

AJUNTAMENT DE FERRERIES



REVISIÓ DEL PGOU I ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL INSULAR
TEXT REFÓS

NORMES URBANÍSTIQUES



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Desembre 2012

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

PART I	RÈGIM GENERAL, DIVISIÓ DEL TERRITORI I L·LICÈNCIES	7
	TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	8
	Article 1. Naturalesa, àmbit i antecedents del Pla General.	8
	Article 2. Vigència del Pla General.	8
	Article 3. Efectes del Pla General.	8
	Article 4. Revisió del Pla General.	9
	Article 5. Modificacions del Pla General.	9
	Article 6. Desenvolupament del Pla General.	10
	Article 7. Programa d'Actuació. Vinculació, efectes i revisió.	10
	TÍTOL II. DIVISIÓ DEL TERRITORI	11
	Article 8. Determinació de Nucli Tradicional	11
	Article 9. Determinació de Zones Turístiques	11
	TÍTOL III. DE LES L·LICÈNCIES	12
	Article 10. Actes subjectes a l·licència.	12
	Article 11. Programació temporal de l·licències turístiques i residencials.	13
	Article 12. Contingut de la l·licència	15
	Article 13. Requisits del projecte tècnic.	16
	Article 14. Documentació de la sol·licitud de l·licències d'obres majors.	16
	Article 15. Fitxa informativa	17
	Article 16. Obres menors.	18
	Article 17. Documentació de la sol·licitud de l·licència de demolició de construccions.	18
	Article 18. Documentació de la sol·licitud de l·licència de parcel·lació.	19
	Article 19. Documentació de la sol·licitud de projecte d'urbanització.	19
	Article 20. Documentació de la sol·licitud de l·licència per a moviment de terres.	21
	Article 21. Documentació de la sol·licitud de l·licència de modificació de l'ús.	21
	Article 22. L·licències per a obres i usos de caràcter provisional.	22
	Article 23. Procediment d'obtenció de l·licències, resolució de peticions i terminis.	23
	Article 24. Notificació i exemplar per al sol·licitant.	23
	Article 25. Cartell d'obra.	23
	Article 26. Modificacions en el curs de les obres.	24
	Article 27. Reparació de danys.	24
	Article 28. Pròrroga i caducitat de les l·licències.	24
	Article 29. Final d'obra i l·licència d'ocupació.	24
PART II	DISPOSICIONS GENERALS PER A TOTES LES CLASSES DE SÒL	26
	TÍTOL IV. REGULACIÓ D'USOS	27
	CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ GENERAL DELS USOS	27
	Article 30. Estructura general dels usos i definicions.	27
	Article 31. Classificació dels usos segons la seva assignació urbanística.	27
	Article 32. Ús global (0). Primari	28
	Article 33. Ús global (1) Residencial Unifamiliar	29
	Article 34. Ús global (2) Residencial Plurifamiliar.	29
	Article 35. Ús global (3) Secundari.	30
	Article 36. Ús global (4) Terciari.	31
	Article 37. Ús global (5) Equipaments comunitaris.	35
	Article 38. Ús global (6) Comunicacions i infraestructures.	37
	Article 39. Ús global (7) Espais Lliures.	38
	CAPÍTOL II. GRAUS I RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS	40
	Article 40. Règim de compatibilitat d'usos.	40
	Article 41. Grau segons mida o grandària.	40
	Article 42. Grau segons ubicació.	40
	Article 43. Usos a plantes soterrani o semisoterrani.	41
	TÍTOL V. CRITERIS I CONDICIONS DE CARÀCTER GENERAL	42
	CAPÍTOL I. DE L'APLICACIÓ DE LES NORMES.	42

	Article 44.	Interpretació del Pla General. Definicions.	42
	Article 45.	Jerarquia i valor relatiu dels documents del Pla General.	42
SÒL.	CAPÍTOL II.	NORMES COMUNES D'EDIFICACIÓ A TOTES LES CLASSES DE	
		43	
	Article 46.	Àmbits de regulació i tipus d'ordenació de l'edificació.	43
	Article 47.	Separació a partions.	43
	Article 48.	Separació entre edificis a una mateixa parcel·la.	44
	Article 49.	Còmput de superfícies edificables.	44
	Article 50.	Còmput d'altures.	45
	Article 51.	Còmput de l'ocupació.	46
	Article 52.	Limitacions de l'altura de l'edificació.	46
	Article 53.	Construccions permeses per sobre de l'Altura Màxima.	46
	Article 54.	Adequació dels edificis al terreny.	47
	Article 55.	Elements sortints de la façana sobre la via pública.	48
	Article 56.	Piscines.	48
	Article 57.	Condicions d'estètica i composició.	49
	Article 58.	Anuncis, rètols i tanques publicitàries.	50
	Article 59.	Ubicació d'antenes i aparells d'aire condicionat.	51
	CAPÍTOL III.	DE LES PARCEL·LES.	51
	Article 60.	Relació entre edificació i parcel·la.	51
	Article 61.	Condicions per a la edificació d'una parcel·la urbana.	52
	Article 62.	Parcel·lacions urbanístiques.	53
	Article 63.	Llicències de parcel·lació.	54
	Article 64.	Parcel·les indivisibles.	55
	Article 65.	Tancament de parcel·les.	55
	Article 66.	Tancat d'obres.	56
	Article 67.	Tractament de l'espai lliure de parcel·la.	56
ACCESSIBILITAT.	CAPÍTOL IV.	NORMES D'HIGIENE, HABITABILITAT, SEGURETAT I	
		58	
	Article 68.	Condicions mínimes d'habitabilitat i accessibilitat.	58
	Article 69.	Condicions dels locals i habitatges i reserves d'aparcament.	58
	Article 70.	Altures lliures.	59
	Article 71.	Escales comuns.	60
	Article 72.	Accés a cobertes.	60
	Article 73.	Ascensors.	61
	Article 74.	Tipus i condicions de patis.	61
	Article 75.	Qualitat de les construccions.	62
	Article 76.	Aïllament tèrmic i acústic.	63
	Article 77.	Protecció contra incendis.	63
	Article 78.	Protecció contra la humitat.	64
	Article 79.	Instal·lació d'aigua potable.	64
	Article 80.	Instal·lació d'aigües regenerades i pluvials.	65
	Article 81.	Instal·lació d'energia elèctrica.	66
	Article 82.	Instal·lacions de telecomunicació.	66
	Article 83.	Evacuació d'aigües pluvials.	67
	Article 84.	Evacuació d'aigües residuals	67
	Article 85.	Evacuació de fums i gasos.	69
	Article 86.	Evacuació i reciclatge de residus sòlids.	70
	Article 87.	Dotació de bugaderia.	70
	CAPÍTOL V.	MESURES AMBIENTALS.	70
	Article 88.	Adequació visual a l'entorn.	70
	Article 89.	Vegetació.	71
	Article 90.	Condicionament tèrmic passiu.	71
	Article 91.	Condicions de disseny mediambiental.	72
	Article 92.	Ús de materials.	73
	Article 93.	Nivell de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions.	73
	Article 94.	Instal·lació d'infraestructures d'energies renovables.	73
	Article 95.	Críteris bàsics d'edificació sostenible per als allotjaments turístics.	73
	Article 96.	Paràmetres ambientals dels nous establiments hotelers.	75

