunitari	3	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 127. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-3)

1. Àmbit. Polígons d'edificació residencial plurifamiliar en filera de Cales de Mallorca.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EP-3	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		5.000 m ²	
	Façana mínima		30,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,50 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		25%
		PP		25%
	Reculades	Façana		4,00 m
		Mitgeres		4,00 m

Fons 4,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400
	Residencial plurifamiliar	3	
	Residencial comunitari	3	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 128. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-4)

1. Àmbit. Antic polígon 10-1 de cala Murada.
2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

Als plànols d'ordenació s'han identificat mitjançant un ratllat i el número de registre d'autorització de la Conselleria de Turisme els establiments hotelers existents, autoritzats i construïts dins la trama urbana. En aquest cas les condicions de parcel·lació i edificació són les de la taula adjunta i són únicament permesos els usos turístics en situació 1, 2 i 3 (*).

RE-EP-4	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		1.000 m ²	
	Façana mínima		20,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,33 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		20%
		PP		20%
	Reculades	Façana		3,00 m
		Mitgeres		3,00 m
		Fons		3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques	
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/750	
	Residencial plurifamiliar	3		
	Residencial comunitari	3		
Turístic	Allotjament turístic	3	(*)	
	Establiment turístic complementari	Prohibit		
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit		
Terciari	Comercial	2, 3		
	Administratiu privat	2, 3		
	Recreatiu	2, 3		
	Taller mecànic / artesanal	2, 3		
Industrial	Productiu	Prohibit		
	Emmagatzematge	Prohibit		
	Tecnològic i logístic	Prohibit		
Dotacional	Comunicacions	Prohibit		
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit		
	Espai lliure	-		Compatible
	Equipament	Prohibit		

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 40% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 129. Extensiva plurifamiliar (RE-EP-5)

1. Àmbit. Antic polígon 10-3 de Cala Murada de les NNSS.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EP-5	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		800 m ²	
	Façana mínima		20,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,40 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		20%
		PP		20%
	Reculades	Façana		3,00 m
		Mitgeres		3,00 m
		Fons		3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/355
	Residencial plurifamiliar	3	
	Residencial comunitari	3	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic	Prohibit	

	complementari		
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 130. Intensiva Manacor (RE-IP-1)

1. Àmbit. Aplega el conjunt del nucli urbà de Manacor amb edificació entre mitgeres que no es troba en el nucli antic, Fartàritx o les 12 illetes.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

A l'illa delimitada per l'avinguda de Fra Juníper Serra, el passeig de l'Estació, el carrer de Lope de Vega i el carrer Via Majòrica regeixen els paràmetres de la zona RE-IP-2 excepte en el que respecta a nombre de plantes, edificabilitat i profunditat edificable màxima. Aquests paràmetres respectaran l'establert a l'Estudi de detall de Ca n'Avellanet, aprovat definitivament en data 5 d'abril de 2004.

RE-IP-1	Tipus ordenació	Entre mitgeres alineada a vial	
	Parcel·la mínima	400 m ²	
	Façana mínima	12,00 m	
	Nombre de plantes	PB+2, PB+3, segons plànols d'ordenació (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat	2,00 m ² /m ²	
	Profunditat edificable màx.	14 metres, en general, 25 metres per a locals comercials i aparcaments.	
	Reculades	Façana	- m
		Mitgeres	- m
		Fons	- m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	1, 2, 3	IUR 1/90
	Residencial plurifamiliar	1, 2, 3	
	Residencial comunitari	1, 2, 3	
Turístic	Allotjament turístic	3	Hotels de ciutat
	Establiment turístic complementari	2, 3	

	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	Superfície útil màxima 500 m ²
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	2, 3	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	Només aparcament
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	2, 3	

3. Condicions estètiques:

Els buits de la façana, a excepció de les portes de garatge i els baixos d'ús comercial, han de projectar-se més altes que amples, i s'han d'agrupar en eixos verticals. Les fioles han de ser de marès, pedra natural o ceràmiques de to beix.

La fusteria de tots els buits ha de ser de fusta o d'un altre material d'aspecte semblant, i de color natural o en les gammes tradicionals, excepte a plantes baixes d'ús comercial. En tot cas, s'han d'evitar els tons estridents.

Article 131. Intensiva (RE-IP-2)

1. Àmbit. Correspon a la barriada de creixement suburbà al voltant dels camins de Son Fangos i ses Tapereres, en la perifèria del nucli urbà de Manacor. També inclou el nucli de Son Talent, Son Macià i el polígon 3-4 de s'illot.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-IP-2	Tipus ordenació		Entre mitgeres alineada a via	
	Parcel·la mínima		200 m ²	
	Façana mínima		10,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,20 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		60%
		PP		60%
	Reculades	Façana		- m
				3,00 m a s'illot
		Mitgeres		- m
	Fons		- m	

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/200
	Residencial plurifamiliar	1, 2, 3	
	Residencial comunitari	1, 2, 3	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic	2, 3	

	complementari		
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	Superfície útil màxima 500 m ² A s'illot, prohibit
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	2, 3	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	2, 3	

3. Condicions estètiques. A s'illot les façanes han de recular 3 metres de l'alineació oficial. En aquest espai s'hi poden preveure terrasses a la mateixa cota o inferior que el paviment de la planta baixa.

Article 132. Intensiva plurifamiliar (RE-IP-3)

1. Àmbit. Comprèn la zona central del nucli urbà de s'illot, antics polígons 3-1, 3-2 i 3-3 i la zona central del nucli urbà de Porto Cristo, antics polígons 4-1, 4-2, 4-3 i 4-4.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

Als plànols d'ordenació s'han identificat mitjançant un ratllat i el número de registre d'autorització de la Conselleria de Turisme els establiments hotelers existents, autoritzats i construïts dins la trama urbana. En aquest cas les condicions de parcel·lació i edificació són les de la taula adjunta i són únicament permesos els usos turístics en situació 1, 2 i 3 (*).

RE-IP-3	Tipus ordenació		Entre mitgeres alineada a vial	
	Parcel·la mínima		200 m ²	
	Façana mínima		10,00 m	
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,80 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB	60% (es permet l'ocupació del 80% de la planta baixa si és per ús d'aparcament)	
		PP	60%	
	Reculades	Façana		- m
				3,00 m a l'antic polígon 3-2 de les NNSS'80
		Mitgeres		- m
	Fons		- m	

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	1, 3	IUR 1/120
	Residencial plurifamiliar	1, 2, 3	
	Residencial comunitari	1, 2, 3	

Turístic	Allotjament turístic	3	Només hotel de ciutat en el nucli de Porto Cristo
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	Superfície útil màxima 500 m ²
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	2, 3	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	Només aparcaments
	Infraestructures o serveis urbans	3	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	2, 3	

3. Condicions estètiques. Al carrer Bordils de Porto Cristo s'ha assenyalat una reculada respecte a l'alineació oficial. En aquest espai es permet la construcció de porxos tancats amb una altura total de 4 metres respecte a la cota de l'acera. Aquesta construcció no computa a efectes d'ocupació i està vinculada a l'ús de la planta baixa.

Article 133. Intensiva (RE-IP-4)

1. Àmbit. Comprèn la zona perimetral del nucli urbà de Porto Cristo, antics polígons 4-5, 4-7 i 4-15, amb una reculada de 3,00 metres a façana.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-IP-4	Tipus ordenació		Entre mitgeres amb reculada a alineació oficial
	Parcel·la mínima		200 m ²
	Façana mínima		10,00 m
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		1,80 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB	60%
		PP	60%
	Reculades	Façana	3,00 m
		Mitgeres	0,00 m
		Fons	0,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	1, 3	IUR 1/120
	Residencial plurifamiliar	1, 2, 3	
	Residencial comunitari	1, 2, 3	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic	2, 3	

	complementari		
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	Superfície útil màxima 200 m ²
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	2, 3	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	Només aparcaments
	Infraestructures o serveis urbans	3	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	2, 3	

3. Condicions estètiques. L'espai de reculada pot estar tancat o pavimentat, i ha d'estar en adequades condicions d'higiene.

Article 134. Extensiva unifamiliar (RE-EU-1)

- Àmbit.: Antic polígon 1-14 de Manacor.
- Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-1	Tipus ordenació	Edificació aïllada
	Parcel·la mínima	400 m ²
	Façana mínima	15,00 m
	Nombre de plantes	PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat	0,80 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB 40%
		PP 40%
	Reculades	Façana 5,00 m
		Mitgeres 3,00 m
		Fons 3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	

	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 20% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 135. Extensiva unifamiliar (RE-EU-2)

1. Àmbit. Antic polígon 1-29 situat en la perifèria del nucli urbà de Manacor.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-2	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		400 m ²	
	Façana mínima		15,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,50 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		40%
		PP		40%
	Reculades	Façana		3,00 m
		Mitgeres		3,00 m
Fons			3,00 m	

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	

	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 20% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 136. Extensiva unifamiliar (RE-EU-3)

1. Àmbit. Zona situada en el puig de Son Talent.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-3	Tipus ordenació		Edificació aïllada
	Parcel·la mínima		2.000 m ²
	Façana mínima		25,00 m
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		0,20 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB	20%
		PP	10%
	Reculades	Façana	5,00 m
		Mitgeres	5,00 m
		Fons	5,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/2.000
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 60% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 137. Extensiva unifamiliar (RE-EU-4)

1. Àmbit. Correspon als antics polígons 4-6, 4-10 i 4-11 de Porto Cristo, als 5-1, 5-2 i 5-3 de cala Magrana i al 6-11 de cala Mendia.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta. Es permet l'ús comercial en planta baixa a l'avinguda Joan Servera Camps.

Als plànols d'ordenació s'han identificat mitjançant un ratllat i el número de registre d'autorització de la Conselleria de Turisme els establiments hotelers existents, autoritzats i construïts dins la trama urbana. En aquest cas les condicions de parcel·lació i edificació són les de la taula adjunta i són únicament permesos els usos turístics en situació 1, 2 i 3 (*).

RE-EU-4	Tipus ordenació		Edificació aïllada
	Parcel·la mínima		400 m ²
	Façana mínima		15,00 m
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		0,67 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB	30%
		PP	30%
	Reculades	Façana	3,00 m
		Mitgeres	3,00 m
		Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	(*)
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	Excepte en el cas descrit en el punt 2 d'aquest article.
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 138. Extensiva unifamiliar (RE-EU-5)

1. Àmbit. Correspon a l'antic polígon 4-14 de Porto Cristo.
2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-5	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		400 m ²	
	Façana mínima		15,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,67 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		40%
		PP		40%
	Reculades	Façana		3,00 m
		Mitgeres		3,00 m
Fons			3,00 m	

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 139. Extensiva unifamiliar (RE-EU-6)

1. Àmbit. Correspon a l'antic polígon 4-16 de Porto Cristo.
2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-6	Tipus ordenació		Edificació aïllada
	Parcel·la mínima		300 m ²

Façana mínima		20,00 m
Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
Edificabilitat		1 m ² /m ²
Ocupació màxima	PB	50%
	PP	50%
Reculades	Façana	3,00 m
	Mitgeres	3,00 m
	Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/300
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 140. Extensiva unifamiliar (RE-EU-7)

1. Àmbit. Correspon a l'antic polígon 4-17 de Porto Cristo i als 6-2, 6-4, 6-7, 6-14, 6-15 de cala Anguila, cala Mendia i s'Estany d'en Mas.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-7	Tipus ordenació		Edificació aïllada
	Parcel·la mínima		600 m ²
	Façana mínima		20,00 m
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		0,60 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB	30%

	PP	30%
Reculades	Façana	3,00 m
	Mitgeres	3,00 m
	Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/600
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 141. Extensiva unifamiliar (RE-EU-8)

1. Àmbit. Correspon als antics polígons 6-1, 6-8, 6-13 i 6-18 de cala Anguila, cala Mendia i s'Estany d'en Mas.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-8	Tipus ordenació		Edificació aïllada
	Parcel·la mínima		400 m ²
	Façana mínima		15,00 m
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		0,33 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB	30%
		PP	30%
		Reculades	Façana
		Mitgeres	3,00 m
		Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400

(Ús global majoritari)	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 142. Extensiva unifamiliar (RE-EU-9)

- Àmbit. Correspon a l'antic sector 1 del polígon 6-23 de s'Estany d'en Mas.
- Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-9	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		400 m ²	
	Façana mínima		15,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,50 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		25%
		PP		25%
	Reculades	Façana		3,00 m
		Mitgeres		3,00 m
Fons			3,00 m	

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
(Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	

Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 143. Extensiva (RE-EU-10)

1. Àmbit. Correspon a l'antic sector 2 del polígon 6-23 de s'Estany d'en Mas.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-10	Tipus ordenació		Edificació aïllada
	Parcel·la mínima		400 m ²
	Façana mínima		20,00 m
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		0,80 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB	40%
		PP	40%
	Reculades	Façana	3,00 m
		Mitgeres	3,00 m
		Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/400, ús plurifamiliar només aparellats
	Residencial plurifamiliar	3	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	

	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 144. Extensiva unifamiliar (RE-EU-11)

1. Àmbit. Correspon a la zona residencial aïllada del nucli urbà de Cales de Mallorca

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

RE-EU-11	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		1.000 m ²	
	Façana mínima		20,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,50 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		25%
		PP		25%
	Reculades	Façana		5,00 m
		Mitgeres		3,00 m
		Fons		3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial (Ús global majoritari)	Residencial unifamiliar	3	IUR 1/1.000
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Prohibit	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	Prohibit	
	Equipament	Prohibit	

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 40% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 145. Turística d'allotjament (TU-AL-1)

1. Àmbit. Correspon a la zona hotelera situada entre cala Mendia i s'Estany d'en Mas, concretament els polígons 6-20 i 6-21 de Punta Reina.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

TU-AL-1	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		3.000 m ²	
	Façana mínima		40,00 m	
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,60 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		35%
		PP		35%
	Reculades	Façana		10,00 m
		Mitgeres		6,00 m
		Fons		6,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60
	Establiment turístic complementari	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada
	Compatible i secundari al turístic	2, 3	
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 146. Turística d'allotjament (TU-AL-2)

1. Àmbit. Correspon al polígon 6-10, allà on s'ubica l'hotel Inshotel Club Mallorca, solar A.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos: queden reflectides a la taula adjunta.

TU-AL-2	Tipus ordenació	Edificació aïllada
	Parcel·la mínima	2.000 m ²
	Façana mínima	30,00 m
	Nombre de plantes	PB+3 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB 40,5%
		PP 40,5%
	Reculades	Façana 4,00 m
		Mitgeres 4,00 m
		Fons 4,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60
	Establiment turístic complementari	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada
	Compatible i secundari al turístic	2, 3	
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 147. Turística d'allotjament (TU-AL-3)

- Àmbit. Correspon al polígon 6-9, allà on s'ubica l'hotel Inshotel Club Mallorca, solar B i C.
- Condicions de parcel·lació, edificació i usos: queden reflectides a la taula adjunta.

TU-AL-3	Tipus ordenació	Edificació aïllada
	Parcel·la mínima	600 m ²
	Façana mínima	15,00 m

Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
Edificabilitat		0,67 m ² /m ²
Ocupació màxima	PB	30%
	PP	30%
Reculades	Façana	3,00 m
	Mitgeres	3,00 m
	Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60
	Establiment turístic complementari	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada
	Compatible i secundari al turístic	2, 3	
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 148. Turística d'allotjament (TU-AL-4)

- Àmbit. Correspon a zones hoteleres del nucli urbà de cala Anguila - cala Mendia i s'Estany d'en Mas.
- Les condicions de parcel·lació, edificació i usos vénen regulades a la taula adjunta. Els establiments turístics que limitin amb zona LIC no podran dur a terme activitats musicals o amb altaveus a l'aire lliure que suposin un nivell d'immissió major de 50 dB en el límit de la parcel·la.

TU-AL-4	Tipus ordenació	Edificació aïllada
	Parcel·la mínima	600 m ²
	Façana mínima	20,00 m
	Nombre de plantes	PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)

Edificabilitat		0,60 m ² /m ²
Ocupació màxima	PB	30%
	PP	30%
Reculades	Façana	5,00 m
	Mitgeres	3,00 m
	Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60
	Establiment turístic complementari	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada
	Compatible i secundari al turístic	2, 3	
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 149. Turística d'allotjament (TU-AL-5)

1. Àmbit. Correspon a l'hotel Drach situat al polígon 4-10 de Porto Cristo.
2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos. Vénen fixades per la autorització de la Conselleria de Turisme a l'empara de la disposició transitòria quarta de la Llei 8/2012, de turisme. En el cas de demolició i substitució de l'edifici, queden reflectides a la taula adjunta.

TU-AL-5	Tipus ordenació	Edificació aïllada
	Parcel·la mínima	600 m ²
	Façana mínima	15,00 m
	Nombre de plantes	PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat	0,60 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB 30%
		PP 30%

Reculades	Façana	3,00 m
	Mitgeres	3,00 m
	Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques	
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit		
	Residencial plurifamiliar	Prohibit		
	Residencial comunitari	Prohibit		
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60	
	Establiment turístic complementari	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada	
	Compatible i secundari al turístic	2, 3		
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.	
	Administratiu privat	2, 3		
	Recreatiu	2, 3		
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit		
Industrial	Productiu	Prohibit		
	Emmagatzematge	Prohibit		
	Tecnològic i logístic	Prohibit		
Dotacional	Comunicacions	2, 3		
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit		
	Espai lliure	-		Compatible
	Equipament	3		Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 150. Turística d'allotjament (TU-AL-6)

1. Àmbit. Correspon a una ordenació de blocs aïllats, identificada com apartaments turístics en el Centre Turístic Internacional de Cales de Mallorca.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

TU-AL-6	Tipus ordenació	Edificació aïllada
	Parcel·la mínima	3.000 m ²
	Façana mínima	30,00 m
	Nombre de plantes	PB+3 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB 25%
		PP 25%
	Reculades	Façana 3,00 m
		Mitgeres 3,00 m
		Fons 3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic (Ús global majoritari)	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 151. Turística d'allotjament (TU-AL-7)

1. Àmbit. Correspon a una ordenació de blocs aïllats, identificada com Hotels en el Centre Turístic Internacional de Cales de Mallorca.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

TU-AL-7	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		20.000 m ²	
	Façana mínima		50,00 m	
	Nombre de plantes		PB+3 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,00 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		25%
		PP		25%
	Reculades	Façana		5,00 m
		Mitgeres		5,00 m
		Fons		5,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	

	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 152. Turística d'allotjament (TU-AL-8)

1. Àmbit. Correspon als hotels de cala Murada.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

TU-AL-8	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		1.000 m ²	
	Façana mínima		20,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,40 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		20%
		PP		20%
	Reculades	Façana		5,00 m
		Mitgeres		3,00 m
		Fons		3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60

	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. S'ha de deixar, com a mínim, un 30% de la parcel·la enjardinada i permeable.

Article 153. Turística d'allotjament (TU-AL-9)

1. Àmbit. Correspon als hotels situats al nucli de s'Illot.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

TU-AL-9	Tipus ordenació	Entre mitgera alineada a via		
	Parcel·la mínima	200 m ²		
	Façana mínima	10,00 m		
	Nombre de plantes	PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)		
	Edificabilitat	1,80 m ² /m ²		
	Ocupació màxima	PB	60%	
		PP	60%	
	Reculades	Façana	- m	
		Mitgeres	- m	
		Fons	- m	

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Predominant 2, 3	IUT 1/60
	Establiment turístic complementari	Compatible 2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	Compatible 2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada

Terciari	Comercial	Compatible	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	Compatible	2, 3	
	Recreatiu	Compatible	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal		Prohibit	
Industrial	Productiu		Prohibit	
	Emmagatzematge		Prohibit	
	Tecnològic i logístic		Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	Compatible	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans		Prohibit	
	Espai lliure		-	Compatible
	Equipament	Compatible	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. Les de la zona residencial allà on s'ubiquen.

Article 154. Turística d'allotjament (TU-AL-10)

1. Àmbit. Correspon als hotels de Porto Cristo, situats dins la trama urbana d'edificació contínua entre mitgeres.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

TU-AL-10	Tipus ordenació	Edificació contínua entre mitgeres	
	Parcel·la mínima	200 m ²	
	Façana mínima	10,00 m	
	Nombre de plantes	PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat	1,80 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB	60%
		PP	60%
	Reculades	Façana	Segons plànols d'ordenació
		Mitgeres	- m
		Fons	- m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	2, 3	IUT 1/60
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	2, 3	Amb un màxim del 30% de la superfície edificada
Terciari	Comercial	2, 3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	

	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Usos compatibles i secundaris, d'acord amb el que determina l'Article 76.c.

3. Condicions estètiques. Les de la zona residencial allà on s'ubiquen.

Article 155. Turística complementària (TU-CO)

1. Àmbit. Correspon a les edificacions destinades a la prestació d'un o diversos serveis turístics d'acord amb la legislació sectorial. S'hi troben expressament inclosos restaurants, bars i cafeteries.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

TU-CO	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		200 m ²	
	Façana mínima		10,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,20 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		60%
		PP		60%
	Reculades	Façana		3,00 m
		Mitgeres		3,00 m
		Fons		3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	2, 3	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	
	Administratiu privat	2, 3	
	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	

	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	Prohibit	
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	

3. Condicions estètiques. S'han d'evitar colors estridents.

Article 156. Terciari comercial (TE-CO)

1. Àmbit. Es correspon amb els polígons de serveis de les NNSS. Destinat principalment a usos comercials. Es distingeixen els polígons destinats a usos terciaris i les parcel·les aïllades.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos:

- a) L'ús predominant ha de superar necessàriament el 50% de la superfície edificada. La resta són usos compatibles i per tant s'han d'autoritzar de forma conjunta.
- b) En el cas de parcel·les menors de 1.000 m², dins la trama urbana residencial, els paràmetres urbanístics són els de la zona residencial contigua allà on se situen.
- c) A la resta de zones TE-CO els paràmetres d'edificació són els assenyalats a continuació.
- d) A les zones TE-CO amb front a la Via Palma (carretera de Ma-15C), les edificacions poden superar en 3,00 metres l'alçada màxima (reguladora i total) establerta a l'Article 68 d'aquestes Normes urbanístiques.
- e) A les zones TE-CO incloses dins l'àmbit ZEC Cova d'en Bessó es prohibeixen els usos terciari recreatiu ni terciari taller mecànic.

