

Sección II - Consejos Insulares

Mallorca

Num. 10770

Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de aprobación definitiva con prescripciones de la modificación puntual núm.2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Alcúdia.

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Visto el expediente relativo a la Modificación nº. 2 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Alcúdia, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la expresada modificación puntual con las prescripciones siguientes:

1. - Queda incluido en el conjunto de Normas urbanísticas que la declaración responsable de inicio de actividad (DRIAT) se regulará por el establecido en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, y en ningún caso se tiene que requerir previamente a la obtención de la licencia urbanística para el uso de alojamiento turístico.

2. - Queda incluido en el apartado 2.2.a) de la norma 5.5.04, con relación al riesgo de incendio forestal, la exigencia de redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales para núcleos de población aislada, urbanizaciones, áreas recreativas, campings, etc., que estén situados en zonas de riesgo.

3. - Dado que en la presente modificación no se afecta el régimen de espacios libres públicos-zonas verdes, se recomienda que, para una próxima modificación se tenga en cuenta la enmienda de la deficiencia de la Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia, en relación al Dominio Público Hidráulico, en cuanto a la calificación del Dominio Público Hidráulico como ‘Espacios Libres Públicos: Zonas verdes’.

4. - Se tienen que analizar para una próxima modificación, las consideraciones del Informe técnico de febrero de 2012 de la Dirección General de Innovación y Desarrollo Tecnológico, a los efectos de una posible corrección de los apartados de los artículos de las Normas subsidiarias que se relacionan en el mencionado informe.

5. - En cuanto a la Modificación 3.2, el segundo apartado de la norma 2.1.01, queda redactado de la siguiente forma: ‘Se admitirá, además del vial rodado, también como acceso de la parcela, un paso público para los peatones o una zona de aparcamientos o espacio libre público anexos al vial rodado. El pavimento tendrá que cumplir las condiciones siguientes:

- Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento portland, losas, adoquines o ladrillos o lo que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.

- Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.

- Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviera previsto la construcción de aceras’.

6. - Con relación a la Modificación 3.9, queda eliminado de la norma 2.7.01 el último párrafo de su apartado 4.

7. - Queda eliminada la Modificación 3.15, relativa a la norma 3.2.10 (Ordenación establecimientos alojamiento turístico).

8. - En cuanto a la Modificación 4.2, los límites de la depuradora (EDAR) municipal, grafiats en el Plano nº. 2, son los fijados al Acuerdo de declaración de Interés General de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico de día 26 de junio de 2009.

9. - Queda eliminada, de la Modificación 4.13, la parte relativa al Área de producción eléctrica y de aprovisionamiento de combustibles derivados del petróleo.

10. - Con relación a la Modificación 4.15 - Plano 5.6, el nuevo vial tendrá que cumplir las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesi-

bilidad y supresión de barreras arquitectónicas’.

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del Acta.

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

Título I: disposiciones de carácter general

Capítulo II: normas de tramitación, ejecución y control

Norma 1.2.04

Solicitud de licencia de obra

1.- Las solicitudes que se formulen se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.

2.- Las solicitudes de licencia serán formulada mediante escrito dirigido al alcalde y se presentarán, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento, firmadas por el solicitante de la licencia y, si para su trámite es preciso proyecto técnico, por el Facultativo redactor de éste.

Si éste fuera persona jurídica o interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro. Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia de las enumeradas, se establece en estas Normas, además de la que pueda exigir la legislación específica aplicable a la solicitud.

3.- En la solicitud se expresará la calle y número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiere, y se acompañará plano de emplazamiento. Este plano se redactará con base en las hojas oficiales del estado actual, a escala 1/500, 1/1000 ó 1/2000 en suelo urbano y 1/5000 ó 1/10.000 en el resto del suelo.

4.- Toda la documentación se presentará en formato normalizado A4 (UNE) y por triplicado, pudiendo el Ayuntamiento requerir al peticionario para que presente otros ejemplares adicionales para su traslado a los Organismos que preceptivamente deban informar sobre cualquier extremo de la petición de licencia formulada.

5.- Las deficiencias que los Servicios Técnicos municipales o los Organismos que hubiesen informado, encuentren en la petición de licencia o en su documentación, tendrán la consideración de subsanables o insubsanables. Serán deficiencias insubsanables todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en todo caso las siguientes:

- a).- Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de la obra.
- b).- Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
- c).- Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad al permitido por la ordenación.
- d).- Rebasar los límites de altura, número de plantas, profundidad de edificación permitidos en la ordenación aplicable, incumplimiento de la ocupación máxima o de los retranqueos o linderos.
- e).- No respetar las zonas verdes previstas en la planificación.
- f).- Incumplir las exigencias por lo que respecta a reserva de plazas de aparcamientos.
- g).- Proyectar patios interiores con superficie inferior a la fijada en las Normas.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de licencia. Las deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de diez (10) días, produciendo, en su defecto, la caducidad de su solicitud.

6.- Documentación para la solicitud de licencia de obra mayor

La solicitud de licencia de obras mayores deberá acompañarse de proyecto suscrito por un Técnico competente en pleno uso de sus derechos colegiales. En cualquier caso, el proyecto de ejecución deberá ir visado por el Colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto debe contener, como mínimo, los siguientes documentos:

- a).- Proyecto básico

- Memoria descriptiva.
- Plano de situación, a escala 1/500, 1/1.000 ó 1/2.000, según el mayor detalle que permiten las Normas Subsidiarias.
- Plano donde se señalen las alineaciones oficiales indicadas por el Servicio técnico municipal en la solicitud de alineación, a escala 1:200.
- Plano de emplazamiento de las obras en el solar, a escala 1:200, en el que se acotarán las distancias de la obra al eje de las vías públicas con las que linde, las anchuras de éstas y las distancias desde el contorno de la edificación al eje de las paredes medianeras y a los paramentos exteriores de las paredes de fachada o de cerramiento.
- Se situarán también, si la hubiere, la alineación interior o límite de la profundidad edificable, el arbolado existente y el que se pretende reponer, las cotas del terreno y de las vías lindantes con el mismo, expresadas en centímetros, la situación de aljibes, cisternas, fosas sépticas, red de alcantarillado, líneas de alimentación de agua y energía, alumbrado exterior y aparcamiento en superficie.
- Plano de plantas y de todas las fachadas, con las secciones necesarias para su completa determinación. En los planos de fachadas deberá hacerse constar la descripción de los materiales de acabado exterior, con detalle de color, calidad y textura de los mismos.
- Igualmente se presentará plano de detalle del cerramiento del solar, cuando proceda.
- Presupuesto de la obra y datos urbanísticos de la misma.
- Como mínimo, dos fotografías en color, en las que puedan apreciarse las características del solar y su entorno, situando también los puntos desde los cuales han sido tomadas. En solares cuyas colindancias estén construidas, deberán apreciarse en las fotografías las fachadas de los edificios vecinos.

b).- Proyecto completo:

Compuesto por la documentación que integra el Proyecto básico y además la relativa a las instalaciones, estructura y demás elementos necesarios para la completa definición de las obras, debiendo adjuntarse al mismo la siguiente documentación complementaria:

- Acta de alineaciones y rasantes.
 - Estudio de seguridad y salud o Estudio básico de seguridad, según determina el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
 - Proyecto de infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, en caso de que proceda, según lo que dispone el Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero y Real decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el cual se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
 - Proyecto de desarrollo de las instalaciones térmicas en los edificios, en caso de que proceda, según lo que dispone el Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios e instrucciones técnicas complementarias, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
 - De acuerdo con el PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, la documentación relativa a su cumplimiento que se señala en el apartado 9 de la norma 1.2.07.
 - Antes de retirar la licencia, el solicitante deberá aportar al Ayuntamiento, si aún no lo ha hecho, los siguientes documentos: Nombramiento de Técnicos de grado superior y medio para la dirección de la obra y empresa constructora y, en su caso, oficio de las direcciones facultativas del derribo. Certificado de inscripción en el Registro de la Propiedad en los casos de: Agrupación de parcelas, segregación, reparcelación o compensación. Cesiones de terrenos necesarias para la concesión de la licencia (superficie vial, aparcamiento, zonas verdes, etc.). La indivisibilidad de las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área, de conformidad con el artículo 95 de la Ley del suelo.
- 7.- El proyecto básico es suficiente para la obtención de la licencia y no es suficiente para el comienzo de las obras, para lo cual deberá presentarse el proyecto de ejecución y obtener la autorización de inicio de las mismas ya sea de forma expresa o tácita, de conformidad a lo que establece el artículo 7.3 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanísticas de las Islas Baleares.
- 8.- Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia no reúna las condiciones de solar, de acuerdo con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca y en la norma 1.2.07, deberá asegurarse la ejecución simultánea con la edificación de los servicios de que careciese. El Ayuntamiento exigirá a este respecto:

- a).- Compromiso de no ocupar la edificación hasta tanto no se hubieran completado los servicios citados.
- b).- Aval bancario o depósito por el importe de las obras de urbanización que hubieran de realizarse.

9.- Licencia de obra menor

- a).- La petición de licencia de obra menor se acompañará de:
 - Plano de situación.
 - Croquis del estado actual.
 - Croquis de la modificación pretendida, indicando y especificando las variaciones introducidas.
 - Memoria descriptiva de las obras.
 - Presupuesto por partidas.
 - Nombramiento del maestro de obras o empresa constructora.
- b).- Para la colocación de andamios y grúas el ayuntamiento podrá exigir el nombramiento de una dirección facultativa competente. En caso de requerirse, de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción, Estudio de seguridad y salud o Estudio básico de seguridad, redactado por Técnico competente.

10.- En todos los casos, los proyectos de urbanización y edificación cumplirán con el vigente Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Norma 1.2.07

Obligaciones de los solicitantes

1.- Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de las Normas Urbanísticas, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijen las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento. Dicho pago no prejuzga la concesión de la licencia.

2.- Al otorgar la licencia no queda implicado el Ayuntamiento en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidos por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

3.- Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás normas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no supone carácter limitativo:

- a).- A satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b).- A construir o reponer la acera de la finca, con las medidas y materiales que señale el Ayuntamiento.
- c).- A reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como cualquier otro perjuicio que pueda afectar a terceros.
- d).- A instalar y mantener en buen uso las vallas de obra.

4.- Para responder del cumplimiento de lo autorizado en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la concesión de la licencia. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación por el Ayuntamiento.

5.- La licencia, o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

6.- Si una parcela no reúne todos los requisitos exigidos para ser considerada solar deberá, previa o simultáneamente con la solicitud de licencia de edificación, cumplir con la norma 2.1.01 y asegurar la ejecución simultánea de los servicios exigidos en el Plan territorial de Mallorca.

7.- Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Facultativo municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante toda su ejecución y estar a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

Mediante escrito dirigido a la Alcaldía, y presentado en el Registro general del Ayuntamiento, se deberá comunicar la fecha de iniciación de las obras, acompañando la correspondiente certificación del Facultativo superior director

de las mismas.

8.- En las obras deberá colocarse, en lugar visible y legible desde la vía pública, una placa o cartel de identificación administrativa, de tamaño 60 x 80 cm., en el que conste, en letras negras sobre fondo blanco:

- Ayuntamiento de Alcúdia.
- Nombre y apellido o razón social del promotor titular de la licencia.
- Número de licencia y fecha de concesión.
- Plazo de ejecución de la obra.
- Ordenanza que se aplica.
- Número de plantas, incluyendo sótanos.
- Nombre y apellidos de los Técnicos superior y de grado medio y denominación de la empresa constructora.

9.- Obligaciones de los productores de residuos de construcción-demolición.

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

a).- Presentar un contrato formalizado con los gestores autorizados por el servicio público insularizado para gestionar los residuos generados, en el momento de solicitar las licencias de obras de construcción y/o demolición, antes del inicio, adjunto a la correspondiente solicitud o en el momento de la retirada de la licencia municipal de obras, según se trate de obra menor o mayor, respectivamente.

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

- Una evaluación del volumen y las características de los residuos que se originan.

- La evaluación, si hace falta, de los residuos (tierras y desmontes no contaminantes) que no necesitan ningún tipo de tratamiento y que se puedan destinar directamente a la restauración de canteras.

- Las medidas previstas de separación en origen o reciclaje in situ durante la fase de ejecución de la obra.

- Una valoración económica del coste de una gestión adecuada de los residuos generados.

c).- Sin perjuicio de la ordenanza municipal que los regule, quedan excluidos del cumplimiento de las obligaciones del PDS para la gestión de los residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca, señaladas en el apartado anterior los productores de residuos provenientes de obras menores y reparaciones domiciliarias. No obstante, los mismos deberán ser vertidos a una planta de tratamiento del servicio público insularizado.

Título II: Normas generales de la edificación

Capítulo I: Definición de los elementos urbanísticos

Norma 2.1.01

Solar

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NN.SS. y el planeamiento que lo desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones, para cada caso, establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística y en las presentes normas urbanísticas.

1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar

incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Se admitirá, además del vial rodado, también como acceso de la parcela, un paso público para los peatones o una zona de aparcamientos o espacio libre público anexos al vial rodado. El pavimento tendrá que cumplir las condiciones siguientes:

-Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento portland, losas, adoquines o ladrillos o lo que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.

-Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.

-Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviera previsto la construcción de aceras.

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales.

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

4.- Red de distribución de energía eléctrica baja tensión por el límite del vial o espacio libre públicos a los cuales da frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telefonía deberán enterrarse.

5.- Para autorizar en suelo urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y que no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, el compromiso de urbanizar comprenderá no solo las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el cual se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras indispensables para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios.

6.- Los estándares señalados al apartado anterior tienen el carácter de mínimos a efectos previstos en el presente artículo, sin que puedan ser utilizados a efectos de dimensionamiento de los servicios urbanos.

7.- Los propietarios de los terrenos deberán formalizar la cesión de los viales que den frente a su fachada y, en el caso de solares que den frente a dos o más viales, se deberá ceder el suelo de todos los viales, le den o no la consideración de solar.

8.- En suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación podrán, así mismo, solicitar licencia de edificación antes de que los mencionados terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del artículo 41 del Reglamento de gestión urbanística y, por lo tanto, se hayan aprobados los proyectos de compensación y de urbanización.

No obstante lo anterior, la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, solo podrá autorizarse, en el caso de unidades de actuación situadas en suelo urbano, a los efectos de completar la urbanización y adquirir la condición de solar apto para la edificación. En el caso de estar incluida en un polígono o unidad de actuación o en suelo urbanizable que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras, vialidad rodada excepto la capa de rodadura, pasos peatonales con solera de hormigón excepto el pavimento final, redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales excepto las áreas exoneradas, y también, excepto su plantación, las zonas verdes. En el suelo urbanizable, además se requiere que se acredite que se han costeadado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación.

9.- La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de los viales, abastecimiento de agua, red de hidrantes contra incendios, evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, con las

características mencionadas según el tipo de zona en la cual se encuentre, y, en su caso, zonas verdes y arbolados. Así mismo, en su caso, red de telefonía, telecomunicaciones, suministro de gas, televisión por cable, etc.

10.- Cuando sea necesaria la pavimentación de aceras o calzada, de acuerdo con el artículo 8.2 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se implantarán pavimentos con un coeficiente de luminancia media o grado de luminosidad elevado con factor especular bajo. La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente deberán cumplir con lo que establece la mencionada Ley según lo señalado en el artículo 4.4.04.

Norma 2.1.06

Superficie total edificada o edificable

1.- La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y, en su caso, por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada o edificable.

2.- Se entenderá por planta edificada, todo el espacio habitado o practicable en su proyección horizontal limitado por el forjado o solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.

3.- No se contabilizarán, a efectos del cálculo de la superficie edificada o edificable, los sótanos y semisótanos, cuando estén destinados a aparcamientos, almacén y a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, aljibes, cuarto de basura, de contadores, centros de transformación, servicios auxiliares diversos, equipamiento complementario de la industria turística, cocinas, lavanderías, etc.).

Cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a un (1) metro, en cualquier punto, excepto en una longitud horizontal de hasta seis (6) metros, para las rampas de acceso a aparcamiento, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación se incluirá también como superficie edificada, cualquiera que sea su uso.

4.- Los balcones, terrazas, soportales, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos, formarán parte de la superficie edificable o edificada de acuerdo con los siguientes criterios:

a).- Íntegramente, si no están abiertos, al menos, en un tercio (1/3) de su perímetro.

b).- En un cincuenta por ciento (50 %), siempre que estén abiertos en una dimensión comprendida entre un tercio (1/3) y menos de un medio (1/2) de su perímetro.

c).- No contabilizarán si están abiertos la mitad (1/2) o más de su perímetro. Se entiende por cerramiento cualquier elemento con altura superior a un metro y ochenta centímetros (1,80) sobre el nivel del suelo de la planta respectiva.

Aunque los cerramientos de las aberturas de ventilación e iluminación de los lavaderos formados por celosías podrán superar dicha altura siempre que estén situados en la cara interior del muro.

En las zonas extensivas, la superficie de los elementos enunciados anteriormente, que exceda del quince por ciento (15 %) de la superficie edificable del solar, se computarán íntegramente como superficie edificada o edificable.

d).- Las pérgolas computarán a todos los efectos igual que los porches excepto cuando estén íntegramente compuestas por barras ligeras y la relación entre la superficie de los huecos y de los elementos constructivos de su entramado, medidos ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, sea superior a veinte (20).

e).- En los porches legalmente construidos en los espacios privados en planta baja de los locales comerciales y establecimientos públicos, los cerramientos laterales arrollables de plástico, tela u otro material no rígido y de carácter no permanente no computarán, aunque el Ayuntamiento podrá denegar su instalación por motivos estéticos o según lo señalado en el artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

5.- A los efectos de lo dispuesto en estas normas, se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que fuera su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior.

6.- Los patios no formarán parte de la superficie edificada, salvo en los casos en que las Normas Subsidiarias lo indiquen.

7.- En las zonas comerciales (C, E5CO y E5bCO) y en las áreas de edificación en altura con edificación retranqueada de calle, con uso comercial externo podrá construirse un porche de planta baja, si cumple las siguientes condiciones:

a).- La profundidad máxima del porche será de tres (3) metros, aunque el retranqueo de la edificación principal sea mayor.

b).- No ocupar la zona de retranqueo lateral.

c).- Debe construirse con materiales adecuados: hormigón visto o marés en los pilares, madera para las vigas y teja árabe de color arcilla para la cubierta, aunque, justificadamente, podrán proponerse otros materiales que queden integrados dentro de la estética del resto de la edificación y del entorno.

d).- La construcción habrá de ser conjunta y siguiendo el mismo estilo para cada edificio, no permitiéndose, por tanto, para una parte de los locales de un edificio.

e).- Se prohíben todo tipo de cerramientos, aún los de carácter provisional, y la colocación de letreros sobre la cubierta.

f).- Deberá presentarse un proyecto técnico del porche, incluyendo su parte estructural.

g).- No computará a efectos de ocupación, ni volumen, ni de aprovechamiento.

h).- Dado el carácter excepcional de esta norma y la importancia de cuidar el aspecto estético resultante, a toda obra que no respete esta norma o incumpla el proyecto aprobado se le incoará un expediente de disciplina urbanística que, en el caso de disponer de licencia, significará, de conformidad con la norma 1.2.08, la inmediata declaración municipal de caducidad de la licencia.

Capítulo II: Normas generales de uso

Norma 2.2.02

Clasificación y definiciones de los usos globales y detallados

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos:

1.- Residencial.

Uso privado que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública, en tal caso, de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler.

1.1.- Vivienda unifamiliar:

Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública.

1.2.- Edificio plurifamiliar:

Es el formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior o, cuando se trate de viviendas adosadas, con accesos independientes.

2.- Servicios o Terciario.

Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

2.1.- Comercial:

Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con o sin escaparates, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al detalle, o de prestación de servicios de esta naturaleza al público, como también cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Estos establecimientos podrán ser individuales o colectivos y se consideran colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se

ejerzan las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los elementos siguientes:

- La existencia de un vial o espacio libre, preexistente o no, público o privado, cuyo objetivo principal sea asegurar la circulación interna entre los distintos establecimientos comerciales, para uso exclusivo de los clientes y del personal de los establecimientos.
- La existencia de un área o áreas de estacionamiento comunes o contiguas a los diferentes establecimientos que no prohíban la circulación de peatones entre éstas.
- Estar unidos por una estructura jurídica común, controlada directa o indirectamente al menos por un asociado o que dispongan de una dirección, de derecho o de hecho, común.
- La existencia de un perímetro común delimitado.

La densidad comercial máxima del municipio en metros cuadrados de superficie construida por zonas o barrios, excluidos los establecimientos de superficie construida inferior a 150 m², será el resultado de multiplicar la población equivalente por un determinado porcentaje.

2.2.- Administrativo privado:

Son las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, suyos sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

2.3.- Turístico:

Son las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas. Este uso, previamente a la obtención de la licencia urbanística, requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares.

2.4.- Establecimientos públicos:

Son las actividades integradas en el sector de la restauración y destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas y en el grupo XLII del anexo I del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, como, por ejemplo, restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablados flamencos y similares.

3.- Equipamientos.

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos por el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

3.1.- Cultural-docente.

a).- Socio-cultural:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

b).- Docente:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3.2.- Sanitario-asistencial:

a).- Sanitario:

Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejem-

plo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

b).- Asistencial:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

3.3.- Administrativo-institucional:

Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

3.4.- Deportivo:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otro usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

3.5.- Seguridad:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

3.6.- Religioso:

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquiera confesión, etc.

3.7.- Cementerio:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

3.8.- Recreativo:

Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

a).- Que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

b).- Que se realicen en parques y jardines. Se incluyen a título de ejemplo, los jardines botánicos, parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares a las descritas, con pequeñas edificaciones anexas, como bares, oficinas de información al ciudadano o turísticas, etc.

3.9.- Municipal diverso:

Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso de titularidad y dominio público, de entre los siguientes equipamientos: Socio-cultural, docente, asistencial, administrativo-institucional, deportivo, seguridad, sanitario, religioso y abastecimiento.

4.- Actividades e instalaciones complementarias.

4.1.- Abastecimiento:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc. Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

4.2.- Almacenes:

Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.

4.3.- Transportes:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

4.4.- Parques y talleres.

a).- Aparcamiento de vehículos:

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

b).- Estación de servicios:

Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

c).- Talleres:

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

Este uso en zona no industrial urbana estará sometido a las limitaciones siguientes:

c.1).- En plantas inferiores de edificio no industrial:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 2 en zona CA-1 y 10 en el resto.
- Superficie máxima: 300 m².
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

c.2).- En plantas piso de edificio no industrial:

- Sin molestias para los otros usos.
- Potencia mecánica máxima (CV): 1 en zona CA-1 y 5 en el resto.
- Superficie máxima: 150 m².
- Decibelios máximos: Según la ordenanza municipal.

4.5.- Instalaciones infraestructurales:

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

También comprende, en particular, las áreas de infraestructuras técnicas en suelo rústico, que se encuentran representadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio, y también los terrenos que, en cumplimiento del Decreto 21/2000, de 18 de febrero, por el cual se aprueba definitivamente el PDS para la gestión de los residuos sólidos de Mallorca, han sido delimitados para la ubicación de una estación de transferencia (TE) con el objeto de efectuar la gestión de los residuos urbanos.

En la zona señalada en el plano de estructura general y orgánica del territorio bajo el epígrafe: Captación y depósito para abastecimiento de agua (DA), se permitirá instalar los siguientes usos: Depósitos de reserva de agua, cámaras para alojar las instalaciones anexas necesarias para esta actividad, almacenes de material y caseta para su vigilancia. El volumen total de las construcciones cerradas y cubiertas no superará los 9.000 m³, se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos, su altura reguladora máxima será de seis (6) metros y la total de ocho (8) metros.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos. A pesar de lo cual, se deberá cumplir la normativa que sea de aplicación.

La ejecución dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de las tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.

Además del establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquiera licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje de la tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

Por último, de acuerdo con el Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de las Islas Baleares, en el término municipal se mantienen las instalaciones actuales de almacenaje de derivados del petróleo, es decir: Alcúdia I y II (combustibles líquidos) y Repsol gas (gases licuados), así como se prevé la ejecución del gasoducto entre Son Reus y Alcúdia, evitando los límites del LIC de s'Albufera. Además, se declara de utilidad pública, como zona de infraestructuras energéticas, el área señalada en los planos de las NN.SS. que comprende los sectores AS-17, AS-18 y AS-19, así como parte de los terrenos colindantes. Estas áreas, además de por las NN.SS., se regularán directamente por lo que establece el mencionado PDS.

4.6.- Comunicaciones y telecomunicaciones:

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, así mismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

5.- Industrial o secundario.