	CAPÍTOL VI.	RÈGIM D'EDIFICIS EXISTENTS.	75
	Article 97.	Edificis fora d'ordenació.	75
	Article 98.	Obres a realitzar a edificis existents construïts a l'empara de la normativa anterior.	76
	Article 99.	Deure de conservació genèrica. Ordres d'execució.	77
	Article 100.	Ruïna imminent.	78
	CAPÍTOL VII.	RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS.	78
	Article 101.	Definició i regulació dels Sistemes Generals.	78
	Article 102.	Desenvolupament i obtenció dels Sistemes Generals.	80
	Article 103.	Execució dels Sistemes Generals.	80
	TÍTOL VI.	ELIMINACIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES	81
	CAPÍTOL VIII.	OBLIGATORIETAT. SÍMBOLS D'ACCESSIBILITAT. COMISSIÓ ESPECIAL	81
	Article 104.	Objecte.	81
	Article 105.	Obligatorietat.	81
	Article 106.	Símbol internacional d'accessibilitat.	81
	Article 107.	Comissió sobre accessibilitat.	81
	Article 108.	Aparcaments de superfície.	82
	Article 109.	Parcs, jardins, espais lliures d'ús públic.	82
	Article 110.	Instal·lacions i obres diverses.	82
	Article 111.	Les obres de via pública. Elements urbans.	83
	CAPÍTOL IX.	ACCESSIBILITAT ALS EDIFICIS	84
	Article 112.	Obligatorietat.	84
	Article 113.	Serveis sanitaris especials.	84
	Article 114.	Edificis ja existents.	85
PART III	NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI		86
	TÍTOL VII.	NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC.	87
	CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS		87
	Article 115.	Objecte	87
	Article 116.	Obligatorietat.	87
	CAPÍTOL II. NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC, PALEONTOLÒGIC I ETNOLÒGIC		87
	Article 117.	Disposicions generals d'aplicació a zones d'interès arqueològic, paleontològic i etnològic	87
	Article 118.	Declaracions de bé d'interès cultural i proteccions legals	88
	Article 119.	Intervenció de les administracions competents.	88
	Article 120.	Delimitació dels béns culturals.	89
	Article 121.	Plans i/o projectes de protecció.	89
	Article 122.	Intervenció de l'administració municipal.	89
	Article 123.	Inspecció.	90
	Article 124.	Disposicions generals d'aplicació al patrimoni arquitectònic.	90
	Article 125.	Edificis catalogats situats a sòl rústic.	91
	CAPÍTOL III. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		92
	Article 126.	Disposicions generals	92
	Article 127.	Graus de protecció del patrimoni arquitectònic	92
	Article 128.	Grau de protecció 1	92
	Article 129.	Grau de protecció 2.	92
	Article 130.	Grau de protecció 3.	93
	Article 131.	Grau de protecció 4.	93
	Article 132.	Normes i criteris generals de protecció.	93
	CAPÍTOL IV. RÈGIM SANCIONADOR		94
	Article 133.	Llicències d'obres.	94
	Article 134.	Legislació aplicable a les infraccions.	94
PART IV	REGULACIONS ESPECÍFIQUES DE CADA CLASSE DE SÒL		95
	TÍTOL VIII.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SÒL RÚSTIC	96
	CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS COMUNS A TOT EL SÒL RÚSTIC.	96
	Article 135.	Definició i finalitat.	96
	Article 136.	Qualificació.	96

Article 137.	Sòl Rústic d'Especial Protecció.	96
Article 138.	Sòl Rústic Comú.	97
Article 139.	Construccions que guarden relació amb la destinació o amb la naturalesa de les finques.	97
Article 140.	Desenvolupament del Pla.	97
Article 141.	Camins rurals.	98
Article 142.	Camí de Cavalls.	98
Article 143.	Segregacions i agrupacions de parcel·les.	98
Article 144.	Activitats declarades d'interès general.	100
Article 145.	Activitats relacionades amb infraestructures o instal·lacions públiques.	100
Article 146.	Habitatges.	100
Article 147.	Establiments d'ús turístic en Sòl Rústic.	100
Article 148.	Construccions de nova planta vinculades a l'activitat agrícola no professional.	101
Article 149.	Construccions de nova planta vinculades a l'activitat ramadera no professional.	102
Article 150.	Criteris d'integració ambiental o estètica de les construccions en el sòl rústic.	103
Article 151.	Condicions d'edificació de les construccions en el sòl rústic.	104
Article 152.	Condicions de posició i implantació.	105
Article 153.	Edificacions en Règim Especial (ERE's).	106
Article 154.	Condicions de procediment.	106
Article 155.	Estudi d'impacte ambiental.	107
Article 156.	Horts d'esplai (HE)	107
CAPÍTOL II.	NORMES PARTICULARS PEL SÒL RÚSTIC D'ESPECIAL	
PROTECCIÓ.	109	
Article 157.	Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANP).	109
Article 158.	Àrees Naturals d'Especial Interès (SRP-ANEI).	110
Article 159.	Àrees Naturals d'Interès Territorial (SRP-ANIT).	110
Article 160.	Àrees d'interès Paisatgístic (SRP-AIP).	110
Article 161.	Àrees de Prevenció de Riscos (SRP-APR).	111
Article 162.	Àrees de Protecció Territorial (SRP-APT).	114
Article 163.	Àmbits en Sòl Rústic d'Especial Protecció	115
Article 164.	Plans especials d'ordenació de les Àrees Naturals d'Especial Interès, de les Àrees d'Alt Nivell de Protecció situades fora de les àrees naturals d'especial interès i de les Àrees Naturals d'Interès Territorial.	116
Article 165.	Xarxa Natura 2000.	117
CAPÍTOL III.	NORMES PARTICULARS PEL SÒL RÚSTIC COMÚ.	117
Article 166.	Àrees d'interès Agrari (SRC-AIA).	117
Article 167.	Àrees de Transició (SRC-AT).	118
Article 168.	Règim General (SRC-RG).	119
TÍTOL IX.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SÒL URBANITZABLE	120
CAPÍTOL I.	RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE.	120
Article 169.	Deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.	120
Article 170.	Desenvolupament del sòl urbanitzable.	121
Article 171.	Edificació en sòl urbanitzable.	121
CAPÍTOL II.	DELS PLANS PARCIAIS.	122
Article 172.	Fitxa de característiques de planejament parcial.	122
Article 173.	Usos globals i detallats en sòl urbanitzable.	122
Article 174.	Elaboració dels Plans Parciais.	122
Article 175.	Avanç dels Plans Parciais d'iniciativa particular.	123
Article 176.	Contingut documental dels Plans Parciais.	123
Article 177.	Criteris d'ordenació i disseny dels Plans Parciais.	124
Article 178.	Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta.	126
Article 179.	Habitatges subjectes a règim de protecció pública.	126
Article 180.	Ajust de la zonificació.	126
TÍTOL X.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SÒL URBA	127
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SÒL URBA.	127