TE-CO	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		1.000 m ²	
	Façana mínima		15 m	
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,00 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		60%
		PP		60%
	Reculades	Façana		4,00 m, excepte a les parcel·les amb front a Via Palma
		Mitgeres		4,00 m
		Fons		4,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	2	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	Ús predominant (veure apartat 2)

	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	2, 3	Excepte en àmbit ZEC (veure apartat 2)
	Taller mecànic / artesanal	2, 3	Superfície màxima 1.000 m ² Excepte en àmbit ZEC (veure apartat 2)
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	2, 3	Excepte activitats d'ús públic cementiri
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	

3. Condicions d'estètica. A la zona d'aparcament a l'aire lliure s'han de plantar arbres per donar ombra i, com a mínim, un arbre per 4 places.

Article 157. Terciari tallers (TE-TL)

1. Àmbit. Es correspon amb les parcel·les petites destinades a tallers, magatzems i altres serveis comercials.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

TE-TL	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		1.000 m ²	
	Façana mínima		15,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,00 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		50%
		PP		50%
	Reculades	Façana		4,00 m
		Mitgeres		4,00 m
		Fons		4,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	1, 2, 3	
	Administratiu privat	1, 2, 3	

	Recreatiu	2, 3	
	Taller mecànic / artesanal	2, 3	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	2, 3	
	Tecnològic i logístic	2, 3	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	2, 3	De les activitats d'ús públic cementiri queda prohibida, exclusivament, l'activitat de cementiri
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	

3. Condicions estètiques. S'ha de mantenir una superfície enjardinada de com a mínim el 20% de la parcel·la.

Article 158. Industrial productiu (IN-PR)

1. Àmbit. Es correspon al polígon Industrial.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta. Les edificacions poden superar en 3,00 metres l'alçada màxima (reguladora i total) establerta a l'Article 68 d'aquestes Normes urbanístiques. Els usos predominants han de superar, necessàriament, el 50% de la superfície edificada, per separat o en conjunt.

IN-PR	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		1.200 m ²	
	Façana mínima		20,00 m	
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,00 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		60%
		PP		60%
	Reculades	Façana		10,00 m
		Mitgeres		5,00 m
		Fons		5,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	2	Únicament establiment de restauració vinculat a l'activitat predominant
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	2, 3	

	Taller mecànic / artesanal	2, 3	Predominant (veure apartat 2)
Industrial	Productiu	2, 3	Predominant (veure apartat 2)
	Emmagatzematge	2, 3	Predominant (veure apartat 2)
	Tecnològic i logístic	1, 2, 3	Predominant (veure apartat 2)
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	2, 3	Excepte activitats d'ús públic cementiri
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	

3. Condicions estètiques. S'han d'evitar els colors estridents. No es permeten pèrgoles ni porxos a les zones de reculada.

Article 159. Polígon Agroalimentari (PA)

1. Àmbit. Es correspon al polígon 1-26 Agroalimentari.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

Les edificacions poden superar en 3,00 metres l'alçada màxima (reguladora i total) establerta a l'Article 68 d'aquestes Normes urbanístiques.

PA	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		1.200 m ²	
	Façana mínima		20,00 m	
	Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		0,80 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB		50%
		PP		50%
	Reculades	Façana		10,00 m
		Mitgeres		3,00 m
		Fons		3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	Només comercial amb predomini del sector alimentari.
	Administratiu privat	1, 2, 3	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	1, 2, 3	

Industrial	Productiu	2, 3	Exclusivament del sector agroalimentari.
	Emmagatzematge	2, 3	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	2, 3	Excepte activitats d'ús públic cementiri
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	

3. Condicions estètiques. S'han d'evitar els colors estridents. No es permeten pèrgoles ni porxos a les zones de reculada. Percentatge mínim d'àrees enjardinades privades en solar: 20%.

Article 160. Espai lliure públic (EL-PB)

1. Àmbit. Comprèn els espais lliures públics destinats a àrees de joc, jardins i parcs, dedicats a esbarjo i esplai dels ciutadans. Aquestes àrees queden assenyalades com a tal als plànols d'ordenació del sòl urbà.

2. La totalitat d'espais lliures públics es qualifica en cinc claus urbanístiques, segons siguin de caràcter general (G) o local (L) i segons siguin àrees de joc (AJ), jardins (J) o parcs (P):

EL-PB-G-J (Espai lliure públic general jardí).

EL-PB-G-P (Espai lliure públic general parc).

EL-PB-L-AJ (Espai lliure públic local àrea de joc).

EL-PB-L-J (Espai lliure públic local jardí).

EL-PB-L-P (Espai lliure públic local parc).

D'acord amb la Disposició transitòria setena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears es consideren espais lliures de caràcter general aquells que ja es consideraven com a tals en el planejament general vigent en el moment de la seva entrada en vigor. Els espais lliures que no compleixen aquest requisit ni les superfícies mínimes establertes en el RLOUS apareixen identificats en els plànols d'ordenació amb el color corresponent al sistema d'espai lliure públic, sense codi i, per tant, no han estat tinguts en compte en el còmput d'estàndards mínims d'espais lliures.

3. Complementàriament:

a) Poden, així mateix, situar-se estacionaments de vehicles i infraestructures públiques en el subsòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema i es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl, particularment, pel que fa a garantir la funcionalitat de plantació d'espècies vegetals en almenys un 50% de la seva superfície.

b) La superfície d'instal·lacions esportives no pot superar els 50% de la superfície de l'espai lliure, i es computa com a superfície pavimentada.

Article 161. Espai lliure privat (EL-PR)

1. Àmbit. Comprèn els espais lliures destinats a jardins d'ús i domini privat.

2. Condicions edificació. No es permet cap tipus d'edificació.

3. Condicions estètiques. Han de ser enjardinades amb plantes autòctones i reduït consum d'aigua.

Article 162. Equipaments públics (EQ-PB)

1. Àmbit. Es qualifiquen com a equipaments públics aquells immobles o solars destinats a activitats i dotacions d'ús públic destinats a la ciutadania. Aquestes àrees queden assenyalades com a tals als plànols d'ordenació del sòl urbà i del sòl rústic.

2. La totalitat d'equipaments públics es qualifica en divuit claus urbanístiques, segons siguin de caràcter general (G) o local (L), segons el seu ús sigui educatiu (ED), esportiu (ES), cultural (CU), sanitari (SA), assistencial (AS), serveis urbans (SU) o administratiu i institucional (AI) i regulant quatre claus específiques complementàries per a casos especials, l'hospital, l'auditori, l'institut Son Fangos i el jutjat:

EQ-PB-G-ED (equipaments públics generals educatius)

EQ-PB-G-ES (equipaments públics generals esportius)

EQ-PB-G-CU (equipaments públics generals culturals)

EQ-PB-G-SA (equipaments públics generals sanitaris)

EQ-PB-G-AS (equipaments públics generals assistencials)

EQ-PB-G-SU (equipaments públics generals serveis urbans)

EQ-PB-G-AI (equipaments públics generals administratiu i institucional)

EQ-PB-L-ED (equipaments públics locals educatius)

EQ-PB-L-ES (equipaments públics locals esportius)

EQ-PB-L-CU (equipaments públics locals culturals)

EQ-PB-L-SA (equipaments públics locals sanitaris)

EQ-PB-L-AS (equipaments públics locals assistencials)

EQ-PB-L-SU (equipaments públics locals serveis urbans)

EQ-PB-L-AI (equipaments públics locals administratiu i institucional)

EQ-PB-G-SA-H (clau específica per a regulació de l'hospital)

EQ-PB-G-CU-A (clau específica per a regulació de l'auditori)

EQ-PB-G-ED-SF (clau específica per a regulació de l'institut Son Fangos)

EQ-PB-G-AI-J (clau específica per a regulació del jutjat)

3. De conformitat amb allò que disposa l'article 60.3 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca:

- a) Els equipaments educatius comprenen els centres docents i d'ensenyament, en tots els seus nivells.
- b) Els equipaments esportius comprenen les instal·lacions per practicar l'esport, tant a l'aire lliure com en espais tancats, de localització preferent, si escau, de forma adjacent als sòls d'equipament educatiu.
- c) Els equipaments culturals comprenen les biblioteques, teatres, museus i altres serveis de finalitat anàloga.
- d) Els equipaments sanitaris comprenen les instal·lacions i els serveis sanitaris.
- e) Els equipaments assistencials comprenen les instal·lacions i els serveis d'assistència i de benestar social.
- f) Els equipaments serveis urbans comprenen les instal·lacions de protecció civil, militars, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà, cementiris, abastaments, infraestructures dels transports, de les comunicacions i de les telecomunicacions.

g) Els equipaments administratius i institucionals comprenen els elements que integren les xarxes institucionals i dependències de les administracions públiques i els seus ens instrumentals, les judicials i les altres de naturalesa anàloga.

4. La superfície i la dimensió del sòl de cadascun dels equipaments ha de complir els criteris de la normativa sectorial que regula els serveis.

5. Els equipaments públics s'han d'ubicar en localitzacions que donin el millor servei a les persones residents i usuàries. Es prohibeixen les localitzacions de difícil accés als vianants o mancades de centralitat.

6. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta. Els usos compatibles no poden superar, conjuntament, la superfície màxima del 30% del total edificat i han d'estar vinculats a l'equipament al qual donen servei.

- Equipaments dins la trama d'edificació entre mitgera alineada a via:

a) Els paràmetres d'edificació són els mateixos de la trama d'edificació entre mitgera alineada a via de l'entorn on s'ubiquen.

b) En cas d'ubicar-se en una localització on aquesta determinació a) indueixi al dubte per trobar-se entre trames amb diverses definicions, prevaldran i seran d'aplicació:

b.1) Cas on els paràmetres de l'entorn es defineixin en base a diferents trames d'edificació entre mitgera alineada a via en part residencial i en part no residencial: els paràmetres de la trama d'ordenació de caràcter residencial.

b.2) Cas on els paràmetres de l'entorn es defineixin en base a diferents trames d'edificació entre mitgera alineada a via exclusivament residencials o exclusivament no residencial: els paràmetres de la trama d'ordenació que envolti l'equipament en un major perímetre.

- Equipament en edificació aïllada: els paràmetres d'edificació són els següents:

EQ	Tipus ordenació		Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima		- m ²	
	Façana mínima		- m	
	Nombre de plantes		PB+2 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat		1,00 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	PB	60%	
		PP	60%	
	Distàncies	Façana		3,00 m (*)
		Mitgeres		3,00 m (*)
		Fons		3,00 m (*)

(*) 2,00 m al CEIP Simó Ballester i edifici Sementals (Manacor) i al CEIP ses Comes (Porto Cristo)

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic	1, 2	Compatible exclusivament

	complementari		establiments de restauració (veure apartat 6)
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	1, 2	Compatible (veure apartat 6)
	Administratiu privat	1, 2	Compatible (veure apartat 6)
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional (Ús global majoritari)	Comunicacions	2, 3	Compatible (veure apartat 6)
	Infraestructures o serveis urbans	2, 3	Compatible (veure apartat 6) Excepte activitats d'ús públic cementiri
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	3	Predominant

7. Els equipaments amb clau específica incorporen uns paràmetres d'edificació especials per a la parcel·lació, edificació i usos al que es destinen per als quals es s'adjunta una fitxa de paràmetres individuals:

EQ-PB-G-SA-H (Hospital)	Tipus ordenació	Edificació aïllada		
	Parcel·la mínima	- m ²		
	Façana mínima	- m		
	Nombre de plantes	PB+5		
		25,00 m alçada reguladora màxima		
	Edificabilitat	1,20 m ² /m ²		
	Ocupació màxima	PB	70%	
		PP	70%	
	Distàncies	Façana	3,00 m	
		Mitgeres	3,00 m	
Fons		3,00 m		
ÚS	Hospital exclusivament			

EQ-PB-G-CU-A (Auditori)	Tipus ordenació	Edificació aïllada		
	Parcel·la mínima	- m ²		
	Façana mínima	- m		
	Nombre de plantes	PB+4		
		21,00 m alçada reguladora màxima		
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²		
	Ocupació màxima	PB	-	
		PP	-	
	Distàncies	Façana	3,00 m	

		Mitgeres	3,00 m
		Fons	3,00 m
ÚS	Auditori exclusivament		

EQ-PB-G-ED-SF (Institut Son Fangos)	Tipus ordenació	Edificació aïllada		
	Parcel·la mínima	- m ²		
	Façana mínima	- m		
	Nombre de plantes	PB+2		
		14,00 m alçada total		
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²		
	Ocupació màxima	PB	60%	
		PP	60%	
	Distàncies	Façana	3,00 m	
		Mitgeres	3,00 m	
Fons		3,00 m		
ÚS	Equipament escolar			

EQ-PB-G-AI-J (Jutjat)	Tipus ordenació	Edificació aïllada		
	Parcel·la mínima	- m ²		
	Façana mínima	- m		
	Nombre de plantes	PB+2 (13 metres)		
	Edificabilitat	2,00 m ² /m ²		
	Ocupació màxima	PB	-	
		PP	-	
	Distàncies	Façana	3,00 m	
		Mitgeres	3,00 m	
		Fons	3,00 m	
ÚS	Administratiu-institucional			

Article 163. Equipaments privats (EQ-PR)

1. Àmbit. Es qualifiquen com a equipaments privats aquells immobles o solars destinats a activitats i dotacions per a la ciutadania d'ús privat.
2. Condicions edificació. Són d'aplicació els punts 4 i 6 de l'article anterior.

Article 164. Estacions de servei (SE-ES)

1. Àmbit. Es correspon a les estacions de serveis dins del sòl urbà.
2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos, segons la taula adjunta.

SE-ES	Tipus ordenació	Edificació aïllada
-------	-----------------	--------------------

Parcel·la mínima		500 m ²
Façana mínima		20,00 m
Nombre de plantes		PB+1 (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
Edificabilitat		0,40 m ² /m ²
Ocupació màxima	PB	70%
	PP	70%
Distàncies	Façana	5,00 m
	Mitgeres	5,00 m
	Fons	5,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	2, 3	Com a màxim 200 m ²
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
Industrial	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	1, 2, 3	L'ús predominant és el d'estació de servei, els altres usos de serveis són compatibles, excepte activitats d'ús públic cementiri
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	Prohibit	

Article 165. Instal·lacions i serveis (SE-IS)

1. Àmbit. S'identifiquen com a tals els aparcaments públics, les subestacions elèctriques, les depuradores, les instal·lacions de tractament de residus i activitats anàlogues, d'acord amb l'Article 80.b) d'aquestes Normes urbanístiques.

- Per a les parcel·les SE-IS dins la trama d'edificació entre mitgera alineada a vial:

- a) Els paràmetres d'edificació són els mateixos de la trama d'edificació entre mitgera alineada a via de l'entorn on s'ubiquen.
- b) En cas d'ubicar-se en una localització on aquesta determinació a) indueixi al dubte per trobar-se entre trames amb diverses definicions, prevaldran i seran d'aplicació:

b.1) Cas on els paràmetres de l'entorn es defineixin en base a diferents trames d'edificació entre mitgera alineada a via en part residencial i en part no residencial: els paràmetres de la trama d'ordenació de caràcter residencial.

b.2) Cas on els paràmetres de l'entorn es defineixin en base a diferents trames d'edificació entre mitgera alineada a via exclusivament residencials o exclusivament no residencial: els paràmetres de la trama d'ordenació que envolti l'equipament en un major perímetre.

- Per a les parcel·les SE-IS amb tipologia aïllada, les condicions de parcel·lació i edificació es detallen a la taula següent.

2. Els usos es regulen a la taula adjunta.

SE-IS	Tipus ordenació	Edificació aïllada	
	Parcel·la mínima	500 m ²	
	Façana mínima	20,00 m	
	Nombre de plantes	PB (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)	
	Edificabilitat	1,00 m ² /m ²	
	Ocupació màxima	La necessària per a les instal·lacions preteses	
	Distàncies	Façana	3,00 m
		Mitgeres	3,00 m
		Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	Prohibit	
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	1, 2, 3	L'ús predominant és el d'instal·lacions i serveis, els altres usos són compatibles, excepte activitats d'ús públic cementiri
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	Prohibit	

Article 166. Servei de transport (SE-TR)

1. Àmbit. S'identifica com a tal l'estació del tren situada al centre de Manacor.

2. Les condicions de parcel·lació, edificació i usos es detallen a la taula adjunta.

L'edificació de l'estació està catalogada i es detalla la seva regulació a la fitxa corresponent.

Per a possibles ampliacions o noves edificacions es fixen els següents paràmetres:

SE-TR	Tipus ordenació		Edificació aïllada
	Parcel·la mínima		-
	Façana mínima		-
	Nombre de plantes		PB (veure Article 68 per relacionar nombre de plantes, alçada reguladora màxima i alçada total)
	Edificabilitat		1,00 m ² /m ²
	Ocupació màxima	PB	50%
	Distàncies	Façana	3,00 m
		Mitgeres	3,00 m
		Fons	3,00 m

USOS	Usos detallats	Situació	Determinacions específiques
Residencial	Residencial unifamiliar	Prohibit	
	Residencial plurifamiliar	Prohibit	
	Residencial comunitari	Prohibit	
Turístic	Allotjament turístic	Prohibit	
	Establiment turístic complementari	2	Exclusivament establiment de restauració (bar - cafeteria)
	Compatible i secundari al turístic	Prohibit	
Terciari	Comercial	Prohibit	
	Administratiu privat	Prohibit	
	Recreatiu	Prohibit	
	Taller mecànic / artesanal	Prohibit	
Industrial	Productiu	Prohibit	
	Emmagatzematge	Prohibit	
	Tecnològic i logístic	Prohibit	
Dotacional	Comunicacions	2, 3	
	Infraestructures o serveis urbans	1, 2, 3	L'ús predominant és el de servei de transport, els altres usos són compatibles, excepte activitats d'ús públic cementiri
	Espai lliure	-	Compatible
	Equipament	Prohibit	

Article 167. Sistema general portuari (SG- PO)

1. Àmbit. Comprèn tot l'àmbit de la zona de servei del port de Porto Cristo actualment aprovada.
2. Caldrà redactar un "Pla d'ús i gestió del port de Porto Cristo" que reguli els usos admesos en cadascuna de les zones portuàries que es determinin al citat document.
3. Les obres que s'hagin de fer en edificis confrontants amb la zona de servei del port no poden ser autoritzades per les administracions públiques competents sense que se n'hagi sol·licitat prèviament un informe a Ports de les Illes Balears. Aquest informe s'haurà de sol·licitar de manera independent per cada obra o intervenció contigua a la zona de servei del port.

TÍTOL V. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. CONDICIONS GENERALS

Article 168. Condicions generals

1. El sòl rústic ha de ser preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la seva transformació en sòl urbanitzat. Per això, s'han d'aplicar les mesures necessàries per evitar la pèrdua de les seves funcions o la degradació dels seus valors.
2. El respecte al paisatge exigeix un tractament especial en relació amb la protecció de l'arbrat i de les masses de vegetació, per la qual cosa les tales han de ser justificades i autoritzades, han de resultar compatibles amb la defensa de l'arbrat i vegetació que identifiquen paisatgísticament els llocs i han de mantenir la flora pròpia de la zona.

Article 169. Implantació del programa d'habitatge unifamiliar

1. La configuració de l'habitatge unifamiliar resultant d'una nova implantació, reforma o ampliació d'un habitatge ja existent, o en el supòsit de canvi d'ús d'edificació per implantar el d'habitatge, ha de complir les condicions establertes en aquestes normes i en els instruments d'ordenació territorial.
2. El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà 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 nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
3. Totes les dependències de 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. Només en cas d'immobles catalogats on no es permet modificar l'estructura s'admet que no existeixi comunicació interior entre diferents zones destinades a ús residencial, sempre que la composició mínima d'habitatge tingui continuïtat i s'integri en un únic cos edificatori.
4. Només es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal les dependències amb usos de servei o complementaris a l'habitatge, distints dels usos obligatoris en la composició de l'habitatge, i amb les condicions que determina el punt 8 de l'Article 170.

Article 170. Condicions d'implantació, estètica i composició exterior

1. En allò que no determinin aquestes normes, s'han d'aplicar les determinacions del Pla territorial insular de Mallorca (particularment les recollides a la norma d'ordenació 22) i, supletòriament, les determinacions d'aquestes ordenances referides a construccions aïllades en sòl urbà.
2. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, 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.
3. Els nous edificis s'han de situar per sota de la cota 200, sempre que ho permetin les ordenances del Pla general i les prescripcions derivades de qualsevol altra norma jurídica legal o reglamentària. En parcel·les en què no es pugui complir el precepte anterior, per haver-hi impediment legal o reglamentari, o bé per estar situada la parcel·la completament per sobre de la cota 200, l'edificació s'ha de situar a la cota més baixa possible permesa.