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos. Puede ser, según las condiciones establecidas en la norma 2.2.03, desarrollado según las siguientes categorías:

- Categoría 1a: Industria sin molestias para otros usos.
- Categoría 2a: Industria compatible con otros usos.
- Categoría 3a: Industria molesta o incómoda, admitida contigua a otros usos.
- Categoría 4a: Industria incompatible con otros usos.

Además, el uso industrial en zona no industrial urbana estará sometido a las mismas limitaciones señaladas en el apartado 3.4.c.

6.- Espacios libres.

Comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende los siguientes tipos:

6.1.- Espacios libres de uso y dominio público:

Zonas de uso y dominio público, destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y

con los usos establecidos en la norma 3.2.14.

6.2.- Espacios libres privados:

Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, calificadas por las NN.SS. o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

Norma 2.2.03

Régimen de compatibilidad de usos en suelo urbano

1.- El régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2.- Las clases o subclases de usos permitidos o prohibidos, así como su situación con respecto a otros usos y edificios, se recogen en las ordenanzas particulares de las zonas. Los usos que no figuran expresamente como admitidos se encuentran prohibidos.

3.- Los Planes especiales de reforma interior, los Planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4.- Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NN.SS. siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

5.- Determinaciones particulares de los usos.

5.1.- Residencial.

a).- Situaciones de compatibilidad permitidas:

B: En planta baja con acceso directo desde la vía pública o mediante acceso comunitario.

P: En planta piso con acceso directo desde la vía pública o mediante acceso comunitario.

b).- Determinaciones específicas:

- Se prohíbe el uso residencial a planta sótano o semi-sótano.

- Los edificios de uso residencial deberán cumplir con el establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

- El uso residencial destinado a vivienda de promoción pública (VPP) o de precio tasado (VPT) estará sujeto a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

5.2.- Servicios o terciario, equipamientos y actividades e instalaciones complementarias.

a).- Situaciones permitidas.

- De usos: En planta sótano (S), en planta baja (B) y en planta piso (P).

- De compatibilidad: Según el apartado 5.3.a.

b).- Determinaciones específicas del uso comercial:

Además de lo determinado en el artículo 2.2.02, se consideran gran establecimientos comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares, reformada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 700 m². Los establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a las señaladas, abiertos al público con anterioridad al 17 de octubre de 2006, que carezcan de licencia de instalación y de apertura y funcionamiento, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable, estarán exentos de su obtención.

En caso de modificación o ampliación sólo será exigible la licencia autonómica de los establecimientos comerciales calificados como gran establecimiento comercial si la ampliación supera el 25 % de la superficie útil dedicada a exposición y venta o si cambia la actividad.

Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tendrán la consideración

de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 2.000 m².

La solicitud de licencia de gran establecimiento comercial será de acuerdo con lo que señala el artículo 16 y 17 de la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

c).- Determinaciones específicas del uso turístico:

Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano.

5.3.- Industrial o secundario.

a).- Situaciones de compatibilidad permitidas:

- Situación A: En cualquiera planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a categoría 2a.

- Situación B: En planta baja con acceso directo desde la vía pública y/o asociada a planta semi-sótano, sótano y/o planta primera.

- Situación C: Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.

- Situación D: Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos.

- Situación E: Edificio de uso exclusivo en zona industrial urbana.

b).- Se deberá tener en cuenta lo que establece el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, así como lo que establece el Real decreto 2267/04, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

c).- Se deberá cumplir en todos los casos con el establecido en el artículo 4 del Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por la emisión de ruidos y vibraciones así como con lo indicado en el artículo 6 que establece la tabla de niveles sonoros máximos. Además, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.

d).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas que su índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el Anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.

6.- Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo.

Cuando alguno de los usos definidos en la norma 2.2.02 comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas, de acuerdo con la norma 3.2.10, estén anexas a un establecimiento de alojamiento turístico de deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico sanitarias.

Capítulo III: Normas generales de volumen

Norma 2.3.03

Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura máxima, medida según las normas anteriores, podrán levantarse únicamente los siguientes elementos constructivos:

a).- Las pendientes normales de azoteas, sus pretiles y barandillas de protección, hasta una altura máxima de un metro y diez centímetros (1,10) sobre el pavimento normal de la azotea.

b).- Las pendientes normales de las cubiertas de tejado, con pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35 %), incluso los desvanes o cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas, de forma que la mayor cota de coronación de las mismas no supere en más de dos metros y veinte centímetros (2,20) la altura sobre la cara superior del último forjado.

c).- En edificios plurifamiliares o destinados a usos públicos se permitirá un único cuerpo de remate por escalera comunitaria, que puede comprender los cuartos de máquinas de ascensores, de depósitos de agua y GLP o elementos de calefacción y refrigeración y las cajas de escalera, comprendidos dentro del plano a 45E, apoyado en la arista definida por la línea de fachada y la cara superior del forjado de la última planta, de forma que la mayor cota de coronación de las mismas no supere en más de cuatro (4) metros la altura reguladora máxima. Dicho único cuerpo de remate deberá tener las dimensiones estrictamente necesarias para el acceso y deberá retirarse tres (3) metros de los paramentos de fachadas en edificación continua.

En los edificios de vivienda unifamiliar y viviendas pareadas en zona extensiva, un único cuerpo de remate por vivienda, completamente integrado bajo la cubierta inclinada del edificio, que sólo podrá albergar la escalera de acceso a la azotea. Su arranque y el nivel del forjado de desembarco no podrán sobrepasar la altura reguladora máxima ni su mayor cota de coronación los dos metros y treinta y cinco centímetros (2,35) medidos a partir de la cara superior del forjado de la cubierta plana. En el interior de este volumen no se admitirá ningún forjado excepto el rellano de escalera necesario para acceder a la azotea.

Alternativamente, en los edificios de vivienda unifamiliar también se admitirá un único cuerpo de remate por vivienda, de diez (10) m2 de superficie construida máxima, sin necesidad de integrarse bajo la cubierta inclinada del edificio, que pueda albergar la escalera de acceso a la cubierta y, justificadamente, instalaciones propias de la edificación (depósitos de agua, maquinaria de calefacción y refrigeración, etc.) hasta un máximo de cuatro (4) m2 de superficie útil. En este caso, su altura libre interior no superará los dos metros y diez centímetros (2,10) ni la cota de altura reguladora del edificio en más de dos metros y noventa centímetros (2,90).

En ambos casos la solución adoptada deberá integrarse en la estética general de la edificación.

d).- Las salidas de humos, conductos de aireación, antenas colectivas, pararrayos y similares, todos ellos, salvo chimeneas y, cuando, desde un punto de vista técnico, sea más idónea otra ubicación para la recepción del servicio también las antenas, deberán situarse a distancia no inferior tres (3) metros de la fachada del edificio frente a la vía pública.

e).- En aquellos edificios representativos y de interés colectivo, podrán sobre-elevarse las correspondientes torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc., conforme a la arquitectura tradicional.

f).- En las edificaciones entre medianeras, en que las normas lo permitan, se podrá construir un cuerpo superior o planta ático, con las siguientes condiciones:

- La construcción deberá estar retranqueada un mínimo de tres (3) metros de las fachadas del edificio a calle, paso peatonal y espacio libre público, y de la alineación interior, en caso de que el solar esté ubicado en una manzana en hilera. En dicha zona de retranqueo obligatorio, podrá prolongarse el techo del ático con voladizo no mayor de un (1) metro, pero no se permitirá la construcción de pérgolas o celosías, ni se admitirá la colocación de acristalamientos u otros elementos, aunque fueren desmontables o de carácter provisional.

- La cubierta del ático deberá quedar integrada en la cubierta del edificio que, en todo caso, deberá tener presencia obligatoria en las crujías de borde, vertiendo sobre las fachadas.

- Sobre la cubierta del ático únicamente se permitirán las pendientes de cubiertas que cumplan con los apartados precedentes de esta norma y el cuarto de máquinas y caja de escalera, que habrán de hallarse retranqueadas igualmente como el ático y por debajo del plano de 45E descrito en el apartado c, justificándose que tanto en planta como en altura tienen las dimensiones mínimas que en cada caso permita la técnica existente en el mercado.

Capítulo IV: Normas generales de estética y condiciones técnicas

Norma 2.4.02

Protección del patrimonio histórico, artístico y cultural

1.- De acuerdo con la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio histórico de las Islas Baleares, el Catálogo de protección del patrimonio histórico-artístico del municipio queda incorporado con carácter normativo a las presentes Normas Subsidiarias.

2.- Plan especial de protección de la zona arqueológica de Pollentia.

El Plan especial de protección de la zona arqueológica de Pollentia tiene como objeto el desarrollo en profundidad del planeamiento de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley del patrimonio histórico español, en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares y en el Título V del Capítulo II del Plan territorial de Mallorca. Medidas cautelares en la zona arqueológica, calificada de históricomonumental:

- Cualquier obra o movimiento de tierras deberá ser previamente autorizada por la Administración competente para la protección de dichos bienes y ésta podrá, antes de otorgarla, ordenar la realización de las prospecciones o excavaciones arqueológicas que procedan de conformidad con lo que establece la Ley del patrimonio histórico.

- No se permitirá la publicidad comercial, ni la instalación de cables, antenas y conducciones aparentes en la zona arqueológica.

- Por su impacto negativo sobre la zona arqueológica y, sin perjuicio de otras actuaciones que legalmente puedan tomarse para la protección del BIC, se establece un plazo de treinta (30) meses para desmontar la totalidad de instalaciones de la planta de fabricación de hormigón situada junto a la referida zona

y la ejecución de las actuaciones necesarias para la restauración de los terrenos. El cómputo del plazo anterior se iniciará en el momento en que legalmente se pueda conceder licencia de obras e instalación, con el uso de planta de fabricación de hormigón, en el polígono industrial de Alcúdia o, en su caso, en otro emplazamiento previsto por el planeamiento.

3.- Normas específicas para el conjunto histórico-artístico de Alcúdia.

a).- Ámbito.

La zona del casco antiguo de la ciudad de Alcúdia fue declarada conjunto histórico en fecha 20 de julio de 1.974 (BOE n. 181, de 30.07.74) y en fecha 6 de febrero de 2.006 se aprobó definitivamente una nueva delimitación de dicho conjunto histórico (BOIB n. 36, d'11.03.06).

El año 1.995 se aprobaron unas Normas Subsidiarias como instrumento de planeamiento alternativo al Plan especial de protección, aprobación que se aplica para la zona que estaba incluida dentro del ámbito de la declaración de conjunto histórico del año 1.974 y que ahora continúa estando dentro del ámbito del BIC, aunque no para su entorno de protección ya que éste ha sido delimitado ex novo con la modificación de la delimitación del año 2.006.

b).- Determinaciones.

- Si llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de bien de interés cultural (BIC), la Administración insular competente en patrimonio histórico-artístico está legitimada para intervenir como parte interesada por lo que se le notificará la apertura y las resoluciones que se adopten.

- En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina, el informe favorable de al menos una institución consultiva de las previstas en el artículo 96 de la Ley 12/1998, de 21 diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares y la autorización de la Administración competente.

- Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado el expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización prevista en la legislación de patrimonio.

- El otorgamiento de licencias de demolición, obra nueva, reforma y ampliación de los inmuebles declarados BIC o BC precisará la resolución favorable de la Administración insular competente.

- En la zona CA-1 no se autorizarán alturas superiores a la media del tramo de calle donde se encuentren, con un máximo de planta sótano, baja y dos plantas piso (B+2P) y se deberán, además, cumplir con la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares y las normas de parcelación, usos, volumen y estéticas establecidas en las normas 3.2.01 y 3.3.01

Norma 2.4.09

Aparcamiento privado de vehículos de turismo

1.- Régimen aplicable.

1.1.- La presente ordenanza regula la reserva de espacios destinados a aparcamientos no abiertos al uso público, de vehículos automóviles de tipo turismo.

1.2.- Las plazas de aparcamiento no estarán vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos a los efectos de las transmisiones de propiedad de que aquellos sean objeto.

1.3.- Las obligaciones contenidas en la presente ordenanza se refieren a las obras a realizar en todas las zonas, teniendo en cuenta que, si en alguna hay una mayor exigencia dimanante de la normativa del Plan parcial o especial, se atenderá a ésta.

2.- Obligatoriedad.

2.1.- Aparcamientos voluntarios:

Sólo estarán obligados a cumplir las condiciones de diseño que se expresan en el apartado 2.4 (determinaciones de diseño).

2.2.- Pequeños aparcamientos:

Aunque sea obligatoria su construcción por aplicación de la presente ordenanza, los garajes de superficie útil inferior a cien (100) metros cuadrados, cuya capacidad de aparcamiento sea de tres o menos plazas, sólo estarán obligados a

respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente ordenanza.

2.3.- Edificios de nueva planta:

a).- Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando en el área edificable, sobre o bajo rasante, del solar se pueda inscribir un círculo de catorce (14) metros de diámetro y tenga una superficie igual o superior a trescientos setenta (370) metros cuadrados o bien cuando además de ser inscribible dicho círculo de catorce (14) metros de diámetro, el área edificable del solar sea superior a (A) e inferior o igual a (B), y la relación (K), entre la superficie de la parte edificable del solar y la superficie del mayor círculo inscribible en dicha parte edificable, sea igual o superior a las cantidades que figuran en la siguiente relación:

A-B-K: 300-310-1,85; 310-320-1,80; 320-330-1,75; 330-340-1,70; 340-350-1,65; 350-360-1,60 y 360-370-1,55.

b).- Los aparcamientos se constituirán en el mismo edificio o en área edificable del solar. En el tipo de ordenación según regulación de parcela y, en general, en las edificaciones unifamiliares.

c).- Las plazas de aparcamiento se podrán situar en áreas no edificables (al aire libre) sin llegar a ocupar un treinta por ciento (30 %) del área no ocupada por la edificación.

d).- En las zonas intensivas, siempre que sea obligatoria en un solar la reserva de aparcamiento, se podrá sustituir el número de plazas previstas según estas normas por un número igual de plazas en otro edificio en el mismo entorno donde existan plazas sobrantes. Este intercambio de plazas de aparcamiento sólo se autorizará, en aparcamientos de menos de doce (12) plazas obligatorias, cuando se garantice que las plazas se encuentran vinculadas al nuevo edificio y que las restantes cumplen con el número mínimo exigible según la calificación de zona.

2.4.- Obras de ampliación:

Cuando la superficie a ampliar en un edificio fuese superior al veinte por ciento (20 %) de la que tuviere en el momento de la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamientos en el propio solar cuando éste cumpla las condiciones del apartado 2.3 de la presente norma, computándose la totalidad de superficie edificable. El número de plazas y de aparcamiento a reservar se referirá a la suma de la superficie construida existente y la proyectada.

2.5.- Cambio de uso y reformas conducentes al cambio de uso del edificio:

Cuando resulte la obligatoriedad de reservar más de diez plazas de aparcamiento, será de aplicación lo establecido en el apartado 2.3 de la presente norma.

2.6.- Dispensas de la obligatoriedad de reserva de aparcamiento:

Se consideran exentas de la obligación de dotación de aparcamientos interiores en las parcelas, las edificaciones comprendidas en los casos siguientes:

a).- Las situadas en las zonas de ambientación urbana tradicional, casco antiguo de la ciudad de Alcúdia, en que se prohíben expresamente, salvo para la conservación de usos existentes o que merezcan la aprobación de la Comisión insular del patrimonio artístico.

b).- Las que den a calles que las Normas Subsidiarias contemplen como peatonales, careciendo de alguna otra fachada a vía de circulación rodada.

c).- Tener el nivel freático a una cota igual o menor de dos metros y treinta centímetros (2,30) por debajo del nivel de la acera en su cota media.

d).- En los casos en que el edificio resultara exento de la obligación del aparcamiento por causa del nivel freático y el patio de manzana fuere edificable en planta baja, será obligatorio construirlo y destinarlo a aparcamiento cuando en él pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor de quince metros y cincuenta centímetros (15,50).

e).- En edificación aislada, cuando el nivel freático se halle a una cota inferior a dos metros y treinta centímetros (2,30) por debajo del nivel medio de la acera, deberá hacerse una reserva mínima de aparcamientos en el propio solar, igual o mayor al cincuenta por ciento (50 %) de las plazas que le correspondiera si no resultaran afectadas por el nivel freático. Dichas plazas podrán situarse en la zona no edificada del solar.

3.- Número de plazas a reservar.

3.1.- Con carácter genérico, se establece la obligatoriedad de disponer de plazas de aparcamiento interiores a las parcelas, especificándose, en las fichas anexas a las normas urbanísticas, el número mínimo de plazas a reservar en cada zona concreta.

3.2.- En el caso en que en un mismo edificio existan varios usos, para hallar el número de plazas a reservar se sumarán el número de plazas que resulten de cada uso incluidos los respectivos decimales.

3.3.- Todas las referencias a superficies contenidas en esta norma deben entenderse como superficies construidas.

3.4.- Para cada uso se incluirán no sólo las superficies ocupadas por la actividad sino asimismo la totalidad de las anejas a la misma: servicios, almacenes, espacios de circulación, porches.

4.- Determinaciones de diseño.

4.1.- Plazas de aparcamiento.

a).- Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un vehículo. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) y su anchura de dos metros y cincuenta centímetros (2,50). En garajes de una sola plaza la longitud y anchura mínima serán de cuatro metros y ochenta centímetros (4,80) y dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

b).- Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

4.2.- Disposiciones de las plazas.

a).- El diseño del garaje se realizará de forma tal que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

b).- En batería: Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra sea igual o superior a sesenta (60) grados sexagesimales.

c).- En diagonal: Se considerará que una plaza está en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra esté comprendido entre cincuenta (50) grados sexagesimales y treinta (30) grados sexagesimales.

d).- En cordón: Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra sea inferior a treinta (30) grados sexagesimales.

En esta disposición, las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal, cincuenta (50) centímetros entre sí o respecto a elementos constructivos.

4.3.- Puertas de acceso de vehículos.

a).- La puerta del garaje, excepto en los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de un procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia, se situará a una distancia igual o mayor a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).

No se permitirán, excepto en edificios de uso exclusivo aparcamientos, el sistema mecánico de eleva-coches como solución única de acceso de vehículos. En caso de construirse, su puerta de acceso deberá cumplir la misma distancia de la alineación oficial señalada en el apartado anterior y sus dimensiones, excepto justificación técnica, deberán ser iguales o superiores a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60).

b).- Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos, tanto las entradas como las salidas, deberán proyectarse de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener estudio razonado basado en la naturaleza e intensidad del tránsito en dichas vías públicas.

4.4.- Rampas.

a).- La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %). Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, cuyas generatrices estén constituidas por planos reglados cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros.

b).- Cuando se acceda al aparcamiento desde la vía pública mediante rampa deberá haber un rellano de conexión de ésta con la vía pública con una pendiente máxima del cuatro por ciento (4 %) y un fondo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).

c).- Cuando el edificio destine su actividad exclusiva a aparcamiento de vehículos, se podrán sustituir las rampas interiores de acceso de vehículos entre plantas del mismo edificio por algún sistema mecánico de eleva-coches, siem-

pre que se justifique y garantice debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente en la materia. En el caso de no existir ninguna rampa y destinarse el edificio a explotación externa de las plazas de aparcamiento, al menos, se deberán instalar dos eleva-coches que cubran todo el recorrido del edificio.

4.5.- Carriles de circulación.

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) para sentido único y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros.

4.6.- Carriles de maniobra.

a).- Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o varias plazas de aparcamientos, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.

b).- Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

c).- Anchura mínima en metros de los carriles y las plazas.

- Cuando den acceso a plazas en batería de longitud no superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) la anchura mínima del carril será de cuatro (4) metros.

- Cuando den acceso a una o varias plazas de longitud superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) la relación entre la anchura del carril y de la plaza será la siguiente: 5/2,50; 4,75/2,60; 4,50/2,70 y 4,25/2,80.

- El ancho de los carriles cuando dé acceso a plazas en batería deberá mantenerse constante en los tramos rectos.

- Cuando den acceso a plaza en diagonal o en cordón el carril de maniobra tendrá una anchura mínima de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85).

4.7.- Curvas.

Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres metros y noventa centímetros (3,90) y un ancho mínimo de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros y noventa centímetros (4,90) en los de doble sentido.

4.8.- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos.

a).- Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no podrán superponerse con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, bajante, muros, etc. en los carriles de circulación y maniobra.

b).- En ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán preferentemente entre las plazas.

4.9.- Altura libre.

a).- La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20) que no se podrá reducir a menos de dos (2) metros en ningún punto por canalizaciones, elementos estructurales o cualquier otros elementos fijos, excepto en el fondo de las plazas que podrá reducirse a un metro y setenta y cinco centímetros (1,75) de altura, con un ancho, máximo de sesenta (60) centímetros.

b).- En las rampas la altura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20) en todos sus puntos.

4.10.- Señalización.

a).- La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) deberán situarse semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

b).- Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600)

metros cuadrados, estarán dotados de alumbrado de emergencia con instalación independiente de la del alumbrado general. Dichos alumbrados en cada caso deberán instalarse también en las escaleras y en los vestíbulos.

c).- Deberán colocarse en sitios bien visibles letreros legibles como mínimo a diez (10) metros de distancia indicando: peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego, obligatorio aparcar en sentido de la más rápida salida.

d).- En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, que será inferior a treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

e).- Los límites de los carriles y de las plazas deberán señalizarse sobre el pavimento.

4.11.- Accesos de vehículos.

a).- La anchura mínima de los accesos para un sólo sentido de circulación, que de a calles de menos de ocho (8) metros de ancho, será de cuatro (4) metros. A estos efectos, la anchura de los accesos se referirá no sólo al umbral, sino también a los cuatro (4) primeros metros de profundidad a partir de éste.

b).- En todos los demás casos los accesos tendrán anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo en ningún caso tener anchura inferior a dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85), ni superior a seis (6) metros.

c).- Los locales cuya capacidad exceda de cincuenta (50) vehículos o mil quinientos (1.500) m² de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos tenga una longitud superior a cuarenta (40) metros deberán tener como mínimo dos accesos de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85) de ancho mínimo cada uno, señalizados o balizados de forma que en cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un sólo acceso de un ancho no inferior a cinco (5) metros para la circulación en doble sentido.

4.12.- Accesos de peatones.

Independientemente del obligado cumplimiento del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular de los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, cuando la superficie sea igual o superior a los seiscientos (600) metros cuadrados, deberán disponer de accesos independientes para peatones, de forma que:

a).- En cada planta ningún punto del recinto o local deberá quedar situado en más de cincuenta (50) metros de un acceso de peatones, de ancho no menor de ochenta (80) centímetros.

b).- El área servida por cada acceso de peatones no podrá superar los dos mil quinientos (2.500) m².

c).- Los accesos para peatones se efectuarán a través de locales o pasos destinados exclusivamente a tal finalidad.

d).- Las escaleras deberán tener un ancho no menor de ochenta (80) centímetros, serán sectores de incendios a los que en cada planta se accederá a través de vestíbulos de independencia dotados de dos puertas estancas al humo con dispositivos de cierre automático y con apertura manual fácil y abriendo libremente en el sentido de salida o evacuación del local. Dichos vestíbulos deberán dotarse sistemas o medios de ventilación.

e).- En locales de aparcamiento sobre rasante, con un sólo nivel cuya superficie sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados y cuyas fachadas dispongan de más del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie sin cerramiento, se podrá considerar suficiente las rampas de vehículos a efectos de evacuación siempre que dispongan de una acera de ochenta (80) centímetros de ancho como mínimo.

4.13.- Sistema de ventilación.

a).- Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural, y directa a través de las aberturas que pueda tener el local, será como mínimo de un cinco por ciento (5 %) de la superficie total de éste cuando dichas aberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire del interior del local. Si las aberturas se encuentran en una misma fachada, dichas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8 %).

b).- A los efectos del dimensionado de huecos, los patios a patinejos tendrán la misma consideración que fachada. La sección de éstos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

c).- Si en los garajes se abren huecos o ventanas a fachadas y sobre estos existiesen aberturas de habitaciones ajenas a la actividad a menos de seis (6) metros, medidos entre los puntos más próximos de huecos, las ventanas del garaje se deberán proteger con tejadillos continuos de EI-60 como mínimo, que sobresalgan más de un (1) metro de la fachada o bien otros medios que garanti-

cen la ventilación e impidan la salida de la llama. En sótano y semisótano se admitirá que dichos tejadillos ocupen parte de la superficie del patio.

d).- En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos, por hora y por metro cuadrado de superficie del local.

e).- Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de un (1) m² por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y de mayor exigencia.

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

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

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada, como el de humos y los gases, deberán efectuar la descarga a la atmósfera un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del propio edificio como de uno vecino.

4.14.- Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se deberán instalar los necesarios sumideros que garanticen la correcta evacuación de agua y líquidos.

4.15.- Iluminación.