Article 181.	Drets i deures dels propietaris de Sòl Urbà.	127
Article 182.	Tipus d'instruments jurídics a sòl urbà.	127
Article 183.	Desenvolupament del Sòl Urbà.	127
Article 184.	Unitats d'Actuació a Sòl Urbà.	128
Article 185.	Sòl Urbà finalista.	128
Article 186.	Edificacions a parcel·les que incompleixen la condició de solar.	128
Article 187.	Edificacions a parcel·les que incompleixen els requisits de superfície o amplària mínima.	128
Article 188.	Obligatorietat de reserva d'aparcaments.	129
Article 189.	Disseny d'aparcaments obligatoris.	129
Article 190.	Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura.	132
Article 191.	Condicions de la dotació de serveis urbans.	133
Article 192.	Condicions dels espais lliures públics.	133
Article 193.	Criteris de disseny dels espais lliures privats.	135
Article 194.	Condicions de disseny del nou viari.	135
Article 195.	Criteris de traçat del nou viari.	136
Article 196.	Condicions de disseny del itinerari per a vianants.	137
Article 197.	Estudis de detall. Reordenació de volums.	137
Article 198.	Ordenació del sòl urbà objecte d'operacions de transformació o intensificació d'ús i del sòl urbà objecte d'operacions de reforma, renovació o rehabilitació sistemàtiques o integrades.	138
CAPÍTOL II.	ORDENANCES PARTICULARS D'ÚS I EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ.	140
Article 199.	Ordenances particulars zona Nucli Antic (NA).	140
Article 200.	Ordenances particulars zona Eixample (EI).	143
Article 201.	Ordenances particulars zona Residencial Plurifamiliar Aïllada (PA).	147
Article 202.	Ordenances particulars de la zona Residencial Unifamiliar (RU).	150
Article 203.	Ordenances particulars Zona Urbana Singular (ZUS).	154
Article 204.	Ordenances particulars zona industrial (I).	155
Article 205.	Ordenances particulars de la zona hotelera (HO).	158
Article 206.	Ordenances particulars del sistema d'equipaments (EQ).	161
Article 207.	Ordenances particulars de la zona comercial (CL).	164
Article 208.	Ordenances particulars del sistema d'espais lliures (EL).	166
Article 209.	Ordenances particulars del sistema d'infraestructures (IS).	167
TÍTOL XI.	NORMES PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE I PENYA-	
SEGATS DE SANTA GALDANA		168
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS.	168
Article 210.	Disposicions generals	168
Article 211.	Catàleg de protecció del patrimoni i de comunitats i unitats vegetals d'interès a l'àmbit de cala Galdana.	168
CAPÍTOL II.	FRANGES DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA.	168
Article 212.	Delimitació de les franges de protecció paisatgística	168
Article 213.	Determinacions aplicables a les franges de protecció paisatgística	169
CAPÍTOL III.	MESURES DE PROTECCIÓ ESPECÍFIQUES APLICABLES A LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-5 (RU-5).	169
Article 214.	Accés dels vehicles a les parcel·les	169
Article 215.	Caràcter comunitari de la via d'accés	170
CAPÍTOL IV.	MESURES DE PROTECCIÓ ESPECÍFIQUES APLICABLES A LA ZONA HOTELERA (HO).	170
Article 216.	Subjecció a l'aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior	170
CAPÍTOL V.	ALTRES DISPOSICIONS DE PROTECCIÓ QUE AFECTEN A TOT L'ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ.	170
Article 217.	Modificació del relleu natural	170
Article 218.	Enjardinament dels espais lliures d'edificació	171
Article 219.	Piscines	171
Article 220.	Murs o tancaments de separació de les parcel·les amb els espais lliures públics i els vials	171
Article 221.	Murs o tancaments de separació entre parcel·les privades	171
Article 222.	Murs o tancaments de separació en terrenys en pendent	171
Article 223.	Protecció de l'arbrat	171

	Article 224. Enjardinament de les franges de reculada obligatòria	172
	Article 225. Conservació i manteniment dels espais lliures existents	172
	Article 226. Mesures per a la protecció de l'arbrat	172
	Article 227. Substitució d'arbres en la via pública	172
	Article 228. Soterrament dels serveis	172
	CAPÍTOL VI. ALTRES ELEMENTS PROTEGITS.	172
	Article 229. Altres elements protegits	172
	Article 230. Protecció de les comunitats i varietats de vegetació catalogades	173
PART V	DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES I DEROGATÒRIES	174
	Disposició Addicional Primera. Llei de Costes.	175
	Disposició Addicional Segona. Tractament de riscos a diferents classes de sòl.	175
	Disposició Addicional Tercera. Matrius d'Usos i Activitats al Sòl Rústic.	176
	Disposició Addicional Quarta. Pla Especial de reordenació de la carretera Nova.	176
	Disposició Addicional Sisena. Actualització del Catàleg de patrimoni arquitectònic i etnològic.	176
	Disposició Addicional Setena. Prevenció i control de la qualitat ambiental.	177
	Disposició Transitòria Primera. Determinacions sobre hidrologia	177
	Disposició Transitòria Segona. Mesures d'integració ambiental del sistema general d'infraestructures EDAR	177
	Disposició Transitòria Tercera. Zona de reserva del traçat de la variant	178
	Disposició Transitòria Quarta. Actualització de la cartografia del PGOU	178
	Disposició Derogatòria Única.	178
PART VI	ANNEXOS	179
	ANNEX I. MATRIUS D'USOS I ACTIVITATS AL SÒL RÚSTIC	180
	ANNEX II. DEFINICIONS	198

**PART I RÈGIM GENERAL, DIVISIÓ DEL TERRITORI I
LLICÈNCIES**

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Naturalesa, àmbit i antecedents del Pla General.

1. El Pla General de Ferreries és l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi i, a tal efecte, i de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineix els elements bàsics de l'estructura general del territori i classifica el sòl, establint els règims jurídics corresponents a cada classe i categoria del mateix. A més, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de planejament previstos per al seu desenvolupament, el Pla delimita les facultats urbanístiques pròpies del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i exercici legítim d'aquestes facultats, d'acord amb la funció social del dret a la propietat privada.
2. La documentació que integra el Pla General és resultat de la Revisió de l'anterior Pla de 1986 i de les seves modificacions i desenvolupaments mitjançant les oportunes figures de planejament.
3. El Pla General ha estat redactat de conformitat amb el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el *Text Refós de la Llei del Sòl*, amb el Real Decret 1346/1976, de 9 d'abril, per el que s'aprova el *Text Refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana* (en davant, també LS/76), la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les *Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries* (en davant també DOT), el *Pla Territorial Insular de Menorca* (en davant també PTI), amb les disposicions no derogades de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de *mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears*, la llei 7/2012, de 13 de juny de *mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible*, la Llei 5/2008 d'*actuacions urgents destinades a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública* i amb la restant normativa estatal o autonòmica vigent d'aplicació.

Article 2. Vigència del Pla General.

Aquest Pla entrarà en vigor quan s'hagi publicat completament el text de les Normes al Butlletí Oficial de les Illes Balears i hagi transcorregut el termini de quinze dies hàbils previst a l'article 65.2 de la LRBRL.

La seva vigència serà indefinida mentre no es revisi, sense perjudici de les modificacions i adaptacions que puguin tramitar-se.

Article 3. Efectes del Pla General.

L'entrada en vigor del Pla General li confereix els següents efectes:

- a. Publicitat, el que suposa el dret de qualsevol ciutadà a consultar-lo per si mateix, o a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma que es reguli segons les presents normes.
- b. Executorietat, el que implica, per una part, la facultat per a emprendre la realització dels projectes i obres que al Pla estan previstos, la declaració de la utilitat pública dels mateixos i de la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents amb les finalitats d'expropiació o d'imposició de servitud i, en general, l'habilitació per a l'exercici per l'Ajuntament de les funcions enunciades per la Llei i pel mateix Pla, en allò que sigui necessari per al correcte compliment de les seves determinacions.

- c. Obligatorietat, que inclou el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per a l'Ajuntament i els demés Organismes de l'Administració Pública com per als particulars.

Article 4. Revisió del Pla General.

1. Als dotze anys de vigència de la present Revisió del Pla General, l'Ajuntament verificarà l'oportunitat de procedir a la seva revisió, la qual es produirà en qualsevol altre moment, anterior o posterior, si es produeix alguna de les circumstàncies següents:
 - A. Si s'aprova un Pla d'ordenació d'àmbit supramunicipal que compregui el terme municipal de Ferreries i que disposi o faci necessària la revisió.
 - B. Si les previsions dels nivells de dotació urbanística exigeixin una major superfície de sòl destinat a equipaments públics pertanyents a Sistemes Generals, sigui per la mateixa evolució de la població i/o del turisme, sigui com a conseqüència de l'entrada en vigor de disposicions de rang superior que així ho determinin.
 - C. Quan l'execució del Pla posi de manifest la possibilitat i conveniència d'ampliar els seus objectius mitjançant ulteriors desenvolupaments del mateix model d'ordenació no prevists inicialment i que requereixin la reconsideració global de les previsions econòmiques i financeres.
 - D. Si s'han de tramitar modificacions concretes de les determinacions de Pla que donin lloc a alteracions substancials de l'estructura general del territori del municipi o sobre les determinacions substancials que la caracteritzen.
 - E. Quan altres circumstàncies sobrevingudes d'anàloga naturalesa i importància el justifiquin, per afectar als criteris determinants de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, i així l'acordi motivadament el Ple de l'Ajuntament.
2. El Programa d'Actuació del Pla General serà revisat transcorreguts quatre anys des de la seva entrada en vigor.