4. Les edificacions poden tenir dues plantes sobre rasant, i resulta permesa la construcció de plantes soterrani exclusivament per dependències no habitables amb usos de servei de l'edifici amb un tram de façana descobert de màxim 3,50 metres per accedir-hi.
5. Les construccions i edificacions s'han d'adaptar a l'entorn amb una arquitectura senzilla i racional, i respectuosa amb els valors culturals i paisatgístics de l'entorn. Aquest precepte s'ha de tenir en compte en la composició volumètrica, els materials emprats i la composició de les façanes, així com en l'impacte visual que generi en l'entorn.
6. Les noves edificacions han de ser de volumetria senzilla, constituïdes per un cos de planta rectangular, que ha de tenir les cobertes inclinades a una o dues aigües amb els ràfecs amb volada horitzontal a les façanes. A aquest cos se l'anomena cos principal.
7. Al cos principal se li poden adossar diversos volums secundaris menors, amb coberta plana o inclinada indistintament, que en cap cas poden ocultar o emmascarar el volum principal.
8. Separades del cos principal poden implantar-se edificacions aïllades menors, també amb coberta plana o inclinada indistintament, que en cap cas poden ocultar o emmascarar el volum principal i que s'hauran de situar a una distància coherent pel bon funcionament del conjunt. La seva superfície edificada total no pot superar el 30% de la superfície edificada de l'edificació principal, ni una planta d'altura.
9. Els tancaments han de ser l'element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits en cada façana de l'edifici ha de ser inferior a la dels panys massissos. Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrons. No es permetrà la successió reiterativa d'arcs o altres buits oberts en façana.
10. Les fusteries exteriors de les edificacions seran de fusta o metàl·liques de tipologia idèntica a la tradicional.
11. Les cobertes del cos principal han de ser inclinades amb acabat de teula àrab tradicional (pendent entre el 20% i 30%). Es permet la coberta plana transitable tradicional als cossos i elements complementaris, sempre que no superi el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal. A la coberta han de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar en la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
12. La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
13. Es permet la instal·lació de panells tèrmics/fotovoltaics en sòl rústic per a autoconsum sobre el terreny o sobre la coberta dels edificis. Si es col·loquen damunt la coberta han de quedar totalment integrats, han de mantenir la inclinació de la coberta i substituir l'acabat de teules àrabs. Si s'opta per instal·lar panells tèrmics/fotovoltaics, en la memòria del projecte s'haurà d'explicitar quines són les tecnologies disponibles en el mercat i s'haurà d'elegir la que menys superfície ocupi a coberta o sobre el terreny, la potència de la qual no pot ésser superior en més d'un 10% de les necessitats de subministrament elèctric dels edificis de la parcel·la. La instal·lació de panells en el sòl no computa a efectes d'ocupació.
14. Els acabats i colors de les façanes així com de les fusteries exteriors han de ser els tradicionals, i es prohibeixen expressament els colors estridents i el blanc.

Article 171. Moviments de terres (E)

1. Les excavacions i els terraplens per a la construcció de vies i camins s'ha de procurar que afectin a menys possible els valors paisatgístics i la vegetació del lloc. S'ha de triar el traçat que minimitzi els moviments de terres.
2. Els moviments de terres estan subjectes a llicència municipal i es poden destinar únicament per adaptar el terreny als cultius agraris o per l'adaptació dels exteriors de les edificacions. Les marjades, tant excavades com a elevades en el terreny, s'han de deixar acabades amb pedra seca.

3. No es permeten les excavacions a cel obert i els terraplens que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, excepte les actuacions autoritzades per organismes supramunicipals, que s'ha de procurar que tinguin el menor impacte paisatgístic possible. Els moviments de terres no poden modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.

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

4.1. 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.

4.2. Qualsevol moviment de terres o alteració del terreny natural que tinguí per finalitat adaptar el terreny als exteriors de les edificacions ha de computar a efectes d'ocupació de la parcel·la.

4.3. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i resta d'elements constructius no es podran situar a més d'1,50 m per sobre i 2,20 m per davall del terreny natural.

4.4. En les unitats paisatgístiques 2 i 5 i a les zones ANEI, ARIP i SRG-F, a la part no ocupada ni per edificació ni per la resta d'elements constructius no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny.

Article 172. Tancament de finques

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permeten els tancaments necessaris per a la seva explotació racional sempre que no provinguin de segregacions o romanents que suposin una infracció de la unitat mínima de cultiu i amb les següents condicions:

a) Massissos, d'altura no superior a un (1) metre, realitzats amb pedra seca o peces de marès sense referir. Per damunt es pot col·locar un filferro o reixa fins a una altura de dos metres i vint centímetres (2,20). A les UP-2 i UP-5 i a les zones qualificades com a AANP, ANEI, ARIP i SRG-F, a més, els pals de suport han de ser de fusta.

b) Es prohibeixen els murs realitzats amb peces prefabricades.

c) Les altures es consideren en cada punt del terreny natural.

d) El tancament ha de disposar d'un nombre suficient d'obertures de dimensions convenientes per al pas de la fauna.

2. En les finques en les quals es realitzi un nou tancament s'han de complir les següents condicions:

a) El pla exterior dels tancaments que confronta amb camins públics amb via s'ha de recular la distància estipulada per la legislació vigent si es tracta de carreteres i, si es tracta de camins municipals o camades incloses a l'inventari de camins i camades d'ús públic, 1,00 metre de reculada respecte de l'aresta exterior i mai a menys de 3,00 metres de l'eix del camí.

b) Als encreuaments de vies, les reculades s'han d'efectuar deixant un xamfrà de 4,00 metres.

3. Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obres de fàbrica es poden fer seguint els sistemes tradicionals de la zona.

4. S'han de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les de paret seca. Només se'n permet la seva demolició parcial:

a) En cas d'ampliació de la via. En aquest cas s'ha de reposar el marge amb característiques idèntiques a l'existent.

b) Quan els tancaments resultin afectats directament per obres autoritzades en projecte en el qual ens consti expressament justificada la demolició.

5. Amb l'objectiu de millorar la seguretat de l'explotació ferroviària, els titulars de les finques que limiten amb la plataforma ferroviària procuraran pel seu tancament.

Article 173. Aigües residuals en sòl rústic (E)

1. Les aigües residuals generades no poden ser abocades a pous negres o a rases filtrants. És obligatori l'ús d'estacions depuradores. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plans de l'organisme competent en matèria d'agricultura. Els dipòsits que continguin aigües residuals s'han de separar com a mínim deu metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines i han de separar-se de les partions un mínim de 10,00 metres.
2. Pel que fa al sistema per a l'evacuació d'aigües residuals:
 - a) Als habitatges unifamiliars ha de ser individual i mitjançant fosses sèptiques o depuradores amb desbast de filtres o reixes rentables i com a mínim tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades).
 - b) Excepte quan hi hagi una autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics per emprar l'aigua del tercer compartiment per regar, s'han de buidar periòdicament mitjançant un camió amb destinació a la depuradora.
3. Quan es dugui a terme qualsevol intervenció en el sòl s'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terra i suposi així un deteriorament del territori.

Article 174. Aigües grises i aigües pluvials

1. Tots els habitatges de nova planta, reformes integrals i canvis d'ús a habitatge han de disposar d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades que s'ha de destinar a les cisternes dels inodors i per al reg. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials que generin aigües grises.
2. Tots els habitatges de nova planta, reformes integrals i canvis d'ús a habitatge han de disposar d'un dipòsit (cisterna o aljub) per acumular l'aigua pluvial que prové de les cobertes. Ha de tenir una capacitat mínima de 20 m³ per cada habitatge. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials de superfície superior als 200 m².
3. Les aigües pluvials de les cobertes s'han de conduir fins al dipòsit i hi ha d'haver un derivador que permeti aprofitar l'aigua de pluja o rebutjar-la. El dipòsit ha de comptar amb un sobreeixidor.
4. La reserva d'aigua de pluja s'ha de destinar al reg i/o a les cisternes dels inodors.

Article 175. Piscines

1. A sòl rústic les piscines només poden autoritzar-se si es troben annexes a un habitatge unifamiliar o establiment turístic legalment implantats on la qualificació urbanística permeti aquest ús i compleixin, amidades des de la làmina d'aigua, amb la separació mínima a partions de 10 m.
2. Les piscines i les terrasses annexes únicament computen a efectes d'ocupació. No poden sobresortir més d'un (1) metre del terreny natural mesurat en qualsevol punt del seu perímetre. En cas de sobresortir d'aquesta alçada, també computen a efectes d'edificabilitat i s'han d'integrar en l'entorn com la resta de les construccions.
3. Per tal que s'integrin en el paisatge, les piscines descobertes han de ser de planta sensiblement rectangular, i el seu color interior ha d'harmonitzar amb l'entorn natural. Les construccions en les quals se situïn les instal·lacions i maquinària, quan sobrepassin la rasant del terreny, han de complir les mateixes condicions estètiques que les edificacions.
4. Es prohibeixen les piscines en planta coberta o sobre el forjat de l'última planta.

Article 176. Camins particulars

1. En sòl rústic queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta finca, o transcorrin íntegrament per dins de diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.
2. L'autorització d'obertura de nous camins comporta l'obligació de la seva integració en l'entorn, tant en l'adaptació al terreny com en relació a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc.
3. Quan l'autorització es refereix a la reforma de camins existents, aquesta autorització comporta l'obligació de conservar-ne les característiques de major interès.

Article 177. Publicitat en sòl rústic (E)

1. Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a totes les categories de sòl rústic. No es considera publicitat la retolació sobre els establiments i els indicadors informatius de l'activitat legalment implantada que s'hi desenvolupi que no superin els 0,2 m² de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn. No s'admet que aquests indicadors o rètols siguin lluminosos ni reproduïxin continguts multimèdia.
2. Les tanques, cartells i qualsevol mitjans publicitaris implantats sense autorització constitueixen una infracció continuada i han de ser objecte dels pertinents procediments sancionadors i de restabliment de la legalitat urbanística.

Article 178. Centres de transformació elèctrica en sòl rústic

1. Les edificacions destinades a centre de transformació de subministrament elèctric en sòl rústic s'han d'adaptar a les condicions estètiques de la zona i han de ser acabats amb coberta inclinada de teula.
2. Les edificacions destinades a centre de transformació de subministrament elèctric s'han de separar 4 metres de l'eix del camí, mantenint sempre l'alineació al límit del camí en casos on aquest sigui d'ample igual o major a 8 metres, i no s'han de recular de les partions.

Article 179. Caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables en sòl rústic

Es prohibeix en sòl rústic la disposició sobre el terreny de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables fora de les zones concretes expressament habilitades per a aquest ús.

Article 180. Camins públics i camades d'ús públic

En els camins públics i camades d'ús públics es permet el trànsit de vehicles i persones, però es prohibeix l'aparcament i la neteja de vehicles. Tampoc no es permet abocar-hi les aigües pluvials que provenguin d'una zona pavimentada de les parcel·les confrontants.

CAPÍTOL II. SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS A SÒL RÚSTIC

Article 181. Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic

1. Qualsevol acte que tingui per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys classificats com a sòl rústic per aquest Pla general està subjecte a llicència urbanística municipal prèvia, en els termes prevists a la legislació i reglamentació aplicable.
2. Si l'acte de divisió s'empara en la legislació agrària o forestal, s'han de complir exclusivament les limitacions que estableix la legislació esmentada quan al règim d'unitats mínimes de conreu o forestal.
3. Si l'acte de divisió té per objecte la implantació o realització d'activitats regulades per la legislació urbanística, s'apliquen les determinacions sobre parcel·lació, divisió o segregació establertes a les normes particulars per a cada qualificació de sòl que estableix aquest pla general, sens perjudici de l'aplicabilitat, en cas de discrepància, de les normes més restrictives que contengui la legislació urbanística o els instruments d'ordenació territorial.
4. En cap cas l'autorització d'actes de divisions emparats en la legislació agrària o forestal no pressuposa l'autorització d'usos urbanístics.

Article 182. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions

1. Si una parcel·la està afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles ha de ser igual o superior a cent (100). No es podran comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, excepte si es tracta d'una àrea de protecció territorial (APT), cas en el qual es considerarà la pati sobre la qual se superposi.
2. L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona amb la categoria de menor protecció.

Article 183. Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar

1. En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la parcel·la mínima establerta per aquest Pla general, es trobi en un dels supòsits següents:
 - a) Procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997.
 - b) En cas de parcel·les segregades entre el 16 de juliol de 1997 i el 13 de juliol de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit.
 - c) En parcel·les que procedeixin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 de juliol de 1999, només quan les parcel·les provinquin 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. 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 és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.

Article 184. Classificació i definicions dels usos

1. Activitats del sector primari.

a) 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 cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació.

b) De caràcter intensiu: Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb 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 altres similars.

c) Complementàries: Seran considerades així l'agroturisme, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les activitats agroturístiques de diversificació agrària relacionades amb la destinació o la naturalesa de les finques i compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic.

2. Activitats del sector secundari.

a) Indústria de transformació agrària: Són les activitats destinades a magatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per comerciar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes a l'Article 170 a l'Article 171 i a l'Article 172 d'aquestes Normes urbanístiques.

S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

b) Indústria en general: Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions de d'integració establertes a l'Article 170 a l'Article 171 i a l'Article 172 d'aquestes Normes urbanístiques.

3. Equipaments.

a) Equipaments sense construcció: Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en l'apartat 1.c). Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

b) Resta d'equipaments: Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per 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 de magatzematge, educacionals, soci-assistencials i al turisme de

certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els hotels rurals, els càmpings, refugis d'animals domèstics i/o de companyia, parcs zoològics o circuits esportius.

4. Altres activitats.

a) Extractives: Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

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

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

b.2) Vies de transport (E-2): Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

b.3) Conduccions i esteses (E-3): Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèries o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

b.4) Ports i ports esportius (E-4): S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzematge 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'oci i de pesca i les seves superfícies annexes.

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

c) 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.

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

CAPÍTOL III. CATEGORIES EN SÒL RÚSTIC

Article 185. Categorització, modalitats i submodalitats en sòl rústic (E)

El sòl rústic es categoritza d'acord amb l'estructura de la matriu d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca, d'acord amb les següents categories, modalitats i submodalitats de sòl rústic:

Sòl rústic protegit

AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció

ANEI. Àrea natural d'especial interès

- ANEI-M. Àrea natural d'especial interès municipal

ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic

APR. Àrea de prevenció de riscos

- ARP-I. Àrea de prevenció de riscos d'incendis
- ARP-E. Àrea de prevenció de riscos d'erosió
- APR-S. Àrea de prevenció de riscos d'esllavissaments o desprendiments
- APR-U. Àrea de prevenció de riscos d'inundació
- APR-A. Àrees de prevenció de riscos de vulnerabilitat o contaminació d'aqüífers

APT. Àrea de protecció territorial

- APT-CR. Àrea de protecció territorial de carreteres
- APT-CT. Àrea de protecció territorial de costes

Sòl rústic comú

AIA. Àrea d'interès agrari

- AIA-E. Àrea d'interès agrari extensiu
- AIA-EM. Àrea d'interès agrari extensiu municipal

AT. Àrea de transició

- AT-C. Àrea de transició de creixement.
- AT-H. Àrea de transició d'harmonització

SRG. Sòl rústic de règim general

- SRG. Sòl rústic de règim general
- SRG-F. Sòl rústic de règim general forestal
- SRG-FM. Sòl rústic de règim general forestal municipal

Article 186. Definicions relatives a les categories en sòl rústic protegit (E)

Als efectes d'aquest Pla general s'entén que en sòl rústic protegit hi ha les següents categories:

- Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrea natural d'especial interès (ANEI): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrea natural d'especial interès municipal (ANEI-M): correspon a una franja de 500 metres aproximadament, comptada a partir de la zona marítime-terrestre, delimitada com a tal en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000.
- Àrea rural d'interès paisatgístic (ARIP): correspon a les zones definides com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca.
- Àrea de prevenció de riscos (APR): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest pla que s'indiquen cas a cas. Se'n distingeixen cinc subtipus:
 1. Àrea de prevenció de riscos d'incendis (APR-I).
 2. Àrea de prevenció de riscos d'erosió (APR-E).

3. Àrea de prevenció de riscos d'esllavissaments o despreniments (APR-S).
 4. Àrea de prevenció de riscos d'inundació (APR-U).
 5. Àrea de prevenció de riscos de vulnerabilitat o contaminació d'aqüífers (APR-A).
- Àrea de protecció territorial (APT): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació sèrie PO-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca. Se'n distingeixen dos subtipus:
1. Àrea de protecció territorial de carreteres (APT-CR).
 2. Àrea de protecció territorial de costes (APT-CT).

Article 187. Definicions relatives a les categories en sòl rústic comú (E)

Als efectes d'aquest Pla general s'entén que en sòl rústic comú hi ha les següents categories:

- a) Àrea d'interès agrari (AIA): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca:
 - Àrea d'interès agrari extensiva (AIA_E).
 - Àrea d'interès agrari extensiva municipal (AIA_EM): correspon a noves zones de vinyes autoritzades amb posterioritat a la redacció del Pla territorial insular de Mallorca.
- b) Àrea de transició (AT): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000, seguint la delimitació que figura en els plànols d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca. Se'n distingeixen dos subtipus:
 - Àrea de transició - creixement (AT-C).
 - Àrea de transició - harmonització (AT-H).
- c) Sòl rústic de règim general (SRG): correspon a les zones delimitades com a tals en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000. Se'n distingeixen tres subtipus:
 - Sòl rústic de règim general (SRG).
 - Sòl rústic de règim general - forestal (SRG-F).
 - Sòl rústic de règim general forestal municipal (SRG-FM).

CAPÍTOL IV. ORDENANCES PARTICULARS EN SÒL RÚSTIC

Article 188. Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) (E)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les només poden tenir accés pels camins existents que apareixen grafiats a la cartografia del Pla general.

2. Condicions d'edificació:

a) Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

b) Es prohibeix la ubicació d'edificacions a savinars, alzinars, ullastrars, barrancs, penya-segats, coronaments de puigs, penyals o cornises naturals. La distància de separació a les seves arestes superiors i inferiors ha de ser una distància igual a la seva altura, de manera que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

3. Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents.

AANP

Parcel·la mínima	(a efectes urbanístics i aplicable estrictament als usos admesos o condicionats)
Edificabilitat màxima	2%
Ocupació màxima	3%
Alçada reguladora	6,00 m
Alçada total	7,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10,00
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca. Només es permet la utilització de les edificacions existents (norma específica 3 de l'art. 2 del Decret llei 1 que modifica la matriu d'usos).

b) Activitats intensives: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració prèvia d'interès general. Quan el desenvolupament d'aquestes activitats requereix l'ús d'edificacions, només es permet la utilització de les existents.

S'inclou les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats com són les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions. A més:

b.1) s'ha de garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives,

b.2) s'ha de garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals,

b.3. no s'hi poden ubicar hivernacles.

c) Activitats complementàries:

- de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 3. Ús prohibit,

- resta d'activitats complementàries: 3. Ús prohibit.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 3. Ús prohibit.

b.) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2-3. Ús prohibit llevat dels derivats de les concessions de temporada al litoral, inclosos els aparcaments lligats a aquestes activitats que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral. Mitjançant el procediment de la declaració de l'interès general.

b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 3. Ús prohibit.

b) Infraestructures: 3. Prohibides.

c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.

d) Protecció i educació ambiental: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i només es permet aquest ús en edificacions existents.

Article 189. Àrees naturals d'especial interès (ANEI) (E)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les només poden tenir accés pels camins existents que apareixen grafiats a la cartografia del Pla general.

2. Condicions d'edificació:

a) Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

b) Es prohibeix la ubicació d'edificacions a savinars, alzinars, ullastrars, barrancs, penya-segats, coronaments de puigs, penyals o cornises naturals. La distància de separació a les seves arestes superiors i inferiors ha de ser una distància igual a la seva altura, de manera que la seva vista quedi lliure d'obstacles.

3. Paràmetres d'edificació:

ANEI

Parcel·la mínima	(a efectes urbanístics i aplicable estrictament als usos admesos o condicionats)
Edificabilitat màxima	2%
Ocupació màxima	3%
Alçada reguladora	6,00 m
Alçada total	7,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	20 m i 40 m a zona forestal
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els requisits addicionals següents:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

b.3) No s'hi poden ubicar hivernacles.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'agrooci i activitats d'agrocultura.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 3. Ús prohibit.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit excepte a pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que estiguin autoritzades o s'autoritzen segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat. La implantació de les infraestructures està subjecte a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees i a l'obtenció de la declaració d'interès general, i estan limitades a:

- ser infraestructures del tipus E-1 del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM),

- ser infraestructures del tipus E-2 del PTIM, vies de transport previstes en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el pla director de transports; en cas d'obertura de nous camins només s'autoritzen quan siguin d'ús i domini públic,

- ser infraestructures del tipus E-3 del PTIM, conduccions i esteses sempre que siguin enterrades; a les infraestructures ja grafiades en els plànols del Pla general estan admeses, i sempre que no suposin augment de la superfície, les actuacions de millora, reparació, manteniment i les lligades amb el seu correcte funcionament,

- en la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat, a no ser que es demostrï la manca d'alternatives tècniques i econòmicament viables.

c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès. Són les activitats pròpies de la protecció i educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme com ara l'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.

Article 190. Àrees naturals d'especial interès municipal (ANEI-M) (E)

Regeixen les mateixes condicions de parcel·lació, edificació i usos que a les zones ANEI.

Article 191. Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) (E)**1. Condicions de parcel·lació:**

Les noves parcel·les només poden tenir accés pels camins existents que apareixen grafats a la cartografia del Pla general i s'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 100 m.

2. Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents.

ARIP

Parcel·la mínima	50.000 m ² (a efectes urbanístics)
Edificabilitat màxima	2%
Ocupació màxima	3%
Alçada reguladora	6,00 m
Alçada total	7,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10,00
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³

3. Règim d'usos:

3.1. Sector primari: les construccions que guardin relació amb la natura i destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. En tot cas s'han de complir les següents condicions:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

b.3) Inclou les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats intensives com són els hivernacles, infraestructures de reg, granges i magatzems de certes dimensions. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general. Quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permet

la utilització de les existents. S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'*agroturisme* i activitats d'*agroturisme*. Aquestes activitats només poden tenir lloc en edificacions existents a l'entrada en vigor de la Llei 12/2014, agrària de les Illes Balears.

3.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els requisits addicionals següents:

a.1) Que s'ubiqui a edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però vinculada sempre a parcel·les ubicades en sòl rústic protegit o SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació.

b. Indústria general: 3. Ús prohibit.

3.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general, i amb els següents requisits addicionals:

- aparcaments sense pavimentar i xarxa viària interna destinada a feines de manteniment,
- s'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general. Consisteix en la transformació d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o les instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats de d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials. En el cas d'establiments de turisme rural, s'estableixen els següents requisits addicionals:

- Es limita a edificis inclosos dins el Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració insular o municipal competent en matèria de patrimoni. Es permeten els tipus d'obres previstes a l'apartat anterior, sempre que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

3.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit, excepte a pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general, i limitades a:

- ser infraestructures del tipus E-1 del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM),
- ser infraestructures del tipus E-2 del PTIM, vies de transport previstes en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el pla director de transports; en cas d'obertura de nous camins només s'autoritzen quan siguin d'ús i domini públic,
- ser infraestructures del tipus E-3 del PTIM, conduccions i esteses soterrades,
- ser infraestructures del tipus E-5 del PTIM, 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, energètiques i de tractament de residus.