El nivel de intensidad de iluminación media en cualquier punto del local para aparcamientos será superior a quince (15) lux. En los accesos y carriles dicho nivel será superior a cincuenta (50) lux.

4.16.- Usos anexos.

a).- Se podrán instalar talleres cuando estén separados del resto del local mediante muros de EI-120 como mínimo, con una puerta de comunicación y una salida de emergencia ambas de EI-60.

b).- Sólo se admitirá el aparcamiento de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (GLP) y la instalación o empleo de máquinas que los utilicen cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Las aberturas de ventilación lleguen a nivel del pavimento y tengan una superficie superior a un quinceavo (1/15) de la superficie del local.
- El nivel del pavimento no esté más bajo que el nivel de la calle.

4.17.- Insonorización.

Será de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a la protección frente al ruido.

4.18.- Instalación eléctrica.

Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el vigente Reglamento electrotécnico para bajo tensión e instrucciones complementarias del mismo.

4.19.- Protección contra incendios.

Será de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

4.20.- Pavimentos.

El pavimento será resistente, impermeable, antideslizante y continuo. En caso de existir juntas, éstas estarán perfectamente selladas.

5.- Acceso mancomunado y tratamiento de accesos.

a).- Cuando proceda, habrá de habilitarse el oportuno acceso para los

aparcamientos a través de la edificación. No obstante, si hubiese algún acceso adyacente, podrá utilizarse éste, previa justificación fehaciente de la autorización del propietario del mismo y de la inscripción registral de este derecho.

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, a través de las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del veinte por ciento (20 %) y dando a la misma la forma de badén conveniente.

b).- Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre el bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos u otros sistemas.

c).- La entrada desde la calle a los aparcamientos situados en edificación aislada utilizará un máximo de dos accesos de cuatro (4) metros de anchura y las zonas pavimentadas destinadas a aparcamiento o circulación de vehículos no podrán mermar las superficies mínimas de ajardinamiento del solar salvo lo dispuesto en el apartado relativo a exenciones.

6.- Carga y descarga.

6.1.- Los proyectos de edificios de nueva construcción para actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello.

6.2.- Cuando proceda, a juicio de los Servicios técnicos municipales, en función de las características, tamaño y situación de la actividad, será preceptivo destinar una zona interior para carga y descarga suficientemente dimensionada, debiendo considerarse, en particular, en los siguientes casos:

a).- Hoteles, centros sanitarios, colegios y actividades similares.

b).- Actividades comerciales e industriales, a partir de seiscientos (600) metros cuadrados de superficie edificada.

7.- Alquiler de vehículos.

Todo establecimiento de alquiler de vehículos debe acreditar fehacientemente su capacidad de abarcar en local propio todos los vehículos de su flota. Queda prohibido usar la vía pública o los aparcamientos públicos como lugar para su estacionamiento, ni siquiera en el punto de alquiler.

8.- Documentación.

8.1.- Se deberá incluir en el proyecto de cualquier garaje, la explicación gráfica y escrita del cumplimiento de la presente norma relativa a aparcamientos.

8.2.- En la memoria deberá explicarse si el aparcamiento es obligatorio o voluntario, el cálculo del número de plazas y dimensiones de las mismas.

8.3.- En los planos deberán quedar dibujados en forma clara y separados de elementos constructivos los carriles de maniobra y las plazas.

9.- Aparcamientos al aire libre en solares no edificados.

En todo solar no edificado provisionalmente y sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento de edificación forzosa, se permitirá la instalación y usos de aparcamientos al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

a).- Deberán cumplir las condiciones de diseño que se expresan en esta norma excepto en aquellas materias (ventilación, etc.) en que por las características de la actividad no son de aplicación.

b).- Debe reducirse el impacto estético del aparcamiento mediante la disposición de arbolado entre las plazas, con un mínimo de un (1) árbol cada dos (2) coches.

c).- Los terrenos del solar destinados a aparcamientos, deberán dotarse de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y anti-deslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de las aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán encharcamientos.

d).- El recinto de aparcamiento deberá dotarse de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación del orden de los quince (15) lux. con una uniformidad del orden de cero coma tres (0,3) y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione en los ejes de los carriles una intensidad media de iluminación del orden de cinco (5) lux.

e).- En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su propagación, será de obligado cumplimiento el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio.

f).- Deberá cumplirse lo que en cuanto a documentación establece el apartado 8 de esta norma.

g).- Los solares habrán de estar debidamente vallados de conformidad con

lo previsto en la presente Normativa.

10.- Medidas de fomento para la creación de plazas de aparcamiento en el Puerto de Alcúdia.

a).- Edificios mixtos en zonas intensivas y semi-intensivas,
- Se permite aumentar el número de plantas edificables para destinarlos a aparcamientos de vehículos, con carácter general, de tal forma que no represente aumento de volumen edificable de la zona.

- A tal fin se establece que en el espacio delimitado por las plantas sótano y baja edificables, el número de plantas edificables, destinadas a aparcamiento de vehículos, vendrá únicamente limitado por la altura máxima de la planta baja, sobre la rasante de la calle.

- Las anteriores medidas también serán de aplicación en la zona de servicios (SS) del Polígono 3, sector VII del PGOU de 1.969, cuando el edificio se destine como uso exclusivo a aparcamientos de vehículos. En estos edificios, se suprime el cómputo del número de plantas, quedando éstas limitadas por la altura reguladora máxima de la zona y por la altura libre útil mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) de cada planta.

b).- Edificios de aparcamientos en zona intensiva y semi-intensiva,
En los edificios destinados totalmente al uso de aparcamiento de vehículos de turismo, se suprime el cómputo del número de plantas, quedando éstas limitadas por la altura reguladora máxima de la zona y por la altura libre útil mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) de cada planta.

c).- Edificios de aparcamientos en zona intensiva y semi-intensiva reguladas por ocupación de parcela,

En las manzanas cerradas de las zonas intensiva y semi-intensiva reguladas por ocupación de parcela, (cuyo ámbito está delimitado en el plano n. 5.5), para el fomento de la creación de plazas de aparcamientos, se permitirá la construcción de edificios totalmente destinados a aparcamientos de vehículos de turismo con las siguientes condiciones:

- El número de plantas, queda limitado por la altura reguladora de la zona y por la altura libre útil mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20) de cada planta.

- Se admite, excepto en las zonas de retranqueo a calle, una ocupación del cien por cien (100 %) del solar en todas sus plantas.

- Se permite destinar la planta cubiertas del edificio a aparcamiento descubierto siempre que se acredite cumplir la normativa de protección contra incendios, en relación con su entorno.

- El proyecto de obra y de actividad deberán tramitarse simultáneamente.

d).- Para la aplicación de esta norma (apartado c) será preceptivo que el emplazamiento del edificio esté expresamente previsto en el planeamiento (plano n. 5.5) o, alternativamente, que se trámite un Estudio de detalle de ordenación de volúmenes. En los tres casos previstos anteriormente: a, b y c, deberá inscribirse la vinculación registral del edificio al uso de aparcamiento de vehículos tipo turismo.

11.- Aparcamientos de uso público.

Para los aparcamientos de vehículos de turismo de uso público deberán cumplirse las condiciones de seguridad y protección contra incendios que resulten de aplicación de la normativa general específica.

Capítulo V: Normas generales de higiene y composición interior

Norma 2.5.01

Condiciones de las viviendas

1.- Sin perjuicio del cumplimiento del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que le sustituya, toda vivienda, según clasificación y definición de la norma 2.2.02, se compondrá, como mínimo, de las siguientes dependencias y superficies útiles mínimas:

- Cocina de 8 m²
- Estar-comedor de 16 m²
- Un dormitorio doble de 10 m² y otro sencillo de 6 m²
- Lavadero de 3 m²
- Baño de 4 m²

La cocina y el estar-comedor podrán cambiarse por cocina-comedor de 12 m² y estar de 12 m² o estar-comedor-cocina de 24 m², reservando a la zona de cocina una superficie útil mínima de 8 m². Cuando la vivienda tenga cuatro dormitorios o más deberá añadirse por lo menos un aseo.

La cocina podrá agruparse con el lavadero y entonces deberá tener una superficie mínima de 11 m², debiendo cumplir con las condiciones de ventilación exigibles a ambos en función del uso y de las instalaciones que alberguen.

La dependencia agrupada de cocina-comedor-lavandería, tendrá una superficie útil mínima de 15 m² y, en tal caso, no se podrá agrupar al estar.

b).- Cuando una parcela, por sus dimensiones o superficie edificable, no permita distribuir en una planta una vivienda completa con el programa mínimo se admitirá suprimir el dormitorio de una cama, reducir el lavadero a 2 m² y el baño a 3,50 m².

c).- En toda obra de nueva planta o ampliación, independientemente de las dimensiones o superficie edificable de las plantas, se admitirá que un cinco por ciento (5 %) del total de las viviendas tengan el programa mínimo reducido descrito en el párrafo anterior. La parte decimal del número de viviendas resultante se completará por exceso.

d).- En una misma obra sólo se permite una de las dos regulaciones previstas en los apartados b y c, es decir que no son acumulativas.

2.- Ocupantes.

El número de ocupantes de una vivienda se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a).- Será igual a la totalidad de plazas ubicadas en los dormitorios que cumplan las condiciones establecidas en el apartado b.

b).- Se computarán dos (2) plazas para los dormitorios de superficie útil igual o mayor a diez (10) m² y una (1) plaza para los dormitorios de superficie útil igual o mayor a seis (6) m² y menor a diez (10) m², en obras de nueva planta. En edificaciones existentes se contabilizarán dos plazas para los dormitorios de superficie útil igual o mayor a ocho (8) m² y una (1) plaza para los dormitorios de superficie útil igual o mayor de seis (6) m² y menor de ocho (8) m².

3.- Condiciones.

a).- Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados.

b).- Queda prohibida la construcción de viviendas en el área del patio central de manzana.

c).- Los muros exteriores, ya sean de cerramiento o de carga, deberán tener un espesor mínimo de veinte (20) centímetros y cumplir con el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación.

d).- No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos ni semisótanos, debiendo estos elementos tener, en cualquier caso, ventilación suficiente.

e).- La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas, que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenaciones de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible, un dormitorio. El acceso del baño o aseo colectivo quedará independizado mediante un distribuidor de un (1) m² como mínimo, excepto en vivienda en que haya un segundo baño o aseo, en que éste podrá estar anexo a un dormitorio o accederse a él a través del lavadero o terraza que no dé a espacio público.

f).- Con independencia de lo determinado en los apartados anteriores, las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie útil en planta, diámetro del círculo mínimo inscribible y altura libre mínima las condiciones establecidas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. No obstante, la superficie útil mínima de la vivienda se establece en 47 m².

g).- Las distintas dependencias deberán también cumplir con la superficie mínima de iluminación natural y de ventilación establecidas en el citado Decreto y del Decreto 22/2007, de 30 de marzo, así como con las anchuras útiles mínimas de puertas de acceso y paso entre las dependencias.

h).- Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de baño, compuesto por bañera, lavabo e inodoro, al que se accederá como se ha indicado anteriormente. Todos los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación exterior y dispondrán de descarga automática con dispositivo ahorrador de agua.

i).- Toda dependencia con función de cocina o de cuarto higiénico deberá tener ventilación al aire libre directa mediante una abertura de 0,25 m² de superficie mínima o a través de un conducto de 112 cm² de sección mínima, en el cual se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical podrá ser activada estáticamente mediante sistemas homologados. En las cocinas deberá preverse extracción de humos, con capacidad mínima de 300 m³/hora. En caso de tener éstas ventilación forzada, la extracción de humos deberá ser independiente de ésta última.

Norma 2.5.02

Alturas interiores de la edificación, condiciones de los locales y medidas de seguridad

1.- Altura interior mínima.

Las alturas útiles mínimas exigibles, medidas verticalmente entre pavimento y techo o cielo raso terminados, serán las siguientes:

- Vivienda y uso residencial (m): 2,50, con las excepciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

- Local comercial en planta baja (m): 3

- Local comercial en otras plantas (m): 2,50

- Oficinas en planta baja y otras plantas (m): 2,50

- Sótanos, locales de uso aparcamiento y piezas no habitables (m): 2,10

2.- Altura libre en planta baja.

La altura libre de planta baja en edificación en ordenación continua será como mínimo de tres (3) metros y como máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50), salvo en casos excepcionales justificados por razones de composición estética en entornos urbanos tradicionales o por razones derivadas del uso industrial permitido en la misma. Los voladizos sobre la vía pública deben estar situados a una altura mínima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre el nivel de la acera.

La planta baja de las edificaciones situadas en zona intensiva y semi intensiva, cuando se destine a uso no residencial, podrá dividirse mediante una planta entresuelo, sin acceso desde el exterior. Dicha planta deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de la fachada principal de acceso al edificio y su altura máxima libre no podrá superar los dos metros y veinte centímetros (2,20).

3.- Condiciones de los locales.

a).- Todos los edificios e instalaciones de uso público de nueva planta y de titularidad privada deberán ser practicables en las zonas comunes, permitiendo su utilización de manera autónoma por personas con movilidad reducida, de conformidad con lo que establece el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Al menos uno de los accesos al interior del local de uso indeterminado por cada 200 m² de superficie construida como mínimo deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten la accesibilidad de las personas con movilidad reducida. En el caso de un conjunto de edificios o instalaciones, uno, como mínimo, de los itinerarios para viandantes que los unen entre sí y con la vía pública cumplirá las condiciones del Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

b).- Igualmente cumplirán las prescripciones de los apartados anteriores los edificios que soliciten licencia de reforma integral o ampliación que supere el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada existente.

c).- Los locales de planta baja, situados en zona que esté permitido el uso comercial, construidos con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias adaptadas al POOT y a la LEN o con licencia municipal vigente anterior a dicha aprobación, cuya altura, medida según se indica en el apartado primero, sea mayor o igual a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) quedarán integrados en el planeamiento, a efectos de altura mínima para uso comercial.

4.- Superficie útil mínima de locales y oficinas.

La superficie mínima de locales comerciales y oficinas, incluso en el caso de que no se especifique el uso, será de treinta y cinco (35) metros cuadrados de superficie útil cerrada. En usos concretos podrá exigirse que esta superficie sea mayor para dar cumplimiento a la normativa específica que regule el uso solicitado.

5.- Condiciones de seguridad,

a).- Los huecos de ventana, cuyo alfeizar tenga una altura sobre el pavimento inferior a un (1) metro, estarán protegidos por barandillas, paneles o vidrio armado o de seguridad, hasta una altura de, al menos, un (1) metro y de un metro y diez centímetros (1,10) cuando protejan una altura de caída superior a 6 m., medidos desde el pavimento.

b).- En los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a cincuenta y cinco (55) centímetros, escaleras, rampas, etc. estarán protegidos por barandillas de un (1) metro de altura y de un metro y diez centímetros (1,10) cuando protejan una altura de caída superior a 6 m., medidos en

la vertical de la arista exterior de la huella.

Norma 2.5.03

Escaleras y rampas

1.- La anchura útil mínima interior de las escaleras comunes de acceso a diferentes viviendas o susceptibles de su utilización por el público será, en edificios de hasta cuatro (4) plantas de altura, de un (1) metro y de un metro y diez centímetros (1,10) en edificios de más de cuatro (4) plantas.

En el rellano, situado frente a la puerta de salida del ascensor, deberá ser inscribible un círculo de un metro y cincuenta centímetros (1,50) de diámetro y el que dé acceso a alguna vivienda tendrá un ancho útil mínimo en toda su longitud de un metro y veinte centímetros (1,20).

2.- En edificios de más de cuatro (4) alturas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de un (1) m² de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

3.- En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de las escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de los dos tercios (2/3) de la superficie de la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco libre será de ochenta (80) centímetros y permanecerá libre en de cualquier elemento en toda la longitud del tramo o tramos de escalera.

4.- Condiciones de las escaleras.

a).- Relativas a los peldaños:

- Anchura mínima de la huella (m): 0,28, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de 0,28 m. medida a 0,50 m. de la línea interior útil y a 0,44 m. como máximo de la exterior útil.

- Contra-huella máxima y mínima (m): 0,185 y 0,130

- Ancho mínimo (m): 1, excepto en escaleras curvas que será de 1,20 m.

b).- Condiciones de cada tramo:

- Número máximo de peldaños o alturas: 16

- Altura máxima a salvar (m): 3,20

c).- Longitud mínima de rellano (m): 1, con un fondo mínimo, en toda su anchura, igual a la longitud del peldaño y nunca inferior a 1,20 m. cuando den acceso a viviendas o locales. Se prohíben las mesetas partidas.

d).- Altura mínima de las barandillas de protección (m): 1, medido en la arista exterior de la huella y 1,10 cuando protejan una altura de caída superior a 6 m.

e).- Los huecos de acceso a viviendas o a ascensor estarán a una distancia mínima de cuarenta (40) centímetros del arranque o entrega de la escalera.

f).- Las rampas que se realicen en los exteriores e interiores de los edificios deberán, de conformidad con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, cumplir con las condiciones de acceso para personas con movilidad reducida.

Norma 2.5.09

Aparatos elevadores

1.- La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación vigente para la construcción e instalación de dichos aparatos, licencia municipal previa.

2.- En la memoria y en los planos que acompañen la solicitud se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

3.- La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderá sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión de la correspondiente autorización de los organismos con competencia en la materia.

4.- Ni las guías, ni los elementos de sustentación, podrán ser fijados en paredes medianeras.

5.- El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, aunque en la misma planta y lindante con el cuarto de máqui-

nas no podrán coexistir, excepto que se insonoricen, viviendas.

6.- Se exigirá, de acuerdo con el Decreto 20/2007, de 23 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, la instalación de ascensor en los edificios comunitarios donde la altura entre la cota del umbral del portal de acceso exterior del edificio y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales sea superior siete metros y cincuenta centímetros (7,50). También cuando dicha altura se cumpla entre el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o locales situada por debajo y por encima de la cota del umbral del portal de acceso exterior del edificio.

7.- La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos y con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 110/2010, de 15 de octubre. Si el ascensor resulta de una capacidad superior a seis (6) plazas será necesario instalar por lo menos dos ascensores independientes.

8.- Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

a).- Cuando sea obligatoria la instalación de ascensor, ya sea en edificios de viviendas de nueva planta y en los existentes que realicen obras de rehabilitación integral, obras de ampliación en cuanto a la parte ampliada y en los que se modifique el uso, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Serán practicables, permitiendo su utilización de manera autónoma por personas con movilidad reducida, de conformidad con lo que establece el Decreto 110/2010, de 15 de octubre.

- Las puertas deberán ser automáticas y tener, como mínimo, ochenta (80) centímetros de anchura.

- La cabina deberá tener, como mínimo, unas dimensiones de un metro y veinte centímetros (1,20) de fondo por noventa (90) centímetros de ancho y una superficie mínima de 1,20 m².

b).- Las condiciones señaladas en el apartado anterior también las cumplirán los establecimientos comerciales o de servicios y los despachos de profesionales situados en edificios de viviendas.

Norma 2.5.12

Aislamientos

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico y contra el fuego. En especial deberán cumplirse las prescripciones contenidas en los documentos básicos del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación.

2.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que considere pertinentes cuando, a su juicio, puedan causarse molestias o perjuicios al vecindario.

Norma 2.5.15

Tratamiento y evacuación de aguas residuales

Se estará a lo establecido en el artículo 7.c del anexo I y 6.c del anexo II del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser abocadas a pozos negros o vasos filtrantes y será obligatorio el uso de estaciones depuradoras.

1.- Control de vertidos.

a).- Las actividades que se relacionan en el anexo I del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la previa autorización de la administración competente y del Ayuntamiento de la adopción de las medidas correctoras adecuadas, así como de los tratamientos previos necesarios para descargar sus vertidos. La instalación y mantenimiento de dichas medidas serán por cuenta del responsable de la actividad y su control e inspección competencia del Ayuntamiento.

b).- Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas a la red de colectores municipales para ser tratadas en las plantas de aguas residuales municipales, serán sujetos a un régimen previo al vertido que garantice:

- La protección de la salud del personal de mantenimiento de los colectores

res y plantas de tratamiento.

- Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.

- Que no se obstacule el funcionamiento de las plantas de tratamiento.

- Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legislativas en vigencia.

- Que permita la evacuación o reciclaje de fangos de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

2.- Autorización de vertidos.

a).- Todas las actividades del término municipal, cualquiera que sean sus características, deben tener resuelto el sistema de vertidos de sus aguas residuales de tal manera que se evite la contaminación del medio ambiente. Las actividades clasificadas que opten por verter a los colectores municipales están obligadas a solicitar del Ayuntamiento el permiso expreso de vertidos a la red de saneamiento, sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que deban conceder otros organismos competentes en la materia.

b).- Los vertidos a las redes generales de saneamiento provenientes de las actividades clasificadas y cualquier otros susceptibles de alterar el medio ambiente solo se autorizarán si son asimilables a los de naturaleza urbana.

c).- El resto de vertidos, comprendidos a alguno de los supuestos siguientes, deberán presentar un proyecto alternativo de medidas preventivas y correctoras con carácter previo a la autorización:

- Los que por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producir fuertes oscilaciones en el caudal del vertido, supongan algún tipo de riesgo para la red general.

- Los que, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, incidan significativamente en la eficacia del funcionamiento de la estación depuradora.

- Los que contengan contaminantes tóxicos que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido.

d).- Las autorizaciones de vertidos se concederán específicamente y según el tipo de actividad, proceso y/o características del correspondiente vertido, conforme con el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas o norma que le sustituya o modifique.

e).- La solicitud del permiso de vertido deberá incluir los siguientes datos y documentos:

- Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.

- Ubicación y características de la instalación o actividad.

- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.

- Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.

- Productos finales e intermedios, si hubiese, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.

- Descripción del régimen de vertidos (caudal medio y punta, horarios, duración y, si hubiese, variaciones diarias, mensuales y estacionales), de sus características y concentraciones.

- Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, del análisis de puesta en marcha realizados.

- Plano de situación, de red interior de recogida e instalación de pretratamientos y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.

- Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser abocados a la red de alcantarillado.

- Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todos aquellos datos que la administración considere necesarias, a efectos de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

f).- El permiso de vertidos no se deberá entender concedido hasta que el solicitante obtenga la autorización expresa y, cualquier modificación posterior de las condiciones de la solicitud, exigirá un nuevo permiso de vertido. La infracción de las prescripciones de esta norma y/o la falta de pago de las tasas de depuración y vertido de las aguas residuales, podrá determinar la revocación del permiso de vertido.

g).- Las aguas residuales de cualquiera edificio se deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado. Se considerará que una parcela dispone de evacuación de aguas residuales, a efectos del cumplimiento de la condición de solar, cuando frente a la misma exista red general de alcantarillado en servicio y ésta sea suficiente.

h).- El Ayuntamiento permitirá la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la autorización. Sin la mencionada autorización previa de vertido, no se otorgarán las siguientes licencias:

- La apertura, ampliación o modificación de una industria.

- La construcción, reparación o remodelación de un sumidero simple o longitudinal.

- La puesta en funcionamiento de actividades industriales potencialmente contaminantes, excepto que previamente se haya aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los servicios técnicos municipales, la eficacia y correcto funcionamiento de los tratamientos previos al vertido.

- Las acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando eso no sea posible, se deberá proponer como alternativa una solución técnicamente conveniente que permita diferenciar los vertidos. El Ayuntamiento podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos impuestos por el Ayuntamiento.

- La descarga a una red de alcantarillado que esté fuera de servicio.

- La utilización de aguas procedentes de canales públicos o de la red con la única finalidad de diluir las aguas residuales.

i).- Los titulares de vertidos de aguas residuales deberán satisfacer la tasa de saneamiento de conformidad, en su caso, con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente.

3.- Limitaciones de los vertidos.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales cualquiera producto, cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud pública, aprovechamientos subterráneos o de recursos en general y se realicen mediante evacuación, inyección o depósito.

4.- Muestrario y análisis

a).- Las instalaciones productoras de aguas residuales deberán contar necesariamente con los dispositivos, registros, arquetas y otros utensilios pertinentes que hagan posible la realización de mediciones y toma de muestras representativas.

b).- Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas dispondrá de una única arqueta de registro situada en el último vertido y accesible para la toma de muestras.

c).- Las muestras se tomarán de modo que se asegure su representatividad y en cantidad suficiente para poder separar tres porciones iguales para las operaciones que se deban realizar en laboratorio.

d).- Las muestras se introducirán en recipientes adecuados, convenientemente sellados y etiquetados, para impedir su manipulación.