Article 5. Modificacions del Pla General.

1. Tota modificació del Pla General es subjectarà al mateix procediment previst per a la formació d'aquest.
2. Tota modificació es redactarà amb el grau de definició documental corresponent al planejament general. Siguí quina sigui la magnitud i abast de la modificació, s'haurà de justificar mitjançant un estudi de la seva incidència sobre les previsions i determinacions contingudes en el Pla General, així com sobre la possibilitat de procedir a la mateixa sense necessitat de revisar el Pla.
3. No es considerarà modificació del Pla l'alteració que pugui efectuar-se dins dels marges que la Llei i el propi Pla General reserven al planejament de desenvolupament per a la seva concreció i detall, segons l'especificat en aquestes Normes per a cada classe de sòl.

Article 6. Desenvolupament del Pla General.

1. L'ordenació projectada pel Pla General es desenvoluparà, en el seu cas, pels corresponents Plans parcials, Plans Especials i Estudis de Detall, d'acord amb el previst en l'article 6.3 de la LS/76 i 4 del Reglament de Planejament Urbanístic.
2. Seran referents obligats per als instruments d'ordenació que desenvolupin el Pla General les disposicions establertes per a totes les classes de sòl, així com l'extrapolació, en el seu cas, de les qualificacions i les condicions particulars de la seva regulació que defineixen aquestes Normes per al sòl urbà. El caràcter de referent obligat serà independent de la classificació del sòl i es subjectarà necessàriament als valors límits, màxims o mínims, fixats per als paràmetres reguladors de l'aprofitament urbanístic, tant per als que directament regulen aquest com per als que el determinen de forma indirecta.

Article 7. Programa d'Actuació. Vinculació, efectes i revisió.

1. Les actuacions assignades pel Programa d'Actuació a cada període de quatre anys hauran de començar la seva tramitació administrativa a l'Ajuntament durant els primers dos anys del corresponent període de quatre anys natural comptant a partir de la data d'entrada en vigor de la Revisió del Pla General. El Pla General entrarà en vigor quan s'hagi publicat completament el text de les presents Normes en el BOIB i hagi transcorregut el termini de 15 dies hàbils previst a l'article 65.2 de la LRBRL.
2. Els terminis anteriors es computaran en dies o anys naturals i amb independència de la revisió del Programa, en tant aquesta no es produeixi.
3. La iniciativa privada quedarà sotmesa als terminis establerts per a cada actuació en el Programa d'Actuació.
4. La duració superior en un cinquanta per cent (50 %) als terminis màxims establerts, atribuïble als agents responsables d'impulsar cada procés, facultarà a l'Administració per a executar el mateix per via subsidiària.
5. El contingut i les determinacions del Programa d'Actuació seran revisats per l'Ajuntament als quatre i als vuit anys de la seva entrada en vigor i, com a conseqüència de l'esmentada revisió, podrà, segons els casos:
 - a. Excloure del sòl urbanitzable part del mateix per a la seva incorporació al sòl urbà, si en execució del Pla aquests terrenys arribessin a disposar de les condicions previstes a l'article 1 del Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, *de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible* o normativa que el substitueixi, i sempre que els esmentats terrenys suposin la totalitat de la superfície d'un polígon els propietaris del qual hagin complimentat totes les obligacions derivades del planejament.
 - b. Excloure del sòl urbanitzable part del mateix per a la seva incorporació al sòl rústic quan no s'hagués dut a terme la seva execució dins del termini establert a l'efecte i les circumstàncies urbanístiques aconsellin tal mesura a tenor dels criteris i objectius establerts pel Pla.

TÍTOL II. DIVISIÓ DEL TERRITORI

Article 8. Determinació de Nucli Tradicional

Dintre del sòl urbà i urbanitzable, i segons el que disposa l'article 45 del *Pla Territorial Insular*, es crea la categoria de nucli tradicional que és aquell que compta amb una trama urbana on predominen els habitatges de primera residència amb el caràcter i identitat de la zona, amb la delimitació que apareix a les determinacions gràfiques d'aquesta norma:

- Ferreries

Article 9. Determinació de Zones Turístiques

Són considerades Zones Turístiques els sòls urbans i urbanitzables de costa, amb alta concentració de serveis turístics i segona residència, que delimitats a les determinacions gràfiques d'aquesta norma es relacionen a continuació:

- Zona Turística de Santa Galdana.

TÍTOL III. DE LES LLICÈNCIES

Article 10. Actes subjectes a llicència.

1. Estaran sotmesos a llicència municipal tots els actes d'edificació i ús i, en general, els actes especificats en l'article 2 de la *Llei 10/90, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística de Comunitat Autònoma de les Illes Balears* (en davant, també LDU).

2. En tot cas estan sotmeses a prèvia llicència municipal:

Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de totes les classes de nova planta, incloent-hi els tancaments d'obra fixa.

Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de totes les classes existents.

Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional a que es refereix l'apartat 2 de l'article 58 del text refós de la Llei del sòl.

Els moviments de terres tals com desmunts, explanacions, excavacions i terraplenats.

Les activitats extractives de minerals, líquids, de qualsevol altre índole, així com les d'abocament del subsòl.

Les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous (que l'ajuntament podrà denegar en cas d'afectacions als interessos generals).

La primera utilització o ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.

L'ús del vol sobre les edificacions i les instal·lacions de totes les classes existents; la modificació de l'ús dels edificis o instal·lacions en general

La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.

Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcaments, serveis públics, activitats industrials o de qualsevol altre ús a que es destini el subsòl.

Les tals i els abatiments d'arbres que constitueixin massa arbòria, espai boscós, arbreda o parc.

La col·locació de cartells i tanques públiques.

Les parcel·lacions, agregacions, segregacions o qualsevol altres actes de divisió de finques o llocs.

Les obres d'obertura de camins i accessos a parcel·les en sòl rústic i en sòl urbanitzable no programat sense Programa d'Actuació urbanística aprovat.

Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives

Qualsevol intervenció en edificis declarats bens d'interès cultural i catalogats i protegits.

L'obertura de portells.

La instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació.

La instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems.

La modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors.

La instal·lació de grues - torre i demés aparells industrials.

3. La subjecció prèvia a llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades en els apartats anteriors que es realitzin en el terme municipal de Ferreries, amb independència de la seva pertinença al domini públic, inclosa la zona marítim-terrestre i sense perjudici que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.

4. Els actes relacionats en els apartats anteriors que es promoguin per òrgans de les Administracions Públiques, Comunitat Autònoma o Entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins el terme municipal, estaran igualment subjectes a llicència municipal, sense perjudici del disposat en el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establerts en la legislació urbanística vigent.
5. Queden excloses de la preceptivitat de la llicència les obres de millora i manteniment de les obres públiques. Per obres públiques s'entenen les obres de construcció d'infraestructura civil, tals com preses, viari, defensa i correcció de llits públics, ports, dics, etc.

Article 11. Programació temporal de llicències turístiques i residencials.

1. A les zones turístiques, les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament d'ús residencial i turístic en habitatge unifamiliar aïllat - tant si són de nova construcció, com derivades del canvi d'ús d'edificacions existents han de respectar, a més de les altres limitacions que puguin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, les regles següents:
 - No es poden atorgar sense acreditar que el Consell Insular ha concedit la prèvia assignació de places d'acord amb els articles 40, 42, 43 i 44 del PTI, així com la propietat o el dret suficient sobre els terrenys necessaris en tot cas.
 - Cada any natural només es poden autoritzar divuit (18) places d'allotjament, equivalents a sis (6) habitatges, a la zona turística del municipi i mitjançant llicència urbanística.
2. Les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament per a ús turístic (exclòs l'habitatge turístic vacacional) - bé de nova construcció, ampliació i/o reforma, bé derivades de canvi de l'ús d'edificacions existents- han de respectar les diverses limitacions que poguessin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, i no es poden atorgar, en cap cas, sense acreditar que el Consell Insular, d'acord amb el límit màxim insular establert pel PTI, ha concedit la prèvia assignació de places d'acord amb els articles 40, 42, 43 i 44 del PTI per a la localització de que es tracti, així com la propietat o la titularitat del dret suficient sobre els terrenys necessaris
3. No computaran als efectes del nombre màxim de places d'allotjament que s'estableix per als usos dels números anteriors:

- a) Les places d'allotjament hoteler que resultin de la conversió d'apartaments en establiments hotelers o en hotel-apartaments.