A les infraestructures ja grafiades en els plànols del Pla general estan admeses, i sempre que no suposin augment de la superfície, les actuacions de millora, reparació, manteniment i les lligades amb el seu correcte funcionament.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat, a no ser que es demostrï la manca d'alternatives tècniques i/o econòmicament viables.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'Article 183 d'aquestes Normes urbanístiques.

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

Article 192. Àrees de prevenció de riscos (APR) (E)

1. Com que són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a què pertanyin, sens perjudici de l'aplicació addicional obligatòria de les mesures preventives que cal adoptar a cadascuna de les categories d'APR definides en aquest article i del règim d'usos més restrictius que preveu l'apartat 3 d'aquest mateix article. No obstant això, amb independència de l'ocupació i l'edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no ha de superar una ocupació màxima del 3% i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m²/m².

2. Les intervencions públiques i privades han d'incorporar, en els seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, siguin d'inundacions, incendis forestals, vulnerabilitat d'aqüífers, esllavissament o erosions, i han d'incorporar les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació són els següents:

2.1. **Àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundacions:** són àrees de terrenys plans situades als costats d'algun dels torrents, zones humides, albuferes o llacunes i susceptibles, per la seva cota topogràfica i natura del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

Són d'aplicació les disposicions recollides a l'Article 26 a l'Article 30 i a l'Article 31 d'aquestes Normes urbanístiques.

2.2. **Àrees de prevenció de riscos (APR) d'incendis:** són àrees de terreny on hi ha una massa arbòria important, per la qual cosa tenen, en funció de la seva densitat de combustible, diferents nivells de perill d'incendi. A les zones indicades com a tal, s'han de complir els preceptes relatius a incendis forestals prevists a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts, i al seu reglament, així com els continguts al Pla general de defensa contra incendis forestals.

En les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges han d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, i se'ls ha d'aplicar el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

2.3. **Àrees de prevenció de riscos (APR) de esllavissament:** són àrees de terreny situades a zones de fort pendent i tipus de sòl inestable que per la seva natura muntanyenca i l'existència d'afloraments rocosos a la part superior són susceptibles de caiguda per fractura. Els projectes que es presentin en aquestes àrees amb relació a usos o activitats admesos hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

2.4. Àrees de prevenció de riscos (APR) d'erosions: són àrees de possible perill d'erosió en funció del pendent del terreny, la baixa densitat de la vegetació i el nivell d'impermeabilitat del terreny. Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a Usos o activitats admesos han d'incorporar mesures que evitin els perills derivats del risc d'erosió.

En aquestes àrees d'erosió:

- s'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals,
- els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació,
- la desforestació ha de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.

2.5. Àrees de prevenció de riscos de vulnerabilitat d'aqüífers:

- El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla hidrològic de les Illes Balears.
- Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinaries.
- Si es pretén exercir una activitat o construir una edificació o instal·lació i es troba inclosa dins algun dels perímetres de protecció de les captacions d'abastiment de poblacions (zona de restricció absoluta, zona de restricció màxima i zona de restricció moderada), l'activitat, construcció o instal·lació no ha d'estar prohibida pel Pla hidrològic. Per altra part, es necessita l'autorització de l'organisme competent les activitats i usos, respecte de cadascuna de les zones en el Pla hidrològic de les Illes Balears tal com queden incorporades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-PP, a escala 1:10.000.

La resta d'activitats i usos, ni prohibides ni subjectes a autorització segons el Pla hidrològic de les Illes Balears, a les zones de restricció màxima i moderada dels perímetres de protecció de les captacions d'abastiment de poblacions estan permeses sempre que, a més, es compleixi amb el règim d'usos que es preveu per a aquestes zones tal com queden incorporades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-PP, a escala 1:10.000.

3. Règim d'usos: a les àrees de prevenció de riscos (APR), sense perjudici de la preceptiva obtenció de l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient, només es permeten els següents usos:

3.1. Sector primari:

- a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca, sempre que siguin construccions existents.
- b) Activitats intensives: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals:
 - b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
 - b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció de l'interès general. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general.

S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes i el turisme rural, refugis, activitats d'*agrooci* i activitats d'*agrocultura*.

3.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals:

a.1) Que s'ubiqui a edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades en sòl rústic protegit o SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

3.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general, i amb els següents requisits addicionals:

- aparcaments sense pavimentar i xarxa viària interna destinada a feines de manteniment.

- s'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general, i amb els següents requisits addicionals:

- en edificis inclosos dins el Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor es permeten els establiments de turisme rural, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració insular o municipal competent en matèria de patrimoni. Es permeten els tipus d'obres previstes per aquest ús, sempre que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

3.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit, llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzi segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a :

- ser infraestructures del tipus E-1 del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM),

- ser infraestructures del tipus E-2 del PTIM, vies de transport previstes en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el pla director de transports; en cas d'obertura de nous camins només s'autoritzen quan siguin d'ús i domini públic,

- ser infraestructures del tipus E-3 del PTIM, conduccions i esteses soterrades,

- ser infraestructures del tipus E-5 del PTIM, 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, energètiques i de tractament de residus; a les infraestructures ja grafiades en els plànols del Pla general estan admeses, i sempre que no suposin augment de la superfície, les actuacions de millora, reparació, manteniment i les lligades amb el seu correcte funcionament,

- en la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat, a no ser que es demostri la manca d'alternatives tècniques i econòmicament viables.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet de disposar de l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient i als potencials altres condicionants que puguin incorporar les altres qualificacions de sòl on s'ubiqui.

d) Protecció i educació ambiental: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general.

Article 193. Àrees de protecció territorial (APT) (E)

1. Les APT se corresponen amb les zones delimitades d'acord amb l'article 19 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributaries, essent les zones delimitades com a tals als plans territorials i als planejaments municipals generals només indicatives.

2. Com que són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, aplicant, en tot cas, les condicions d'ús més restrictives que estableix aquest article. No obstant això, amb independència de l'ocupació i l'edificabilitat permesa a la zona subjacent, en cap cas la suma de la superfície de les edificacions i dels elements constructius no ha de superar una ocupació màxima del 3% i un coeficient d'edificabilitat màxim de 0,02 m²/m².

3. Règim d'usos:

3.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció de l'interès general. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general.

S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que siguin a una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'*agrooci* i activitats d'*agrocultura*. Aquestes activitats només poden tenir lloc en edificacions existents a l'entrada en vigor de la Llei 12/2014, agrària de les Illes Balears.

3.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals:

a.1) Que s'ubiqui a edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però vinculada sempre a parcel·les ubicades en sòl rústic protegit o SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat i sense superar la resta de paràmetres aplicables.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:

- ser infraestructures del tipus E-1 del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM), petites infraestructures,

- ser infraestructures del tipus E-2 del PTIM, vies de transport previstes en el Pla de transport o en plans directores sectorials i de camins,

- ser infraestructures del tipus E-3 del PTIM, conduccions i esteses,

- ser infraestructures del tipus E-5 del PTIM, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal, definides a l'apartat E-5 de l'annex del Pla territorial insular de Mallorca; a les infraestructures ja grafiades en els plànols del Pla general estan admeses, i sempre que no suposin augment de la superfície, les actuacions de millora, reparació, manteniment i les lligades amb el seu correcte funcionament,

- en la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat, a no ser que es demostrï la manca d'alternatives tècniques i econòmicament viables.

c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

5. Complementàriament, a les àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR):

Només es permeten les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'interès general que no admetin una localització alternativa a l'exterior.

Queden, per tant, prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació de qualsevol tipus d'edificacions, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les existents, que han de ser degudament autoritzades.

Totes les actuacions s'han d'ajustar a allò que indiquen les diverses disposicions vigents d'aplicació en la matèria.

Article 194. Àrees d'interès agrari (AIA-E) (E)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les només poden tenir accés pels camins existents que apareixen grafiats a la cartografia del Pla general i s'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 50 metres.

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions han de complir els paràmetres següents:

AIA-E

Parcel·la mínima	14.000 m ² (aplicable estrictament als usos admesos o condicionats)
Edificabilitat màxima	2%
Ocupació màxima	3%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'admeten les construccions i instal·lacions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. En tot cas s'han de complir:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 1. Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formi part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'*agrooci* i activitats d'*agrocultura*.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i amb els següents requisits:

a.1) Que s'ubiqui a edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però vinculada sempre a parcel·les ubicades en sòl rústic protegit o SRG-F.

a.2. Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

b) Indústria general: 2-3. Ús prohibit llevat de les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1996 situades a AIA, que siguin autoritzades de conformitat amb allò que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:

b.1) Establiments turístics: es poden autoritzar els establiments turístics quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi.

En edificis inclosos dins el Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor es permeten els establiments de turisme rural, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració insular o municipal competent en matèria de patrimoni. Es permeten els tipus d'obres previstes per aquest ús, sempre que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:

- ser infraestructures del tipus E-1 del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM), petites infraestructures,
- ser infraestructures del tipus E-2 del PTIM, vies de transport previstes en el Pla de transport o en plans directors sectorials i de camins,
- ser infraestructures del tipus E-3 del PTIM, conduccions i esteses
- ser infraestructures del tipus E-5 del PTIM, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal, definides a l'apartat E-5 de l'annex del Pla territorial insular de Mallorca
- en la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat, a no ser que es demostrï la manca d'alternatives tècniques i econòmicament viables.

A les infraestructures ja grafiades en els plànols del Pla general estan admeses, i sempre que no suposin augment de la superfície, les actuacions de millora, reparació, manteniment i les lligades amb el seu correcte funcionament.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'Article 183 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès. Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

Article 195. Àrees interès agrari municipal (AIA-EM) (E)

Regeixen les mateixes condicions de parcel·lació, edificació i usos que a les zones AIA-E.

Article 196. Àrees de transició (AT-C) i (AT-H) (E)**1. Condicions de parcel·lació:**

Les noves parcel·les només poden tenir accés pels camins existents que apareixen grafiats a la cartografia del Pla general i s'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 50 metres.

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions han de complir els paràmetres següents:**AT-C i AT-H**

Parcel·la mínima	14.000 m ² (aplicable estrictament als usos admesos o condicionats)
Edificabilitat màxima	3%
Ocupació màxima	4%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³

4. Règim d'usos:**4.1. Sector primari:**

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

Entre les activitats extensives es troben incloses les relacionades amb l'ús de la biomassa agrària, i avarca les activitats de punts de recollida, tractament, emmagatzematge i transferència per camins, pistes forestals o vies de tretxa, apilament, estellament, embalatge, trituració.

b) Activitats intensives: 1. Ús admès i amb els següents requisits:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció de l'interès general. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció prèvia de la declaració d'interès general.

S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'agrooci i activitats d'agrocultura.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i amb els següents requisits:

a.1) Que s'ubiqui a edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però vinculada sempre a parcel·les ubicades en sòl rústic protegit o SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit llevat d'aquelles indústries anteriors a l'1 de gener de 1996 existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca que siguin autoritzables d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen a la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i amb els següents requisits addicionals:

- activitats d'oci i esplai com àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja,

- instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, les derivades de les concessions de temporada en litoral,

- s'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a:

b.1) L'obtenció de la declaració d'interès general per l'ús docent, educatiu, social i assistencial, sanitari, científic, cultural o esportiu.

b.2) A pedreres inactives: a que es tracti d'equipaments d'ús d'oci i recreatiu.

b.3) L'obtenció d'interès general per establiments turístics: es poden autoritzar els establiments turístics quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi.

En edificis inclosos dins el Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor es permeten els establiments de turisme rural, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració insular o municipal competent en matèria de patrimoni. Es permeten els tipus d'obres previstes per aquest ús, sempre que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres:

a) Activitats extractives: 3. Ús prohibit llevat que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:

- ser infraestructures del tipus E-1 del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM), petites infraestructures,

- ser infraestructures del tipus E-2 del PTIM, vies de transport previstes en el Pla de transport o en plans directors sectorials i de camins,
- ser infraestructures del tipus E-3 del PTIM, conduccions i esteses,
- ser infraestructures del tipus E-5 del PTIM, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal, definides a l'apartat E-5 de l'annex del PTIM.

A les infraestructures ja grafiades en els plànols del Pla general estan admeses, i sempre que no suposin augment de la superfície, les actuacions de millora, reparació, manteniment i les lligades amb el seu correcte funcionament,

- en la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat, a no ser que es demostrï la manca d'alternatives tècniques i econòmicament viables.

c) Habitatge unifamiliar:

- a l'Àrea de transició de creixement (AT-C): 3. Ús prohibit.
- a l'Àrea de transició d'harmonització (AT-H): 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'Article 183 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès

Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

Article 197. Sòl rústic de règim general (SRG) (E)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les només poden tenir accés pels camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del Pla general i s'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 50 metres.

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que tinguin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions que es permetin i es vulguin situar en aquestes àrees han de complir els paràmetres següents:

SRG

Parcel·la mínima	14.000 m ² (aplicable estrictament als usos admesos o condicionats)
Edificabilitat màxima	3%
Ocupació màxima	4%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

Entre les activitats extensives es troben incloses les relacionades amb l'ús de la biomassa agrària, i abasta les activitats de punts de recollida, tractament, emmagatzematge i transferència per camins, pistes forestals o vies de treta, apilament, estellament, embalatge, trituració (art. 72 llei 12/2014).

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. S'han de complir els següents requisits:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès, S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 1. Ús admès S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'*agrooci* i activitats d'*agrocultura*.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general.

b) Indústria general: 2-3. Ús prohibit llevat de les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1996 situades a SRG, que siguin autoritzades de conformitat amb allò que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a:

b.1) L'obtenció de la declaració d'interès general per l'ús científic, cultural o esportiu.

b.2) A pedreres inactives: a que es tracti d'equipaments d'ús d'oci i recreatiu.

b.3) L'obtenció d'interès general per establiments turístics: es poden autoritzar els establiments turístics quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima, i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi.

En edificis inclosos dins el Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor es permeten els establiments de turisme rural, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració insular o municipal competent en matèria de patrimoni. Es permeten els tipus d'obres

4.4. Altres

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:

- ser infraestructures del tipus E-1 del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM), petites infraestructures,
- ser infraestructures del tipus E-2 del PTIM, vies de transport que estiguin recollides en el PTI o en els plans directors sectorials corresponents i de camins,
- ser infraestructures del tipus E-3 del PTIM, conduccions i esteses,
- ser infraestructures del tipus E-5 del PTIM, grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal, definides a l'apartat E-5 de l'annex del PTIM.

A les infraestructures ja grafiades en els plànols del Pla general estan admeses, i sempre que no suposin augment de la superfície, les actuacions de millora, reparació, manteniment i les lligades amb el seu correcte funcionament.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat, a no ser que es demostrï la manca d'alternatives tècniques i econòmicament viables.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'Article 183 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

Article 198. Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) (E)

1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les només poden tenir accés pels camins existents que apareguin grafiats a la cartografia del Pla general i s'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de 100 m.

2. Condicions d'edificació:

Les construccions que tinguin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

3. Paràmetres d'edificació: les construccions que es permetin i es vulguin situar en aquestes àrees han de complir els paràmetres següents:

SRG-F

Parcel·la mínima	50.000 m ² (aplicable estrictament als usos admesos o condicionats)
Edificabilitat màxima	2%
Ocupació màxima	3%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	B+1PP
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³

4. Règim d'usos:

4.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: 1. Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

Entre les activitats extensives es troben incloses les relacionades amb l'ús de la biomassa agrària, i avarca les activitats de punts de recollida, tractament, emmagatzematge i transferència per camins, pistes forestals o vies de tretxa, apilament, estellament, embalatge, trituració (art. 72 Llei 12/2014).

b) Activitats intensives: 1. Ús admès. S'han de complir els següents requisits:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 1. Ús admès, S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m².

- Resta d'activitats complementàries: 1. Ús admès S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'*agrooci* i activitats d'*agrocultura*.

4.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i amb els següents requisits:

a.1) Que s'ubiqui a edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però vinculada sempre a parcel·les ubicades en sòl rústic protegit o SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

4.3. Equipaments:

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 2. Ús condicionat a:

b.1) L'obtenció de la declaració d'interès general per l'ús científic, cultural o esportiu.

b.2) A pedreres inactives: a que es tracti d'equipaments d'ús d'oci i recreatiu.

b.3) L'obtenció d'interès general per establiments turístics: es poden autoritzar els establiments turístics quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima, i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi.

En edificis inclosos dins el Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor es permeten els establiments de turisme rural, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració

turística competent i de l'administració insular o municipal competent en matèria de patrimoni. Es permeten els tipus d'obres previstes per aquest ús, sempre que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

4.4. Altres

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:

- ser infraestructures del tipus E-1, petites infraestructures.
- ser infraestructures del tipus E-2 del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM), 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.
- ser infraestructures del tipus E-3, conduccions i esteses.
- ser infraestructures del tipus E-5 del PTIM, 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, energètiques i de tractament de residus.

c) Habitatge unifamiliar: 2. Ús condicionat. Al fet que es compleixin els requisits de l'Article 183 d'aquestes Normes urbanístiques.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

Les construccions han de complir els paràmetres d'edificació de la zona.

Article 199. Àrees de sòl rústic forestal municipal (SRG-FM) (E)

Regeixen les mateixes condicions de parcel·lació, edificació i usos que a les zones SRG-F.

Article 200. Àmbits afectats per usos extractius (E)

1. Els àmbits afectats per usos extractius als què es refereix l'article 3 de la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears, s'identifiquen oportunament en els plànols d'ordenació d'aquest Pla general, sèrie PO-SR, a escala 1:5.000.

2. Aquests àmbits mantenen la qualificació de sòl d'acord amb les categories i modalitats a què es refereixen l'Article 186 i l'Article 187 d'aquestes Normes urbanístiques i hi són d'aplicació els paràmetres corresponents a cada categoria de sòl excepte pel que fa a la parcel·la mínima, que serà l'autoritzada per l'administració competent. Això no obstant, en aquests àmbits, mentre es mantingui l'ús extractiu, la qualificació només admet l'esmentat ús extractiu, quedant prohibits la resta d'usos.

3. A l'efecte previst en aquest article, i d'acord amb les determinacions de la legislació sectorial d'ordenació minera, s'entén per ús extractiu aquell que inclou l'activitat extractiva, entesa com el conjunt d'operacions i instal·lacions necessàries per obtenir i comercialitzar recursos geològics. S'hi inclouen els establiments de benefici definits a la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears, així com les instal·lacions -fixes o mòbils- i les edificacions necessàries per al desenvolupament normal de l'activitat, com ara tallers, bàscules, oficines, magatzems, plantes envasadores d'aigua mineral, vestuaris o menjadors de personal, que, en tot cas, han de complir les prescripcions que, quant a autoritzacions o permisos, es prevegin en la legislació de règim local o autonòmica vigent.

4. La regulació establerta en aquest article és transitòria en tant no es redacti el corresponent Pla Director Sectorial de Pedreres.

5. Per a pedreres d'interès etnològic protegides pel Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor la regulació és la de la fitxa corresponent.

6. Tal i com s'especifica en la Disposició addicional primera d'aquestes Normes urbanístiques, per al desenvolupament del Pla general caldrà tramitar i aprovar un pla especial que abasti les pedreres incloses dins l'*ART ANEI Torrent de na Borges* amb l'objectiu de fomentar la restauració de les pedreres inactives i el cessament definitiu de l'activitat de les pedreres actives incloses dins l'àmbit, clausurar l'abocament de residus sòlids en el Puig de Son Sureda i eliminar els abocaments il·legals en punts d'espai protegit. Mentre no es desenvolupi aquest pla especial, el règim transitori serà el que s'estableix en aquest article i en la fitxa *BP-001. Vall de la Nou-barranc de Son Cifre* del Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor.

Article 201. Sistemes generals en sòl rústic (E)

1. El Pla general identifica i qualifica com a tal els sistemes generals situats en sòl rústic (d'ara endavant, SSGG-SR), i que es destinen principalment a espais lliures, equipaments, instal·lacions de comunicacions, i infraestructures.

2. Per als sistemes generals d'espais lliures en sòl rústic, de forma genèrica, regeixen les mateixes condicions de parcel·lació i edificació que regeixen a les zones SRG-FM. L'ús admès és el de dotacional d'espai lliure públic.

3. Els projectes d'execució dels sistemes generals en sòl rústic hauran de contemplar mesures d'integració paisatgística per tal de minimitzar-ne l'impacte visual. Com per exemple, l'ús de pantalles de vegetació natural que disminueixi la visibilitat de les edificacions o instal·lacions. Així mateix, en l'execució dels sistemes generals que impliqui haver de remoure vegetació natural s'haurà de procurar mantenir els exemplars més valuosos o reubicar-los.

4. Per als sistemes generals en sòl rústic d'equipaments, de forma genèrica:

• SSGG-SR EQ-PR-ES.

Parcel·la mínima	La reconeguda en el plànols d'ordenació
Edificabilitat màxima	0,10 m ² /m ²
Ocupació màxima	100%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	PB+1
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³
Ús predominant	Esportiu
Ús compatible	Bar i cafeteria amb una superfície màxima de 200 m ² .
Titularitat	Privat

5. Per a les instal·lacions i serveis de sistemes generals en sòl rústic (inclou estacions de depuració, escorxador, subestacions elèctriques, dipòsits d'aigua i instal·lacions de transferència i triatge de residus, entre altres), de forma genèrica:

• SSGG-SR SE-IS.