5.- En el caso de una vivienda unifamiliar u otros usos no residenciales permitidos, donde por norma legal se permita la evacuación mediante fosa séptica o depuradora, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- El proyecto de solicitud de licencia deberá justificar e incorporar la construcción de la depuradora o fosa séptica homologada del tipo individual.

b).- La fosa séptica o depuradora se deberá construir con desbaste de filtros o rejillas lavables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %) y cuando estén situadas a menos de 300 metros de la línea de costa, canales públicos, canales, lagos y similares deberá impermeabilizarse sus paredes hasta la cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50) por debajo del nivel libre del nivel de agua.

c).- Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los aljibes de agua potable y piscinas, cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente.

d).- Cuando se localice en una zona de posible riesgo (ZPR) de contaminación de acuíferos de riesgo:

- Bajo: El efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 100 m² de terreno por cada habitante potencial.

- Moderado: El efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 200 m² de terreno por cada habitante potencial.

- Alto o en una zona afectada por un perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano: Se requerirá un informe favorable de la DGRH de la Conselleria de Medi Ambient y, en todo caso, las fosas sépticas serán completamente estancas con capacidad mínima para diez días.

- Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido deberá ser gestionado por un gestor autorizado.

e).- En los casos que se localice dentro de un perímetro de restricciones máximas de un pozo de abastecimiento urbano, de acuerdo con los artículos 65, 66 y 67 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, no se podrá evacuar a fosa séptica.

Capítulo VII: Régimen urbanístico de los edificios existentes

Norma 2.7.01

Edificios fuera de ordenación

1.- Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 3 la Ley 8/1988, de 1 de junio, modificado por el artículo 14 de Ley 10/2010, de 27 de julio:

a).- Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. No obstante, no se considerará a estos efectos las edificaciones afectadas por un chaflán obligatorio.

b).- Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición aplicable en cada caso.

c).- Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada.

2.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación en virtud del apartado 1.a de este artículo, no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. No obstante, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las citadas edificaciones.

3.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.b de este artículo, no podrá realizarse ningún tipo de obra. Además, en el caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1.987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

4.- En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud del apartado 1.c de este artículo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones, consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no podrá realizarse ningún tipo de obra.

5.- En cualquier caso, en los establecimientos turísticos existentes, previo informe preceptivo y vinculante de la administración turística, se permitirán las obras de mejora señaladas en el artículo 17 de la Ley 4/2010, de 16 de junio.

Norma 2.7.02

Edificios construidos al amparo de la normativa anterior disconformes con las nn.ss.

En los edificios existentes disconformes con estas NN.SS., construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en la norma anterior, se podrán realizar las obras reguladas a continuación, para cada una de las siguientes situaciones:

1.- Situació 1a.

Situación primera.

Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumpliesen alguna o varias de las restantes limitaciones. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a).- Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

b).- En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada, exceptuando

sótanos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

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

2.- Situación segunda.

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

a).- Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y ampliaciones hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se deberá ajustar a los otros parámetros de la zona, si bien en los casos en los que en la edificación no exista el chaflán preceptivo, en las obras de ampliación no se deberá prever éste.

b).- No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en esta norma, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

c).- En los edificios existentes destinados al uso de equipamiento comunitario que superen la altura máxima permitida, sin encontrarse en el supuesto del apartado primero de la norma anterior, o incumplan las separaciones mínimas a linderos, se podrán realizar ampliaciones de forma que el conjunto de lo existente y de la ampliación no supere la edificabilidad máxima permitida, debiéndose ajustar, así mismo, la parte ampliada al resto de parámetros de la zona, si bien en el segundo caso se podrán no cumplir las separaciones mínimas a linderos, siempre que se tenga en cuenta su integración correcta en el entorno.

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

e).- En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existentes, pero en ningún caso se podrá aumentar.

f).- En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

3.- En las situaciones primera y segunda se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras según normativa específica (estación transformadora, armarios contadores, CGP, telecomunicaciones, etc.), las derivadas del cumplimiento del código técnico de la edificación las de adaptación al reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, necesarias para la edificación, previa tramitación de un Estudio de detalle, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

4.- Todas las obras de ampliación se deberán realizar con adecuación a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración de éste en su entorno, sin perjuicio de las normas específicas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en un Plan especial o Catálogo.

5.- En los edificios incluidos dentro de un Plan especial o Catálogo no les serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.

6.- En las parcelas con ordenación aislada, destinadas al uso de alojamiento turístico, cuando exista remanente de edificabilidad que pudiese materializarse en un edificio aislado, se admitirá que éste se adose al edificio principal, aunque solo en planta sótano, baja y primer piso, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a).- Los retranqueos a calle y linderos establecidos en estas normas.

b).- La ocupación máxima permitida para la parcela.

c).- Las superficies mínimas de jardines, solárium, piscina, aparcamientos, etc. resultantes de aplicar a la parcela la ordenación turística que le corresponde.

d).- La nueva edificación se debe destinar a ampliar los servicios comunes del establecimiento (comedores, salones y similares) y obtener la autorización sectorial turística única de acuerdo con la Ley 4/2010, de 16 de junio, que

remite al sistema de declaración responsable de inicio de actividad turística.

7.- El cambio de uso de un edificio existente de alojamientos turísticos a residencial, cuando este uso esté permitido en la zona, requerirá, además del cumplimiento del índice de intensidad de uso determinado para la mencionada calificación urbanística, el establecido en el artículo 21.4 del POOT que exige que la superficie útil mínima de las viviendas resultantes sea igual o mayor a 90 m², así como que se cumpla la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas normas.

8.- En las edificaciones existentes en los espacios libres públicos, que sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, una vez que hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos de equipamiento. Se permitirá también, una vez hayan pasado al dominio público, que se realicen obras de reforma y mantenimiento en las edificaciones e instalaciones existentes en espacios libres públicos, susceptibles de adaptarse al uso público deportivo.

Título III: Normas de zonas homogéneas

Capítulo II: Normas particulares de parcelación, uso y volumen

Norma 3.2.01

Casco antiguo de la ciudad de Alcúdia

1.- Definición.

Corresponde al núcleo antiguo de la ciudad de Alcúdia, delimitado en el plano n. 5.1 (Ordenación del suelo urbano) y está sujeto a un régimen de conservación de la estructura urbana, de las tipologías arquitectónicas y de los usos y ambientes tradicionales. Su ámbito es el ocupado por el espacio definido por el perímetro exterior de murallas.

2.- Tipo de ordenación dominante.

Edificación continua entre medianeras, con mantenimiento de las alineaciones existentes, con patios de parcela interiores, formando manzana cerrada.

3.- Condiciones de aplicación en la zona.

a).- Los edificios no incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio histórico deberán cumplir, además de con lo establecido en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, con la normativa específica y con las medidas específicas señaladas en estas normas, así como con el resto de normativa de aplicación tanto para los monumentos como a los conjuntos históricos previstos en la citada Ley 12/1998.

b).- A los solares sin edificar y edificaciones no inventariadas les será de aplicación el último párrafo del apartado 3 de la norma 2.4.02 sobre medidas específicas y, además, en la zona CA-1 las siguientes:

- No se permitirán alineaciones nuevas, alturas superiores al promedio del tramo de calle en que se halle, con un máximo de sótano, planta baja y dos plantas piso, una ocupación máxima del 60 % de la parcela y un volumen máximo de 2 m²/m².

- Con independencia de la ocupación, se permitirá edificar con una profundidad edificable de doce (12) metros. Dicha profundidad será obligatoria cuando así lo determinen las NN.SS.

- En planta baja y con una profundidad máxima de treinta (30) metros, se podrá permitir la edificación del patio de manzana para uso de aparcamiento (en los casos en que se permita), industria compatible en la zona, locales de espectáculo, salas de reunión y locales comerciales, salvo limitaciones impuestas por las condiciones particulares de uso. No se computará el volumen de la parte edificada que ocupe el patio de manzana.

c).- En todo caso, en la zona de casco antiguo, las redes de instalaciones deberán cumplir con el establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población y las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

4.- Plan de usos

A los efectos de conservar los usos tradicionales y mantener una densidad y distribución del uso de establecimientos públicos (bares y restaurantes) y comerciales acorde con los usos residenciales, en el ámbito del casco histórico delimitado por las murallas (CA-1) regirán las limitaciones de usos incorporadas al plano 5.1 de estas NN.SS. con la siguiente limitación en la distribución de usos: Zona de uso comercial y de establecimientos públicos admitidos, zona

de usos comercial admitido y zona excluida de usos comerciales y de establecimientos públicos.

A los efectos de la aplicación de los usos pormenorizados, según la norma 2.2.02 y 2.2.03, así como el régimen de usos admitidos en el casco antiguo, de conformidad con la distribución por zonas, regirá el siguiente criterio:

Los usos admitidos en una de las calles o pasos peatonales afecta a toda la parcela aún cuando forme esquina o tenga fachada a otro vial con este uso prohibido. No obstante, en este caso, los locales no podrán tener acceso o ventilación directa a través de un vial donde el uso esté prohibido. Los usos ya existentes, aunque sean incompatibles con los establecidos, quedan a todos los efectos integrados en la ordenación de usos admitidos en el plan.

Norma 3.2.06

Zona Residencial semi-intensiva

1.- Definición y tipología de ordenación.

Comprende las situaciones urbanas siguientes:

a).- Núcleos antiguos de carácter turísticoresidencial (Alcanada, Es Barcarès, Sa Marina), en las que existe un tipo arquitectónico de vivienda unifamiliar en hilera y entre medianeras, con un porche, terraza o jardín delantero.

b).- Áreas de nueva ordenación (extensión del Puerto de Alcúdia y de la ciudad de Alcúdia), en las que se ha aplicado una ordenanza de edificación continua, entre medianeras, con la alineación de fachada retrasada respecto a la alineación de la calle. La ordenación de dicha zona responde al tipo de edificación continua, entre medianeras, con un retranqueo obligatorio y uniforme de la fachada con relación a la alineación oficial. En la Urbanización Sa Torreta (S4), será obligatoria la construcción de un porche privado en planta baja, el cual deberá tener continuidad de niveles, a fin de permitir el tránsito peatonal, estando prohibido, a tal efecto, establecer en él elementos de separación con los vecinos. El porche debe cubrirse con una terraza descubierta a nivel del piso primero. En el resto del área semi-intensiva no se permite dicho porche.

c).- Cuando el patio de manzana sea un espacio libre público de alineación interior, tendrá el carácter de fachada, con alineación obligatoria y, si en ella se quieren dejar patios o retranqueos, deberán cumplir las condiciones que se establecen para estos casos en las fachadas. El cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de un (1) metro, pudiendo alcanzar los dos (2) metros con setos vivos o verja metálica. El voladizo máximo de balcones será de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

2.- Condiciones de parcelación, uso y edificación.

a).- Se distinguen cinco sub-zonas: Baja (S1), bajaA (S1-A), media (S2), alta (S3) y especial (S4), que responden a otros tantos niveles de aprovechamiento, según se especifica en las fichas anexas a las normas urbanísticas.

b).- En los planos correspondientes se especifica la ordenación de cada manzana, que puede ser por profundidad edificable o por ocupación del solar. En este último caso, independientemente de la ocupación, se permite edificar con una profundidad edificable de doce (12) metros, que no será obligatoria, excepto en las circunstancias que se exponen en las propias Normas Subsidiarias.

c).- Se autoriza la edificación del patio de manzana en planta baja para uso de aparcamiento, industrias compatibles en la zona, locales de espectáculos, salas de reunión y locales comerciales, salvo limitaciones impuestas por las condiciones particulares de uso, con una profundidad máxima de treinta (30) metros desde la alineación de fachada a calle. Se excluyen expresamente de esta posibilidad aquellas parcelas que posteriormente lindan con una zona verde pública.

Norma 3.2.09

Zona Extensiva Turística

1.- Definición y tipología de la ordenación.

Corresponde, a las zonas turísticas situadas en las áreas de los núcleos urbanos de carácter predominantemente residencial privado de temporada. La tipología de ordenación viene definida por edificaciones aisladas, de baja densidad, rodeadas de espacios libres ajardinados.

2.- Condiciones de parcelación, uso y edificación.

Se distinguen las siguientes sub-zonas: Extensiva (EAT), extensiva baja (E1T), extensiva alta (E3T) y extensiva mixta (E5T, E5aT, E5bT, E5cT, E5d1, E5d2 y E5d3), que corresponden a otras tantas situaciones de aprovechamiento y uso, según se especifica en las fichas anexas a las normas urbanísticas.

Norma 3.2.15

Espacios libres privados

1.- Definición.

Corresponde a los espacios libres, de dominio privado y uso público restringido, ordenados específicamente como tales en los planes de ordenación y en estas Normas Subsidiarias.

2.- Condiciones de parcelación, uso y edificación.

Se tratarán, fundamentalmente, como espacios ajardinados, si bien son susceptibles de albergar edificaciones, de tipología aislada, propiamente deportivas, como piscinas, pistas o canchas de juego, etc., pabellones de duchas y cabinas. Para la instalación de un edificio social será condición indispensable que se garantice previamente la construcción del complejo deportivo y éste no podrá entrar en uso ni mantenerlo mientras no estén en uso las instalaciones deportivas. En el centro social se permitirá el uso de bar y restaurante si se justifica su capacidad en relación con la de las instalaciones deportivas y que su emplazamiento no entorpece la buena planificación deportiva. También podrá instalarse un comercio de efectos deportivos, con las mismas condiciones que el bar y el restaurante. Como vivienda, únicamente se permitirá la del guarda. La licencia de actividad estará condicionada al mantenimiento en servicio de las instalaciones deportivas.

3.- Cubrición de instalaciones deportivas.

De aplicación tanto en zona deportiva como en espacio libre privado.

a).- Clasificación:

a.1).- Zona 1 (*)

En ella se incluyen las siguientes parcelas: Parcelas menores de 1.700 m², las que por su emplazamiento singular con fuerte impacto sobre el paisaje o edificios importantes, la Isla en Lago Menor, los Patos, Ciudad Blanca, UNI y Bonaire.

a.2).- Zona 2 (**)

Son aquéllas en las que deben limitarse la edificación por tener un impacto sobre el entorno, emplazarse en primera línea del mar, lago o albufera, emplazarse en lugares destacados de la geografía o estar incluidas en parcelas de alojamientos turísticos.

a.3).- Zona 3 (***)

Son aquéllas en las que el impacto paisajístico es menor y no están incluidas en las anteriores clasificaciones.

Todas las parcelas vienen señaladas sobre los planos de ordenación con uno, dos o tres asteriscos según la clasificación que les corresponda.

b).- Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para los aseos, vestuarios, centro social, bar-restaurant, tienda de efectos deportivos e incluso, en su caso, la vivienda del guarda con un aprovechamiento máximo del 0,10 m²/m² y una ocupación máxima del 15 %, etc. que vienen reflejadas en el cuadro de normas de edificación se admiten en todas las zonas siempre que lo permita toda la legislación aplicable (costas, carreteras, etc.).

b.1).- Zona 1 (*)

En ellas sólo se admiten las condiciones generales de edificación que recogen el cuadro de normas de edificación a que se refiere el párrafo anterior.

b.2).- Zona 2 (***) y Zona 3 (***)

Además de las edificaciones permitidas en el cuadro de normas de edificación, se admite que las piscinas, pistas y canchas deportivas puedan cubrirse y cerrarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima (%): 15 (zona 2) y 25 (zona 3)
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,15 (zona 2) y 0,25 (zona 3)
- Ajardinamiento mínimo (%): 40 (zona 2) y 20 (zona 3)
- Retranqueos mínimos (m): 5 (zona 2) y 3 (zona 3)
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Altura máxima y número máximo de plantas: Para el uso de cubrición de instalaciones deportivas sólo se admite una planta sobre el terreno. La altura reguladora máxima se medirá hasta el arranque de cubierta y será la que figura

en el cuadro de normas de edificación: Cuatro (4) metros en espacios libres privados y siete (7) metros en zona deportiva, salvo que por las características técnicas de la especialidad deportiva que se cubra se requieran mayores alturas debidamente justificadas.

- Ajardinamiento: La vegetación debe usarse profusamente; El proyecto de ajardinamiento debe figurar como anexo del proyecto de obras, con todos los documentos (memorias, estado de mediciones, presupuesto, pliego de condiciones y planos de proyecto). En este caso no podrán computar como superficie ajardinada las instalaciones deportivas descubiertas.

- Estilo: Por tratarse de edificios singulares que constituyen hitos en la trama urbana se exigirá un alto nivel de calidad en el diseño que será una clara expresión formal del uso que alberga. Se permitirán técnicas de vanguardia en el sector de la construcción deportiva. Cuando tenga que realizarse desmontes se procurará disimular al máximo las edificaciones, para ello las zonas de excavación serán análogas a las de relleno, los muros de contención irán forrados de mampostería tradicional. El colorido de la edificación procurará ser mimética con el entorno usándose preferentemente colores tierra, complementando el efecto mimético con masas de arbolado de gran porte.

- Aislamiento térmico y acústico: Deben cumplirse las condiciones del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo por el cual se aprueba el código técnico de la edificación.

- Particularidades: Cuando una instalación deportiva tipo 3 (***) se halle en una zona con ordenación entre medianeras se admitirá que las condiciones de edificación sean análogas a las de los locales de planta baja de la zona con una edificabilidad máxima de 1 m²/m² y respetando los retranqueos a viales existentes en la zona.

Las instalaciones deportivas existentes a la aprobación inicial de la correspondiente modificación puntual de las Normas Subsidiarias por la que se establece esta norma podrán cubrirse, con los retranqueos que permitan las actuales instalaciones autorizadas. Si la disposición actual no permitiera cumplir con el veinte por ciento (20 %) de ajardinamiento, se ordenará el mayor porcentaje posible, incluyendo arbolado y mejorando el aspecto estético del complejo, disponiendo setos vivos junto a los cerramientos de las instalaciones cubiertas y de la parcela.

En las zonas 2 (**) y 3 (***) también se permitirá dedicar la edificabilidad destinada al centro social, bar y tienda de efectos deportivos para la cubrición de instalaciones deportivas. Será inexcusable realizar vestuarios y aseos.

Capítulo III: Normas particulares de estética

Norma 3.3.01

Normas particulares de estética en la ciudad de Alcúdia

1.- Condición general.

La edificación se ajustará al estilo general tradicional de la población, no hallándose esta condición en contradicción con las normas de la arquitectura actual. En ningún caso se podrán utilizar elementos o formas constructivas propias de otra región. En casco antiguo se cumplirá además con lo establecido en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares i, en su entorno exterior, se tendrá rigurosamente en cuenta el hecho de que el edificio, ni por sus características arquitectónicas ni por sus colores, perjudique la unidad del paisaje o del conjunto urbano, contemplado desde cualquier punto de vista.

2.- Materiales de fachada.

Según las corrientes en la localidad, con preferencia la piedra natural de la comarca, sillería de marés o piedra caliza, admitiéndose los enfoscados naturales o pintados color ocre claro o medio.

Se prohíben los revestimientos cerámicos o similares, así como los prefabricados de hormigón en sus diversas modalidades (no se prohíbe el hormigón visto tratado para este fin y fabricado in situ), mármoles pulidos y elementos análogos.

Los canalones y bajantes de recogida de aguas pluviales, cuando sean vistos, serán de cerámica o zinc en área de casco antiguo.

3.- Huecos.

Los huecos (portales, balcones, ventanas) se proporcionarán con arreglo a los módulos tradicionales de la localidad, prohibiéndose en la zona CA-1 aberturas en fachada de más de tres metros y las cerradas con cierres metálicos, sean

arrollables o no, y cualquiera que sea su dimensión, a excepción de portillos que, por razones de seguridad, reglamentariamente se requiera este tipo de cerramiento.

4.- Carpintería exterior.

Será de madera natural, incluso las puertas de cocheras o garajes. Los elementos de protección de las aberturas serán del tipo de librillo (persiana mallorquina) i se permitirán las verjas de protección de hierro cuando su diseño obedezca al propio del país o sean de una gran sencillez.

En el área exterior a la zona CA-1 se permite la carpintería metálica, siempre que su acabado sea en colores blanco, marrón o verde oscuro. Se prohíben los tonos metalizados, así como las persianas pintadas en estos colores.

5.- Voladizos, antepechos, barandillas.

En la zona CA-1 se prohíben las tribunas cerradas y los balcones volados. Los balcones existentes se protegerán mediante barandillas de madera o metálicas, disponiendo los barrotes en sentido vertical prevaleciendo siempre la sencillez en su diseño. Para el acabado de carpintería, se estará a las disposiciones contenidas en el apartado 4 sobre carpintería exterior.

6.- Celosías.

En la zona CA-1 únicamente se permiten las celosías de madera. En el resto de la ciudad de Alcúdia se permiten las de cerámicas o de hormigón. No obstante, en ambos casos, su diseño deberá obedecer a formas geométricas elementales, prohibiéndose la utilización de aquéllas que presenten temas figurativos impropios del carácter ambiental de la zona.

7.- Aceras.

En la zona CA-1, los bordillos de acera serán de piedra caliza. La pavimentación será también de piedra caliza o de hormigón de canto rodado, estableciéndose de forma uniforme para cada área de la ciudad. Se prohíben otros tipos, procurando el Ayuntamiento la progresiva sustitución de los existentes que no cumplan esta norma.

8.- Cubierta.

Se cuidará el aspecto de las cubiertas en cuanto influye en el paisaje urbano, figurando en los planos la disposición de las mismas con todo detalle. Siempre será de teja árabe propia del país o, excepto en las cubiertas de las fachadas de las edificaciones situadas dentro de la zona CA-1, prefabricadas de hormigón, de color ocre, con pendiente comprendida entre el veinte (20) y el treinta (30) por ciento. Se prohíben de forma absoluta las de otro color, así como las de fibrocemento.

En la zona CA-1, se permiten las azoteas, siempre que no ocupen más de un tercio (1/3) de la superficie de la cubierta y se hallen integradas en la cubierta general del edificio, presentando en todos sus lados zonas de cubierta inclinada de teja, con una dimensión mínima de cuatro (4) metros a calle y de dos (2) metros al resto.

En el resto de ciudad de Alcúdia, se permiten las azoteas siempre que la cubierta inclinada de teja presente una dimensión mínima de cuatro (4) metros a calle y espacio libre público, y de dos (2) metros al fondo.

Todos los elementos situados sobre la cubierta se separarán un mínimo de tres (3) metros de las fachadas y se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios por encima de las mismas.

Salvo en el caso de mantenimiento de las cubiertas existentes, la disposición de las cubiertas será tal que mantengan el arranque de pendientes de la cubierta a lo largo de todas las fachadas del edificio y al nivel del forjado de cubierta de la última planta, sin perjuicio de la mínima elevación exigida para la construcción de los normales aleros.

9.- Paredes medianeras.

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sólo sea temporalmente se tratarán como las de fachadas.

10.- Piscinas en el casco antiguo (CA-1).

a).- Las piscinas serán de planta sensiblemente rectangular y, excepto las integradas en equipamientos públicos, de dimensiones máximas de la lámina de espejo de agua de ocho (8) por cinco (5) metros.

b).- El acabado interior de las piscinas descubiertas será en tonos blancos, gris o verde para una mejor integración en el ambiente y no se permite el acabado interior en azul turquesa. Las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de éstas, cuando sobresalgan de la rasante del terreno, deberán cumplir las mismas condiciones estéticas que las edificaciones.

11.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios en casco antiguo.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), se enmarcará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otro material que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre éstos y los dinteles o arcos. Se podrán colocar únicamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, latón u otro material de calidad y en ningún caso de neón, plástico, etc. En estos sectores quedan prohibidos los anuncios luminosos en color. Se exceptúan los letreros de estricta utilidad pública, como farmacias, clínicas, puestos de socorro, etc., de acuerdo con lo previsto para el conjunto histórico por la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

12.- Condiciones específicas al sector CA-5.

El espacio señalado en los planos con la trama de porche en planta baja deberá ser objeto de un estudio de detalle que determine sus condiciones estéticas y de integración en el entorno. El mencionado espacio cubierto será de propiedad privada y de uso público, no pudiéndose, con elementos provisionales o permanentes, cerrar o impedir su libre circulación. No obstante lo anterior, podrán, previa autorización del Ayuntamiento colocarse mesas, sillas o mostradores provisionales que no ocupen más del sesenta por cien (60 %) de su superficie y dejen una franja libre en sentido lineal. El espacio sobre el porche a nivel de planta piso primero podrá ser de uso privado. La planta sótano podrá ocupar la proyección señalada en el plano de ordenación.

Norma 3.3.02

Normas particulares de estética en el puerto de Alcúdia

1.- Como regla general, se estará a las estipulaciones expuestas en la norma 3.3.01 con las matizaciones y excepciones que formalmente obliga la tipología de las edificaciones, la cual será, en términos globales, más sencilla.

2.- Se permiten los aplacados de fachadas con piedra arenisca y los zócalos en piedra arenisca o caliza., aunque también se admitirá la utilización de otros materiales que queden integrados en la edificación y en el entorno. Las fachadas pintadas serán obligatoriamente en color blanco o en colores dentro de los tonos dominantes en la zona.