La conversió a què es refereix el paràgraf anterior serà aplicable: i) als establiments d'apartaments turístics autoritzats i ii) als establiments d'apartaments que, mancats d'autorització turística, comptin amb la plena cobertura de llicència municipal d'obres atorgada abans que entrés en vigor *Pla Territorial Insular*. En qualsevol cas serà preceptiu que en l'esmentada conversió es compleixin tots els requisits de la normativa aplicable als establiments hotelers, excepte el relatiu a la ràtio turística quan la conversió impliqui disminució del nombre de places preexistents en almenys un trenta per cent (30%).

Per calcular aquest últim percentatge de reducció de places es computaran les preexistents de la manera següent:

- i) en el cas d'establiments sense autorització turística: les places es computaran d'acord amb els criteris que utilitza la Conselleria de Turisme a l'hora de la prèvia assignació de places,
 - ii) en el cas d'establiments amb autorització turística: el nombre de places assenyalades en la corresponent llicència d'obertura o corresponent inscripció en el registre.
- b) Les places d'allotjament turístic que resultin de la conversió d'habitatge residencial en habitatge turístic de vacances, sempre que s'adaptin a les determinacions establertes en aquestes normes. La conversió s'entén referida tant a aquells habitatges que es trobessin en explotació de forma irregular en el moment d'entrada en vigor del *Pla Territorial Insular* com a aquells altres efectivament destinats a l'ús residencial.
 - c) Les places que resultin de la reforma o la rehabilitació d'edificacions, sempre que aquestes no impliquin un augment de les places d'allotjament. L'excés sobre les places d'allotjament existents prèviament computarà com a places d'allotjament noves.
 - d) Les places corresponents a la construcció, rehabilitació, reforma o ampliació de residències de caràcter comunitari que es destinin a allotjar determinats col·lectius en règim de convivència, com ara col·legis majors, residències universitàries, escolars o de la tercera edat, allotjaments especials i cases de colònies.
 - e) Les places resultants de nova construcció d'una edificació existent que sigui objecte de demolició, sempre que no excedeixin de les preexistents. L'excés sobre les places d'allotjament preexistents computarà com de places noves, llevat que:
 - La parcel·la o les parcel·les sobre les quals es facin les obres de construcció, reforma o ampliació es trobin dins d'una àrea de reconversió territorial delimitada en una zona turística.
 - Els edificis que se substitueixin estiguin subjectes a indicació de la procedència de la seva demolició per raó del seu impacte ambiental o paisatgístic o, si escau, de la seva inadequació a l'estratègia territorial o urbanística recollida en el planejament urbanístic.
 - f) Les places d'allotjament que resultin de la rehabilitació, reforma o modernització de places ja construïdes a l'entrada en vigor del *Pla Territorial Insular* i que compleixin plenament les determinacions establertes en aquestes normes.
 - g) Les places resultants de reformes, rehabilitació o ampliació d'establiments hotelers ubicats en nuclis tradicionals i en el medi rural, que es realitzin per millorar la qualitat de l'oferta de la instal·lació existent.
4. La tramitació i resolució per part de l'Ajuntament de les sol·licituds de llicència urbanística per a la realització de tota classe d'obres de construcció o edificació de les quals resultin places d'allotjament d'ús residencial o turístic en habitatges unifamiliars aïllats, a les zones turístiques, s'han d'ajustar a les regles següents:
- a) Les llicències s'han de tramitar i resoldre pel procediment legalment aplicable, i quan correspongui s'han d'atorgar a compte de:
 - Les places d'allotjament susceptibles de ser autoritzades durant l'any en què es presenti la sol·licitud, si encara hi queden places disponibles de les corresponents a l'esmentat any.

- Les places d'allotjament susceptibles de ser autoritzades dins els tres anys següents al de presentació de la sol·licitud, en un altre cas. Les llicències referides a aquestes places s'entendran atorgades sota la condició legal que la seva eficàcia, pel que fa a l'inici de les obres autoritzades, queda diferida al primer dia del primer dels tres anys següents en què hi hagi nombre suficient de places disponibles; condició que s'ha de fer constar expressament en la llicència corresponent. Els posseïdors dels drets hauran de comunicar a l'Ajuntament l'inici de les obres objecte de la llicència en el correcte compliment dels terminis.
 - b) L'Ajuntament durà un registre públic de les llicències atorgades i de les places d'allotjament que aquestes suposin. Mensualment serà publicada, almenys en el tauler d'anuncis de la corporació, la relació de llicències i de places atorgades, juntament amb el límit anual municipal corresponent.
5. La tramitació i resolució per part de l'Ajuntament de les sol·licituds de llicència urbanística per a la realització de tota classe d'obres de construcció o edificació de les quals resultin places d'allotjament per a ús turístic (exclòs l'habitatge turístic vacacional) s'han de tramitar i resoldre pel procediment legalment aplicable i, quan escaigui, s'han d'atorgar en tot cas sota la condició legal que la seva eficàcia, pel que fa a l'inici de les obres autoritzades, queda diferida al primer dia del primer any a què siguin imputables, d'acord amb el que estableix la corresponent prèvia assignació de places, d'acord amb els articles 40, 42, 43 i 44 del PTI, almenys el vint-i-cinc per cent (25%) del total de les places autoritzades. Aquesta condició s'ha de fer constar expressament en la llicència corresponent.

Article 12. Contingut de la llicència

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

5. L'acte pel qual es concedeixi la llicència haurà de consignar expressament, a més de qualsevol altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri adient incloure-hi, els següents extrems:
 - a) La classificació i qualificació urbanística del sòl objecte de l'actuació.
 - b) La finalitat de l'actuació i ús al qual es destinarà.
 - c) L'altura, els volums i l'ocupació de parcel·la permesos.
 - d) El pressupost de les obres.
 - e) El termini per començar les obres projectades i el termini per acabar-les. Aquest darrer no serà superior a vint-i-quatre mesos.
 - f) A sòl rústic, en el seu cas, data de l'acord del Consell Insular de Menorca o indicació de les normes en virtut de les quals no resultin preceptius els tràmits específics prevists al Títol V de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic* (en davant també LSR).
6. La llicència, com a condició limitativa, especificarà el nombre màxim d'habitatges autoritzats.

Article 13. Requisits del projecte tècnic.

En totes les sol·licituds de llicència que exigeixin la presentació d'un projecte tècnic, aquest anirà signat per l'interessat i pel tècnic facultatiu competent i visat, si escau, pel corresponent col·legi professional, figurant-hi, juntament a la signatura, el nom i cognoms del tècnic.

Article 14. Documentació de la sol·licitud de llicències d'obres majors.

1. La petició de llicències d'obra major haurà de ser acompanyada com a mínim dels documents següents:

- a) Projecte Bàsic o Projecte Bàsic i d'Execució: En ambdós casos s'inclourà un plànol de situació sobre el Plànol d'Ordenació corresponent del Pla General; la identificació cadastral del solar, referida a les dades del cadastre municipal; un plànol de situació de la parcel·la a escala mínima 1/1.000 per al sòl urbà i urbanitzable i 1/2.000 per al sòl rústic, corresponent a la base cartogràfica i cadastral municipal en el que se situï la planta de l'edifici projectat; un plànol d'emplaçament de les obres al solar, a escala 1/200, en el que s'acotaran les distàncies de l'obra als eixos o alineació oficial de les vies públiques, a les quals doni front, així com la secció de les mateixes acotant calçades i voravies, i si és el cas, les distàncies a la línia de delimitació de la zona marítim-terrestre, a les carreteres i als torrents de la xarxa hidrològica, i les distàncies des del contorn de l'edificació als eixos de les parets mitgeres i als paraments exteriors de les parets de façana o tancament.