Parcel·la mínima	La reconeguda en el plànols d'ordenació
Edificabilitat màxima	0,75 m ² /m ²
Ocupació màxima	100%

Alçada total	8,00 m. pel que fa a edificacions. En cas d'instal·lacions específiques es permet superar aquesta alçada si es justifica la impossibilitat d'una solució alternativa
Nombre de plantes	PB
Separació a partions	10 m
Ús predominant	Infraestructura
Ús compatible	-

6. Per a la resta de sistemes generals en sòl rústic, de forma individualitzada:

- SSGG-SR SE-PR-CE. Cementiri i serveis funeraris

Parcel·la mínima	La reconeguda en el plànols d'ordenació
Edificabilitat màxima	Parc de l'Alba: 0,06 m ² /m ² Cementiri municipal 0,38 m ² /m ²
Ocupació màxima	100%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	PB+1
Separació a partions	10,00 m
Ús predominant	Ús dotacional de serveis de cementiri
Ús compatible	-
Titularitat	Parc de l'Alba, privada Cementiri municipal, pública

- SSGG-SR PB-ELP Es Fangar

Parcel·la mínima	La reconeguda en el plànols d'ordenació
Edificabilitat màxima	0,001 m ² /m ²
Ocupació màxima	0,1%
Alçada reguladora	-
Alçada total	4 m
Nombre de plantes	PB
Separació a partions	10,00 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³
Ús predominant	Ús dotacional d'espai lliure públic
Ús compatible	Bany públic i caseta de guarda
Titularitat	Pública

- SSGG-SR EQ-PR-DO*. Centre internacional de Tennis

D'acord amb la Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre internacional de Tennis Rafael Nadal. La implantació dels usos predominants o autoritzables ho són a la ubicació i amb els paràmetres que fixi el corresponent Master Plan.

La reconeguda en el plànols d'ordenació	La reconeguda en el plànols d'ordenació.
Edificabilitat màxima	0,50 m ² /m ²
Ocupació màxima	25%

	sota rasant 40%
Alçada reguladora	12,00 m
Alçada total	-
Nombre de plantes	PS+PB+2
Separació a partions	3,00 m excepte les pistes esportives
Separació mínima entre edificis	3,00 m
Volum màxim per edifici	-
Ús predominant	Residencial: residència tutelada i règim diferenciat Comercial: botiga especialitzada Oficines: les de la fundació Rafael Nadal i administració Sales de reunió: restaurants, cafeteries, relació social Cultural: col·legi, museu, sala de conferències Esportiu: camps d'esport oberts o tancats Sanitari: centre mèdic
Ús compatible	-
Titularitat	Privada

• SSGG-SR. EQ-PR-AS. Residència Aproscorn

Parcel·la mínima	La reconeguda en el plànols d'ordenació
Edificabilitat màxima	0,21 m ² /m ²
Ocupació màxima	32%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	PB+1
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	5,00 m
Volum màxim per edifici	7.000 m ³
Ús predominant	Assistencial
Ús compatible	-
Titularitat	Privada

• SSGG-SR. EQ-PR-CU. Coves dels Hams

Parcel·la mínima	La reconeguda en el plànols d'ordenació
Edificabilitat màxima	0,017 m ² /m ²
Ocupació màxima	34%
Alçada reguladora	7,00 m
Alçada total	8,00 m
Nombre de plantes	PB+1
Separació a partions	10 m
Separació mínima entre edificis	3,00 m
Volum màxim per edifici	1.500 m ³
Ús predominant	Cultural: sala de conferències, activitats lúdico-culturals. Sales de reunió: restaurants, cafeteries, relació social. Comercial: botiga especialitzada. Oficines: seu social de l'empresa d'explotació de les Coves dels Hams.

	Tots els usos han d'estar relacionats necessàriament amb l'explotació de les coves.
Ús compatible	-
Titularitat	Privada
Determinacions particulars	D'acord amb la taula 21 de l'annex 8 de la memòria del Pla Hidrològic de les Illes Balears, les Coves dels Hams estan declarades com a masses d'aigua càrstica i, tal i com s'indica en l'Article 19 d'aquestes Normes urbanístiques, gaudeixen de la protecció que deriva de la <i>Ley de Aguas</i> , del <i>Reglamento del Dominio Público Hidraulico</i> i del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Article 202. Ampliació de l'Hotel Castell dels Hams

1. Àmbit. Correspon a l'ampliació de l'hotel Castell dels Hams, situat a la carretera Ma-4020 de Manacor-Porto Cristo, km. 10, de Porto Cristo, consistent en spa, gimnàs i sala de consulta.
2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos. Vénen fixades per la autorització de la Conselleria de Turisme a l'empara de la disposició transitòria quarta de la Llei 8/2012, de turisme. En el cas de demolició i substitució de l'edifici, són les que corresponen a la categoria del sòl rústic corresponent.

Article 203. Unitats paisatgístiques

El Pla territorial insular de Mallorca delimita 5 unitats paisatgístiques dins el terme municipal de Manacor: UP2, UP 3, UP5, UP6 i UP9. Es recullen al plànol d'ordenació PO-CS a escala 1:40.000.

Amb independència de la categoria del sòl allà on se situïn, a cada unitat paisatgística s'han d'aplicar les següents condicions d'edificabilitat i ocupació màximes per edificacions i instal·lacions:

1. La superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre, no pot superar:
 - 0,02 m²/m² a les unitats paisatgístiques 2 i 5.
 - 0,03 m²/m² a la resta d'unitats paisatgístiques.
2. El percentatge màxim de la parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius no pot superar:
 - El tres per cent (3%) de la superfície de la parcel·la a les unitats paisatgístiques 2 i 5.
 - El quatre per cent (4%) a la resta d'unitats paisatgístiques.

TÍTOL VI. NORMES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

CAPÍTOL I. PRELIMINAR

Article 204. Definicions relatives al planejament

1. Edificabilitat màxima d'un sector: suma total de les superfícies edificables de cadascun dels usos i tipologies d'un determinat sector. S'amida en metres quadrats de sostre (m^2st).
2. Coeficient d'edificabilitat global: el quocient entre la superfície edificable i la superfície bruta d'un terreny pendent d'ordenació i urbanització, expressada en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. S'amida en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl ($m^2st/m^2sòl$).
3. Coeficient d'edificabilitat neta: el quocient entre la superfície edificable i la superfície del terreny o solar, expressada en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. S'amida en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl ($m^2st/m^2sòl$).
4. Aprofitament urbanístic: el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la seva intensitat, derivada de la tipologia i densitat aplicada, que aquest Pla general assigna. S'amida en unitats d'aprofitament (ua).
5. Aprofitament de cada sector o àmbit: s'obtindrà dividint l'aprofitament total per la superfície total d'aquest sector o àmbit. S'amida en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl ($ua/m^2sòl$).
6. Aprofitament total d'un sector o àmbit: el constitueix la suma dels aprofitaments que corresponguin a totes les zones que inclou. S'amida en unitats d'aprofitament (ua).
7. Aprofitament de cada zona: serà el resultat de multiplicar-ne la superfície de zona per l'edificabilitat corresponent, expressada en metres quadrats edificables per cada metre quadrat de sòl, i pel coeficient d'homogeneïtzació de cada zona.
8. Coeficient d'homogeneïtzació de cada zona: s'obtindrà multiplicant dos coeficients:
 - a) un coeficient que expressi el valor que el Pla atribueix a cada ús en relació amb la resta, segons ús, tipologia, densitat i el valor immobiliari atribuït; i
 - b) un coeficient que reflecteixi globalment les diferències existents entre els diferents sectors.
9. Edificabilitat mitja ponderada: el concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei de sòl, es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit en aquest article.
10. Reserva de sòl per a habitatges de protecció pública: mínima dotació d'habitatges de protecció pública exigits a un determinat àmbit respecte a la totalitat d'habitatges permesos. S'amida en un percentatge (%).
11. Reserva d'aparcament: mínima dotació de número de places d'aparcament privat o, en els casos que s'especifiqui, dotació mínima de número de places de titularitat pública.
12. Superfície bruta: superfície d'un determinat sector de sòl urbanitzable o àmbit en sòl urbà incloent tota la seva extensió. S'amida en metres quadrats (m^2).
13. Superfície lucrativa: superfície d'un sector de sòl urbanitzable o àmbit en sòl urbà ocupada pels usos globals lucratiu. S'amida en metres quadrats (m^2).

14. Superfície no lucrativa: superfície d'un sector de sòl urbanitzable o àmbit en sòl urbà ocupada pels usos globals no lucratius. S'amida en metres quadrats (m²).
15. Densitat màxima d'habitants: nombre màxim d'habitants per hectàrea (hab/ha).
16. Densitat màxima d'habitatges: nombre màxim d'habitatges per hectàrea (hbtg/ha).

CAPÍTOL II. SECTORS URBANITZABLES

Article 205. Sectors d'actuació en sòl urbanitzable

1. S'entén per sector urbanitzable cadascuna de les unitats territorials en què es divideix el sòl classificat com a urbanitzable amb la finalitat d'ordenar-lo. Cada sector pot ser ordenat o no ordenat directament pel planejament general. En el primer cas no és necessària l'aprovació d'un pla parcial per dur-ne a terme la seva transformació.
2. Tipus de sectors urbanitzables, segons l'ús:
 - a) Residencial: correspon als sectors predominantment destinats a algun dels usos residencials de caràcter permanent prevists al Pla general.
 - b) Turístic i residencial o de segona residència: correspon als sectors especialitzats en l'ús residencial de temporada i, de forma preferent, de baixa densitat, com el desenvolupament extensiu d'habitatges unifamiliars i/o blocs d'apartaments de petites dimensions.
 - c) Terciari: correspon als sectors destinats al desenvolupament preferentment a activitats orientades al comerç, prestació de serveis i activitats administratives d'iniciativa privada.
 - d) Industrial: correspon als sectors destinats, amb caràcter exclusiu, al desenvolupament de l'ús industrial.
 - e) Dotacional: Correspon al sector destinat principalment a activitats destinades a l'ensenyament, àrees de caràcter assistencial, sanitari i esportiu.
3. Tipus de sectors urbanitzables, segons el règim:
 - a) Sectors de sòl urbanitzable no ordenat.
 - b) Sectors de sòl urbanitzable directament ordenat pel Pla general.
4. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particulars d'ordenació per a cada sector de planejament parcial, queden recollits sintèticament a la corresponent fitxa d'actuació en sòl urbanitzable. Les determinacions de cada fitxa s'han de complir en el pla parcial corresponent, juntament amb la resta de condicions previstes en aquestes normes urbanístiques. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.
5. En el document *06. Fitxes de planejament i gestió* d'aquest Pla general es detallen, en fitxes individualitzades per a cadascun dels sectors de sòl urbanitzable proposats, les condicions per a la seva gestió i tramitació, d'acord amb les determinacions fixades a la legislació urbanística vigent. Cada fitxa recull:
 - a) Per als sectors de sòl urbanitzable no ordenats directament pel Pla general:
 - El codi d'identificació, el nom del sector de sòl urbanitzable i el nucli del municipi al que pertany.
 - La descripció de la delimitació del sector de sòl urbanitzable.
 - La quantificació de la superfície total del sector, en metres quadrats (m²).
 - La descripció de la funció territorial que ha de complir el desenvolupament del sector respecte del nucli urbà o del conjunt del municipi.

- La identificació dels usos globals dominants i els usos incompatibles.
- L'expressió de les diverses tipologies edificatòries possibles.
- Les zones lucratives a detallar pel pla parcial.
- El coeficient d'edificabilitat global brut del sector en total en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ($m^2st/m^2sòl$).
- En sectors d'ús residencial, la fixació de la densitat global i el nombre màxim d'habitatges.
- Fixació dels estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics locals d'espais lliures i d'equipaments comunitaris que han de ser de titularitat pública.
- L'orientació sobre la necessitat d'implantar determinades dotacions o equipaments, deixant constància de les circumstàncies que ho aconsellen.
- La identificació dels elements que integren els sistemes generals que es poden comptabilitzar per aplicar l'índex d'edificabilitat per ser la seva execució a càrrec del sector.
- Les determinacions de compliment obligatori respecte a l'ample mínim del viari i les exigències mínimes en matèria d'implantació d'infraestructures o serveis.
- Un fragment del plànol d'ordenació amb la delimitació dels sector en el seu context i la identificació dels sistemes generals adscrits, si és el cas.

b) Per als sectors de sòl urbanitzable ordenats directament pel Pla general:

- El codi d'identificació i el nom del sector de sòl urbanitzable.
- Un apartat descriptiu en el que s'especifica l'objectiu del seu desenvolupament; els instruments d'execució previstos i el termini temporal previst en el Programa d'actuació del Pla general.
- La superfície i el sostre lucratiu total i el percentatge de la superfície bruta del sector que representa. La superfície, l'índex d'edificabilitat i el sostre de cadascun dels usos previstos (residencial, turístic, terciari, industrial i equipament privat) i el percentatge de la superfície bruta del sector que representen.
- La superfície no lucrativa total i la de cadascun dels sòls de cessió previstos (vials i infraestructures, aparcaments, equipaments, espais lliures locals i espais lliures generals) i el percentatge de la superfície bruta del sector que representen.
- La superfície bruta total del sector.
- Els paràmetres que li són d'aplicació per al càlcul de l'aprofitament urbanístic total: coeficient d'ús (coef. a) i coeficient de situació del sector (coef. b). L'aprofitament urbanístic màxim, expressat en unitats d'aprofitament (ua) i l'índex d'aprofitament urbanístic brut del sector, expressat en unitats d'aprofitament per metre quadrat de sòl inclòs (ua/m^2).
- Per als sectors residencials: l'índex d'ús residencial (IUR), el nombre màxim d'habitatges, el nombre màxim d'habitants, la dimensió mitjana dels habitatges resultants, la densitat màxima d'habitants per hectàrea i l'obligació de reservar o no el sòl corresponent al 30% de l'edificació residencial per a destinar-lo a ubicar habitatges de protecció pública (HPO).
- Un apartat de determinacions particulars per al sector, si és el cas.
- Un fragment del plànol d'ordenació amb la delimitació del sector i la seva ordenació detallada.

Article 206. Formació dels plans parcials

1. L'Ajuntament o, si escau, els particulars, han de redactar els plans parcials d'acord amb les determinacions de la normativa vigent: Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i el seu desplegament reglamentari.
2. Els plans parcials s'han d'adequar a les determinacions i criteris del Pla general i a les fitxes de cada sector.
3. L'Ajuntament pot impulsar l'elaboració dels plans parcials, redactant d'ofici els documents necessaris tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment el cost repercuteixi sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que l'han d'abonar en metàl·lic o incrementar el percentatge de la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.
4. Per a l'execució de les actuacions previstes en el planejament parcial caldrà la redacció i aprovació d'un projecte d'urbanització que compleixi els requisits que es determinen en l'Article 212 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 207. Criteris d'ordenació dels plans parcials

En el disseny dels plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable s'han de tenir en compte, a més dels criteris generals i els definits en la seva fitxa corresponent, els següents:

1. S'han de preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar-ne el conjunt, es puguin integrar activament a l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, arqueologia, etc.).
2. En la formalització de les determinacions de cada pla parcial que no quedin expressament regulades a la fitxa corresponent, s'ha de garantir que els espais urbans i les tipologies d'edificació guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat tradicional.
3. La disposició dels equipaments, els espais lliures públics i el traçat de la xarxa viària rodada i de vianants ha d'obeir a un criteri mixt de servei al mateix sector i als teixits urbans contigus, especialment pel que fa a l'accessibilitat i a la ubicació. Els espais lliures s'ubicaran preferentment a les zones de major intervisibilitat. La xarxa viària del sector haurà de seguir els eixos de les vies confrontants i s'han d'evitar les vies en cul-de-sac. En cas de no complir aquestes condicions se n'ha de justificar la impossibilitat.
4. Per tal d'integrar el creixement de la ciutat amb les seves zones limítrofes s'ha d'estudiar específicament el tractament dels espais urbans de límit de cada sector, amb la finalitat que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització, tant un cop acabats tots els sectors confrontants, com la situació temporal de confrontar amb sectors no transformats.
5. L'ordenació proposada haurà de preveure una bona orientació de les edificacions i potenciar els mecanismes naturals per a la regulació de la seva temperatura interior. En qualsevol cas, caldrà donar compliment a les exigències bàsiques que s'estableixen en els apartats de l'article 15 del Codi tècnic de l'edificació al respecte del requisit bàsic d'estalvi d'energia.
6. En la documentació ambiental del pla parcial es concretaran les mesures de protecció ambiental que hauran de seguir els projectes d'urbanització i d'edificació que els executin, tenint en compte el que es determina en l'apartat 4rt de l'Article 212 d'aquestes Normes urbanístiques.
7. Caldrà que es justifiqui que es compleixen les determinacions del planejament sobre mobilitat sostenible.
8. D'acord amb el que preveu el Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front als incendis forestals en les Illes Balears (INFOBAL), els plans parcials que limiten amb zones forestals s'han de dissenyar

de forma que estiguin previstes les mesures de prevenció autoprotecció d'incendis del futur sector urbanitzat, segons la normativa adient.

9. Els plans parcials hauran de garantir la suficiència hídrica específica del nucli on estiguin situats, de manera que l'increment d'extracció d'aigua que suposi el cabal necessari per al seu desenvolupament provingui de les masses d'aigua subterrània en bon estat quantitatiu o d'aigua dessalada de la xarxa en alta del Govern de les Illes Balears.

Article 208. Reserves específiques de cessió obligatòria i gratuïta

1. Tots els plans parcials han de complir les reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració que determina la normativa vigent.

2. En les fitxes individualitzades incloses en el document *06. Fitxes de planejament i gestió* d'aquest Pla general, es fixen les cessions concretes a què ha de fer front cada sector que, en ocasions, pot ser superior als mínims legals establerts.

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Article 209. Actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals

1. D'acord amb l'article 195.a) del RLOUS, el Pla general preveu actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements en totes les classes de sòl, en què els terrenys i els drets afectats s'hagin d'obtenir per expropiació, pel fet que el sòl, els béns i els drets no estiguin inclosos o adscrits a actuacions integrades, o bé que l'expropiació resulti innecessària per ja pertànyer els terrenys afectats al domini públic.

2. En el document *06. Fitxes de planejament i gestió* d'aquest Pla general es detallen, en fitxes individualitzades per a cadascuna de les actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals en totes les classes de sòl proposades, les condicions per a la seva gestió i tramitació, d'acord amb les determinacions fixades a la legislació urbanística vigent. Cada fitxa descriu el seu objectiu, la superfície d'expropiació de la parcel·la afectada i la superfície d'execució de les obres d'urbanització.

3. Les actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals precisaran de la redacció i aprovació d'un projecte d'urbanització que compleixin els requisits que es determinen en l'Article 212 d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Els projectes d'execució dels sistemes generals en sòl rústic hauran de contemplar mesures d'integració paisatgística per tal de minimitzar-ne l'impacte visual, com per exemple, l'ús de pantalles de vegetació natural que disminueixi la visibilitat de les edificacions o instal·lacions. Així mateix, en l'execució dels sistemes generals que impliqui haver de remoure vegetació natural s'haurà de procurar mantenir els exemplars més valuosos o reubicar-los.

Article 210. Unitats d'actuació en sòl urbà

1. D'acord amb l'article 195.b) del RLOUS es delimiten com a unitats d'actuació (d'ara endavant, UA) aquells àmbits on es preveuen actuacions urbanístiques del tipus:

- Actuacions aïllades en sòl urbà per normalitzar la forma de les finques o els llandars amb referència a l'espai públic.
- Actuacions d'obres complementàries d'urbanització perquè una o distintes parcel·les adquireixin la condició de solar.
- Actuacions directes per a l'execució de sistemes generals.

- Actuacions urbanístiques integrals o sistemàtiques pels sistemes de reparcel·lació o expropiació.

2. En el document *06 Fitxes de planejament i gestió* d'aquest Pla general es detallen, en fitxes individualitzades per a cadascuna de les unitats d'actuació proposades, les condicions per a la seva gestió i tramitació, d'acord amb les determinacions fixades a la legislació urbanística vigent. Cada fitxa recull:

- El codi d'identificació i nom de la unitat d'actuació.
- Un apartat descriptiu en el que s'especifica l'objectiu del seu desenvolupament; els instruments d'execució previstos i el termini temporal previst en el Programa d'actuació del Pla general.
- La superfície i el sostre lucratiu total i el percentatge de la superfície bruta de l'àmbit que representa. La superfície, l'índex d'edificabilitat i el sostre de cadascun dels usos previstos (residencial, turístic, terciari, industrial i equipament privat) i el percentatge de la superfície bruta de l'àmbit de la unitat d'actuació que representen.
- La superfície no lucrativa total i la de cadascun dels sòls de cessió previstos (vials i infraestructures, aparcaments, equipaments, espais lliures locals i espais lliures generals) i el percentatge de la superfície bruta de l'àmbit de la unitat d'actuació que representen.
- La superfície bruta total de l'àmbit de la unitat d'actuació.
- Els paràmetres que li són d'aplicació per al càlcul de l'aprofitament urbanístic total: coeficient d'ús (coef. a) i coeficient de situació del sector (coef. b). L'aprofitament urbanístic màxim, expressat en unitats d'aprofitament (ua) i l'índex d'aprofitament urbanístic brut de l'àmbit de la unitat d'actuació, expressat en unitats d'aprofitament per metre quadrat de sòl inclòs (ua/m²).
- Per a les unitats d'actuació residencials: l'índex d'ús residencial (IUR), el nombre màxim d'habitatges, el nombre màxim d'habitants, la dimensió mitjana dels habitatges resultants, la densitat màxima d'habitants per hectàrea i l'obligació de reservar o no el sòl corresponent al 30% de l'edificació residencial per a destinar-lo a ubicar habitatges de protecció pública (HPO).
- Un apartat de determinacions particulars per a la unitat d'actuació, si és el cas.
- Un fragment del plànol d'ordenació amb la delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació i la seva ordenació detallada.

3. Els deures dels propietaris de les unitats d'actuació són els regulats a la legislació urbanística en el moment de la tramitació.

4. Per a l'execució de les unitats d'actuació caldrà la redacció i aprovació d'un projecte d'urbanització que compleixi els requisits que es determinen en l'apartat 4rt de l'Article 212 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 211. Actuacions aïllades no sistemàtiques

1. D'acord amb l'article 195.c) del RLOUSM, el Pla general preveu actuacions aïllades no incloses ni adscrites a una unitat d'actuació urbanística o a un sector urbanitzable dels previstos pel Pla, el que determina que l'administració a qui pertotqui hagi de procedir a la seva expropiació.