3.- La carpintería exterior podrá ser de madera, aluminio u otro material siempre que el tratamiento de la fachada sea homogéneo y, en su caso, los colores armonicen con los tonos de la fachada.

Norma 3.3.03

Normas particulares de estética en Alcúdia norte, Torremajor y Alcanada

1.- Adaptación al ambiente.

Las edificaciones deberán adaptarse básicamente al ambiente de la zona y al paisaje, siguiendo el estilo mediterráneo en su aspecto exterior, con fachadas de gran simplicidad. Deberá solicitarse licencia para la tala de árboles. En el plano del solar deberán indicarse todos los existentes, indicando la especie, altura y perímetro del tronco a un metro sobre el terreno, no pudiendo autorizarse más que la tala de 3 uds/100 m² de los que tengan altura mayor o igual a 8 m. y 0,80 m. de perímetro del tronco al nivel indicado.

2.- Movimientos de tierras.

Se prohíbe el vaciado del terreno alrededor de la edificación que deberá quedar básicamente adaptada al mismo, aunque se admitirán, con la finalidad de conseguir su aislamiento y habitabilidad, rebajes no sustanciales del terreno perimetral en contacto con la edificación. El movimiento de tierras en el interior de las parcelas, de efectuarse, deberá disponer el terreno en plataformas abanacadas al modo del país. Las fábricas de contención de tierras mostrarán un acabado exterior integrado en el entorno natural, con una concepción conjunta del proyecto arquitectónico.

La altura máxima de los muros de contención, banales o rellenos no sobrepasará la altura de un metro y sesenta centímetros (1,60) sobre el terreno natural, salvo una zona que no supere el diez por ciento (10 %) de la superficie del solar y se halle, excepto en los solares definidos en la norma 2.3.01.3.d, a una distancia igual o mayor de tres (3) metros de los linderos. En esta zona se permitirá situar la piscina, terrazas y los porches frontales de la edificación.

En caso de solares con cota inferior a la de la calle, podrá rellenarse la zona de acceso a la edificación o se podrá realizar en el espacio de retraqueo una pasarela descubierta por solar, con una cota del pavimento cuya diferencia respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro y que permita el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. El ancho máximo de estas pasarelas será de un metro y veinte centímetros (1,20) y bajo éstas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente, así como mantenerse el terreno natural bajo ellas, excepto, en su caso, el paso de la rampa de acceso al aparcamiento con una anchura máxima de tres (3) metros.

3.- Cerramiento de la parcela.

Los cerramientos de la parcela a calle o área pública sólo podrán ser opacos hasta una altura de un (1) metro sobre la rasante de la calle, debiendo construirse con materiales y acabados acordes con los de la zona. Sobre dicha altura se admitirán únicamente elementos diáfanos, hasta una altura máxima de un metro y sesenta centímetros (1,60), quedando prohibida la utilización de alambre de espinos. Dichos cerramientos podrán completarse, por el interior, con setos vivos hasta una altura máxima de dos (2) metros. No se admitirá el empleo de celosías sobre la altura de un (1) metro.

Cuando debido a la configuración del terreno, por ser éste más alto que la rasante de la calle, sea preciso construir un muro de contención de las tierras, se podrá aumentar la altura del cerramiento opaco hasta un máximo de dos (2) metros sobre la rasante de la calle. En el caso de que el muro de contención deba tener mayor altura, se retraqueará un mínimo de tres (3) metros de la alineación oficial del solar.

Cuando el terreno quede a una cota inferior a la de la calle, será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento de un (1) metro de altura sobre la rasante de la calle.

Los cerramientos entre parcelas serán tratados del mismo modo que los cerramientos a calle o área pública, pudiendo ser opacos hasta una altura máxima de un (1) metro sobre la cota del terreno en cada punto. En el caso de disponer plataformas o banales, según se regula en el apartado 21, la altura máxima del cerramiento sobre el banal será de un (1) metro.

4.- Cubierta.

Cuando la cubierta sea de teja, ésta deberá ser de color ocre y la pendiente máxima admitida será del treinta y cinco por ciento (35 %).

Las cubiertas de las edificaciones situadas en los sectores AN-1, AN-2, AN-3 y AN-4 deberán ser de teja árabe de cerámica hasta una superficie mínima del cincuenta por cien (50 %) de la totalidad de las cubiertas. La cubierta plana no podrá en ningún caso ocupar más de un 25 % de la cubierta de la planta piso.

5.- Fachada.

Se permitirán los revestimientos de piedra siempre que obedezcan, en cuanto a su calidad y disposición, a mamposterías propias del país. Los acabados de pintura serán de color blanco u ocre claro o medio.

6.- Antepechos y barandillas.

El diseño de los mismos deberá atender a criterios de sencillez, sin que se establezca ninguna otra limitación, excepto las de seguridad (norma 2.5.02.5).

7.- Carpintería exterior y celosías.

La carpintería exterior y celosías podrán ser de madera, aluminio u otro material siempre que armonicen con los tonos de la fachada.

8.- Pistas de tenis en zona residencial.

En zona residencial, que no admita el uso público deportivo, se admiten las pistas de tenis como anejas a este uso con las siguientes condiciones:

- a).- La unidad registral e indivisible de las parcelas.
- b).- La existencia o simultánea construcción del uso residencial al que resulta aneja.
- c).- Proyecto completo para acreditar la adaptación de las obras al terreno y su ajardinamiento, condiciones estéticas y técnicas.
- d).- Los cerramientos de las pistas de tenis deberán cumplir los mismos retanques a linderos que las edificaciones y separarse tres (3) metros del resto de edificios situados en el solar, excepto el que, en su caso, complemente el uso de la pista de tenis.

Título IV: Desarrollo de las normas subsidiarias

Capítulo I: Normas generales

Norma 4.1.06

Unidades de actuación y sectores en suelo urbano

1.- Unidad de actuación 1 (UA-1)

1.1.- Situación, ámbito y objeto:

La unidad de actuación UA-1 comprende los terrenos públicos y privados situados entre el camino del Puig y el Estany Petit, al sur y al este del Hotel Lagomonte (también se incluye el trozo del camino desde el Puig y canal anexo hasta la Avda. de Pedro Más y Reus), delimitados en el plano 6.2.1 (sector AS-11).

Su objeto es lograr una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona, el acondicionamiento del camino del Puig y la canalización del canal o torrente anexo al mismo y las obras de dotación de servicios del trozo comprendido entre el Avda. de Pedro Más y Reus y la unidad de actuación. Finalmente, también tiene por objeto concluir la gestión del ámbito de la misma mediante la correspondiente dotación de servicios y cesión de terrenos públicos resultante.

1.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.6.3.
- b).- Cesiones obligatorias: Red viaria del ámbito de la UA.
- c).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona hotelera baja P (HIP).

1.3.- Gestión urbanística:

- a).- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un Proyecto de compensación.
- b).- Dotación de servicios.
 - Se deberá ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias y los titulares del suelo lucrativo sufragarlas en su totalidad.
 - Le corresponderá, desde el Avda. de Pedro Más y Reus y en una longitud de 450 m., ejecutar el vial que linda con la unidad.
 - La dotación de servicios incluirá la ejecución del Vial del Puig, con una acera de tres (3) metros de anchura, arbolada e iluminada, así como la acequia de cuatro (4) metros a ejecutar conforme a las prescripciones de los organismos competentes. Las obras tendrán el nivel de calidad propias del plan de embellecimiento de la zona.

1.4.- Actuación sin transformación urbanística.

2.- Unidad de actuación 2 (UA-2)

2.1.- Situación, ámbito y objeto:

Comprende los terrenos públicos y privados situados entre el camino del Puig, el Estany Petit y la Calle Amsterdam (también se incluye el trozo del camino del Puig y el canal anexo hasta el Avda. Tucán), delimitados en el plano 6.2.1 (sector AS-11).

Su objeto es lograr una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona, así como el acondicionamiento del camino del Puig, la canalización del canal o torrente anexo al mismo y las obras de dotación de servicios del trozo comprendido entre la unidad de actuación y la Avda. Tucán. Finalmente, también se pretende concluir la gestión del ámbito de la misma mediante la correspondiente dotación de servicios y la cesión de terrenos públicos resultante.

2.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.6.3.
- b).- Cesiones obligatorias: Zonas verdes públicos del ámbito, red viaria

peatonal y aparcamiento.

c).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona hotelera baja P (HIP).

2.3.- Gestión urbanística:

a).- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un Proyecto de compensación.

b).- Dotación de servicios:

- Se deberá ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias y los titulares del suelo lucrativo sufragarlas en su totalidad.
- La dotación de servicios incluirá la ejecución del Vial del Puig, con acera de tres (3) metros de anchura, arbolada e iluminada, así como la acequia de cuatro (4) metros a ejecutar conforme a las prescripciones de los organismos competentes. Las obras tendrán el nivel de calidad propias del plan de embellecimiento de la zona. Le corresponderá también ejecutar los 200 m. de longitud del mencionado vial que lindan con la unidad de actuación 1 (UA-1) de forma que se complete todo el trazado.

2.4.- Actuación sin transformación urbanística.

3.- Unidad de actuación 3 (UA-3)

3.1.- Situación, ámbito y objeto:

Comprende los terrenos públicos y privados situados entre el Avda. Tucán, el Rancho Andaluz, los Hoteles Reina y el parque público de Maristany, delimitados en el plano n. 5.6 (sector AS-10).

Su objeto es lograr una nueva parcela turística, adaptada al POOT, que permita incrementar el nivel turístico de la zona y un espacio libre público junto al parque público de Maristany. Finalmente, también se pretende concluir la gestión de su ámbito con la dotación de servicios y cesión de terrenos públicos resultantes.

3.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.6.
- b).- Cesiones obligatorias: Zonas verdes públicos y red viaria.
- c).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona hotelera baja P (HIP)

3.3.- Gestión urbanística:

- a).- La cesión del suelo de cesión obligatoria se tramitará mediante un Proyecto de compensación.
- b).- La dotación de servicios se deberá ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias y los titulares del suelo lucrativo sufragarlas a su totalidad.

3.4.- Actuación sin transformación urbanística.

4.- Unidad de actuación 4 (UA-4).

Esta unidad de actuación se configura como dos sub unidades vinculadas. La sub unidad UA-4a se corresponde con el ámbito aprobado en las NN.SS. adaptadas al POOT y a la LEN, con las modificaciones puntuales que se han incorporado posteriormente, y podrá continuar su tramitación de forma independiente. La sub unidad UA-4b se corresponde con el suelo clasificado como urbano en la presente revisión. El desarrollo de la sub unidad UA-4b se encuentra vinculado al de la UA-4a y los usos deportivos previstos en ella a la parcela de uso turístico.

4.1.- Sub unidad de actuación 4a (UA-4a).

4.1.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta sub unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-6. Se encuentra situada en el Puerto de Alcúdia, entre la Calle Teodoro Canet y Bisbe Pont, en el sector AS-4 (anterior sector AS-5), con una superficie total del ámbito de 60.000 m2.

Su objeto es lograr un gran aparcamiento de superficie que permita cubrir una parte importando de las necesidades generadas por la peatonalización de la primera línea del Puerto y dotar la zona de un área docente-cultural que permita construir el nuevo centro escolar y una zona cívico-social. También se pretende la creación de una nueva parcela hotelera, adaptada al POOT, de 30.000 m2 de superficie que permita la transformación de plazas obsoletas.

4.1.2.- Ordenación:

- a).- Plano de ordenación n. 5.5, 5.5.3 y 5.5.5.
- b).- Cesiones obligatorias: Espacio libre público (6.000 m2), parcela para equipamiento docente, cultural y guardería (6.000 m2), parcela para equipamiento

miento cívico-social (1.700 m2), viales y aparcamiento público (16.300 m2). Total del suelo de cesión: 30.000 m2. Además, la cesión del aprovechamiento lucrativo que se fija en el quince por cien (15 %) de este aprovechamiento y que podrá entregarse en terrenos del suelo urbano situados en el Puerto de Alcúdia o en metálico.

c).- Suelo lucrativo: Parcela hotelera de 30.000 m2.

d).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona hotelera media P (H2P).

4.1.3.- Gestión urbanística:

a).- El promotor único de la actuación formalizará de inmediato las cesiones así como está establecido en los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento y aprobados por el Pleno municipal.

b).- La dotación de servicios del suelo de cesión pública deberá cumplir las exigencias específicas señaladas en estas normas. El Ayuntamiento aportará el quince por cien (15 %) de su coste, de conformidad con lo establecido en los compromisos adquiridos con el promotor, siempre que estén urbanizados con el mismo nivel de infraestructura y calidad exigible a la unidad.

4.2.- Sub unidad de actuación 4b (UA-4b).

4.2.1.- Situación, ámbito y objeto:

Se sitúa confrontando con la UA-4a y la superficie de su ámbito es de 7.810 m2. Su objeto es lograr una oferta turística de más calidad al agregar una parcela para usos deportivos que quede vinculada a la hotelera

4.2.2.- Ordenación:

a).- Plano de ordenación n. 5.5, 5.5.3, 5.5.5 y planos generales.

b).- Parámetros urbanísticos:

La superficie y dimensiones mínimas de la parcela se corresponderá con el ámbito de la sub unidad y en caso de cesión de espacios públicos (viales, aparcamientos, etc.) con el ámbito resultante.

- Ocupación máxima de las edificaciones e instalaciones cubiertas (%): 15

- Edificabilidad máxima de las edificaciones e instalaciones cubiertas (m2/m2): 0,15

- Altura reguladora máxima (m): 8

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y lindes (m): 3

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6

- Superficie mínima de jardines privados (%): 40

La planta sótano, cuando se destine a aparcamientos o a instalaciones y servicios no computará como edificabilidad. Su ocupación máxima no podrá superar el 40 % de la superficie de la parcela.

4.2.3.- Régimen de usos.

El uso será exclusivamente el de espacio libre privado y deportivo, es decir: jardines, instalaciones deportivas y piscinas descubiertas y cubiertas, aparcamientos e instalaciones propias de la actividad, es decir: club social con bar y restaurante, gimnasio, saunas, vestuarios, cuartos de aseo y tienda de efectos deportivos y de productos relacionados con la actividad. Será condición indispensable, para la construcción del edificio social, garantizar previamente la construcción del complejo deportivo y no podrá entrar en funcionamiento hasta que no se hayan hecho las instalaciones deportivas. La licencia de actividad estará acondicionada al hecho de que se mantengan en servicio las instalaciones deportivas.

El uso residencial está prohibido y su superficie no podrá incrementar la densidad turística de 1/60 del ámbito de la UA-4a.

4.3.- Gestión urbanística:

El sistema de gestión será por compensación de propietario único y de acuerdo con el convenio urbanístico suscrito

4.4.- Actuación sin transformación urbanística.

5.- Unidad de actuación 5 (UA-5)

5.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-8. Se encuentra situada al ámbito del complejo Bellevue (sector AS-10) y su objeto se eliminar del complejo aquellas edificaciones e instalaciones que por sus características constructivas, tipológicas o de emplazamiento, se consideran negativas para su calidad turística, así como completar su gestión urbanística de acuerdo con lo que se detalla en este apartado y en la ficha para el desarrollo de la ART 10.6

del PTM.

5.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

a).- Su ordenación es la que se contiene en los documentos anexas a esta norma: Plano de ordenación del sector (plano n. 1), normas de edificación y de zonificación parcelación y uso.

b).- Parámetros edificatorios transitorios de las zonas urbanísticas (E5d1, E5d2, E5d3, H3b1, H3b2 y H3c).

c).- Cesiones obligatorias: Sistema de espacios libres públicos, red viaria y aparcamientos (determinados en el plano n. 1 de ordenación de la unidad).

d).- Los edificios que se encuentran expresamente señalados en el plano n.1 y que por sus características constructivas o por su emplazamiento resulten degradantes para el complejo se declaran expresamente fuera de ordenación y deberán ser derribados.

e).- La ordenación de la red viaria queda definida en el mencionado plano n. 1, anexo a esta norma y en el plano n. 4.1, general. No obstante, la sección actual del vial principal de la urbanización resulta inadecuado al actual tráfico por la que cosa se deberá remodelar y las parcelas que dan en le suyo frente reordenarse, sin disminución de la superficie total de los terrenos adscritos a suelo público, ni el aprovechamiento global de los terrenos lucrativos.

5.3.- Gestión urbanística de la unidad de actuación.

a).- Mediante un Proyecto de compensación deberá formalizarse la cesión del suelo de cesión obligatoria definida y detallada en el plano anexo n. 1.

b).- Se deberá constituir una entidad urbanística colaboradora para su mantenimiento con las siguientes funciones:

- El mantenimiento y conservación de los viales, así como de sus zonas verdes y demás elementos ornamentales, sean estos de carácter público o privado.

- La limpieza interior, alumbrado y servicios, sin perjuicio de la adscripción a la titularidad pública de los que correspondan al Ayuntamiento.

- Mantener los viales que comunican el complejo con el exterior siempre abiertos al paso de vehículos y viandantes.

- Mantener, utilizar y explotar las instalaciones deportivas actualmente en funcionamiento.

Las anteriores obligaciones cesarán en el momento en que el Ayuntamiento reclame para sí mismo la gestión, individual o colectiva, de los mencionados servicios. El mencionado régimen no afecta a la obligatoriedad de realizar las cesiones al Ayuntamiento que se deberán materializar en el menor tiempo posible.

c).- Una vez completadas todas las cesiones, se podrá tramitar la legalización del complejo. Para eso se deberá garantizar de forma simultánea, cumpliendo las condiciones establecidas a la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, el derribo de las edificaciones declaradas en esta norma como fuera de ordenación y señaladas en el plano anexo n. 1. Quedan excluidas de la legalización las edificaciones o instalaciones que estuviesen incursas en expedientes sancionadores en vías de tramitación.

5.4.- Actuación sin transformación urbanística.

6.- Unidad de actuación 6 (UA-6)

6.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-9. Se encuentra entre la Avda. de México, de Italia, del Casino y la calle del Verderol, delimitada en el plano n. 5.6.2 (sector AS-10).

Su objeto es mejorar las condiciones de parcela de los complejos turísticos existentes, remodelando su trazado en planta y peatonizando la calle Tord y Verderol, así como incrementando el nivel turístico de la zona. Es también objeto de la unidad de actuación completar la gestión urbanística de la zona, así como la legalización de los complejos turísticos existentes y el cumplimiento de los compromisos establecidos con los propietarios que permitirán ampliar y completar una zona verde próximo (sector AS-11).

6.2.- Ordenación de la unidad de actuación:

a).- Plano de ordenación n. 5.6.2.

b).- Cesiones obligatorias: Una zona verde pública formada por las antiguas parcelas n. 233 y 235 situadas en la Calle Bélgica (sector AS-11) y la compensación del resto del valor del suelo de vial desclasificado con solares edificables o en metálico.

c).- Ordenación del suelo lucrativo: Zona extensiva mixta turística (E5T).

6.3.- Gestión urbanística.

a).- La cesión del suelo de cesión obligatoria y la determinación del suelo edificable se tramitará mediante un Proyecto de compensación.

b).- La dotación de servicios se deberá ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias, incluir la Calle Verderol y sufragar su totalidad los titulares del suelo lucrativo.

c).- Una vez tramitados los Proyectos de compensación y de dotación de servicios, se deberá solicitar, de acuerdo con las nuevas normas urbanísticas aplicables, la legalización del complejo y se aplicará, en lo que no resulte legible, lo previsto a la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares.

6.4.- Actuación sin transformación urbanística.

7.- Unidad de actuación 7 (UA-7).

7.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-10. Se encuentra situada juntamente a la Calle del Teix, en el ámbito delimitado por el plano n. 5.2.5 y su objeto es completar la trama urbana de la zona aportando un espacio libre público.

7.2.- Ordenación de la unidad de actuación.

a).- Plano de ordenación n. 5.2.5.

b).- El suelo lucrativo se ha calificado como zona extensiva especial 1 (EO-1).

7.3.- Cesiones obligatorias: El espacio libre público, la red viaria y los aparcamientos, así como aquellas derivadas de los compromisos establecidos entre los propietarios y el Ayuntamiento.

7.4.- Gestión urbanística:

a).- Se deberá tramitar un Proyecto de compensación para la determinación del suelo edificable y del suelo de cesión pública.

b).- La dotación de servicios se deberá ajustar a las exigencias de las Normas Subsidiarias.

7.5.- Actuación sin transformación urbanística.

8.- Unidad de actuación 8 (UA-8)

8.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada en la carretera de Alcanada (plano 5.5) y su ámbito coincide con el conjunto del poblado proyectado por el Arquitecto Ferragut. El objeto del mismo es la cesión pública, gratuita y ordenada de forma adecuada para su utilización de la zona verde prevista en el planeamiento, la mejora de las infraestructuras, la documentación de las edificaciones existentes y su protección según el Catálogo de protección del patrimonio, así como la limitación de la densidad residencial de la zona de acuerdo con los criterios generales de la revisión de las NN.SS.

8.2.- Ordenación y gestión urbanística.

Deberá presentarse un proyecto de compensación con la cesión de la zona verde, estudio de detalle de volúmenes de las edificaciones existentes y proyecto de dotación de servicios. Previamente a autorizarse obras en alguna edificación deberá justificarse el cumplimiento de la ficha AC-25 del Catálogo de protección del patrimonio y, en cualquier caso, no podrá aumentarse la densidad residencial actualmente existente en el sector ni el índice de intensidad de uso residencial de 1/400.

El sistema de gestión será por compensación.

8.3.- Actuación sin transformación urbanística.

9.- Unidad de actuación 9 (UA-9)

Sin contenido.

10.- Unidad de actuación 10 (UA-10).

10.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada al casco antiguo de Es Barcarés (CAB3), su ámbito es el señalado en el plano de ordenación 5.4.4 y su objeto es la modificación de la configuración de la zona verde prevista en el planeamiento para la obtención de una zona verde discontinua de cesión pública y gratuita, una edificación para las barcas de salvamento marítimo y disminuir la

edificabilidad resultante de la ordenación.

10.2.- Ordenación de volúmenes y gestión urbanística.

Se admitirá una única vivienda unifamiliar, de superficie máxima según la configuración estricta que figura en el plano 5.4.4. Previamente al otorgamiento de la licencia se deberán ceder obligatoria y gratuitamente las dos zonas libres públicas situadas a cada lado de la misma y el edificio del embarcadero.

El sistema de gestión será por compensación.

10.3.- Actuación sin transformación urbanística.

11.- Unidad de actuación 11 (UA-11).

11.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada en Ciudad de Alcúdia y su objeto es conseguir la apertura y cesión de este tramo del Camí de Ronda, así como ordenar la edificación resultante de acuerdo con las características de las alineaciones y patios del centro histórico.

11.2.- Ordenación de volúmenes y gestión urbanística.

La ordenación de volúmenes será la señalada en el plano 5.1, aunque se permitirán ajustes que no supongan aumentar su edificabilidad. El muro existente, excepto en los accesos al edificio, deberá conservarse al menos en una altura de un (1) metro y la altura reguladora máxima de la edificación no podrá superar los cinco metros y cincuenta centímetros (5,50).

El sistema de gestión será por compensación.

11.3.- Actuación sin transformación urbanística.

12.- Unidad de actuación 12 (UA-12).

12.1.- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se encuentra situada en Ciudad de Alcúdia y su objeto es lograr la apertura de la continuación de la Calle de la Sinia (plano 5.1 y 5.1.1) y completar una manzana de uso residencial (II) que resulta incompatible con el de equipamiento, logrando una configuración coherente de la trama urbana de la zona.

12.2.- Ordenación de volúmenes y gestión urbanística.

Como consecuencia de la apertura del mencionado vial se originan dos manzanas diferenciadas, una de ellas con el uso de equipamiento público en la que se encuentra situado el actual edificio del Auditorio y otra que se regulariza con el uso ya existente de zona intensiva baja (II).

El sistema de gestión será por compensación.

12.3.- Actuación con transformación urbanística de dotación, En su consecuencia, deberá cederse libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio ponderado y el 15% del incremento del aprovechamiento medio ponderado atribuido.

13.- Sector de suelo urbano CA-2

El sector de suelo urbano CA-2 de ciudad de Alcúdia (BOIB n. 30, de 10.03.01) fue objeto de una delimitación y división en los siguientes tres sectores: CA-2.1 (Es Vidriell 1), CA-2.2 (Es Vidriell 2) y CA-2.3 (Es Molinot). Los mencionados sectores deberán, para poderse desarrollar, ser objeto de un Proyecto de compensación, de urbanización o, en su caso, de dotación de servicios y de cesión de los espacios libres públicos, espacio viario y, de conformidad con lo establecido en la legislación del suelo, del porcentaje correspondiente del aprovechamiento lucrativo del sector a favor de la administración. El índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m² solar), de acuerdo con el criterio de estas normas, del sector CA-2.1 y CA-2.2 será de 1/25 o de 1/30 cuando, excepto para una profundidad edificable de hasta 12 metros, se aplique sobre una ocupación superior al 60 % de la parcela y, en el ámbito del sector CA-2.3, no se podrán superar las 290 viviendas. Éstas deberán fijarse por manzanas o parcelas en el correspondiente Proyecto de compensación que será vinculante para la obtención de las licencias de obras.