Se senyalarà també en aquest plànol el límit de la profunditat edificable si n'hi hagués; l'arbrat existent i el que s'hauria de tornar a posar; les cotes del terreny; les característiques de les vies que fan lllindar amb el mateix amb les seves dimensions expressades en centímetres; la situació d'aljubs, cisternes, fosses sèptiques, estacions depuradores, xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior i aparcament en superfície.

Hauran de presentar-se també en aquest plànol com a mínim dues fotografies actuals i en color en les quals es puguin apreciar les característiques del solar i el seu entorn, situant també el punts des d'on han estat preses. Als solars en què les parcel·les contigües estiguin construïdes, s'hauran d'apreciar a les fotografies les façanes dels edificis veïns. Les fotografies aniran degudament visades o signades pel facultatiu competent.

- b) En el supòsit de que s'hagués atorgat llicència a partir de Projecte Bàsic, no es podran iniciar les obres si prèviament no ha estat presentat i acceptat per l'Ajuntament, el Corresponent Projecte d'Execució de conformitat amb el disposat en l'article 7.3 de la *Llei 10/90, de Disciplina Urbanística*.
- c) Així mateix, es presentarà el corresponent Estudi Bàsic o Estudi de Seguretat i Salut, segons RD 1627/1997 sobre *Disposicions mínimes de Seguretat i Salut a les obres de construcció*.
- d) Fitxa informativa.
- e) L'autorització turística de l'òrgan competent amb el seu corresponent projecte segellat pel mateix, per als supòsits d'edificacions d'ús turístic de nova planta, ampliació i reforma, d'acord amb l'establert en la *Llei general turística de les Illes Balears*.
- f) Un projecte de telecomunicacions en els casos de projectes d'edificis obligats a disposar d'aquest tipus d'infraestructures segons l'article 3 del Reglament que s'aprova mitjançant el Reial decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el *Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior de les edificacions*

2. A més els projectes d'edificació hauran d'acreditar i justificar:

- a) Que per a la realització de les obres de construcció de l'edificació, no s'ocupen ni tan sols de forma provisional, sòls subjectes a règims de protecció especial (ANEI, ARIP, ANIT, APT de costa i AIP).
- b) Que les runes resultants de les obres d'edificació seran traslladades a centres de triatge o abocadors autoritzats.
- c) Que la terra vegetal de l'àmbit on es produeixin les obres, serà arreplegada per al seu ús posterior en els espais lliures de la pròpia obra, de la urbanització o del municipi.
- d) Que els espais exteriors a la pròpia obra que resultin afectats per l'actuació urbanística seran objecte de regeneració ambiental.

Article 15. Fitxa informativa

1. Junt amb el Projecte Tècnic presentat per a la sol·licitud de la llicència d'obres es presentarà una fitxa d'informació estadística que contindrà com a mínim les següents dades:

- a) Data de la sol·licitud.
- b) Promotor: nom i N.I.F.
- c) Parcel·la: Identificació cadastral completa (número de parcel·la i d'illa), emplaçament (identificació postal, carrer o plaça, número,...), nucli on està ubicada dins dels definits en el Pla General, superfície.

- d) Normativa: Classificació del Sòl, Zonificació segons el Pla General, Pla Especial, Pla Parcial o Estudi de Detall.
 - e) Tipus d'obra: reforma, ampliació, nova planta, demolició, etc.
 - f) Dades de l'obra: Superfície construïda total que afecta l'obra. Superfície construïda de cada ús segons la classificació d'usos detallats del Pla General. Superfície enjardinada i percentatge resultant de la mateixa. Número d'habitatges. Número d'habitatges de protecció oficial i/o de preu taxat. Número de locals comercials. Número d'aparcaments a l'edifici. Número d'aparcaments a l'exterior de l'edifici. Número d'elevadors. Número d'arbres inicial i final. Tipus d'energia emprats. Número de places turístiques. Tipologia i categoria d'establiment turístic.
2. L'Ajuntament podrà dissenyar el format de la fitxa que contingui aquestes dades.

Article 16. Obres menors.

1. Tan sols es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructora i econòmica que no suposi alteració del volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.
2. En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del Sòl Rústic i les intervencions a àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, els grans moviments de terra i la tala massiva d'arbres. Els tancaments de parcel·les, a realitzar amb murs de fàbrica que no constitueixin mur estructural de contenció, tindran la consideració d'obra menor als efectes d'aquesta normativa.
3. La sol·licitud d'obra menor s'acompanyarà d'una descripció o memòria del que es pretén realitzar i de com a mínim dues fotografies actuals i en color en les quals es puguin apreciar les característiques de la construcció que es projecta, d'un croquis a escala de les obres a realitzar, d'un plànol de situació a escala mínima 1:500 al sòl urbà o urbanitzable i 1:2.000 al sòl rústic i d'un pressupost detallat, tot signat pel mestre d'obres, empresa constructora o tècnic competent.

Article 17. Documentació de la sol·licitud de llicència de demolició de construccions.

1. La sol·licitud de llicència s'acompanyarà amb un projecte de demolició elaborat per un tècnic competent el qual contindrà com a mínim els següents documents:
 - a) Plànol d'emplaçament sobre el plànol d'ordenació del Pla General.
 - b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permeti apreciar l'índole de l'enderrocament o la demolició a realitzar.
 - c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació amb l'obra mateixa, la via pública i les construccions o els predis veïns.
 - d) Fotografies a les quals es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament des del punt

de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

- e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent col·legi oficial.
- f) Designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.
- g) Pressupost.

2. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos en el *Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric del terme municipal de Ferreries* es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques del capítol sobre protecció i conservació del patrimoni contingudes en les presents Normes.

Article 18. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació.

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran, com a mínim els següents documents:

- a) Memòria en la que es faci referència a les condicions de parcel·lació que estableix el Pla General es descrigui la finca a parcel·lar es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriguin les parcel·les resultants amb expressió de la seva superfície i localització.
- b) Plànols de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2.000.
- c) Plànols topogràfics d'informació a escala 1:1.000 o 1:500 en el que se situïn les partions de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions vinculants del planejament.
- d) Plànols de la parcel·lació resultant a escala 1:1.000 o 1:500.
- e) Dues fotografies actuals de la finca o finques objecte de la sol·licitud de llicència.

Article 19. Documentació de la sol·licitud de projecte d'urbanització.

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:

- a) Plànols de situació a escala no inferior a 1:2.000 en els que es determini la localització de la finca o finques a la qual o a les quals es refereix la llicència.
- b) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.

2. Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran els següents, tot d'acord amb la regularització específica corresponent:

- a) Moviment de terres.
- b) Obres de fàbrica.
- c) Pavimentacions.
- d) Proveïment i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.

- e) Evacuació d'aigües pluvials i clavegueram.
- f) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat públic i comunicacions.
- g) Xarxa de distribució de gas.
- h) Plantacions d'arbres i jardineria.
- i) Mobiliari urbà.

3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projecten, la seva disposició i condicions.
- b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions en el plànol d'ordenació corresponent.
- c) Plànol topogràfic d'escala igual o superior a 1:1.000 amb corbes de nivell i amb equidistància d'un metre (1 m), al qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
- d) Plànol de perfils dels vials.
- e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats a escala no inferior a 1:1.000.
- f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
- g) Plecs de condicions que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions amb indicació de l'ordre d'execució dels terminis de les diferents etapes i del termini total, en compliment amb el corresponent Pla d'Ordenació.
- h) Per als projectes d'urbanització en zona forestal s'ha d'exigir la presentació d'un Pla d'autoprotecció, segons especifica l'INFOBAL, Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals en les Illes Balears, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, Plans d'Autoprotecció punt 1.7

4. Els projectes d'urbanització hauran de preveure sistemes d'enllumenat públic equipats amb llums dotats de sistemes de limitació de contaminació lumínica i estalvi energètic.