2. En el document *06 Fitxes de planejament i gestió* d'aquest Pla general es detallen, en fitxes individualitzades per a cadascuna de les actuacions aïllades no sistemàtiques proposades, les condicions per a la seva gestió i tramitació, d'acord amb les determinacions fixades a la legislació urbanística vigent. Cada fitxa descriu el seu objectiu, la superfície d'expropiació de la parcel·la afectada, el sostre construït, segons cadastre, i la superfície d'execució de les obres d'urbanització.

3. L'execució de les actuacions aïllades no sistemàtiques precisaran de la redacció i aprovació d'un projecte d'urbanització que compleixin els requisits que es determinen en l'apartat 4rt de l'Article 212 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 212. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per objecte el desenvolupament integral de les obres d'urbanització derivades de les determinacions d'ordenació detallada definida pels instruments de planejament, per dur-ne a la pràctica l'execució material. Poden constituir un document integrant d'un instrument de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent. En qualsevol cas, s'han d'adequar a la legislació vigent en matèria d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i a les exigències sobre avaluació ambiental, en els termes de la legislació sectorial reguladora.

2. Els projectes d'urbanització en cap cas no poden contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i de l'edificació, i han de complir les previsions que s'estableixen en els plans que executen. No poden modificar les previsions de l'instrument de planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions que exigeix l'execució material de les obres.

3. Els projectes d'urbanització hauran de donar compliment als articles 198, 199 i 200 del RLOUS en quant a continguts i tramitació.

4. Els projectes d'urbanització hauran de donar compliment a les següents mesures ambientals:

a) Mesures destinades a minvar efectes com el renou, emissions de partícules i pols:

- Per a cadascuna de les feines previstes durant les fases d'urbanització i posterior edificació dels sectors urbanitzables, unitats d'actuació urbanística, execució dels sistemes generals o actuacions aïllades caldrà triar la maquinària i els equips adequats per a cada feina que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos.

- La renovació del paviment asfàltic dels vials urbans existents que, segons l'Estudi acústic d'aquest Pla general (*Mapa estratègic de renou del municipi de Manacor. Gener 2016*) superen els objectius de qualitat establerts per la legislació s'haurà d'executar amb paviments que redueixin els nivells d'immissió acústica.

b) Mesures destinades a la minva dels efectes sobre la qualitat ambiental i paisatgística:

- Caldrà introduir mesures d'integració paisatgística, com ara la utilització de colors i morfologies poc impactants, l'ús de vegetació natural en pantalles verdes per tal de reduir la incidència visual, etc.

- Qualsevol proposta d'intervenció incorporarà, als seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, incorporant les mesures necessàries per evitar l'augment de la seva incidència en el territori.

En concret, s'hauran de prendre les mesures pertinents per a la minimització del risc d'inundació als sectors URBLE-A6 i URBLE-B5 i del risc d'incendi al sector URBLE-B7.

c) Mesures destinades a protegir la vegetació natural existent:

- En aquells sectors urbanitzables on hi ha presència de vegetació natural (URBLE-B3, URBLE-B4, URBLE-B5 i URBLE-B7), els projectes d'urbanització hauran d'introduir mesures per minimitzar l'afecció a la vegetació.

- En aquells àmbits afectats per la delimitació de l'hàbitat prioritari *Thero-Brachypodietea* (URBLE-A6, URBLE-B5, i SG-03), caldrà efectuar una inspecció botànica prèviament a l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació. Alternativament o complementària, triar la ubicació dels ELP al sector URBLE-A6 per tal de no afectar l'hàbitat.

CAPÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

Article 213. Delimitació i tramitació (E)

1. El Pla territorial insular de Mallorca delimita a la norma 39 dues àrees de reconversió al terme municipal de Manacor:

- ART façana de Manacor.
- ART centre històric de Manacor.

2. L'àmbit espacial de cadascuna es delimita en els plànols d'ordenació i els objectius i els criteris d'ordenació es detallen en els següents apartats per a cadascuna d'elles.

El Pla territorial insular de Mallorca les identifica com a àrees de reconversió diferides, que són les que per al seu desenvolupament i execució necessiten incorporar-se prèviament al planejament general en el moment de l'adaptació completa al Pla territorial insular de Mallorca.

3. Per al desenvolupament de les ART és necessari redactar i aprovar un pla de reconversió territorial (PRT) o un projecte de millora territorial (PMT). Fins que no s'aprovi el desenvolupament reglamentari per a l'elaboració del PRT, els plans de reconversió territorial i els projectes de millora territorial s'han de formular mitjançant plans especials que han de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca.

Article 214. ART Façana de Manacor

1. Es preveu la redacció d'un pla especial que desenvolupi les previsions del Pla territorial insular de Mallorca per a aquesta Àrea de Reconversió Territorial.

2. Els objectius del desenvolupament del pla especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana de Manacor són:

- a) Millorar la imatge de la ciutat.
- b) Millorar els accessos a la ciutat, mitjançant la creació de nous accessos des de la futura ronda nord de circumval·lació.
- c) Crear una nova àrea per a usos dotacionals.
- d) Crear una àrea de serveis lligada a l'Hospital de Manacor.

3. D'acord amb les disposicions del Pla territorial insular de Mallorca vigent, es fixen les següents determinacions relatives a la composició exterior i acabats dels edificis compresos en l'àmbit de l'Àrea de reconversió territorial de la façana de Manacor:

- a) Ordenació de volums. La composició exterior dels edificis ha d'aplicar un llenguatge coherent entre envolupants i buits, i entre la forma i els materials emprats.
- b) Acabats. Els exteriors dels edificis es poden acabar amb materials continus com morter i pintures o amb panells. Tant en un cas com en l'altre s'han d'utilitzar de forma similar en la façana principal i les laterals. En aquesta zona s'han d'utilitzar materials de primera qualitat, amb acabats ben resolts i que tinguin una bona durabilitat constructiva i estètica.
- c) Instal·lacions. Totes les instal·lacions exteriors de les edificacions han de quedar integrades dins l'envolupant de l'edifici, incloent-hi instal·lacions en coberta.

d) Rètols. Es permet la instal·lació de rètols en façana per damunt de l'alçada reguladora, que no poden tenir una alçada major de 2 metres i no poden ocupar una amplada major del 50% de la façana edificada.

e) Via pública. S'ha de preveure la reurbanització de les vies urbanes compreses en aquesta zona. A part del compliment de tota la normativa vigent, s'han de complir les següents condicions:

e.1) Les vies públiques compreses dins d'aquesta zona han de tenir alineació d'arbrat caducifoli, a una distància de no més de 15 metres entre arbres.

e.2) El paviment de la vorera per a vianants ha de tenir una amplada total no menor de 3 metres.

e.3) Les instal·lacions d'enllumenat han de proporcionar un nivell mínim de 10 lux sobre el paviment en un mínim del 80% del paviment.

e.4) S'han d'agrupar els punts de contenidors de residus urbans amb elements envolupants que en millorin la imatge, permetin l'ús dels contenidors i n'indiquin la situació.

e.5) S'han d'instal·lar panells retro il·luminats o pantalles interactives d'informació per als ciutadans a una distància no major de 500 metres entre ells en el lateral de la travessia de la carretera Ma-15C (Via Palma).

e.6) S'han de disposar conjunts de dos bancs i paperera a una distància no major de 100 m entre ells.

4. Mentre no es desenvolupi aquest pla especial, el règim transitori serà el que s'estableix en aquest article.

Article 215. ART Centre històric de Manacor

1. Es preveu la redacció d'un pla especial que desenvolupi les previsions del Pla territorial insular de Mallorca per a aquesta Àrea de Reconversió Territorial.

2. Els objectius del desenvolupament del pla especial de l'Àrea de Reconversió Territorial del Centre Històric de Manacor són: definir i protegir els àmbits urbans inclosos; proposar usos i equipaments dinamitzadors de la recuperació del nucli antic ; i adequar les ordenances a les tipologies del edificis tradicionals existents.

3. Mentre no estigui aprovat aquest pla especial, són vigents per a aquesta àrea de reconversió territorial les disposicions d'aquest Pla general per a la zona residencial de nucli antic (RE-NA i RE-NA-CH) amb les següents particularitats:

a) Pel que fa a l'espai lliure públic:

a.1) En totes les obres de pavimentació incloses en aquesta zona s'ha de donar prioritat a la unificació de paviments per al trànsit mixt de vianants i vehicles previst en la normativa vigent sobre supressió de barreres arquitectòniques. Només en cas que aquesta opció presenti clars desavantatges s'ha de segregar el trànsit de vianants i vehicles.

a.2) Els paviments per a la via pública han de ser de llambordins prefabricats de formigó i voretes de pedra natural.

a.3) Les instal·lacions d'enllumenat han de proporcionar un nivell mínim de 10 lux sobre el paviment en un mínim del 80% del paviment.

a.4) En tot carrer de més de 6 metres d'amplada s'ha d'introduir alineació d'arbrat caducifoli, a una distància de no més de 15 metres entre arbres.

a.5) S'han d'instal·lar panells retro il·luminats o pantalles interactives d'informació per als ciutadans a una distància no major de 400 m entre ells, situats en els indrets de més trànsit de vianants.

b) Pel que fa als edificis:

b.1) L'administració ha d'aplicar especial diligència en fer complir el deure de conservació dels edificis, de manera que es trobin en bones condicions constructives i estètiques. S'ha de donar un tractament igual a les obres que queden inacabades visibles des de la via pública.

b.2) L'administració ha de reflectir en les ordenances fiscals mesures per afavorir la dinamització econòmica d'aquesta zona, que compensin les dificultats en l'accés amb vehicles i les condicions dels edificis existents a l'hora de posar en marxa noves activitats econòmiques o mantenir les vigents.

b.3) Es prohibeix la demolició de tots els immobles que figuren en el Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor d'aquesta zona.

c) Pel que fa al Conjunt Històric de Manacor:

c.1) Les illetes incloses dins l'àmbit declarat BIC Conjunt Històric de Manacor per la Llei 12/1998 de Patrimoni Històric de les Illes Balears s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau RE-NA-CH. D'acord amb l'esmentada Llei, hauran de ser regulades mitjançant un pla especial de patrimoni o instrument urbanístic anàleg.

c.2) Mentre no es redacti aquest instrument continua essent d'aplicació directa la Llei 12/1998 i, per tant, la seva regulació serà la del manteniment estricte de la volumetria existent.

CAPÍTOL V. ÀMBITS ESPACIALS HOMOGENIS

Article 216. AEH. Àmbits espacials homogenis

1. Els àmbits espacials homogenis a afectes d'expropiació vénen delimitats pel sòl urbà de cadascun dels nuclis, segons determinacions de l'article 20 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

2. L'edificabilitat mitjana per a cadascun d'ells s'ha calculat tenint el compte els diferents usos i referida sempre a l'ús predominant, que és el residencial, segons determinacions de l'article 21 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

3. Tant la delimitació dels àmbits espacials homogenis a afectes d'expropiació, com l'edificabilitat mitjana calculada per a cadascun d'ells, es troben recollides en el punt 5 del document *01d. Objectius d'ordenació, anàlisi d'alternatives i justificació del model elegit*.

CAPÍTOL VI. NORMES TÈCNiques PER A LES XARXES DE SERVEIS

Article 217. Àmbit d'aplicació d'aquestes normes tècniques

1. Aquestes normes s'han d'aplicar en els nous projectes d'urbanització en sòl urbà i urbanitzable, així com als projectes d'obres ordinàries de dotacions de serveis en ambdues classes de sòl.

2. Les determinacions que contenen també vinculen les previsions del instruments de planejament urbanístic derivat que desenvolupin el Pla general.

3. Són d'aplicació subsidiària per a les obres públiques municipals i per a les obres de dotació de serveis a l'interior de parcel·les.

Article 218. Xarxa viària

1. En la xarxa viària pública que preveu el Pla general s'inclou:

- a) El viari: són les vies de comunicació, el Pla general preveu les àrees reservades als diversos models de trànsit i als mitjans de transport. Les zones enjardinades, com rotondes, bardisses separadores, illots i d'altres anàlogues necessàries per ordenar el trànsit viari, compreses dins de les zones de domini públic de vies supramunicipals, interurbanes o de la xarxa pública municipal es consideren elements de la xarxa viària.
- b) Els aparcaments: són les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.

2. El disseny de la nova xarxa viària que no estigui inclosa entre les modalitats previstes en la legislació de carreteres s'ha d'ajustar a les condicions funcionals següents:

- a) S'ha d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessius, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.
- b) Excepte casos excepcionals, que s'han de justificar expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no pot superar el 15 %. Els carrers de vianants han de disposar de trams escalonats quan el seu pendent superi el 15 %. No s'admeten recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el pendent dels quals superi el 15 %.
- c) Tots els vials han de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa han de disposar d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, s'ha d'evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.
- d) En els nous desenvolupaments urbanístics, s'ha d'implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si és el cas, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació sigui confrontant a terrenys no urbanitzats.
- e) Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'han de dissenyar en el planejament de manera que en garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.

3. En sòl urbanitzable, els elements de la xarxa viària que no estiguin inclosos dins les modalitats previstes en la legislació de carreteres, s'han d'ajustar a les dimensions següents:

- a) L'amplària mínima dels vials de trànsit ha de ser la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

	Vial de sentit únic	Vial de doble sentit
Ús global residencial o turístic – intensitat d'edificació:		
- Major de 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
- Entre 0,60 m ² /m ² i 0,30 m ² /m ²	12 metres	16 metres
- Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metres	12 metres
Ús global terciari	16 metres	20 metres
Ús global industrial	18 metres	24 metres

En àmbits o sectors d'ús dominant residencial s'admet que un 25 % de la superfície viària total tinguí dimensions mínimes inferiors un 20 % a les establertes en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor. Així mateix, en àmbits o sectors de sòl urbanitzable directament ordenat i de

dimensió reduïda s'admeten excepcionalment amplàries inferiors a les del quadre, sempre que en quedi acreditada la suficiència i funcionalitat per atendre els usos i nivells d'intensitats que preveu el planejament i que es justifiqui per raons de manteniment de l'homogeneïtat amb les característiques dels vials de trànsit del sòl urbà confrontant.

b) En les zones de nou desenvolupament, les voreres han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres i han d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació de no condicionar l'amplària efectiva de pas i sempre que sigui compatible amb les xarxes de serveis. Les de més de 2 metres d'amplària han de disposar sempre d'arbratge d'alineació.

c) Les calçades destinades a la circulació de vehicles han de disposar d'una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

d) Les bandes específiques de carril bici han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres.

e) Les places d'aparcament han de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimitin gràficament les places d'aparcament, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places possibles a cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

En tot cas, en la previsió de places d'aparcament, s'han de complir les determinacions sobre reserves obligatòries establertes en la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, d'acord amb els requeriments i estàndards superficials que s'hi fixen.

4. En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obté de la distribució concreta de places que es fixi en els plànols d'ordenació o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament. En aquestes zones específiques s'ha d'exigir com a mínim la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la superfície.

5. S'ha d'instal·lar punts de recàrrega elèctrica per a vehicles elèctrics, amb una previsió no inferior al 5% de les places d'aparcament previstes a l'àmbit de nova urbanització. En el supòsit de tractar-se d'un projecte tècnic de reforma d'un vial ja urbanitzat en sòl urbà, el 5% de les places d'aparcament en la via pública incloses en el projecte tècnic d'obres ordinàries han de disposar, també, d'un punt de recarrega per vehicles elèctrics.

6. El Pla general també estableix les previsions adients en relació als aparcaments de caràcter privat en el capítol V del títol III d'aquestes Normes urbanístiques.

7. La renovació del paviment asfàltic dels vials urbans existents que, segons l'Estudi acústic d'aquest Pla general (*Mapa estratègic de renovació del municipi de Manacor. Gener 2016*) superen els objectius de qualitat establerts per la legislació sectorial s'haurà d'executar amb paviments que redueixin els nivells d'emissió acústica.

Article 219. Àrees de vianants

1. Les àrees de vianants han d'estar separades del trànsit rodat i han de reunir les condicions necessàries de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. No obstant això, s'hi pot autoritzar a través d'elles l'accés a aparcaments privats i a parcel·les que no disposin d'un altre accés alternatiu.

2. En els plànols d'ordenació del sòl urbà s'identifiquen, amb una trama de color, les àrees de vianants.

Article 220. Arbrat en via pública

1. A l'hora de seleccionar espècies d'arbrat d'alineació, ja sigui per noves sembres o substitucions, s'ha de tenir en compte que s'ajustin a:

- Condicionants mediambientals: condicions climàtiques, disponibilitat de sòl, drenatge, exposició a la pol·lució, disponibilitat d'aigua; s'han d'evitar espècies de comportament invasor.
- Condicionants espacials: proximitat a edificis, amplada de les voreres, amplada dels carrers, aparcament de vehicles, trànsit de vehicles alts i interferència amb paràmetres urbanístics.

2. Com a norma general, les noves alineacions d'arbrat s'han de situar a una distància igual o major de 2 metres de la façana (incloent voladissos). Aquesta distància s'ha d'augmentar en funció de la copa prevista de l'arbre.

3. Els arbres d'alineació han de disposar sempre d'escocell, la mida del qual ha de respondre a les necessitats de cada espècie. L'escocell pot encabir-se en la mateixa voravia o baix la voravia. Els escocells situats sobre la voravia han d'estar enrasats amb la vorera, per tal de facilitar la recollida d'aigües pluvials. Els escocells situats fora de la voravia han d'estar enrasats amb el paviment de l'aparcament o la calçada. En cas que l'escocell es trobi baix o fora de la voravia, la sembra d'arbres ha de dotar-se d'elements de protecció adients.

4. El volum de terra útil dels escocells ha de garantir les adequades condicions agronòmiques per al desenvolupament radicular i no ha de contenir cap tipus de canalització destinada a conduir serveis d'infraestructures, ja siguin públics o privats, a excepció de la xarxa de reg. L'escocell ha de tenir una superfície permeable que permeti l'airejament permanent del sòl. Aquesta superfície d'airejament ha de ser de terra lliure, pavimentada amb elements porosos o definida per un escocell en les zones de paviment impermeable i d'acord amb la següent taula:

Port de l'arbre	Sup. escocell	Amplada mínima de l'escocell	Volum útil	Superfície permeable
Petit	1 m ²	0,80 m	3 m ³	1 m ² lliure/ 2,25 m ² pav. porós
Mitjà	1 m ²	0,80 m	9 m ³	1,5 m ² lliure/ 4 m ² pav. porós
Gran	2-3 m ²	1,20 m	19 m ³	2-3 lliure/ 8 m ² pav. porós

Article 221. La xarxa de carrers verds

1. La xarxa de carrers verds o carrers arbrats està formada per carrers per a vianants, eixos cívics i passejos que estructurin els nuclis del municipi i garanteixen que la seva població tingui, a menys de 200 metres de casa, un carrer arbrat que, a la vegada, sigui un itinerari agradable fins als equipaments i espais lliures propers.

2. En els plànols de la sèrie EGOT-imatge, a escala 1:7.500, es visualitza l'estructura de la xarxa de carrers verds de cadascun dels nuclis. Aquests plànols, de valor indicatiu, han de servir per fixar la prioritat de plantació d'arbrat en la via pública.

Article 222. Espais lliures públics

1. Els projectes d'urbanització dels espais lliures públics, o zones verdes, són els destinats a concretar les obres relatives a les dotacions, arbrat, enjardinament i condicionament general, que resulten de les determinacions del Pla general i del planejament que el desenvolupa.

2. Aquests projectes han d'incloure tota la documentació necessària per definir de forma completa les obres dels espais lliures, que comprenen les de paviments i sòl, enjardinament, tancaments, elements constructius i edificacions auxiliars, així com les instal·lacions corresponents de reg, drenatge, enllumenat, etc. que complementen el conjunt.

3. Sense perjudici de la regulació establerta en la normativa vigent, aquests projectes d'urbanització han de complir, com a mínim, les condicions següents:

- a) Els parcs i jardins, identificats en els plànols d'ordenació del sòl urbà amb els codis EL-PB-G-J, EL-PB-G-P, EL-PB-L-J, i/o EL-PB-L-P, han d'estar tancats en el seu perímetre per tal de poder controlar l'accés i el manteniment. En casos concrets, l'Ajuntament pot exonerar del tancament els parcs o jardins si es considera que no és necessari per al seu manteniment i afavoreix la integració amb l'entorn.
- b) S'han de delimitar les diferents àrees de tractament del sòl, i s'han de solucionar correctament les separacions entre elles. S'han de preveure itineraris per a vianants.
- c) S'ha de deixar, com a mínim, un 60% del terreny permeable, per afavorir la recàrrega d'aqüífers i reduir l'aportació d'aigua a la xarxa de pluvials.
- d) S'ha de justificar l'elecció de les espècies vegetals per les seves característiques formals, estètiques, de compatibilitat amb els elements constructius i la seva necessitat de reg. La major part d'espècies utilitzades han de tenir poca necessitat de reg. Pel que fa a la previsió d'arbrat s'han de complir, com a mínim, els requisits indicats en aquest capítol per a arbrats d'alineació en la xarxa viària.
- e) El reg dels nous espais lliures públics s'ha de realitzar prioritàriament amb aigua regenerada o aigua pluvial. S'han de preveure suficients punts de reg per permetre un servei convenient a totes les zones enjardinades, d'acord amb les espècies sembrades i les seves demandes hídriques.
- f) S'ha de disposar d'una il·luminació correcta per a la totalitat de les zones pavimentades i per, almenys, el quaranta per cent (40%) de les zones enjardinades.
- g) S'ha de resoldre convenientment l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents zones, a fi d'evitar-hi embassaments i acumulació de fang.
- h) S'ha de disposar el suficient mobiliari urbà: faroles, bancs, papereres, aparcaments de bicicletes, etc. que resisteixi l'ús en espais públics i l'exposició als agents meteorològics sense necessitat de manteniment durant un mínim de 10 anys.