CA-2.1 y CA-2.2: Actuación sin transformación urbanística.

CA-2.3: Actuación con transformación urbanística de dotación. En su consecuencia, deberá cederse libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio ponderado y el 15% del incremento del aprovechamiento medio ponderado atribuido. Además, deberá reservarse el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

14.- Sector de suelo urbano CA-5

El sector de suelo urbano CA-5 de ciudad de Alcúdia ha sido ya objeto de un proyecto de compensación y de dotación de servicios, definitivamente aprobados. Sin embargo, con la finalidad de obtener una mejora urbanística en las manzanas que se alinean con la carretera y en las edificaciones que se convertirán en la fachada de entrada a la ciudad, el planeamiento ha incorporado una ordenación de detalle de dichas edificaciones y de los espacios urbanos que las rodean. El porche lineal que se permite planta baja y a lo largo de la fachada principal, señalado en el plano de ordenación con la trama de porche, deberá ser objeto de un Estudio de detalle que determine sus condiciones estéticas y de integración en el entorno. El espacio bajo el porche se configura como de propiedad privada y uso público, pudiéndose edificar planta sótano con los usos permitidos en estas normas urbanísticas. Los propietarios de las manzanas afectadas por la modificación de la ordenación urbanística o, en su caso, la Junta de compensación, deberá ejecutar a su cargo los viales, aparcamientos y zonas verdes en conformidad con la ordenación de detalle incorporada al planeamiento y cederlos al Ayuntamiento libre y gratuitamente.

Las edificaciones a construir en el ámbito de este sector deberán cumplir las condiciones de estética establecidas en el apartado 12 de la norma 3.3.01.

Actuación sin transformación urbanística.

Capítulo III: Normas particulares para el desarrollo de los sistemas generales

Norma 4.3.01

Régimen y desarrollo de los sistemas generales

1.- Desarrollo de los sistemas generales.

En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias relativas a los Sistemas Generales se prevé la redacción, al menos, de los siguientes instrumentos de planeamiento:

1.1.- Plan especial de la red de saneamiento municipal.

1.2.- Planes especiales para las áreas de reconversión territorial.

De acuerdo con el Plan territorial de Mallorca y hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de los Planes de reconversión territorial (PRT) y de los Proyectos de mejora territorial (PMT), las áreas de reconversión territorial (ART) de actuación directa se desarrollarán mediante Planes especiales. Éstas, en el municipio de Alcúdia, son las siguientes: 10.2 (antigua central térmica de Alcúdia), 10.4 (Bonaire-AS-6) y 10.6 (UA-8-AS-16-Son Crever en Marratxí).

Los Planes especiales o, en su caso, los PRT, de desarrollo de las áreas de reconversión territorial de actuación directa se ajustarán a la ficha anexa al Plan territorial de Mallorca y a las siguientes determinaciones:

a).- ART 10.2

De acuerdo con el Plan territorial de Mallorca, se trata de una ART directa, a desarrollar mediante un PRT o, transitoriamente, por un Plan especial con los siguientes objetivos:

- Acondicionar el edificio central para uso dotacional.
- Creación de un parque empresarial.
- Creación de una gran zona verde en el extremo de ésta.
- Ordenar el ámbito afectado mediante la creación de viales interiores, preferentemente para peatones, que aseguren una continuidad entre el Puerto de Alcúdia, el Puerto comercial y el núcleo residencial de Alcanada.

Parámetros y condiciones para el desarrollo de la ART:

- Superficie de la actuación (há): 9,04
- Aprovechamiento (m²/m²): 0,3
- Espacios libres públicos (m²): 18.000
- Usos: Terciarios y equipamientos.
- Regularizar el límite con el área portuaria del Puerto de Alcúdia, posibilitando la mejora de su explotación.
- Garantizar la conexión para los peatones entre el puerto deportivo y la

zona residencial de Alcanada.

- Incorporar el parque de combustibles líquidos y la subestación de energía eléctrica actualmente en funcionamiento, así como la construcción de una planta desaladora de agua marina.

No obstante lo anterior, el Plan especial compatibilizará los objetivos, parámetros y condiciones del PTM con los siguientes previstos para la antigua UA-8 en las NN.SS., es decir:

a.1).- Situación, ámbito y objeto:

Esta unidad de actuación se corresponde con la antigua UA-11. Se encuentra situada en los terrenos que ocupaba la antigua central de GESA en Torremajor y se ha previsto la creación de un centro de equipamiento para el sector turístico y residencial de Alcúdia y de la zona norte de Mallorca. Se trata de crear un gran equipamiento cultural a nivel regional para atender a la demanda de un sector turístico con mayor nivel cultural, a un emplazamiento singular dentro de del esquema del actual ordenación territorial de las Islas Baleares.

La ordenación del equipamiento socio-cultural se completa con espacios libres públicos, zonas deportivas y reservas para equipamiento municipal diverso que en su conjunto se integran en el Sistema general de equipamiento comunitario.

a.2).- Ordenación urbanística:

La ordenación definitiva de la Unidad de actuación se deberá realizar mediante un Plan especial que se deberá aprobar a un plazo no superior a tres años a partir del 28.03.00. Por lo tanto, la ordenación del plano n. 5.5 es tan sólo de carácter indicativo para el Plan especial que habrá, no obstante, ajustarse a las siguientes determinaciones:

a.2.1).- No podrá reducir la extensión de la zona verde pública prevista en el plano n. 5.5 aunque la podrá ubicar de diferente forma.

a.2.2).- Deberá establecer:

- La ordenación viaria y peatonal de complejo.
- Las áreas de aparcamiento.
- El estudio y valoración de los actuales edificios, estableciendo criterios sobre los elementos a conservar y demoler.
- Ordenación de usos y volúmenes de acuerdo con las Normas urbanísticas de planeamiento general con las excepciones debidas a las características de las edificaciones existentes que se deban conservar por su valía arquitectónica.
- La participación pública y privada a la gestión de la unidad de actuación.
- La evaluación económica.
- Incluir un Estudio de impacto ambiental simplificado.

a.2.3).- Esta unidad de actuación se encuentra afectada por un área de reconversión territorial (ART) por lo que, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular, las NN.SS. recogen la mencionada delimitación que deberá incorporarse al Plan especial o, en su caso, al Plan de reconversión (PRT), así como cumplirse con aquello que se ha establecido por el PTI en la ficha correspondiente.

a.3).- El sistema de actuación preferente será la de cooperación. No obstante, por tratarse de una zona calificada como de área de reserva y dotacional, para cumplir las finalidades del POOT será el organismo de gestión del POOT o el Ayuntamiento quien determinen definitivamente el sistema más eficaz para lograr las finalidades propuestas.

a.4).- Transitoriamente, hasta la aprobación del Plan especial, las instalaciones existentes podrán ser objeto de obras de mantenimiento y reforma.

b).- ART 10.4

Según lo que señala el apartado 1 de la norma 4.2.03 para el sector urbanizable AN-1. A efectos de la gestión, obtención y urbanización de las zonas de cesión que deben completar el equipamiento deportivo del municipio de Alcúdia, el PRT o, en su caso, el Plan especial del sector AS-6 se desarrollará, dentro del primero cuatrienio, preferentemente mediante el sistema de cooperación. El mencionado Plan especial podrá determinar la división del sector en fases tanto para el Proyecto de reparcelación como para la ejecución de la urbanización.

Condiciones para el desarrollo del Plan especial del sector AS-6:

b.1).- Ámbito total de la actuación (m²): 198.404.

b.2).- Usos no lucrativos del sector AS-6.
 - Ámbito del sector: 146.850 m2
 - Superficie mínima de espacios libres públicos (ELP): 10 %
 - Superficie mínima de suelo de reserva para sistemas generales de equipamiento deportivo (SSGG-EQ-E): 20 %
 - Superficie mínima de equipamiento deportivo (EQ-E): 5 %
 - Superficie mínima de espacio para viario (V) y equipamientos (EQ): 15 %
 - Superficie de usos no lucrativos: 50 %

b.3).- Usos lucrativos del sector AS-6.
 - Ámbito del sector: 146.850 m2
 - Superficie máxima de espacio destinado a zona hotelera y usos complementarios: 50 %
 - Superficie de usos lucrativos: 50 %

b.4).- Los parámetros y usos relativos a los usos lucrativos serán los de la zona hotelera baja P (H1P) del anexo II, con las condiciones generales de la norma 3.2.10, aunque la superficie edificable máxima del sector no podrá superar los 0,3 m2/m2 del ámbito total de la actuación. Podrá destinarse un 30 % del aprovechamiento total (no necesariamente vinculado al uso hotelero) a los usos lucrativos complementarios, de acuerdo con la definición del artículo 2.2.02 y los parámetros máximos del anexo II, siguientes: Comercial (subzona según determine el Plan especial y sin uso residencial anexo, aunque, cuando se desarrolle sólo planta baja, la ocupación podrá ser de hasta al 80 %), servicios (SS) y deportivo privado (SED). Alrededor de la estación de servicios (SE) existente, situada en suelo urbano, podrá preverse una zona de infraestructuras destinada a ampliar su superficie de parcela, en cuyo caso el Plan especial fijará los parámetros urbanísticos máximos de esta área.

b.5).- El sistema general de espacios libres públicos del antiguo AN-1 no podrá estar sometido a ninguna transformación de su cubierta vegetal por lo que no se podrán instalar equipamientos, ni ajardinamientos y no se podrá utilizar como franja libre de matorrales o vegetación para la lucha contra los incendios forestales. En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 39.1 de la LECO, las actuaciones en esta área deberán ser previamente informadas por la Conselleria de Medio Ambiente.

c).- ART 10.6

Se clasifican los terrenos del antiguo sector urbanizable AS-16 afectados por el ART como sistema general de espacios libres públicos que se obtendrán, de acuerdo con el Plan territorial de Mallorca, cuando se desarrolle el sector de Son Crever.

2.- Los sistemas generales y los planes parciales.

No podrá procederse a la aprobación de los Planes parciales de desarrollo del suelo urbanizable hasta tanto no quede garantizada la ejecución de los sistemas generales que sean necesarios para su funcionamiento.

3.- Sistemas generales portuarios.

a).- El Puerto deportivo ubicado en la zona de servicios del Puerto de Alcúdia, se clasifica como un sistema general en suelo urbano y su ordenación se remite a la contenida en la concesión administrativa otorgada por el Consejo de Ministros de 29.07.88 y sus modificaciones posteriores.

b).- Puertos e instalaciones portuarias y complementarias competencia de la administración autonómica.

En el dominio público marítimo-terrestre, se aplicarán las determinaciones de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de puertos de las Islas Baleares. La zona de servicio de los puertos de Es Barcarés y puerto deportivo de Bonaire (El Cocodrilo), de acuerdo con el artículo 12 de la mencionada Ley, se califica como sistema general portuario, aunque son criterio de estas NN.SS. los siguientes:

- No permitir ningún nuevo puerto deportivo o dársena deportiva al litoral municipal.

- Limitar, de forma restringida y suficientemente justificada, las ampliaciones de los puertos deportivos ya existentes, siempre y cuando el Ayuntamiento las considere oportunas y convenientes para el interés general y para los objetivos de las presentes Normas Subsidiarias.

- Permitir las obras necesarias para el mantenimiento de las instalaciones existentes, así como la mejora de las condiciones de funcionalidad y de su seguridad.

4.- Campo de golf.

Queda integrado en estas NN.SS. el equipamiento deportivo del campo de golf de Alcánada e instalaciones complementarias en la forma en que fue otorgado su interés general. Las instalaciones podrán ser objeto de reforma y adecuación a las necesidades de la explotación, admitiéndose pequeñas ampliaciones hasta un 10 % del volumen existente siempre que formen parte del volumen principal.

5.- Sistema general de equipamiento municipal diverso.

La parcela de titularidad municipal, colindante con el sector de suelo urbano CA-5 y actualmente destinada a punto verde, se califica como sistema general de equipamiento público diverso en suelo rústico. Sus condiciones de edificación serán las señaladas en la norma 3.2.13 (servicios generales) y los usos admitidos serán los del uso municipal diverso de la norma 2.2.02, aunque previamente a cualquier autorización y/o actividad que comporte edificación se deberá tramitar un informe ambiental de acuerdo con lo señalado en el artículo 15 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares.

6.- Sistema general de equipamiento público docente.

Queda integrado en estas NN.SS. el equipamiento público docente y espacio libre público situado en la calle de l'Eclipsi en la forma en que fue otorgado su interés general, como sistema general de equipamiento docente y espacio libre público en suelo rústico. Las actuales instalaciones podrán ser objeto de reforma y adecuación a las necesidades de la actividad, admitiéndose ampliaciones de edificabilidad y ocupación hasta un 30 % del existente.

Capítulo IV: Normas de urbanización

Norma 4.4.01

Condiciones generales

1.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

Los propietarios de los terrenos situados en suelo urbanizable están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a).- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

b).- Entregar a la Administración competente, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya.

c).- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

d).- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e).- Garantizar el re-alojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f).- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2.- Proyectos de urbanización.

Estas normas serán de aplicación a los proyectos de urbanización en suelo urbano o urbanizable y en los proyectos de obras ordinarias en suelo urbano.

Las dotaciones y previsiones de estos servicios se ajustarán, como mínimo, a lo determinado en las presentes Normas o, en su defecto, en la reglamentación específica establecida por los Organismos competentes.

Las conducciones y canalizaciones serán subterráneas y seguirán, salvo casos excepcionales, el trazado de la red viaria, los espacios libres públicos y

zonas de protección, situándose preferentemente bajo las aceras. La iluminación cumplirá lo dispuesto en la norma 4.4.04.

En todos los casos, los proyectos de urbanización cumplirán con el vigente Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Norma 4.4.04

ALUMBRADO PÚBLICO

a).- La instalación de alumbrado público se ajustará, en lo referente al diseño de los puntos de luz, a las instrucciones técnicas para el alumbrado urbano y a la normativa vigente.

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

c).- Los proyectos de urbanización y dotación de servicios, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca y la Ley 3/2005, de 20 de abril, en relación con la iluminación, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

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

- No se utilizarán refractores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria será paralela al horizonte.

- El diseño del sistema de alumbrado se deberá basar, fundamentalmente, en el criterio de eficiencia energética, con las condiciones y la consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes.

- Alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.): Se deben instalar asimétricos sin inclinación o bien instalarlos simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.

- La inclinación de las luminarias, cuando técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación, será paralela al horizonte.

- El oscurecimiento interno del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares será del 50 %.

- Se instalarán bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

- Limitaciones del flujo del hemisférico superior (% máximo del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite la misma colocada en la posición de instalación), según el plano de contaminación lumínica: En zona E-1: 0 %, en zona E-2: Igual o menor al 5 %, en zona E-3: Igual o menor al 15 % y en zona E-4: Igual o menor al 25 %. Excepto, en la zona E-3 y E-4, la iluminación de monumentos, otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial. Estas zonas, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, se corresponderán también con las de vulnerabilidad a la contaminación lumínica a efectos del cumplimiento del artículo 6 y 7 de la mencionada Ley. A estos efectos, las bombillas de vapor de mercurio se sustituirán por otras, como mínimo, de vapor de sodio de alta presión y, en áreas donde este tipo de luz sea imprescindible por razones de seguridad, por otras de vapor de sodio de baja presión.

- El pavimento de las calzadas de las vías de tránsito, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, serán de características y propiedades reflectantes adecuadas a las instalaciones de alumbrado público.

- La iluminación deberá cumplir con el Real decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficacia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

Título V: Normas de edificación en suelo rústico

Capítulo I: Disposiciones de carácter general

Norma 5.1.02

Calificación

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

1.- Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está

formado por cinco categorías:

a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.

b).- Áreas naturales de especial interés (ANEI): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, no incluidas en la categoría anterior.

c).- Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP): Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

Dentro de esta categoría el Plan territorial de Mallorca ha distinguido una subcategoría: Áreas de interés paisajístico boscosas (ARIP-B) para aquellas áreas que presentan una superficie forestal o boscosa.

d).- Áreas de prevención de riesgo (APR): Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas.

e).- Áreas de protección territorial (APT): Son, con independencia de su inclusión en las categorías antes mencionadas, las delimitadas en el Plan territorial de Mallorca. De conformidad con lo que establecen las DOT, se ha distinguido las correspondientes a la costa y a las carreteras.

2.- Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a las áreas sustraídas al desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías de suelo rústico protegido. Está formado por tres categorías:

a).- Áreas de interés agrario (AIA): Son las zonas de regadío y áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas, así como las superficies destinadas a cultivos.

Dentro de esta categoría el Plan territorial de Mallorca ha distinguido dos subcategorías: Áreas de interés agrario intensivo (AIA-I) y áreas de interés agrario extensivo (AIA-E).

b).- Áreas de transición (AT): Son las áreas que han sido así delimitadas por el Plan territorial de Mallorca a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable, destinadas a las previsiones de futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

Dentro de esta categoría el Plan territorial de Mallorca ha distinguido dos subcategorías: Áreas de transición de crecimiento (AT-C) y áreas de transición de armonización (AT-H).

c).- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG): Serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

Dentro de esta categoría el Plan territorial de Mallorca ha distinguido una subcategoría: Áreas de suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F).

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

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

a).- Unidades paisajísticas:

- UP-1: Serra Nord i la Victòria
- UP-3: Badies del Nord
- UP-8: Raiguer.

b).- Valoración paisajística:

- VP-1: Valoración paisajística moderada.
- VP-2: Valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria.

c).- Ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal:

- APCS-2: Badies del Nord i La Victòria (UP-1 y UP-3)
- APCS-7: Raiguer (UP-8)

Norma 5.1.03

Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos

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

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

En ningún caso se autorizarán en las ZPR de contaminación de acuíferos en suelo rústico las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales. El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo bajo, medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora de acuerdo con las condiciones del apartado 5 de la norma 2.5.15.

Norma 5.1.04

Xarxa Natura 2000

Cuando el plan o proyecto derivado del mismo pueda afectar un lugar de la Red Natura 2000, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, será preceptivo el informe previo de la Conselleria de Medi Ambient y de deberá incorporar un estudio de evaluación de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación e incluir las correspondientes medidas correctoras o, en su caso, incorporar al estudio de evaluación de impacto ambiental, el estudio de evaluación de las repercusiones ambientales.

Capítulo II: Condiciones generales

Norma 5.2.03

Condiciones de la edificación, ámbito de aplicación y disposiciones generales

1.- Condiciones generales.

a).- Las viviendas, las edificaciones, instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general se regularán, con carácter general, por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo. Quedan excluidos todos aquellos edificios que se incluyan en el Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del municipio, en los cuales se deberán observar las normas de protección allí establecidas.

b).- Con carácter supletorio regirán en suelo rústico las ordenanzas de edificación referidas al suelo urbano para la ordenación según regulación de parcela y la calificación urbanística de zona extensiva en tipología de vivienda unifamiliar aislada, en todo aquello que no venga expresamente regulado en el presente Capítulo.

c).- Se recomienda que las zonas que se deban pavimentar, excepto las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del emplazamiento correspondiente.

d).- Las aguas residuales generadas no podrán ser abocadas a pozos negros o zanjas filtrantes. Será obligatorio el uso de fosas sépticas o de estaciones depuradoras completamente estancas, homologadas, dimensionadas en función de los habitantes y con capacidad para diez días. La utilización del efluente para riego dependerá de la disponibilidad de terreno en la parcela y estará en función de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos que se describe en las normas 5.1.03 y 2.5.15.

e).- El sistema por la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares será individual y mediante fosa séptica o depuradora con desbaste de filtros o rejillas limpiables y como mínimo de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con rendimiento alrededor del ochenta por ciento (80 %). Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas y cinco (5) metros de los límites del terreno. Además, se situarán en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

f).- Cuando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por estas normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, se deberán tomar las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.

g).- Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán estar admitidas aunque incumplan los parámetros de altura de las edificaciones.

Su emplazamiento minimizará, en cualquiera caso, el impacto ambiental.

2.- Medición de la altura total.

La altura total de las edificaciones en suelo rústico se medirá, de acuerdo con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta.

El nivel superior del forjado de la planta baja no podrá ningún punto, respeto del terreno natural, sobrepasar la altura de un (1) metro cuando el terreno sea sensiblemente plano y de un metro y cincuenta centímetros (1,50) cuando no lo sea. Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que una dos puntos cualesquiera del terreno natural, situados en la proyección del edificio o terraza, disponga de una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) respecto a un plano horizontal.

3.- Condiciones de posición y de implantación de las edificaciones.

a).- Las edificaciones no podrán situarse sobre acantilados o cimas. Cuando se sitúen en terrenos con bancales, cualquier punto de la edificación o porche, deberá separarse del borde del margen inferior una distancia mínima igual a la altura de éste.

b).- Las edificaciones, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, al ubicarse dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje, la reducción del impacto visual y cumplir con las siguientes condiciones de implantación:

- La edificación, en parcelas con pendiente media superior al 10 %, deberá situarse en las áreas de menos desnivel de tal forma que se eviten grandes nivelaciones y desmontes.

- Dentro de las unidades paisajísticas: 1, 2 y 5 y zonas: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA y SRG-F, no se podrán situar las nuevas edificaciones en áreas con pendiente mayor al 20 %.

4.- Normas que regulan la edificación e instalaciones de interés general.

a).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar, deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general por la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de las Islas Baleares en aquellos casos previstos en el artículo 3.4 de Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.

b).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que de acuerdo con los usos se establezcan, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

c).- Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o a la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.

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

5.- Establecimientos turísticos en suelo rústico.

a).- Se deberán realizar de acuerdo con lo que determina el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, y la normativa autonómica que lo complete, modifique o sustituya.

b).- El uso turístico no puede implicar en las edificaciones existentes que sean adecuadas, de conformidad con el apartado anterior, a la prestación de servicios turísticos en el medio rural, sobre todo en las catalogadas, cambios de los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas.

c).- Sin perjuicio de la preceptiva declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de conformidad con lo que dispone la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial, la licencia para la adecuación de edificios existentes a la prestación de servicios turísticos en el medio rural requiere previamente la declaración de interés general por la Comissió Insular d'Urbanisme. El mencionado órgano competente para la declaración de interés general podrá establecer en la autorización las condiciones limitativas que estime pertinentes para garantizar que el establecimiento se ajuste a las características en base a las cuales se otorgó la autorización.

d).- En los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios exis-

tentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno informe ambiental, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

e).- La oferta turística, que por sus características necesariamente deba situarse en suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial de Mallorca, se limita a hotel de cinco estrellas y al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que se establezca en construcciones anteriores al 14 de julio de 1.956 (al volumen edificado anterior a esta fecha se le denomina núcleo original).

- La superficie edificada destinada a hotel no supere el 1 % de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca.

- Disponga de informe favorable de la CIOTUPH u órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.

- No sobrepasar las 120 plazas de alojamiento o las 60 unidades de alojamiento turístico.

- Podrán, excepto en ARIP-B, complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad.

- Para una oferta turística de máxima calidad, la superficie edificada existente se puede ampliar siempre que: La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no llegue al 1 % de la parcela (excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del PTM), las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integren con él sin dañar sus valores arquitectónicos y no supongan una ampliación de volumen superior a un 20 % del núcleo original. En caso de realizarse nuevos edificios deberán ser menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

Capítulo V: Normas particulares para el suelo rústico protegido

Norma 5.5.01

Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)

1.- Condiciones de parcelación.

a).- Sólo se autorizarán aquellas segregaciones determinadas legalmente y, con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, las segregaciones que cumplan con la unidad mínima de cultivo y las condiciones previstas en la norma 5.2.01.

b).- Las nuevas parcelas solo podrán tener acceso por caminos existentes que aparecen grafiados en la cartografía de las Normas Subsidiarias.

2.- Régimen de usos permitidos.

En las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) solo se permitirán, de acuerdo con la clasificación y definición de la norma 5.3.01, los siguientes usos:

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.

- Actividades intensivas: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las situadas en áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN.

- Actividades complementarias: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que no se encuentren en: los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñones más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos. Se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad. Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, solo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: Prohibidas, excepto, mediante la obtención de la declaración de interés general, las que se ubiquen en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. En áreas declaradas como

espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN, los edificios existentes serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

- Industria general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: Prohibidos, excepto los derivados de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a estas actividades que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral.

- Resto de equipamientos: Prohibidos.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: Prohibidas.