5. Els projectes d'urbanització hauran d'acreditar i justificar:

- a) Que per a la realització de les obres d'urbanització, no s'ocupen ni tan sols de forma provisional, sòls subjectes a règims de protecció especial (ANEI, ARIP, ANIT, APT de costa i AIP).
- b) Que les runes resultants de les obres d'urbanització seran traslladades a centres de triatge o abocadors autoritzats.
- c) Que la terra vegetal de l'àmbit on es produeixin les obres, serà arreplegada per al seu ús posterior en els espais lliures de la urbanització.
- d) Que els espais exteriors de la urbanització que resultin afectats per l'actuació urbanística seran objecte de regeneració ambiental.
- e) Els projectes acreditaran i justificaran el disseny i la ubicació de la urbanització segons criteris de minimització del risc d'incendis forestals.

6. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals subscrita pel promotor i el seu tècnic.
7. En les urbanitzacions d'iniciativa particular els promotors vendran obligats a constituir, previ l'inici de les obres, davant l'organisme actuant una garantia del sis per cent (6 %) de l'import total de les obres, segons l'establert a l'article 13.2 de la Llei 10/1990, de *Disciplina Urbanística*.

Article 20. Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviment de terres.

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

Article 21. Documentació de la sol·licitud de llicència de modificació de l'ús.

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús d'un edifici o local, incloent aquelles modificacions que facin referència a activitats comercials, industrials i turístiques, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres

d'ampliació o reforma, s'acompanyarà d'un projecte tècnic redactat per un tècnic competent, el qual inclourà com a mínim els següents documents:

- a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació de que es troba autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats destinades a usos que no siguin el residencial, s'haurà de consignar el grau o categoria segons grandària i situació conforme a l'establert en aquestes Normes.
 - b) Plànol d'emplaçament a escala 1:500 al sòl urbà o urbanitzable i 1:2.000 al sòl rústic, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'illeta a la que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'illeta, en cas de què n'hi hagi, i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.
 - c) Plànols de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva completa comprensió.
 - d) Indicació dels canals d'accés dels serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establertes en el cas de que aquests es modifiquin substancialment.
 - e) Certificació feta per facultatiu competent de que l'edifici és apte pel nou ús, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'habitabilitat (si escau), d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.
2. Quan la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici o local, dugui aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'hauran de complir, a més les prescripcions establertes per aquests tipus d'obres.

Article 22. Llicències per a obres i usos de caràcter provisional.

1. L'autoritat municipal, amb l'informe previ del Consell Insular de Menorca i sempre que no dificultin l'execució dels plans, podrà autoritzar usos i obres justificades de caràcter provisional, que s'hauran de demolir o eradicar quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització.
2. Als efectes de garantir l'absència de costos per a la corporació en el cas que un cop realitzada l'obra o instal·lat l'ús l'interessat no executi la demolició o eradicació quan aquesta ho acordi, l'interessat i els serveis tècnics municipals valoraran el cost de l'esmentada demolició o eradicació i s'exigirà a l'interessat, la presentació d'un aval per la quantia resultant. No obstant aquesta quantitat serà actualitzada en el moment de demolició o eradicació de les obres, i l'interessat té l'obligació d'abonar el cost que resulti quan efectivament es realitzi la demolició.
3. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb la renúncia del propietari davant l'Ajuntament, que s'inscriurà juntament amb la llicència en el Registre de la Propietat.

Article 23. Procediment d'obtenció de llicències, resolució de peticions i terminis.

1. Les llicències d'obra se sol·licitaran mitjançant un escrit dirigit al Batle, signat pel sol·licitant o representant legal, adjuntant completa la documentació preceptiva. El propietari o promotor de l'obra tindrà l'obligació de comunicar per escrit a l'Ajuntament, prèviament a la retirada de la llicència, la designació, en el seu cas, dels tècnics de grau superior i mig competents que hagin d'intervenir en les obres amb el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres així com el nom de l'empresa constructora, amb les seves corresponents dades d'identificació fiscal i el vigent document de qualificació empresarial emès per la Conselleria d'Indústria de la CAIB.
2. Presentada, la sol·licitud haurà de ser sotmesa a informació dels Serveis Tècnics i Jurídics de la Corporació, així com d'aquells Organismes les competències del quals puguin ser afectades per la mateixa, seguint-se els tràmits previstos per la legislació de règim local i disposicions complementàries i en la *Llei 10/90* de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
3. Les llicències s'atorgaran o denegaran en el terminis establerts a la normativa vigent en el moment de la concessió, començant a comptar des de la data en què la sol·licitud hagués ingressat, amb tota la documentació complerta, en el Registre General de la Corporació.

Article 24. Notificació i exemplar per al sol·licitant.

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

Article 25. Cartell d'obra.

El documents que acreditin la concessió de la llicència seran sempre en el lloc on les obres es desenvolupin, i seran exhibits a l'Autoritat municipal o als seus agents delegats, a petició dels mateixos.

De la mateixa manera a les obres majors serà obligat posar a l'obra, a un lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de 60 x 80 centímetres en el qual hi posi, en lletres negres sobre fons blanc la següent inscripció:

1. Ajuntament de Ferreries
2. Nom i llinatge o raó social del promotor titular de la llicència.
3. Número de llicència i data de concessió.
4. Termini d'execució.
5. Ordenança que s'hi aplica.
6. Número de plantes, distingint-se entre plantes baixes, plantes pis i soterrani.
7. Nom i llinatges de tècnic superior i del tècnic de grau mig, directors de l'obra.
8. Denominació de l'empresa constructora.

Article 26. Modificacions en el curs de les obres.

Si durant el curs de les obres es volgués introduir alguna modificació en les mateixes que afecti, bé sigui a paràmetres urbanístics fonamentals (superfície edificable, altura, ocupació o ús) o bé a elements estructurals de l'edifici, el peticionari haurà de sol·licitar de l'Ajuntament, la corresponent autorització de la mateixa forma i amb el mateix procediment establert per a les sol·licituds de llicència, i no es podran realitzar les modificacions sense abans haver obtingut de l'Ajuntament la corresponent autorització, havent-se d'ajustar al disposat a l'article 5 de la *Llei 10/90, de Disciplina Urbanística*.

Article 27. Reparació de danys.

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

Article 28. Pròrroga i caducitat de les llicències.

1. Les llicències caducaran per les causes següents:
 - a) Per no haver presentat el projecte d'execució en el termini de sis mesos a comptar des de l'atorgament de la llicència amb el projecte bàsic.
 - b) Per no haver estat iniciades les obres en el termini de sis mesos a comptar de la seva notificació, o en el termini màxim establert per això en la pròpia llicència.
 - c) Per no haver estat finalitzada l'obra en el termini establert per a la seva execució en la pròpia llicència.
2. El procediment per a la declaració de caducitat requerirà:
 - a) Acord de l'òrgan que atorgà la llicència en el qual s'especifiqui l'inici de l'esmentat expedient.
 - b) Audiència de l'interessat per termini de deu dies, per una vegada escoltat aquest, dictar resolució en la qual es resolgui la procedència o no de la caducitat.
3. Amb anterioritat a la caducitat de la llicència assenyalada en els apartats anteriors, els particulars podran sol·licitar una pròrroga, que té el caràcter d'automàtica, dels terminis d'inici o de finalització, per a un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes la normativa aplicable serà la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorroga.

Article 29. Final d'obra i llicència d'ocupació.

1. Al final de qualsevol obra de construcció el titular de llicència haurà de posar en coneixement de l'Ajuntament mitjançant escrit, sol·licitant la comprovació final i el certificat municipal de final d'obra, acompanyant els certificats següents:
 - a) certificat de final d'obra expedit per l'Arquitecte o tècnic Director de l'obra; i
 - b) certificat emès pel tècnic responsable o l'instal·lador oficial que hagi executat la doble xarxa de subministrament d'aigües indicant: que la instal·lació compleix les necessàries condicions tècniques i higièniques i

garantint que sigui impossible contaminar la xarxa general de subministrament d'aigua potable; i, que la instal·lació d'aigües pluvials no està connectada a la xarxa general de sanejament.