Article 223. Hidrants contra incendis

1. Com a norma general, els hidrants han d'estar emplaçats en la via pública o espais accessibles per als vehicles de bombers, de manera que qualsevol punt de la via pública es trobi a menys de 100 metres d'un hidrant. S'han de situar fora dels espais destinats a circulació o estacionament de vehicles. En cas d'haver-hi risc d'impacte de vehicles, han de disposar d'elements de protecció.

2. Han de complir les disposicions del Reial decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis, o norma que el substitueixi. Els hidrants han de ser del tipus de columna seca a l'exterior, drenatge automàtic i sistema de trencament conduït, del tipus "C" segons la norma UNE-EN 14384:2006 de 4", amb dues boques ràcord Barcelona i diàmetre de 70 mm i una boca central de 100 mm amb rosca, les tres boques amb taps de seguretat antirobatori de plàstic. Han de complir la norma UNE-EN 14384 o la norma que la substitueix i han de tenir marcatge CE.

3. L'alimentació de la xarxa que suporti el sistema públic d'hidrants ha de considerar la hipòtesi de consum hidràulicament més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, i el cabal de cadascun d'ells ha de ser de 1.000 l/minut en zones d'ús industrial i de serveis. En la resta de zones, la hipòtesi de consum hidràulicament més desfavorable ha de ser amb l'ús d'un hidrant durant dues hores amb un cabal de 1.000 l/minut. La pressió de sortida per cada boca d'hidrant ha de ser superior a 1 bar. Sempre que es pugui s'ha d'aconseguir una pressió compresa entre 3 i 5 bar.

4. En sòl ja urbanitzat, quan la infraestructura hidràulica existent no pugui suportar les condicions de l'apartat anterior, aquest cabal unitari mínim ha de ser de 500 l/minut, amb la mateixa hipòtesi del consum més desfavorable.
5. Excepcionalment es poden admetre solucions diferents si està tècnicament justificat. En aquest supòsit es pot optar per hidrants soterrats, que han de complir la norma UNE-EN 14339, de DN100 (4") excepcionalment amb una i normalment amb dues sortides de diàmetre de 70 mm ràcord Barcelona.

Article 224. Xarxes d'aigua potable, aigües pluvials i clavegueram

1. Situació de les xarxes.

Pel que fa a la profunditat, en general la xarxa d'aigua potable s'ha de situar a una profunditat mínima de 60 cm, respecte al paviment acabat i ha de ser la més superficial, seguida de l'aigua regenerada i les aigües pluvials de manera que la xarxa de clavegueram ha de ser la més profunda.

Pel que fa a la seva ubicació en planta i partint de la façana s'han de disposar les xarxes de potable, regenerada, clavegueram i aigües pluvials, que ha de quedar més lluny de la façana. En vies de més de 15 m el conjunt de la xarxa d'aigua potable i clavegueram ha de ser doble, de manera que hi ha d'haver un ramal per cada façana de la via.

2. Xarxa d'aigua potable.

a) Dotacions mitjanes mínimes:

- D'acord amb les previsions de pla hidrològic vigent, per al dimensionat de la xarxa s'ha de preveure un consum de 270 litres per habitant i dia. En zones turístiques s'equipara una plaça turística a un habitant, i en zones d'ús distint al residencial o al turístic el projecte ha de justificar la suficiència de la dotació per als usos permesos.
- El cabal màxim horari s'obté multiplicant per 2,40 el cabal mitjà diari.

b) Xarxa de distribució:

- S'han d'equipar amb hidrants contra incendis.
- Llevat que se'n justifiqui la impossibilitat, la instal·lació ha de ser del tipus mallat.
- La separació màxima entre dos costats oposats d'una malla ha de ser de cinc-cents (500) metres i cada malla ha de proveir com a màxim 2.000 habitants a les àrees residencials intensives i 850 habitants a les àrees residencials de baixa densitat.
- Excepte justificació en contra, el diàmetre mínim interior de les canonades ha de ser de 90 mm.
- La pressió estàtica a qualsevol punt de la xarxa no ha de ser superior a 60 mcda. El conjunt de les conduccions ha de tenir una pressió nominal de servei no inferior a 10 Atmosferes.
- La pressió de la xarxa ha de ser com a mínim $H+10$ mcda, en què H és l'alçada màxima a que pot estar un punt de servei d'aigua sobre la rasant de la via pública.
- Tots els registres corresponents a la xarxa d'aigua potable han de dur gravat el nom de "AIGUA POTABLE", que permeti identificar fàcilment el servei.

3. Xarxa d'aigua regenerada.

- D'acord amb les previsions del pla hidrològic vigent s'ha de preveure una xarxa d'aigua regenerada en totes les noves vies de sòl urbanitzable i en les vies principals de sòl ja urbanitzat que uneixin places o espais lliures públics, o que tinguin enjardinament o alineacions d'arbrat.
- S'han d'equipar amb boques de reg.

- Excepte justificació en contra, el diàmetre mínim interior de les canonades ha de ser de 60 mm i la pressió nominal de servei no inferior a 10 Atm.
- La pressió de la xarxa ha de ser com a mínim 10 mcda sobre la rasant de la via pública.
- Tots els registres corresponents a la xarxa d'aigua regenerada han de dur gravat el nom de "AIGUA NO POTABLE", que permeti identificar fàcilment el servei.

4. Xarxa de clavegueram

- La xarxa ha de ser del tipus separatiu.
- En totes les escomeses a la xarxa de clavegueram s'ha de situar un pou de bloqueig en la via pública juxtaposat a l'alineació de la via. Aquest pou ha de ser una arqueta sifònica registrable de polietilè on les aigües passen de la instal·lació particular a la xarxa pública de clavegueram. Han de dur gravada la inscripció "PB" "CLAVEGUERAM"
- Llevat que se'n justifiqui un de menor, el diàmetre mínim de les conduccions ha de ser de 300 mm.
- S'han de disposar pous de registre als canvis de direcció o de rasant i, en alineacions rectes, a distàncies no superiors a 50 m. En les vies públiques on la façana mínima de la parcel·la sigui igual o superior a 20 m, les escomeses particulars de clavegueram han de connectar a pous de registre.
- Tots els registres corresponents a la xarxa de clavegueram han de dur gravat el nom de "CLAVEGUERAM", que permeti identificar fàcilment el servei.
- Les dotacions d'aigües residuals que s'han de tenir en compte són les establertes per al proveïment d'aigua.
- La velocitat a cada tram ha de ser inferior a 4 m/s i superior a 0,6 m/s.

5. Xarxa d'aigües pluvials

- La xarxa ha de ser del tipus separatiu.
- En totes les escomeses a la xarxa d'aigües pluvials s'ha de situar una arqueta amb reixa en la via pública juxtaposada a l'alineació de la via. Aquesta arqueta és on les aigües passen de la instal·lació particular a la xarxa pública d'aigües pluvials. En els carrers on no es disposi de xarxa d'aigües pluvials o en parcel·les on la suma de cobertes recollides no superi els 300 m² es pot substituir aquesta escomesa per una conducció de les aigües pluvials per davall la voravia fins a la rigola.
- Llevat que se'n justifiqui un de menor, el diàmetre mínim de les conduccions serà de 300 mm.
- S'han de disposar pous de registre als canvis de direcció o de rasant i, en alineacions rectes, a distàncies no superiors a 50 m. En les vies públiques on la façana mínima de la parcel·la sigui igual o superior a 20 m, les escomeses particulars de les aigües pluvials han de connectar a pous de registre.
- Tots els registres corresponents a la xarxa d'aigües pluvials han de dur gravat el nom de "AIGÜES PLUVIALS" o "DRENATGE", que permeti identificar fàcilment el servei.
- La velocitat a cada tram serà inferior a 4 m/s i superior a 0,6 m/s.
- Els nous desenvolupaments han d'adoptar sistemes de drenatge de baix impacte o solucions alternatives que minimitzin l'impacte sobre el sistema de recollida de pluvials, d'acord amb les recomanacions del pla hidrològic vigent.

Article 225. Enllumenat públic

1. La instal·lació d'enllumenat públic s'ha d'ajustar, pel que fa al disseny dels punts de llum, a les instruccions tècniques per a l'enllumenat urbà i a la normativa vigent.
2. A les àrees turístiques i residencials i zones d'interès paisatgístic, sempre que siguin vies amb trànsit rodat poc important, l'altura màxima dels punts de llum ha de ser de sis (6) metres i la línia elèctrica d'enllumenat públic ha de

complir les prescripcions contingudes a les instruccions tècniques vigents i al Reglament electrotècnic per a baixa tensió.

3. Els projectes d'urbanització i de dotació de serveis, de conformitat amb allò que estableix el Pla territorial insular de Mallorca i la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, han de complir les condicions següents:

- a) Els llums no podran ser de tipus globus, sinó amb pantalles en què la bombeta no sobresurti de l'interior.
- b) No s'han d'emprar reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació dels llums ha de ser paral·lela a l'horitzó.
- c) El disseny del sistema d'enllumenat s'ha de basar en criteris d'eficiència energètica, amb les condicions i consecució de nivells luminotècnics establerts als apartats següents.
- d) A l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals com instal·lacions esportives, aparcaments, etc., s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar-los simètrics amb reixes adequades contra l'enlluernament.
- e) La inclinació dels llums, quan tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació, ha de ser paral·lela a l'horitzó.
- f) L'enfosquiment intern de l'hemisferi superior dels llums que tinguin globus de plàstic o semblants ha de ser del 50%.
- g) S'han d'instal·lar bombetes de baix consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, amb relació als valors de seguretat recomanats.

4. Els llums han de complir les següents limitacions del flux hemisfèric superior (percentatge màxim del flux que un llum emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que emet col·locat en la posició d'instal·lació segons el pla de contaminació lumínica):

- a) A la zona E-1: 0%; a la zona E-2: $\leq 5\%$; a la zona E3: $\leq 15\%$ i a la zona E-4: $\leq 25\%$. A les zones E-3 i E-4, es poden fixar condicionants diferents a la il·luminació de monuments, altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial.
- b) Les zones indicades més amunt, d'acord amb l'article 5 de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, s'han de correspondre també amb les de vulnerabilitat a la contaminació lumínica als efectes del compliment dels articles 6 i 7 de l'esmentada llei.

5. El paviment de les calçades de les vies de trànsit, d'acord amb l'article 8 de l'esmentada Llei 3/2005, de 20 d'abril, ha de ser de característiques i propietats reflectores adequades a les instal·lacions d'enllumenat públic.

Article 226. Subministrament d'energia elèctrica

1. Condicions generals: S'ha de complir allò que disposa el vigent Reglament electrotècnic per a baixa tensió, les instruccions tècniques complementàries i les normes de la companyia subministradora.

2. Estacions transformadores:

- a) En situació aïllada, hauran de respectar les reculades generals a vies, passos de vianants i espais lliures públics, excepte que tinguin una alçada total inferior a 2,60 m sobre la rasant de la voravia.
- b) Les reculades a la resta de parts de la parcel·la, han de ser les mínimes establertes per la companyia subministradora, i el seu perímetre ha de quedar degudament tancat.
- c) Les edificacions situades a solars contigus amb una estació transformadora han de complir, respecte d'aquesta, les reculades pròpies de la zona on sigui.

Article 227. Telecomunicacions

1. Els projectes d'urbanització i/o dotació de serveis de nous àmbits d'urbanització, sigui quin sigui l'ús que s'implanti, i que s'hagin d'aprovar han de preveure una conducció soterrada per la via pública, dimensionada de forma tal que pugui ser utilitzada per un mínim de dos operadors. Aquestes conduccions han de quedar de propietat municipal i s'han de posar a disposició dels operadors de telecomunicacions que vulguin desplegar les xarxes de telecomunicacions.
2. Els edificis de nova planta que s'autoritzin en els àmbits d'aquestes urbanització han de disposar d'una infraestructura de telecomunicacions ajustada als requeriments tècnics i legals aplicables en cada moment, i totes les escomeses han de ser soterrades.
3. Aquesta regulació específica desplaça, i aleshores són inaplicables, la resta de preceptes d'aquestes normes urbanístiques que entrin en contradicció amb aquesta regulació.

Article 228. Instal·lacions de gas

Els nous àmbits d'urbanització, tant de sòl urbà com de sòl urbanitzable, han de preveure dins el projecte tècnic que s'hagi d'aprovar, ja sigui projecte d'urbanització o dotació de serveis, la xarxa de gas a la via pública, incloent les corresponents escomeses per cadascuna de les parcel·les confrontants amb la via pública.

Únicament es pot exonerar la dotació de la xarxa de gas quan en el nucli urbà en què es fan les obres no estigui prevista la instal·lació de la xarxa de gas per part de la companyia concessionària durant els propers vuit anys.

TÍTOL VII. NORMES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

Article 229. Elements afectats per la normativa de protecció

1. El *Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor* (d'ara endavant, *Catàleg*) recull els immobles i elements que constitueixen una empremta de la cultura i la història del poble, i que es considera que mereixen una protecció especial. Així mateix, el *Catàleg* incorpora aquells immobles i elements que han rebut una protecció de la legislació específica sobre protecció del patrimoni històric artístic.
2. Aquest *Catàleg* s'ha de revisar cada dotze anys sense perjudici de la seva possible modificació puntual si les circumstàncies ho requereixen.
3. Aquest *Catàleg* també s'ha de revisar en cas de donar-se alguna de les circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió del Pla general recollides a l'Article 3 d'aquestes Normes urbanístiques.
4. En el procés de revisió del Pla general, el *Catàleg* pot formar part de l'ordenació anterior que assumeix. En aquest cas, no es requereix la nova elaboració integral del *Catàleg*, sens perjudici d'efectuar les adequacions oportunes de la base cartogràfica o altra documentació del planejament anterior i del mateix *Catàleg*.
5. El que preveu el paràgraf anterior s'entén sens perjudici que, en el procés de revisió del pla general o, si escau, mitjançant un procediment de modificació del document de *Catàleg*, s'ampliï el nombre d'elements i espais protegits inclosos.

Article 230. Definicions de les obres que afecten a immobles catalogats

A partir de les definicions relatives als tipus d'obres i intervencions establertes en l'Article 60 d'aquestes Normes urbanístiques s'esmenten a continuació determinacions específiques quan afecten a elements catalogats:

1. En les intervencions de consolidació en edificis de protecció integral s'han d'utilitzar materials i sistemes constructius similars als utilitzats originàriament, sempre que sigui possible, i s'han de poder distingir respecte als originals.
2. El concepte "rehabilitació" no comprèn augment de la volumetria de l'edifici en els nivells de protecció integral i parcial, ni a les parts protegides de la resta de proteccions.
3. En les intervencions de reestructuració només es pot afectar la façana en aquells casos als quals les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits de la façana, sempre i quan així ho indiqui la fitxa individual del *Catàleg*. El cas extrem de l'obra de reestructuració és el buidat de l'edifici; és a dir, la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats; aquest darrer cas només es permet en els immobles inclosos en el nivell de protecció ambiental.
4. Les obres de reconstrucció s'han d'ajustar a les condicions de l'edifici o element preexistent, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que en varen determinar la seva protecció. En la reconstrucció s'han d'eliminar els afegits que desvirtuïn la tipologia d'edificació, segons les definicions contingudes en aquestes normes.
5. Les ampliacions han de ser harmonioses i han de respectar la tipologia arquitectònica de l'edifici original.

Article 231. Documentació per a sol·licituds d'obres en immobles catalogats

1. ESTUDI HISTÒRIC. Les sol·licituds de llicència d'obres en immobles amb protecció integral han d'incloure un estudi històric realitzat per un tècnic competent (historiador, historiador de l'art o arqueòleg). S'exceptuen d'aquesta obligació les intervencions de conservació.

També s'ha d'incloure un estudi històric en intervencions de reestructuració, ampliació i reconstrucció en edificis amb nivell de protecció parcial, ambiental i ambiental façana quan es trobin dins el conjunt històric catalogat com a Bé d'Interès Cultural pel Consell de Mallorca. Aquest estudi ha de ser previ a la realització del projecte arquitectònic. El projecte arquitectònic ha de raonar la compatibilitat de la intervenció proposada amb els valors patrimonials ja explicitats en la fitxa de l'element catalogat, així com amb els valors patrimonials addicionals que detecti l'estudi històric.

L'estudi històric ha de contenir la següent documentació:

- Recull de cales arqueològiques verticals i horitzontals necessàries per poder esbrinar l'evolució arquitectònica de l'edifici documentades fotogràficament i a nivell de planimetria.
- Documentació històrica i bibliogràfica que s'hagi recollit sobre l'immoble en qüestió o la seva situació i específicament la que consta a la fitxa de l'element catalogat.
- Conclusions de l'estudi i elements de protecció patrimonial que s'han descobert si és el cas. En cas contrari, s'ha d'especificar que no s'ha trobat cap element digne de conservació.

Per a l'atorgament de la llicència d'obres en edificis que han de redactar un estudi històric s'ha d'incorporar el nomenament de tècnic competent per dur a terme el seguiment dels valors patrimonials detectats a l'estudi històric, així com els que puguin aparèixer en l'execució de les obres. Respecte dels valors patrimonials que apareguin en l'execució de les obres, i no s'hagin detectat en l'estudi històric, s'ha de posar en coneixement de l'Administració perquè s'adoptin les mesures escaients.

2. DOCUMENTACIÓ.

a) Com a regla general, en la memòria i pressupost del projecte tècnic s'ha d'incloure la descripció de l'actuació proposada i la descripció dels materials a utilitzar, plànol de l'estat actual de l'edifici a escala 1:50 dels plànols de planta, alçat i secció, i a escala 1/100 de les cobertes, fonaments i forjats, així com estudi fotogràfic complet de l'edifici, numerant i indicant en els plànols la situació de cadascuna d'elles.

Així mateix, el projecte tècnic ha d'incloure certificat de solidesa en el qual s'acrediti que l'edifici catalogat està en condicions de suportar les actuacions definides en el projecte tècnic. Si en el transcurs de les obres es posa de manifest que l'edifici no disposa de la solidesa a què fa referència el certificat que s'incorpora al projecte tècnic, s'han de suspendre immediatament les obres per part del contractista i dels tècnics directors, sense que en cap cas hi sigui d'aplicació el disposat pel règim de modificacions en el transcurs de les obres (article 394 del RLOUS). En aquest cas, els tècnics directors de l'obra han de proposar les mesures que estimin oportunes. Aquestes mesures s'han de posar immediatament en coneixement de l'Ajuntament perquè les aprovi, si és el cas.

b) Per a obres i instal·lacions de tècnica simple i escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració del volum, de l'ús, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges o locals, ni afectin el disseny exterior, la fonamentació, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o seguretat dels edificis, la sol·licitud de llicència ha d'incloure plànol cadastral d'ubicació de l'edifici catalogat, descripció de l'actuació objecte de llicència amb detall exhaustiu dels materials a utilitzar i reportatge fotogràfic complet de la zona afectada per la llicència. Tots aquests documents han de ser signats pel promotor i contractista de les obres. Si la sol·licitud de llicència afecta el valor protegit a l'edifici, s'hi ha d'adjuntar projecte tècnic signat per un arquitecte.

Article 232. Nivells de protecció

1. Els immobles catalogats disposen d'una fitxa particularitzada en la qual es descriu quines són les intervencions preferents i les intervencions admissibles per a cada element.

2. Els immobles catalogats, i als efectes de la determinació del seu nivell de protecció, s'inclouen en qualcuna de les situacions que es descriuen a continuació, i que incorpora les obres autoritzables:

a) Nivell de protecció integral.

a.1) En aquest nivell s'inclouen les construccions, els recintes o altres elements que, pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, han de ser objecte d'una protecció integral per preservar-ne les característiques arquitectòniques o constructives originàries.

a.2) En els béns, els elements o els espais que queden subjectes a aquest nivell de protecció no s'admet cap possibilitat de canvi que comporti una modificació en l'estructura, la distribució i els elements d'acabat, i només s'admeten les obres de conservació i restauració destinades a mantenir o reforçar els elements estructurals, així com la millora de les instal·lacions de l'immoble i, en casos excepcionals i motivats, on estigui previst a la fitxa individual, de reconstrucció d'algun dels seus elements.

Han de mantenir l'ús original o un altre ús o activitat diferent dels que donaren lloc a l'edificació original compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'immoble. Això no obstant, es poden autoritzar:

1r. La demolició dels cossos d'obra afegits que desvirtuen la unitat arquitectònica original.

2n. La reposició o reconstrucció dels cossos i buits primitius quan beneficiïn el valor cultural del conjunt.

a.3) El fet que el Catàleg identifiqui elements en concret per als quals en prohibeixi la demolició, en cap cas no implica, per si mateix, la possibilitat d'autoritzar la demolició d'altres elements.

b) Nivell de protecció parcial.

b.1) En aquest nivell s'inclouen les construccions, els recintes i els altres espais que, pels seus valors històrics o artístics, han de ser objecte de protecció dirigida com a mínim a preservar els elements que en defineixen l'estructura arquitectònica o espacial i els que presenten un valor intrínsec.

b.2) En els béns que queden subjectes a aquest nivell de protecció, amb el límit de la conservació íntegra de les parts essencials i la seva volumetria, es poden autoritzar, a més dels usos que ho siguin en els béns subjectes a protecció integral, les obres que siguin congruents amb els valors catalogats, sempre que es mantinguin els elements que defineixen l'estructura arquitectònica o espacial, com la jerarquització dels volums originaris, els elements de comunicació principals, les façanes i la resta d'elements propis.

c) Nivell de protecció ambiental.

c.1) En aquest nivell de protecció s'inclouen les construccions i recintes que, malgrat que de forma individual o independent no presenten un valor especial, contribueixen a definir un ambient que mereix protecció per l'estètica, el caràcter típic o tradicional.

c.2) En els béns que queden subjectes a aquest nivell de protecció es poden autoritzar les remodelacions de la totalitat de l'espai interior no visible des de la via pública, preservant-ne i restaurant-ne els elements propis de forma respectuosa amb l'entorn i les característiques originàries de l'edificació, mantenint la protecció de les façanes i la volumetria existent en l'aiguavés.

d) Nivell de protecció derivat de la legislació especial.