- Infraestructuras: Prohibidas, excepto las determinadas en la norma 5.2.02.

- Vivienda unifamiliar: Prohibido.

- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

Norma 5.5.04

Áreas de prevención de riesgos (APR)

1.- Condiciones de parcelación y de edificación.

Por ser áreas delimitadas de forma independiente a su inclusión en otras categorías de suelo rústico, las condiciones de parcelación y edificación serán las correspondientes a las áreas a las cuales pertenezcan, exceptuando las medidas preventivas a adoptar y las condiciones de uso establecidas en esta norma. No obstante, con independencia de la ocupación y edificabilidad permitida en la zona subyacente, en ningún caso la suma de la superficie de las edificaciones y de los elementos constructivos superará una ocupación máxima del 3 % y un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,02 m²/m².

2.- Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, tales como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán las siguientes:

2.1.- Áreas de prevención de riesgos de inundaciones.

Son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento general, de acuerdo con la norma 43 del Plan territorial de Mallorca y los artículos 77 y 78 del Plan hidrológico de los Islas Baleares, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones del Plan territorial de Mallorca como zonas de riesgo de inundaciones (ZRI) y ha delimitado, en su caso, las zonas de inundación potencial (ZIP) que se corresponden con las zonas de posible riesgo (ZPR) de inundación no incluidas en la categoría anterior.

a).- Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Queden excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b).- El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las mencionadas infraestructuras incorporarán las faenas de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.

c).- En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

d).- Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, de conformidad con el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley

de aguas, requerirá la autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics. A estos efectos y de conformidad con lo establecido en el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros medidos desde los márgenes, de acuerdo con la definición del artículo 6, y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros, también medida desde los mencionados márgenes.

No obstante lo anterior y de conformidad con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de las NN.SS., en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la mencionada autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En la zona de servidumbre no podrá autorizarse ninguna edificación, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar a la zona de policía se sujetarán a aquello que se ha previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como en los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).

e).- En las zonas de inundación potencial (ZIP), los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano y los Planes parciales en suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 77.5 del Plan hidrológico de las Islas Baleares, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones. Además, será necesaria, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, según el artículo 77 del Plan hidrológico y de acuerdo con el artículo 78, la autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Excepto que los proyectos de obra y actividad incorporen un estudio hidro-geológico de la zona y adopten las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo potencial de inundaciones, los sótanos deberán garantizar su estanquidad y la planta baja deberá situarse en un nivel superior a los cincuenta (50) centímetros de la rasante del terreno en cada punto de su perímetro. Las actividades y productos que, en su caso, se puedan almacenar en las edificaciones no podrá ser causa, en caso de una eventual inundación, de contaminación.

2.2.- Áreas de prevención de riesgos de incendios:

a).- Medidas a adoptar en urbanizaciones y zonas colindantes.

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales a la urbanización, tal como obliga el artículo 5 del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.

- Condiciones de la faja perimetral: La distancia mínima entre árboles, medida en el pie, será de 6 metros y la misma relación se mantendrá respecto de las edificaciones, se mantendrán podados en 1/3 de altura hasta un máximo de 5 metros. La fracción de cubida cubierta por la vegetación arbórea será inferior al 50 %, la distancia mínima entre matorrales será de 3 metros y su fracción de cubida cubierta por matorrales y herbáceas será inferior al 20 %. Los restos de vegetales secos y podas se deberán retirar.

- En cualquier caso, las actuaciones que supongan una afección a la vegetación forestal deberán contar con autorización del organismo competente en materia de gestión forestal.

- También se deberá contemplar un doble vial de acceso a la urbanización, es decir, o bien un vial por entrada y uno por salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta. A cada lado de los viales de acceso a la urbanización se deberá realizar y mantener una faja de 10 metros como mínimo que cumplirá las mismas condiciones del apartado anterior.

- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja y, al menos, una salida de agua para los coches de bomberos cada 500 metros de perímetro.

- Cuando a menos de 2 km de la urbanización no haya ningún depósito de por lo menos 50 tn, donde un helicóptero sea capaz de coger agua, será necesario que se dote a la urbanización de uno excepto que existan piscinas en la propia urbanización donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero. En este caso, las piscinas deberán estar a 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros a su alrededor no debe haber ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pueda cargar agua en condiciones óptimas de seguridad.

- Es necesario que en los viales de acceso a la urbanización haya señalización explicativa del peligro de incendio forestal.

- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, tales como los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.

b).- Medidas a adoptar por las viviendas aisladas en suelo rústico.

En las áreas señaladas en los planos como de prevención de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible. Estas actuaciones deberán cumplir con las condiciones previstas en el punto 2 y 3 del apartado 2.2.a anterior.

c).- Medidas a adoptar en zonas edificadas, limítrofes o interiores en terrenos forestales.

Con independencias del cumplimiento de las medidas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en las zonas edificadas, limítrofes o interiores en terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 de dicho Decreto, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Dejar una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en la mencionada franja.

- En cualquier caso esta franja deberá cumplir las condiciones previstas en el punto 2y 3 del apartado 2.2.a anterior.

- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas cuenten al menos con un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

d).- Medidas a adoptar en relación a los vertederos.

En aplicación del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestal, el Ayuntamiento mantendrá una faja de 50 metros de anchura mínima limpia de residuos, matorrales y vegetación seca rodeando de los vertederos que estén en contacto con una zona forestal de riesgo de incendios. En todo caso, se cumplirá también con lo que establece el artículo 14 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

e).- Zonas de protección en conducciones eléctricas aéreas.

De acuerdo con el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deberán establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada línea. La anchura de estas zonas de protección deberá ser la necesaria para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o un riesgo de producir incendios forestales y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica, más 5 metros a cada lado del mismo. En estas franjas deberá mantenerse, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50 % de fracción de cubida cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que supongan un peligro de contacto con los conductores, deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas deberán mantenerse libres de residuos vegetales o cualquier otro tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.

f).- Medidas complementarias para las edificaciones sin continuidad con la trama urbana y situadas en un entorno forestal con riesgo endógeno y exógeno de incendio:

- Las salidas de las chimeneas estarán protegidas con malla metálica de luz inferior a 1 centímetro.

- Se deberá proceder a la retirada de los restos vegetales procedentes de la tala de árboles en un plazo máximo de 10 días y de los otros restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.

- En caso de obras, se deberán extremar las precauciones durante el uso de maquinaria susceptible de generar espiras.

- Se procurará evitar la ubicación de viviendas en zonas forestales donde concurra alguna de las condiciones siguientes: Valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas del terreno, chimeneas naturales y zonas donde un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones. En vertientes inclinadas más de un 25 %, lugares encajonados donde pueda producirse la acumulación de humos y en áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.

- El vial de acceso a la vivienda deberá contar con una faja de protección de anchura mínima 10 metros que cumplirá las condiciones del apartado 2.2.a.

- En el exterior de la vivienda se recomienda la existencia de una toma de

agua.

- En los jardines y cerramientos de las viviendas de evitará la utilización de materiales inflamables como por ejemplo plásticos, así como la implantación de vegetación que al arder se propague rápidamente.

g).- Prevención de riesgos de incendios.

De acuerdo con el anexo 2 del Plan territorial de las Islas Baleares en materia de protección civil (PLATERBAL), en el caso de incendios se proponen las siguientes estrategias de planificación:

- Construir y mantener una red de caminos de montaña suficientemente densa para dar accesibilidad a las grandes masas forestales, tanto por protección como por explotación.

- Construir y mantener cortafuegos.

- Diseñar una política de asentamientos controlados en zonas arboladas para asegurar la prevención, la detección y la extinción de los fuegos.

- Canalizar la afluencia de visitantes hacia áreas forestales especialmente equipadas.

En todo caso, en los núcleos de población aislada, urbanizaciones, áreas recreativas y similares, situadas en zonas de riesgo de incendio forestal, se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

2.4.- Áreas de prevención de riesgos de erosiones:

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno

Los proyectos que se presenten a estas áreas relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

3.- Régimen de usos permitidos.

En las áreas de prevención de riesgos (APR) delimitadas por el Plan territorial de Mallorca, sin perjuicio de la preceptiva obtención del informe previo de la Administración competente en materia medio ambiente, solo se permitirán los siguientes usos:

a).- Sector primario.

- Actividades extensivas: Admitidas.

- Actividades intensivas: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.

- Actividades complementarias: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general, las siguientes actividades: Servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca.

b).- Sector secundario.

- Industria y transformación agraria: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general con los siguientes requisitos adicionales: Que se ubique en edificios existentes que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

- Industria general: Prohibida.

c).- Equipamientos.

- Sin construcción: Condicionados a la obtención de la declaración de interés general.

- Resto de equipamientos: Condicionados a la obtención de la declaración de interés general, los siguientes: El uso científico, cultural o deportivo y, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del Plan territorial de Mallorca, el uso de ocio o recreativo. En edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento. La oferta turística queda limitada a lo que se ha determinado en la norma 5.2.03.

d).- Otros.

- Actividades extractivas: Prohibidas.

- Infraestructuras: Condicionadas a la obtención de la declaración de interés general y limitadas a las determinadas en la norma 5.2.02.

- Vivienda unifamiliar: Condicionada al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico.

- Protección y educación ambiental: Condicionada a la obtención de la declaración de interés general.

Anexo I

Protección del patrimonio histórico-artístico y cultural

1.- En el Catálogo de protección del patrimonio histórico se relacionan y catalogan los edificios, elementos y zonas de interés histórico-artístico y cultural del municipio de Alcúdia, la protección de los cuales queda incorporada a las presentes NN.SS.

2.- Normas de protección.

a).- Los sitios arqueológicos son declarados monumentos histórico-artísticos mediante el Decreto 2563/1966, de 10 de septiembre. Estos bienes tienen la consideración de BIC y les es de aplicación su normativa específica de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 16/1995, de 25 de junio, del patrimonio histórico español y la disposición adicional primera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

b).- Los monumentos de arquitectura militar, cuyo inventario se publicó el 27.07.68, tienen la consideración de BIC y les es de aplicación su normativa específica de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 16/1995, de 25 de junio, del Patrimonio histórico español y la disposición adicional primera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, por lo que los criterios de intervención en estos elementos se deberán sujetar a lo que prevé la mencionada normativa vigente.

c).- El casco antiguo de la ciudad de Alcúdia han sido declarado conjunto histórico-artístico por el Decreto 2141/1974, de 20 de julio, y aprobada su delimitación mediante acuerdo de 6 de febrero de 2.006 del Pleno del Consell de Mallorca (BOIB n. 36, de 11.03.06).

En 1.995 se aprueban las NN.SS. como instrumento de planeamiento alternativo al Plan especial de protección que, no obstante y por su remisión, es preceptiva la autorización de la CIOTUPH. Esta aprobación se aplica para la zona incluida dentro del ámbito de la declaración de conjunto histórico del año 1.974 y que continua estando dentro del ámbito del BIC aunque no en su entorno de protección que ha sido delimitado mediante el mencionado acuerdo de 6 de febrero de 2.006. En aplicación de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 16/1995, de 25 de junio, del patrimonio histórico español y la disposición adicional primera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, la normativa de aplicación será la vigente en el ámbito del patrimonio histórico aprobado para este sector.

3.- Desarrollo de la normativa urbanística de ordenación y protección de la ciudad de Alcúdia y la zona arqueológica de Pollentia.

El ordenamiento del conjunto histórico artístico de Alcúdia se acomete, de acuerdo con la legislación estatal y autonómica sobre patrimonio histórico artístico, mediante las presentes NN.SS. de planeamiento y el Catálogo de protección del patrimonio histórico y, en cuanto a la zona arqueológica, mediante la redacción de un Plan especial.

4.- En la norma 2.4.02 se regulan las condiciones específicas de protección del conjunto histórico artístico de Alcúdia y del Plan especial señalado en el apartado anterior.

5.- Las intervenciones admitidas en las edificaciones y elementos catalogados se regirán por lo que disponen las respectivas fichas quedando afectado lo señalado en los planos y, en lo que no se señale expresamente, por las normas generales según nivel y grado de protección. En todo caso, la regulación general de usos queda condicionada por la protección señalada en las fichas del catálogo y la afección por la catalogación la señalada en los planos.

6.- Rutas de interés cultural y paisajístico.

De acuerdo con lo establecido en la norma 49 y 50 del Plan territorial de Mallorca y sin perjuicio de la posibilidad de redacción por el Consell de Mallorca de un Plan especial, el planeamiento incorpora (plano 7.1) los trazados de las rutas de interés cultural y paisajístico que en el término municipal de Alcúdia se concretan en las siguientes rutas de interés cultural:

- a).- Ruta arqueológica: Ciudad romana de Pollentia.
- b).- Ruta de los castillos: Recinto amurallados.
- c).- Ruta del gótico: Recinto medieval, iglesia de Santa Ana y antiguo hospital.

La zona de protección alrededor de los elementos se determina en el Catálogo de protección del patrimonio y para el resto de la ruta serán de aplicación las protecciones determinadas en estas normas y especialmente en la norma 5.2.12.

7.- Catálogo de protección del patrimonio histórico.

7.1.- Niveles de protección.

Nivel de protección integral. Este tipo de protección implica una preservación íntegra del bien a proteger, esto es, sin posibilidad alguna de cambio que implique una modificación en su estructura, distribución y elementos de acabado. Esto implica el mantenimiento de su uso original u otro compatible con el adecuado mantenimiento y protección del bien, permitiéndose sólo obras de conservación, restauración y, en casos excepcionales, de recuperación de algunas de sus características originales.

Nivel de protección parcial. Muchos edificios, a pesar de su importancia, precisan para la continuidad de su uso original de adaptaciones a determinadas condiciones actuales, como pueda ser el caso de un edificio residencial o uno destinado a determinados servicios. Esto obliga a establecer diversas categorías de protección parcial en función del tipo de obras admisibles para ese edificio, en función de su valor y de su estado de conservación, siempre conservando íntegras sus partes esenciales y su volumetría.

Nivel de protección ambiental. Quedarían englobadas aquí las remodelaciones que afectasen a la totalidad del espacio interior de las edificaciones, manteniendo exclusivamente su volumetría y estructura portante interior, así como las protecciones de fachada.

7.2.- Grados de protección.

Se establecen cinco grados de protección que afectan a todas las edificaciones catalogadas según sea su valor arquitectónico o ambiental y su estado de conservación.

A.- Corresponde a la categoría de protección integral. Alcanza a aquellas edificaciones que por su valor arquitectónico y la continuidad en su uso original o de otro compatible con el adecuado mantenimiento y protección del bien, exigen una conservación en su estado original, admitiéndose sólo aquellas obras que estén encaminadas a su consolidación, conservación y restauración.

B.- Corresponden a la categoría de protección parcial. Integran esta categoría los edificios que presentan, dentro del conjunto urbano, un alto valor arquitectónico y ambiental, por su tipología, estado de conservación, elementos singulares y espacios complementarios (zonas ajardinadas, áreas de servicio, depósitos de agua, etc.). También se incluyen en esta categoría de protección las zonas ajardinadas y de carácter paisajístico, así como los elementos arquitectónicos y constructivos que las acompañan.

En los edificios con este grado de protección podrán llevarse a cabo obras de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación, así como re-estructuración en partes no básicas del edificio (anexos y añadidos) que pudiesen existir.

C.- Corresponde a la categoría de protección parcial. Integran esta categoría los edificios que presentan un elevado valor arquitectónico y ambiental, si bien por su mal estado de conservación o por haber sufrido ya reformas o transformaciones en el pasado, no adolecen del nivel de importancia de los calificativos como de protección B.

En este tipo de edificios podrán llevarse a cabo obras de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación, así como re-estructuración, esta última siempre que no afecte a más de un 50 % del volumen total del edificio.

R.- Corresponde a la categoría de protección ambiental. Protección de tipo estructural. Incluye aquellos edificios que careciendo de la importancia de los edificios clasificados como C, reúnen, por sus características tipológicas, suficientes méritos para merecer una protección de sus elementos esenciales.

Las obras que se permiten en este tipo de edificios son las siguientes: Consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y re-estructuración, esta última siempre que no afecte a más de un 75 % del volumen total del edificio.

S.- Corresponde a la categoría de protección ambiental. Son aquellas edificaciones que individualmente carecen de aquellos elementos y características arquitectónicas que pudiesen justificar su protección como elementos individualizados, pero que constituyen en conjunto un elemento definidor del paisaje urbano por sus características tipológicas y constructivas. También se incluyen en esta categoría aquellos edificios que, habiendo tenido una gran importancia en el pasado, conservan en la actualidad sólo algún elemento de la fachada que nos indica su antigua importancia como un portal de piedra, alguna ventana decorada, etc.

En estos edificios es esencial la preservación de la fachada, con los principales elementos que la definen y sus dimensiones originales, pudiéndose llevar a cabo en esta sólo obras de consolidación, conservación y restauración.

En el interior de estas edificaciones se permitirán obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y re-estructuración total del volumen existente, así como un aumento de volumen a partir de la segunda crujía paralela a la calle, con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, siempre que lo permita la normativa.

7.3.- Elementos patrimoniales no recogidos en las fichas del caso antiguo.

Aquellos elementos con valor patrimonial que no han sido recogidos expresamente en las fichas del Catálogo, deberán preservarse y no podrán ser objeto de obras que alteren sus características fundamentales.

8.- Definiciones.

8.1.- Restauración.

Son obras cuya finalidad es la de reponer o retornar al edificio o una parte del mismo a sus características originales.

A efectos estructurales se permitirán soluciones actuales para cumplir con la normativa vigente siempre y cuando los acabados de los elementos estructurales restaurados sean similares a los originales.

Por lo que respecta al resto de elementos constructivos se utilizarán a ser posible los mismos que los utilizados en su construcción original o de no existir estos se utilizarán de similares características siempre que no contravengan la normativa vigente.

8.2.- Conservación.

Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos estructurales del edificio o del elemento a proteger para mantenerlo en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se encuentren en mal estado (cubierta, canalones de aguas, instalaciones sanitarias, etc.) y también las estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de embaldosados, revoques o pinturas.

Por ello, se permitirán las obras de adecuación a las normativas de construcción, técnicas y de salubridad vigentes.

8.3.- Consolidación.

Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes, su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes más resistentes. En los edificios de protección integral las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos originales.

Cuando no sea posible utilizar materiales iguales a los originales por no ser adecuados a la vigente normativa técnica, de salubridad o seguridad, se permitirá la utilización de otros materiales que las cumplan, aunque siempre que el acabado definitivo y reconocible sea igual al original.

8.4.- Rehabilitación.

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso

las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales de la tipología aunque no necesariamente de manera mimética.

Se permitirá, excepto en los elementos protegidos en las fichas del Catálogo, el aumento de tamaño o la apertura de nuevos huecos en fachadas o patios interiores siempre que los mismos sean necesarios para adecuarse a la normativa de habitabilidad o de accesibilidad vigentes. Estas nuevas aperturas deberán seguir el ritmo compositivo de su respectiva fachada.

Quedan también incluidas en este tipo de obras las de sustitución de las instalaciones existentes o la implantación de las nuevas según la normativa vigente o las costumbres actuales.

8.5.- Reestructuración.

Son obras de reestructuración las de adecuación, transformación y redistribución del espacio interior y exterior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición y sustitución parcial o total de elementos estructurales.

Se podrá aumentar el tamaño o abrir nuevos huecos en fachada siempre que no se afecten los elementos protegidos en las fichas del Catálogo y se sigan los criterios compositivos de la fachada original.

En los casos donde, según el planeamiento vigente, sea posible el aumento de una o más plantas, se podrá realizar el citado remonte siempre que arquitectónica y estéticamente se adecue e integre al edificio original.

8.6.- Reconstrucción.

Son obras con la finalidad de levantar una nueva construcción en un solar o parte vacante del mismo que reproduzca el edificio o construcción precedente.

Este tipo de obras se deben ajustar, al menos, a los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que caracterizaron la construcción precedente y, en todo caso, se deben eliminar los añadidos que desvirtúan su tipología.

8.7.- Obra nueva.

Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o las que puedan surgir de la sustitución de edificios conforme al planeamiento vigente. Éstas vendrán limitadas por los parámetros de edificación definidos en las ordenanzas particulares de las zonas y por esta normativa.

En las obras de nueva construcción deberán mantenerse y conservarse aquellos elementos constructivos de la edificación anterior que tengan alguna relevancia arquitectónica o histórica.

ANEXO II

Normas de zonificación, parcelación, edificación y uso en suelo urbano

Zona de casco antiguo e intensiva

01.- Casco antiguo de Alcúdia 1 (CA-1)

1.- Superficie, dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 150
- Fachada/fondo mínimos (m): 6/10

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación en planta baja (%): 100, con las siguientes limitaciones: Separaciones a calle y áreas públicas, fondo máximo edificable, limitaciones de usos a patios de manzana y protección del patrimonio histórico-artístico.

- Ocupación en plantas piso (%): 60 o profundidad edificable.
- Profundidad máxima edificable en PB/PP (m): 30/20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 2
- Altura reguladora máxima (m): 10
- Número máximo de plantas: Altura media según tramo de calle con un máximo de B+2P
- Separación mínima a fondo del solar en plantas piso (m): 5, aunque no regirá para poder alcanzar una profundidad edificable de 12 metros.

3.- Índice de intensidad de uso:

- Residencial (vivienda/m² de solar): 1/50 y en todo caso, por lo menos, una vivienda. Edificios existentes: 1/150 m² de superficie construida.

- Turístico (plaza/m² de solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Todos.
- Servicios o terciario (S, B, P): Comercial, administrativo, turístico y establecimientos públicos.
- Equipamientos (S, B, P): Cívico-social, recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias: No, excepto las señaladas en el apartado siguiente.
- Industrial: 1 (A, B).

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Se permitirá, con las limitaciones establecidas en la norma 2.2.03, el uso de talleres o industrias de manufacturas artesanas siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos predominantes.

b).- Establecimientos turísticos.

- Se admite el uso turístico por los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de interior.

- El uso turístico a las edificaciones existentes no podrá implicar a cambios en los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas.

- En los casos de nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno informe ambiental, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

c).- Comercial.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición de la norma 2.2.02, queda en el casco antiguo restringida únicamente al comercio al detalle y concretamente a los establecidos en los epígrafes 52.1 a 52.6 del artículo 1 del PDS de equipamientos comerciales, ambos inclusive. Este uso solo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentre vinculado a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

d).- Establecimientos públicos.

La relación admitida de los mencionados usos, según definición de la norma 2.2.02, queda en el casco antiguo restringida únicamente a los siguientes: Restaurantes, cafés y cafeterías y bares. Todos ellos, de conformidad con el ordenanza municipal reguladora, sin actividad complementaria musical y de acuerdo con el Plan de usos en el casco antiguo. Este uso solo se permitirá en planta baja y, cuando se encuentre vinculado a esta planta, también en la planta sótano y primera planta piso.

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Antenas de uso o servicio público de entidad municipal (taxis, policía, etc.).

16.- Extensiva (E)

1.- Superficie, dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,28
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.000, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 10
- Superficie mínima de jardines privados (%): 55
- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m² de solar): 1/parcela

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.
- Servicios o terciario: No.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

17.- Extensiva a (Ea)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 1.000. No se permite la agrupación de solares, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.

- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5

- Volumen máximo por edificio (m3): 2.500, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.

- Altura reguladora máxima (m): 10

- Número máximo de plantas: B+2P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 10

- Superficie mínima de jardines privados (%): 45

- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/300

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Todos.

- Servicios o terciario: No.

- Equipamientos: No.

- Actividades e instalaciones complementarias: No.

- Industrial: No.

18.- Extensiva a Turística (EaT)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.600

- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,48

- Altura reguladora máxima (m): 10

- Número máximo de plantas: B+2P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 10

- Superficie mínima de jardines privados (%): 45

- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.

- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.

- Equipamientos: No.

- Actividades e instalaciones complementarias: No.

- Industrial: No.

19.- Extensiva Especial (E0)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.000

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en PB/PP (%): 20/10

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,26

- Volumen máximo por edificio (m3): 1.000, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.

- Altura reguladora máxima (m): 7

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6

- Superficie mínima de jardines privados (%): 45

- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 2/parcela.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar y dos viviendas unifamiliares adosadas.

- Servicios o terciario: No.

- Equipamientos: No.

- Actividades e instalaciones complementarias: No.

- Industrial: No.

20.- Extensiva Especial 1 (E0-1)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.000

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en PB/PP (%): 20/10

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,26

- Volumen máximo por edificio (m3): 1.600, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.

- Altura reguladora máxima (m): 7

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6

- Superficie mínima de jardines privados (%): 45

- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/parcela.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.

- Servicios o terciario: No.

- Equipamientos: No.

- Actividades e instalaciones complementarias: No.

- Industrial: No.