Els béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació

mediambiental o una altra legislació anàloga es regeixen per la normativa específica i s'han de recollir en el Catàleg municipal que, en cap cas, no pot conferir-los un nivell de protecció inferior al que derivi de la legislació especial esmentada, i ha de fer referència expressa a la figura o instrument de protecció especial que l'afecta.

3. Els elements que s'hagin d'incloure en el Catàleg que no entrin en els conceptes d'edificació, construcció o recinte, com béns d'interès paisatgístic i ambiental o que constitueixin una unitat valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social, han de comptar a la fitxa individualitzada amb un grau de protecció i preservació concret i adient.

Article 233. Entorns de protecció i zones de protecció ambiental

1. En cada fitxa del Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor es defineix l'entorn de protecció que rodeja l'element catalogat indicant, en el seu cas, les seves mides o el seu abast i s'estableixen les directrius aplicables dintre de l'entorn de protecció.

2. Per als jaciments arqueològics s'ha diferenciat entre els entorns de protecció que han estat delimitats pel Consell de Mallorca i aquelles zones de protecció ambiental proposades pel mateix Catàleg. Aquesta zona de protecció ambiental té un abast de 70 metres des de la delimitació del jaciment, aplicant una sèrie de criteris lògics:

- Quan es tracta d'un penya-segat, no es projecta l'entorn de protecció per sobre la seva aresta superior.
- Quan el jaciment limita amb la mar, no s'inclou la zona subaquàtica ni la terra que es troba més enllà de la massa d'aigua.
- No es preveu aquesta àrea a l'entorn del jaciment JA-283, de gran extensió i situat en el centre de Manacor.
- No es grafia aquesta zona de protecció ambiental fora del límit de terme del municipi de Manacor.

Qualsevol actuació que s'hagi d'efectuar dins de la zona de protecció ambiental s'haurà de sotmetre a informe previ del departament competent en matèria de patrimoni històric del Consell Insular de Mallorca.

3. Tant els entorns de protecció com les zones de protecció ambientals dels jaciments apareixen identificades, també, en els plànols d'ordenació del sòl rústic i del sòl urbà del Pla general.

Article 234. Regulació genèrica per als elements catalogats

1. **HABITABILITAT I COMPOSICIÓ INTERIOR.** En edificis catalogats no és d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, pel que fa referència als paràmetres d'habitabilitat sempre que les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir i es justifiqui la conveniència de l'incompliment de les condicions concretes que aquesta normativa imposa. Són permeses aquelles obres d'accessibilitat i de reforma interior que suposin una millora en la utilització social del bé, mentre no afectin les seves parts essencials.

2. **ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR.** És d'obligat compliment el que prescriu la fitxa individual de l'immoble inclosa en el Catàleg. En general, s'han d'utilitzar els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals, sense malmetre el bé. En els edificis de protecció parcial i ambiental, a més de l'indicat en el seu nivell de protecció, quan es dugui a terme una reestructuració de façana es podrà autoritzar l'obertura de finestres i mostradors sempre que es mantinguin els ritmes de buits i eixos de composició, si n'hi hagués, i sempre que estigui previst a la corresponent fitxa individual del Catàleg. El tipus de buits i les seves solucions seran semblants a les existents a la façana que es reestructura. La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada, si escau, no ha de ser mai inferior a 50 cm.

3. RESPECTE A LA PÀTINA DELS MATERIALS. La textura dels materials, el seu color, així com les seves irregularitats i l'acció dels agents atmosfèrics formen la pàtina, i és una part essencial del bé catalogat, que gaudeix de la mateixa protecció que la seva forma o la seva composició. En totes les intervencions s'ha de mantenir la pàtina original dels elements.

En elements on hi hagi molta brutor acumulada es permet la neteja, mentre no suposi la desaparició de la pàtina. També es permet la reposició de referits parcials o consolidacions volumètriques quan no suposi canviar la pàtina del conjunt del bé i mentre les noves incorporacions respectin la pàtina original.

En elements catalogats on s'hi han dut a terme canvis de revestiments exteriors o pintures que hagin suposat la desaparició de la pàtina original, la intervenció en l'envolupant que permeti recuperar-ne la pàtina es considera com a intervenció preferent.

Article 235. Usos permesos en immobles catalogats

1. En els immobles urbans catalogats hi són permesos, i sempre amb respecte dels valors protegits i de les limitacions de la fitxa corresponent, els usos que admet el règim que deriva de la qualificació o zonificació en què s'ubiquin.

2. En els immobles catalogats ubicats en el sòl rústic hi són permesos els següents usos :

a) Respecte dels edificis amb ús d'habitatge, a més d'aquest, hi són permesos els admesos i condicionats a la matriu d'usos del sòl rústic, amb tramitació prèvia i atorgament de l'interès general, si és el cas, i sens perjudici de les determinacions més restrictives d'aquest Pla general.

b) Respecte dels edificis amb ús agrícola (barraques de roter, aljubs, sínies, pous, safareigs...) tan sols hi està permès l'ús agrícola i usos de protecció i educació històrica i ambiental.

c) Respecte dels edificis eclesiàstics i estacions de tren ubicats en sòl rústic tan sols està permès l'ús pel qual es cataloguen i usos de protecció i educació històrica i ambiental.

d) Respecte a la resta d'edificis, hi són permesos els usos admesos i condicionats a la matriu d'usos del Pla territorial insular de Mallorca, amb tramitació prèvia i atorgament de l'interès general, si és el cas, i sens perjudici de les determinacions més restrictives d'aquest Pla general.

Article 236. Limitacions a la retolació exterior

Per a la retolació sobre béns amb protecció integral, parcial o ambiental regeixen sobre la retolació les següents disposicions:

a) S'han de respectar els eixos verticals de composició dels buits generals de la façana en la situació de la retolació exterior.

b) L'alçada màxima del rètol és de quaranta (40) centímetres.

c) Els rètols poden sobresortir del pla de façana un màxim de sis (6) centímetres.

d) Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independents del rètol, no han de sobresortir del pla de façana més de 6 cm. Excepcionalment es poden admetre solucions diferents si justifiquen que redueixen l'impacte respecte a la solució permesa.

e) La il·luminació del rètol no pot ser intermitent ni mòbil, i la font d'il·luminació no pot quedar vista en cap cas, i ha d'estar protegida per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

f) Es permetran rètols dels tipus següents:

- Lletres separades de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana. En aquest darrer cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de façana.
 - Lletres pintades sobre bastidor de vidre, fusta o xapa de ferro fus.
 - Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador.
 - Lletres gravades sobre bastidor de vidre o xapa.
 - Lletres separades de llautó o fusta adossades al vidre del mostrador.
- g) No s'autoritzen les marquesines. S'autoritza l'existència de tendals de lona d'estructura mòbil, segons el que disposen les Normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.
- h) Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.
- i) Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.

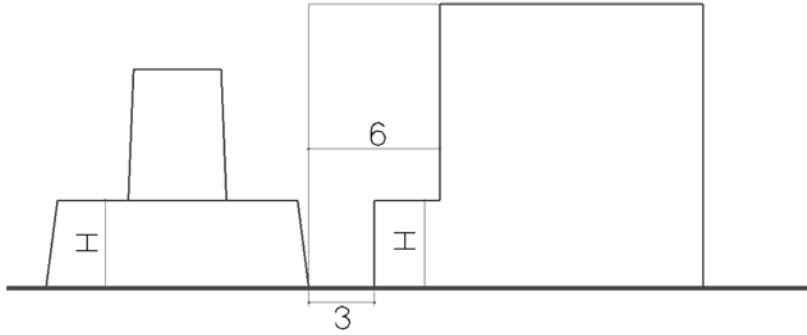
Article 237. Autoritzacions en zones properes a jaciments arqueològics

1. Qualsevol sol·licitud de llicència d'obra, d'autorització o d'informe tramesa a l'Ajuntament ha d'incloure un plànol a escala 1:10.000 d'ubicació dels jaciments arqueològics de la zona en la qual es pretén dur a terme l'obra o respecte de la qual se sol·licita l'autorització i informe. Aquest plànol ha d'incloure la delimitació del jaciment i el seu entorn de protecció tal com ve grafiat en els plànols d'ordenació del Pla general. En el supòsit que l'actuació objecte de l'autorització, llicència d'obra i informe s'ubiqui dins la zona de protecció definida en les fitxes del Catàleg i/o en els plànols d'ordenació del Pla general s'ha d'aportar un estudi arqueològic que ponderi l'afectació o no de l'obra en el jaciment. Aquesta documentació s'ha d'enviar a l'organisme competent en matèria de patrimoni per a la seva ratificació, si és el cas.
2. Per autoritzar a altri, o realitzar el propi Ajuntament l'execució d'obres en el subsòl de la via pública, espais lliures públics o en qualsevol edifici de la zona arqueològica que es delimita en el Catàleg del Pla general amb el numero JA-283 (zona urbana al voltant de l'església dels Dolors) s'ha d'aportar amb caràcter previ a l'autorització i/o inici de les obres el nomenament d'un arqueòleg per dur a terme el seguiment de les obres, als efectes de preservar, si és el cas, la troballa de restes de la configuració arquitectònica del nucli de població de Manacor. Una vegada acabades les obres en el subsòl el promotor de l'actuació ha de presentar a l'Ajuntament una memòria, subscripta per l'arqueòleg, de les restes trobades o de l'absència de restes, tot indicant la profunditat de les síquies obertes.
3. Per autoritzar llicències d'obra en edificis catalogats inclosos dins les zones arqueològiques que es delimiten en les fitxes del Catàleg s'ha d'aportar un estudi històric.

Article 238. Proteccions en l'entorn dels molins

1. Les zones afectades per aquestes normes són tant les pròpiament ocupades pels molins com els seus entorns pròxims.
2. Els molins situats dins el sòl urbà tenen una zona de protecció lateral de 6 metres a comptar des de la base del molí, en la qual no es permeten noves edificacions. Aquestes zones de protecció lateral estan grafades a la fitxa individual del Catàleg i en els plànol d'ordenació del sòl urbà d'aquest Pla general.
3. En el supòsit d'edificis adossats a la base del molí o a una distància inferior a 6 metres es fixen dues zones de protecció: una zona de protecció lateral de 3 metres en tota l'alçada de la base del molí; i una zona de protecció de 6 metres fins a l'alçada total màxima permesa pel planejament urbanístic. En aquestes zones de protecció només es permeten obres i instal·lacions de tècnica simple i escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració

del volum, de l'ús, de las instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges o locals, ni afectin el disseny exterior, la fonamentació, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o seguretat dels edificis o les obres que, sense complir amb aquests requisits indicats, es realitzin per a l'adequació de l'edifici a aquesta regulació. Aquestes zones de protecció lateral estan grafiades a la fitxa individual del Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal de Manacor i en els plànol d'ordenació del sòl urbà d'aquest Pla general.



DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla general del terme municipal de Manacor, l'Ajuntament de Manacor haurà d'aprovar, si encara no ho han estat, les ordenances i instruments següents:

- **Pla de Gestió de la Demanda de Recursos Hídrics.** Aquest pla determinarà i planificarà quines són les accions a dur a terme per a millorar la gestió de l'aigua de consum humà amb l'objectiu d'arribar al 17% de pèrdues per a l'horitzó de l'any 2022, i garantir la suficiència dels recursos hídrics per a la població del municipi.
- **Pla director de l'espai públic de Manacor.** L'objecte del document serà elaborar una diagnosi completa de tots els espais públics del municipi i definir les actuacions necessàries per adequar-los a les necessitats actuals i futures dels veïns i veïnes de Manacor, priorititzant aquelles mesures que assegurin la igualtat de gènere en l'ús de l'espai públic.
- **Pla de mobilitat del municipi de Manacor.** Continuarà les mesures a adoptar per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, si escau, en els termes que prevegin la legislació sectorial i de règim local aplicable. De forma específica, es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin al pla; d'acord amb l'article 188 de la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.
- **Pla d'Acció per a la construcció d'habitatge de protecció pública en solars amb construccions inacabades.**

Una vegada aprovat el Pla general, mitjançant el procediment previst a l'article 107.2 de la LUIB, s'identificaran els solars amb construccions inacabades amb llicència municipal atorgada segons una normativa anterior i que són adequats per a ser destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública.

- **Pla especial de l'ART ANEI Torrent de na Borges.** El seu objectiu és el de fomentar la restauració de les pedreres inactives i el cessament definitiu de l'activitat de les pedreres actives incloses dins l'àmbit, clausurar l'abocament de residus sòlids en el Puig de Son Sureda i eliminar els abocaments il·legals en punts d'espai protegit. Mentre no es desenvolupi aquest pla especial, el règim transitori serà l'establert en l'Article 200 d'aquestes Normes urbanístiques.
- **Pla especial ART Façana de Manacor.** Els objectius del desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana de Manacor són: millorar la imatge de la ciutat; millorar els accessos a la ciutat, mitjançant la creació de nous accessos des de la ronda nord de circumval·lació; crear una nova àrea per a usos dotacionals; i crear una àrea de serveis lligada a l'Hospital de Manacor. Mentre no es desenvolupi aquest pla especial, el règim transitori serà l'establert en l'Article 214 d'aquestes Normes urbanístiques.
- **Pla especial ART Centre Històric de Manacor.** Els objectius del desenvolupament del pla especial de l'Àrea de Reconversió Territorial del Centre Històric de Manacor són: definir i protegir els àmbits urbans inclosos; proposar usos i equipaments dinamitzadors de la recuperació del nucli antic; i adequar les ordenances a les tipologies del edificis tradicionals existents. Mentre no es desenvolupi aquest pla especial, el règim transitori serà l'establert en l'Article 215 d'aquestes Normes urbanístiques
- **Pla especial del nucli antic de Manacor.** La Llei 12/1998 de Patrimoni Històric de les Illes Balears determina que l'àmbit del nucli antic de Manacor, declarat Bé d'Interès Cultural Conjunt Històric, haurà de ser regulat mitjançant un pla especial de patrimoni o instrument urbanístic anàleg. Mentre no es redacti aquest instrument, continua essent d'aplicació directa la Llei 12/1998 i, per tant, la seva regulació serà la del manteniment estricte

de la volumetria existent. Per a la resta de paràmetres, es tindran en compte els establerts en l'Article 122 d'aquestes Normes urbanístiques, sempre que no contradiguin l'establert en la Llei 12/1998.

- **Pla d'Acció sobre la contaminació acústica i Ordenança municipal de renous.** La Llei 1/2007, del 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, estableix en l'article 25 l'obligatorietat d'elaborar plans d'acció sobre la contaminació acústica per als municipis que tinguin més de 35.000 habitants en el conjunt de el seu terme municipal. Servirà de base per a la seva redacció l'Estudi dels centres sensibles a la contaminació acústica que inclou l'Estudi acústic d'aquest Pla general (*Mapa estratègic de renou del municipi de Manacor. Gener 2016*).
- **Pla Municipal de Millora del Sanejament i Drenatge.** Inclourà un programa d'actuacions amb els següents objectius: fer efectiva la connexió de la totalitat de les aigües residuals generades dins el sòl urbà a la xarxa de clavegueram; aconseguir la separació de les aigües pluvials de les residuals urbanes, o actuacions substitutòries que permetin reduir els impactes sobre el medi derivats de l'existència de xarxes unitàries.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Disposició derogatòria primera

El present Pla general substitueix a les Normes subsidiàries i complementàries de planejament de Manacor, aprovades definitivament el 14 de maig de 1980, amb prescripcions, per la Comissió Provincial d'Urbanisme, i també substitueix les modificacions puntuals de les Normes aprovades fins a l'entrada en vigor del Pla general, tret de la següent:

- Modificació del PP del Sector B del polígon 6-22 de les NS de planejament del terme municipal de Manacor, aprovada definitivament en sessió de 25/01/2013.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Aquest Pla general substitueix el Pla de promoció turística del Centre d'Interès Turístic Nacional de Cales de Mallorca aprovat per Ordre del Ministeri d'Informació i Turisme de 7 de juny de 1965 i el corresponent Pla parcial d'ordenació urbana aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 13 de gener de l'any 1966.

CRÈDITS

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'ELABORACIÓ DEL PLA GENERAL (2015-2019)

GRUP MUNICIPAL MÉS-ESQUERRA:

Miquel Oliver Gomila
Joan Llodrà Gaya
Cristina Capó Santandreu
Sebastià Llodrà Oliver
Maria Francesca Mas Perelló

GRUP MUNICIPAL EL PI:

Catalina Riera Mascaró
Isabel Febrer Gelabert
Juan Carlos Sagrera Massanet
Miquel Perelló Roman
Mateu Juan Ferrer

GRUP MUNICIPAL PP:

Pedro Rosselló Cerdà
Maria Antònia Sansó Jaume
Antoni Sureda
Maria Isabel Bauzá Quetglas

GRUP MUNICIPAL PSIB-PSOE:

Joan Gabriel Parera
Núria Hinojosa Abenza
Sebastià Nadal Santandreu

GRUP MUNICIPAL AIPC-SyS:

Joan Gomila Capó
Antònia Llodrà Brunet
Antonio García Castillo

GRUP MUNICIPAL VOLEM MANACOR:

Carles J. Grimalt Garcia

EQUIP REDACTOR DEL PLA GENERAL APROVAT INICIALMENT

SERVEIS TÈCNICS DE L'AJUNTAMENT DE MANACOR

Joan Pascual Femenías	arquitecte director del Pla general
Isabel Romero Aiguadé	arquitecta directora del Pla general
Joan Antoni Salom Fullana	llicenciat en dret
Corrado Dell'Avo	enginyer de camins, canals i ports
Maria José Rivas Antequera	arqueòloga

COL·LABORADORS

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Francesc Sastre Albertí, doctor en ciències econòmiques
José María Mayol Comas, arquitecte
Antoni Ramis Ramos, arquitecte

ADAPTACIÓ DEL CATÀLEG DELS CENTRES D'INTERÈS CULTURAL DE MANACOR AL PTIM

GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte
Miquel Àngel Escanelles Garau, geògraf
Magdalena Pons Esteva, llicenciada en dret
Antoni Pons Esteva, historiador

ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL

Maria Magdalena Pons Esteva, geògrafa
Antoni Pons Esteva, geògraf
Vicenç Guasp Vivó, geògraf

MAPA ESTRATÈGIC DE RENOU DEL MUNICIPI DE MANACOR (ESTUDI ACÚSTIC)

AVALUA

Bartomeu Rosselló i Boeres
Antonio Martínez Calderat
Gabriel Martorell Mir

NC ACÚSTIC

Narcís Colomer Gomila
Carmen Gómez Jorge

ESTUDIO HIDROLÓGICO HIDRÁULICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES QUE AFECTAN A LOS NÚCLEOS URBANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MANACOR (ESTUDI D'INUNDABILITAT)

GETINSA-PAYMA

Ruimán Zapata Sánchez, enginyer de camins, canals i ports

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'APROVACIÓ PROVISIONAL DEL PLA GENERAL

GRUP MUNICIPAL MÉS-ESQUERRA-APIB:

Miquel Oliver Gomila
Carme Gomila Domínguez
Cristina Capó Santandreu
Joan Gaià Mascaró
Sebastià Llodrà Oliver
Mateu Marcé Riera

GRUP MUNICIPAL PSIB-PSOE:

Núria Hinojosa Abenza
Maria Antònia Truyols Martí
Sebastià Nadal Santandreu
Artur Aguiló Frau

GRUP MUNICIPAL PP:

Maria Antònia Sansó Jaume
Maria Isabel Bauzá Quetglas
Antonio Sureda Fons
Maria Bauzá Mascaró

GRUP MUNICIPAL EL PI:

Catalina Riera Mascaró
Jaime Mut Riera
Isabel Febrer Gelabert

GRUP MUNICIPAL AIPC-SyS:

Joan Gomila Capó
Antònia Llodrà Brunet
Antonio García Castillo

GRUP MUNICIPAL UNIDES PODEM:

Carles J. Grimalt García

EQUIP REDACTOR DEL DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

JORNET - LLOP - PASTOR, S.L.P, ARQUITECTES:

Sebastià Jornet i Forner	arquitecte director del Pla general
Carles Llop i Torné	doctor arquitecte
Joan Enric Pastor	arquitecte
Gabriel Jubete i Andreu	arquitecte coordinador del Pla general
Josep Cullell i Maynou	arquitecte
Clara Grenzner Matheu	arquitecta
Maria Remei Ferrer Guasch	arquitecta
Rafaela Salas Ventayol	arquitecta

SERVEIS TÈCNICS DE L'AJUNTAMENT DE MANACOR

Catalina Rigo Rullan	arquitecta directora del Pla general
Joan Antoni Salom Fullana	llicenciat en dret
Joan Contestí Puigserver	delineant
Miquel Oliver Nogués	delineant
Corrado Dell'Avo	enginyer de camins, canals i ports
Magdalena Salas Burguera	tècnica de Patrimoni

COL·LABORADORS

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Francesc Sastre Albertí, doctor en ciències econòmiques

José Maria Mayol Comas, arquitecte

Antoni Ramis Ramos, arquitecte

CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte

Miquel Àngel Escanelles Garau, geògraf

Magdalena Pons Esteva, llicenciada en dret

Antoni Pons Esteva, historiador

Miquel Àngel Coll Ramis, geògraf

Martín Llobera O'Brien, biòleg.

ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL

Maria Magdalena Pons Esteva, geògrafa

Antoni Pons Esteva, geògraf

Vicenç Guasp Vivó, geògraf

MAPA ESTRATÈGIC DE RENOU DEL MUNICIPI DE MANACOR (ESTUDI ACÚSTIC)

AVALUA

Bartomeu Rosselló i Boeres

Antonio Martínez Calderat

Gabriel Martorell Mir

NC ACÚSTIC

Narcís Colomer Gomila

Carmen Gómez Jorge

ESTUDIO HIDROLÓGICO HIDRÁULICO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES QUE AFECTAN A LOS NÚCLEOS URBANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MANACOR (ESTUDI D'INUNDABILITAT)

GETINSA-PAYMA

Ruimán Zapata Sánchez, enginyer de camins, canals i ports

Sebastià Jornet i Forner, arquitecte

en nom de JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

Barcelona - Manacor, juliol 2019