22.- Extensiva Baja 1 (E1-1)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 600

- Fachada/fondo mínimos (m): 16/16

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,4

- Volumen máximo por edificio (m3): 1.000, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.

- Altura reguladora máxima (m): 7

- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6

- Superficie mínima de jardines privados (%): 40

- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/parcela.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.

- Servicios o terciario: No.

- Equipamientos: No.

- Actividades e instalaciones complementarias: No.

- Industrial: No.

23.- Extensiva Baja Turística (E1T)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 5.000

- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25

- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,4

- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500

- Altura reguladora máxima (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 40
 - Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial: No.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
 - Equipamientos: No.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.
- 24.- Extensiva Baja a (E1a)
- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 800
 - Fachada/fondo mínimos (m): 16/16
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 25
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,33
 - Volumen máximo por edificio (m3): 800, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.
 - Altura reguladora máxima (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3. La separación mínima a linderos será de tres (3) metros y al fondo del solar de veinte (20) metros desde la zona verde frontal que linda con la ZMT. En esta zona se prohíbe la tala de árboles y la eliminación de las dunas existentes que deberán ser rehechas en caso justificativo de desaparición por causas de fuerza mayor.
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 40
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).
- 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/400
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial (B, P): Todos.
 - Servicios o terciario: No.
 - Equipamientos: No.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.
- 25.- Extensiva Baja b (E1b)
- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 600
 - Fachada/fondo mínimos (m): 16/16
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 25
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,37
 - Volumen máximo por edificio (m3): 1.000, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.
 - Altura reguladora máxima (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 45
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).
- 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/parcela
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.
 - Servicios o terciario: No.
 - Equipamientos: No.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.

- Industrial: No.
- 26.- Extensiva Baja c (E1c)
- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 600
 - Fachada/fondo mínimos (m): 16/16
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 25
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,38
 - Volumen máximo por edificio (m3): 1.000, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.
 - Altura reguladora máxima (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 45
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).
- 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/parcela
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.
 - Servicios o terciario: No.
 - Equipamientos: No.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.
- 27.- Extensiva Baja d (E1d)
- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 600
 - Fachada/fondo mínimos (m): 16/16
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 25
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5
 - Volumen máximo por edificio (m3): 1.000, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.
 - Altura reguladora máxima (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 45
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).
- 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/parcela
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.
 - Servicios o terciario: No.
 - Equipamientos: No.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.

Zona Extensiva media Y Alta

- 30.- Extensiva Media 1 (E2-1)
- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 400
 - Fachada/fondo mínimos (m): 12/12
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 30
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,5
 - Volumen máximo por edificio (m3): 1.000, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.
 - Altura reguladora máxima (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separación mínima a vías y ELP (m): 3
 - Separación mínima a linderos (m): 2

- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 35
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).
- 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/parcela
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.
 - Servicios o terciario: No.
 - Equipamientos: No.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.
- 33.- Extensiva Media c (E2c)
- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 200
 - Fachada/fondo mínimos (m): 10/10
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 40
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,83
 - Volumen máximo por edificio (m3): 1.000, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.
 - Altura reguladora máxima (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separación mínima a vías y ELP (m): 3
 - Separación mínima a linderos (m): 2
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 25
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).
- 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/parcela
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.
 - Servicios o terciario: No.
 - Equipamientos: No.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.
- 35.- Extensiva Alta Turística (E3T)
- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 5.000
 - Fachada/fondo mínimos (m): 30/30
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 30
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,83
 - Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
 - Altura reguladora máxima (m): 10
 - Número máximo de plantas: B+2P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3. En los pasos peatonales en las áreas señaladas en los planos correspondientes de la urbanización de Maristany (m): 2
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 30
 - Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial: No.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
 - Equipamientos: No.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.
- 5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT. Los usos admitidos diferentes al turístico deberán ser anexos al uso principal y, de acuerdo con la Ley 4/2010, de 16 de junio, presentar la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística.

Zona Extensiva club y mixta

37.- Extensiva club (E4)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 300
- Fachada/fondo mínimos (m): 12/12

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en PB/PP (%): 30/5
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,33
- Volumen máximo por edificio (m3): 500, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.

- Altura reguladora máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 35
- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 1/parcela.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar.
- Servicios o terciario: No.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

38.- Extensiva CLUB Comercial (E4Co)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 300
- Fachada/fondo mínimos (m): 12/12

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en PB/PP (%): 30/5
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,33
- Volumen máximo por edificio (m3): 500
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 35
- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m2 de edificación de uso público o de negocio).

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): 0

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Comercial.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

En la zona E4Co de la Avda. Pere Mas i Reus sólo se permite el uso comercial.

41.- Extensiva mixta turística (E5T)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela: La existente.

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
 - Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,42. La edificabilidad máxima en la zona E5T (2), situada al lado del lago Esperanza (plano de ordenación: 5.7), será de 0,10 m².

- Altura reguladora máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10. El índice de intensidad de uso turístico en la zona E5T (2), situada al lado del lago Esperanza (plano de ordenación: 5.7), será de cero (0) plazas.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Los establecimientos turísticos situados en la área del lago Esperanza podrán reordenar su planta baja introduciendo otros usos, además del uso ya asignado de aparcamiento de vehículos, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Los nuevos usos a introducir solo pueden estar destinados a equipamientos del establecimiento (salones, comedor, recepción, etc.) y, en ningún caso, podrán dedicarse a alojamientos turísticos.

- Se deberá acreditar el cumplimiento de las exigencias mínimas de superficie de aparcamiento, áreas de solárium, terrazas y jardines del establecimiento exigidas por la administración turística.

- Se deberá incluir la documentación gráfica relativa a la ordenación detallada del solar y de la planta baja y cumplir con las normas generales de tramitación.

b).- En los complejos turísticos situados en los antiguos polígonos 2 y 3, sector VII (Riera-Marsá), se podrán admitir, como usos complementarios al servicio de los alojamientos turísticos, el uso comercial, de establecimientos públicos y recreativo de carácter interno con el límite máximo del diez por cien (10 %) de la edificación que forma la unidad de explotación turística. Previamente a la obtención de la licencia urbanística se requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares.

c).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

43.- Extensiva MIXTA a Turística (E5aT)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 32/16

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m³): 5.000
- Altura reguladora máxima (m): 10
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

46.- Extensiva mixta b Turística (E5bT)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela: La existente

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,42
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

b).- En los complejos turísticos situados en los antiguos polígonos 2 y 3, sector VII (Riera-Marsá), se podrán admitir, como usos complementarios al servicio de los alojamientos turísticos, el uso comercial, de establecimientos públicos y recreativo de carácter interno con el límite máximo del diez por cien (10 %) de la edificación que forma la unidad de explotación turística. Previamente a la obtención de la licencia urbanística se requerirá la declaración responsable de inicio de actividad turística según lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares.

c).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

47.- Extensiva MIXTA c (E5c)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 600
- Fachada/fondo mínimos (m): 16/16

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
 - Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,66
 - Volumen máximo por edificio (m³): 1.500, excepto con las condiciones de la norma 3.2.07, manteniendo el uso de vivienda unifamiliar.

- Altura reguladora máxima (m): 10
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 45
- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda).

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m² de solar): 1/200

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Todos.
- Servicios o terciario: No.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

48.- Extensiva mixta c Turística (E5cT)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela: La existente.

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,66
- Altura reguladora máxima (m): 10
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 45
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

49.- Extensiva mixta d1 (E5d1)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 8.000
- Fachada/fondo mínimos (m): El existente

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,33. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m²/m²): 0,47
- Volumen máximo por edificio (m³): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 11,6
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

b).- Se admite, con dos metros y cincuenta centímetros (2,50), de altura libre mínima el uso comercial en planta baja del edificio Diana I.

50.- Extensiva mixta d2 (E5d2)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 8.000
- Fachada/fondo mínimos (m): El existente

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,33. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m²/m²): 0,7
- Volumen máximo por edificio (m³): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 11,6

- Número máximo de plantas: B+2P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

51.- Extensiva mixta d3 (E5d3)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 15.000
- Fachada/fondo mínimos (m): El existente

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,33. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m²/m²): 0,59
- Volumen máximo por edificio (m³): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 11,6. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m): 13
- Número máximo de plantas: B+2P. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas: B+3P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico.
- Equipamientos: No.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

Zona Hotelera Baja, media y Residencial

52.- Hotelera 0 (H0)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 80.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 40/40

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima en PB/PP (%): 15/10
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,25
- Volumen máximo por edificio (m³): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: B+1P

- Separación mínima a vías y ELP (m): 10
 - Separación mínima a linderos (m): 5
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial: No, excepto vivienda unifamiliar anexa a la actividad.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y servicios anexos a la actividad.
 - Equipamientos: No, excepto servicios anexos a la actividad.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No

53.- Hotelera Baja (H1)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m²): 5.000
 - Fachada/fondo mínimos (m): 40/40
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 30
 - Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,83
 - Volumen máximo por edificio (m³): Según la norma 3.2.10. El volumen máximo por edificio a la zona H1 y Mal Pas, si se sitúa el edificio a menos de 100 metros del ANEI de Manresa (m³): 8.000 y la longitud máxima de fachada (m): 40.
 - Altura reguladora máxima (m): 11,6
 - Número máximo de plantas: B+2P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 4
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 8
 - Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial: No.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
 - Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.

- 5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.
- a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

El uso residencial plurifamiliar está admitido aunque incompatible con el uso turístico. El cambio de uso residencial plurifamiliar a uso turístico, de los edificios anteriores a la aprobación de la adaptación de las NN.SS. al POOT, solo se admitirá cuando quede afectada toda la parcela. En el cambio de uso turístico a residencial plurifamiliar, además de quedar afectada a toda la parcela, requerirá el cumplimiento del artículo 21.4 de las normas del POOT.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirán en planta sótano o semi-sótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

54.- Hotelera Baja P (H1P)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m²): 15.000
 - Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 30
 - Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,50-0,80 (según la norma 3.2.10)
 - Altura reguladora máxima (m): 11,6
 - Número máximo de plantas: B+2P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial: No.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
 - Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Los usos distintos del principal se refieren a usos existentes, anteriores a la adaptación de las NN.SS. al POOT.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirán en planta sótano o semi-sótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

55.- Hotelera Baja a (H1a)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m²): 4.700
 - Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 50
 - Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,33
 - Volumen máximo por edificio (m³): Según la norma 3.2.10
 - Altura reguladora máxima (m): 11.6
 - Número máximo de plantas: B+2P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 20
 - Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m² de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Los usos distintos al principal se refieren a usos existentes, anteriores a la adaptación de las NN.SS. al POOT.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semi-sótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

56.- Hotelera media (H2)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m²): 5.000
 - Fachada/fondo mínimos (m): 40/40

- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 30
 - Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
 - Volumen máximo por edificio (m³): Según la norma 3.2.10

- Altura reguladora máxima (m): 14,7
- Número máximo de plantas: B+3P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): 40
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Edificio plurifamiliar.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

El uso residencial plurifamiliar está admitido aunque incompatible con el uso turístico. El cambio de uso residencial plurifamiliar a uso turístico, de los edificios anteriores a la aprobación de la adaptación de las NN.SS. al POOT, solo se admitirá cuando quede afectada a toda la parcela. En el cambio de uso turístico a residencial plurifamiliar, además de quedar afectada toda la parcela, requerirá el cumplimiento del artículo 21.4 de las normas del POOT.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semi-sótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

57.- Hotelera Media 2P (H2P)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 15.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,50-0,80 (según la norma 3.2.10)
- Altura reguladora máxima (m): 14,7
- Número máximo de plantas: B+3P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Los usos distintos al principal se refieren a usos existentes, anteriores a la adaptación de las NN.SS. al POOT.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirán en planta sótano o semi-sótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

58.- Hotelera Media a (H2a)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 6.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 17,8
- Número máximo de plantas: B+4P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): 45
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Los usos distintos al principal se refieren a usos existentes, anteriores a la adaptación de las NN.SS. al POOT.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirán en planta sótano o semi-sótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

59.- Hotelera Media b (H2b)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 6.000. Se admiten parcelas de superficie inferior a la mínima cuando se encuentren situadas entre pasos peatonales.
- Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 14,7
- Número máximo de plantas: B+3P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): 45
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Edificio plurifamiliar.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT.

El uso residencial plurifamiliar está admitido aunque incompatible con el uso turístico. El cambio de uso residencial plurifamiliar a uso turístico, de los edificios anteriores a la aprobación de la adaptación de las NN.SS. al POOT, solo se admitirá cuando quede afectada toda la parcela. En el cambio de uso turístico a residencial plurifamiliar, además de quedar afectada a toda la parcela

la, requerirá el cumplimiento del artículo 21.4 de las normas del POOT.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semi-sótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

60.- Residencial H2b (RH2b)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
 - Parcela mínima (m2): 6.000
 - Fachada/fondo mínimos (m): 50/50
- 2.- Parámetros de edificación:
 - Ocupación máxima (%): 20
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8
 - Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
 - Altura reguladora máxima (m): 11,6
 - Número máximo de plantas: B+3P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 45
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m2 de edificación de uso público o de negocio). Turísticos: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): El existente.
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
 - Residencial (B, P): Edificio plurifamiliar.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Comercial, administrativo y establecimientos públicos.
 - Equipamientos (S, B, P): Recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Los usos distintos al principal se refieren a usos existentes, anteriores a la adaptación de las NN.SS. al POOT.

Los anteriores usos existentes podrán ser objeto de modificación, sin afectar la superficie del uso principal, siempre que el nuevo uso se encuentre entre los admitidos en la calificación urbanística de la zona y, en el caso de ser usos complementarios de la actividad turística, se estará a lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares.

Zona Hotelera Alta Y Residencial

61.- Hotelera Alta (H3)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
 - Parcela mínima (m2): 5.000
 - Fachada/fondo mínimos (m): 40/40
- 2.- Parámetros de edificación:
 - Ocupación máxima (%): 30
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,33
 - Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
 - Altura reguladora máxima (m): 20,9
 - Número máximo de plantas: B+5P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 40
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m2 de edificación de uso público o de negocio). Turísticos: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Edificio plurifamiliar.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT. Los usos admitidos diferentes al turístico deberán ser anexos al uso principal y, de acuerdo con la Ley 4/2010, de 16 de junio, presentar la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística.

El uso residencial plurifamiliar está admitido aunque incompatible con el uso turístico. El cambio de uso residencial plurifamiliar a uso turístico, de los edificios anteriores a la aprobación de la adaptación de las NN.SS. al POOT, solo se admitirá cuando quede afectada a toda la parcela. En el cambio de uso turístico a residencial plurifamiliar, además de quedar afectada a toda la parcela, requerirá el cumplimiento del artículo 21.4 de las normas del POOT.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

Estos usos, en la zona delimitada como apta para hoteles de ciudad, siempre que no se afecten a los servicios necesarios para la explotación turística del establecimiento y sean independientes de éstos, se admitirán también como no vinculados. No obstante, será necesaria, de acuerdo con lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, la declaración responsable de inicio de actividad turística.

62.- Residencial H3 (RH3)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
 - Parcela mínima (m2): 5.000
 - Fachada/fondo mínimos (m): 40/40
 - 2.- Parámetros de edificación:
 - Ocupación máxima (%): 30
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,33
 - Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
 - Altura reguladora máxima (m): 20,9
 - Número máximo de plantas: B+5P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 40
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m2 de edificación de uso público o de negocio). Turísticos: Según la norma 3.2.10
 - 3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): El existente o 1/72
 - 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
 - Residencial (B, P): Edificio plurifamiliar.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Comercial, administrativo y establecimientos públicos.
 - Equipamientos (S, B, P): Recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.
 - 5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.
- Los usos distintos al principal se refieren a usos existentes, anteriores a la adaptación de las NN.SS. al POOT.
- Los anteriores usos existentes podrán ser objeto de modificación, sin afectar la superficie del uso principal, siempre que el nuevo uso se encuentre entre los admitidos en la calificación urbanística de la zona y, en el caso de ser usos complementarios de la actividad turística, se estará a lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares.

63.- Hotelera Alta a (H3a)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 6.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 20,9
- Número máximo de plantas: B+5P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9
- Superficie mínima de jardines privados (%): 45
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT. Los usos admitidos diferentes al turístico deberán ser anexos al uso principal.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

64.- Residencial H3a (RH3a)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 6.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 50/50

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 20
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 20,9
- Número máximo de plantas: B+5P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 45
- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m2 de edificación de uso público o de negocio). Turísticos: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso residencial (vivienda/m2 de solar): El existente.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Edificio plurifamiliar.
- Servicios o terciario (S, B, P): Comercial, administrativo y establecimientos públicos.
- Equipamientos (S, B, P): Recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Los usos distintos al principal se refieren a usos existentes, anteriores a la adaptación de las NN.SS. al POOT.

Los anteriores usos existentes podrán ser objeto de modificación, sin afec-

tar la superficie del uso principal, siempre que el nuevo uso se encuentre entre los admitidos en la calificación urbanística de la zona y, en el caso de ser usos complementarios de la actividad turística, se estará a lo previsto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión a las Islas Baleares.

65.- Hotelera Alta b1 (H3b1)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 12.000
- Fachada/fondo mínimos (m): El existente

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m2/m2): 1,37
- Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 14,7. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m): 25
- Número máximo de plantas: B+3P. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas: B+8P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10

3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial: No.
- Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT. Los usos admitidos diferentes al turístico deberán ser anexos al uso principal.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

66.- Hotelera Alta b2 (H3b2)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 15.000
- Fachada/fondo mínimos (m): El existente

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m2/m2): 1,62
- Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
- Altura reguladora máxima (m): 14,7. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m): 25
- Número máximo de plantas: B+3P. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas: B+8P

- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial: No.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
 - Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.

- 5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.
- a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT. Los usos admitidos diferentes al turístico deberán ser anexos al uso principal.
- b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

67.- Hotelera Alta c (H3c)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): 6.000
 - Fachada/fondo mínimos (m): El existente
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 20
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m2/m2): 1,19
 - Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
 - Altura reguladora máxima (m): 14,7. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m): 28
 - Número máximo de plantas: B+3P. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas: B+8P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Número de aparcamientos privados: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial: No.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
 - Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.
- 5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.
- a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT. Los usos admitidos diferentes al turístico deberán ser anexos al uso principal.

68.- Hotelera Alta c1 (H3c1)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 6.000
- Fachada/fondo mínimos (m): El existente

- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 20
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,8. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m2/m2): 1,19
 - Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
 - Altura reguladora máxima (m): 14,7. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas (m): 28
 - Número máximo de plantas: B+3P. Con carácter transitorio para las edificaciones existentes, sin que en ningún caso puedan suponer la creación de nuevas plazas turísticas, aumento de la edificabilidad, volumen máximo o número de plantas edificadas: B+8P
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m2 de edificación de uso público o de negocio). Turísticos: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.

- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial (B, P): Edificio plurifamiliar.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.
 - Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
 - Actividades e instalaciones complementarias: No.
 - Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

- a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT. Los usos admitidos diferentes al turístico deberán ser anexos al uso principal.
- El uso residencial plurifamiliar está admitido aunque incompatible con el uso turístico. El cambio de uso residencial plurifamiliar a uso turístico, de los edificios anteriores a la aprobación de la adaptación de las NN.SS. al POOT, solo se admitirá cuando quede afectada a toda la parcela. En el cambio de uso turístico a residencial plurifamiliar, además de quedar afectada a toda la parcela, requerirá el cumplimiento del artículo 21.4 de las normas del POOT.
- b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

69.- Hotelera Alta d (H3d)

- 1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:
- Parcela mínima (m2): La existente.
 - Fachada/fondo mínimos (m): La existente.
- 2.- Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 30
 - Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,15
 - Volumen máximo por edificio (m3): Según la norma 3.2.10
 - Altura reguladora máxima (m): 20,9 (B-5P), 10 (B+2P) y 7 (B+1P)
 - Número máximo de plantas: Según plano.
 - Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): Según plano.
 - Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9 para la zona de altura B+5P y 6 el resto.
 - Superficie mínima de jardines privados (%): 40
 - Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m2 de edificación de uso público o de negocio). Turísticos: Según la norma 3.2.10
- 3.- Índice de intensidad de uso turístico (plaza/m2 de solar): 1/60 con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en la norma 3.2.10.
- 4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:
- Residencial (B, P): No.
 - Servicios o terciario (S, B, P): Turístico y los señalados en el apartado siguiente.

- Equipamientos: No, excepto los señalados en el apartado siguiente.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

a).- Esta zona conserva transitoriamente y mientras se mantenga la actividad actual, como usos diferentes del principal, los usos autorizados con anterioridad a la adaptación de las Normas Subsidiarias al POOT. Los usos admitidos diferentes al turístico deberán ser anexos al uso principal.

b).- Se admitirán, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Servicios o terciarios (comercial y establecimientos públicos) y equipamientos (socio-cultural, asistencial, deportivo, sanitario, religioso y recreativo). Se admitirá en planta sótano o semisótano, necesariamente vinculados y al servicio de la explotación turística, los siguientes usos: Aparcamientos, servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones deportivas y similares.

Zona Comercial y servicios

73.- Comercial Alta (C3)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,33
- Altura reguladora máxima (m): 10
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías, ELP y linderos (m): 5 en el sector VI y 3 en el sector VII
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 9 en el sector VI y 6 en el sector VII
- Número de aparcamientos privados: 1/1 (plaza/vivienda) y 1/100 (plaza/m2 de edificación de uso público o de negocio).

3.- Índice de intensidad de uso residencial al sectores AS-10 y 11 (vivienda/m2 de solar): 1/500

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (P): Vivienda unifamiliar anexa.
- Servicios o terciario (S, B, P): Comercial, administrativo y establecimientos públicos.
- Equipamientos (S, B, P): Recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias: No.
- Industrial: No.

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Se admitirá el uso de vivienda, vinculada registralmente con su local, anexo a la actividad principal y solo en planta piso. En los edificios existentes se admitirá aumentar el número de viviendas cuando se cumpla la intensidad de uso residencial.

74.- SERVICIOS (SS)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 200
- Fachada/fondo mínimos (m): 10/10

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,7
- Altura reguladora máxima (m): 10
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- Separación mínima a linderos (m): 0 y 3 en SS (*).
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m2 de edificación).

3.- En el caso de acogerse el edificio al uso exclusivo de aparcamientos la ocupación planta sótano podrá ser del 100 % y la edificabilidad será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. Estos edificios estarán también excepcionados del cumplimiento del tratamiento previsto para los espacios libres privados de parcela.

4.- Régimen de usos de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar anexa.
- Servicios o terciario (S, B, P): Comercial y administrativo.
- Equipamientos (S, B, P): Administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): Abastecimiento (A, B, D), almacenes (A, B, D) y parques y talleres (A, B, C, D).
- Industrial: 1 (A, B, C), 2 (A, B, C) y 3 (A, B, C).

5.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Se permitirá el uso residencial unifamiliar (solo una vivienda) al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

Zona de servicios, industrial, espacio libre y equipamiento

81.- Industrial A (ZI-A)

1.- Superficie, dimensiones mínimos de la parcela:

- Parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

2.- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,2 y 1 en el sector AS-21
- Altura reguladora máxima (m): 10. Las chimeneas, puentes grúa, y elementos propios de la actividad industrial podrán, ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima, sobre la cubierta de la edificación, hasta un máximo de trece (13) metros. Justificadamente, en caso de requerirse una mayor altura, se deberá tramitar un Estudio de detalle.
- Número máximo de plantas: S+B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 8. A calles laterales (m): 5. En el sector AS-21, según plano, aunque en caso de agrupación de parcelas no registradas para los linderos que se supriman las separaciones señaladas.
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios en la misma parcela (m): 6
- Superficie mínima de jardines privados (%): 10
- Número de aparcamientos privados: 1/100 (plaza/m2 de edificación).

3.- Régimen de usos, excepto para el sector AS-21 que serán según el apartado 2 de la norma 4.2.03 y con las limitaciones de usos establecidas en el Plan parcial aprobado, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones generales de la norma 2.2.02 y 2.2.03:

- Residencial (B, P): Vivienda unifamiliar anexa.
- Servicios o terciario (S, B, P): Comercial, administrativo y establecimientos públicos.
- Equipamientos (S, B, P): Recreativo, deportivo, administrativo institucional, religioso, cultural, docente y sanitario-asistencial.
- Actividades e instalaciones complementarias (S, B, P): Abastecimiento (B, D), almacenes (B, D), transportes (B, D), parques y talleres (B, D) e instalaciones infraestructurales (B, D).
- Industrial: 1 a 4.

4.- Condiciones específicas de los usos admitidos.

Se admite la vivienda del guarda anexo al uso principal. En el sector AS-21 será según las condiciones del plan parcial.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo delante de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente en el de su publicación. Eso de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 28 de mayo de 2012

El secretario delegado,
Jaume Munar Fullana

— o —