- c) butlletí d'instal·lació de telecomunicacions elaborat per l'empresa instal·ladora executora del projecte
- d) en els casos següents, certificat final d'obra expedit per l'enginyer o enginyer tècnic que hagi actuat com a director de l'obra de telecomunicacions

- quan el projecte tècnic es refereixi a la realització d'infraestructures comunes de telecomunicació en edificis o conjunt d'edificacions de més de 20 habitatges.

- que en les infraestructures comunes de telecomunicació en edificacions d'ús residencial s'inclouin elements actius en la xarxa de distribució.

- quan el projecte tècnic es refereixi a la realització d'infraestructures comunes de telecomunicació en edificis o conjunt d'edificacions d'ús no residencial.

2. Examinada pel tècnics municipals l'obra mitjançant la corresponent inspecció, emetran informe indicant si s'adequa a la llicència concedida. L'Ajuntament certificarà, si procedeix, el final d'obres conforme a la llicència atorgada que serà preceptiva per a obtenir la "cèdula d'habitabilitat".
3. En el supòsit de que l'obra executada no s'adeqüés a la llicència concedida, s'iniciaran els tràmits previstos en la Llei 10/90 de Disciplina Urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a les infraccions urbanístiques i les seves sancions.
4. S'ha d'acreditar que, en aquells habitatges contigus al terreny forestal, s'hi han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent, de manera que la llicència acrediti que l'obra s'adequa a allò que estableixen les següents normes:
 - Pla especial d'emergències davant el risc d'incendis forestals a les Illes Balears (INFOBAL) aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril. Punt 1.7 de Plans d'Autoprotecció.
 - Decret 101/1993, de dos de setembre pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals.
 - Decret 125/2007 pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.
 - Reial Decret 314/2006, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, en el qual s'hi estableixen les mesures per a zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals, al "Document bàsic de seguretat en cas d'incendi, DB-SI" en la secció "Secció SI 5: Intervenció dels bombers" apartat "1.2 – Entorn dels edificis", punt 6.
5. Juntament amb la sol·licitud de final d'obra s'haurà de tramitar la preceptiva alta cadastral de l'edificació.

**PART II DISPOSICIONS GENERALS PER A TOTES LES
CLASSES DE SÒL**

TÍTOL IV. REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ GENERAL DELS USOS

Article 30. Estructura general dels usos i definicions.

1. Als efectes de la regulació que s'estableixi en el present títol, es considerarà ús urbanístic del sòl qualsevol de les activitats contingudes en la relació que a continuació es detallarà.
2. Per la fixació dels usos, edificacions o instal·lacions, i per a la seva adequada regulació s'estableix la següent classificació, establint-se la seva definició a l'Annex II d'aquestes normes:
 - a) Segons la seva assignació urbanística:
 - ús general
 - ús global
 - ús detallat
 - b) Segons la seva utilització els usos els classifiquen en tres grups:
 - ús públic
 - ús col·lectiu
 - ús privat
 - c) Segons el seu grau de compatibilitat:
 - usos permesos
 - usos condicionats
 - usos prohibits
 - d) Segons la seva possibilitat d'aprofitament econòmic
 - usos lucratiu
 - usos no lucratiu
 - e) Segons la seva titularitat:
 - usos de domini públic
 - usos de domini privat
 - f) Segons la seva intensitat:
 - ús característic
 - ús compatible
 - ús complementari

Article 31. Classificació dels usos segons la seva assignació urbanística.

Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin el Pla general, els usos es classifiquen segons s'indica en el següent quadre:

Generals	Globals	Detallats
Rural	0. Primari	0.1 Agrari
		0.2 Extractiu
		0.3 Mediambiental
Residencial	1. Residencial unifamiliar	1.1 Habitatge unifamiliar
	2. Residencial plurifamiliar	2.1 Habitatge plurifamiliar 2.2 Residència comunitària
Productiu	3. Secundari	3.1 Indústries
		3.2 Magatzems
		3.3 Tallers industrials
	4. Terciari	4.1 Comercial
		4.2 Serveis
		4.3 Turístic
4.4 Establiments públics		
Dotacional	5. Equipament comunitari	5.1 Socio-cultural
		5.2 Docent
		5.3 Assistencial
		5.4 Administratiu-institucional
		5.5 Esportiu
		5.6 Seguretat
		5.7 Sanitari
		5.8 Religios
		5.9 Funerari
		5.10 Recreatiu
		5.11 Càmping o campament turístic
		5.12 Oci i natura
	6. Comunicacions i infraestructures	6.1 Xarxa viària
		6.2 Instal·lacions urbanes
		6.3 Transport
		6.4 Telecomunicacions
		6.5 Aparcaments de vehicles
7. Espais lliures	7.1 Espais lliures públics	
	7.2 Espais lliures privats	

Article 32. Ús global (0). Primari

1. Constitueixen l'ús global primari les activitats relacionades amb l'explotació agrícola, forestal, pecuària i extractiva que no exigeixin transformació de productes, corresponent al que en termes econòmics es designa com a sector primari.
2. Es subdivideix en els següents usos detallats:

0.1. AGRARI

Comprèn totes aquelles activitats agrícoles-ramaderes, relacionades amb la preparació de la terra, sembra, la cura, la recol·lecció i l'emmagatzematge provisional de productes vegetals cultivats, o l'explotació de masses arbòries i arbustives naturals, així com les activitats relacionades amb la cria i

l'aprofitament d'espècies animals. S'inclou també el tractament de les matèries primeres produïdes a la mateixa finca. No es considera inclòs en aquest ús l'elaboració de productes derivats ni les activitats o instal·lacions a la transformació dels seus productes. La plantació d'espècies ornamentals es considera, així mateix, continguda en l'ús agrari. Dintre d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció A "Agricultura, ramaderia, caça i silvicultura" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 així com aquelles tasques lligades a l'explotació.

0.2 EXTRACTIU.

Comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori. Dintre d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció C "Indústries extractives" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment.

0.3 MEDIAMBIENTAL.

Correspon a les activitats relacionades amb els objectius de conservació, manteniment i preservació del medi ambient natural, incloent –quan així ho requereixin dits objectius- la silvicultura i quantes activitats específiques siguin necessàries per la regeneració d'espais degradats. L'ús mediambiental està relacionat amb la conservació, protecció i regeneració d'àrees ecològicament valuoses, incloent activitats d'investigació i culturals, regeneració de la fauna, flora, sòl i paisatge, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, i qualsevol altra activitat que permeti la recuperació dels seus valors naturals i ambientals. També s'inclouen les cases de colònies, les granges cinegètiques, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups, i, en general les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

Article 33. Ús global (1) Residencial Unifamiliar

1. L'ús residencial unifamiliar és l'ús global corresponent a l'allotjament d'una sola unitat familiar o convivencial.
2. L'ús residencial unifamiliar comprèn un sol ús detallat:

1.1 HABITATGE UNIFAMILIAR

És el que, albergant una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral i té accés exclusiu a la construcció o a la parcel·la des d'un vial o espai lliure d'ús i domini públic.

No obstant això a les zones turístiques l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat comprèn aquells conjunts residencials que, dintre d'una única parcel·la de dimensions suficients, dona cabuda a més d'un habitatge unifamiliar aïllat sempre que quedi justificat que la superfície de la parcel·la respecta el paràmetre de parcel·la mínima exigible per a la construcció de la totalitat dels habitatges unifamiliars previstos. Les edificacions respectaran les reculades a les partions exteriors de la parcel·la així com la distància mínima entre les edificacions.

Article 34. Ús global (2) Residencial Plurifamiliar.

1. L'ús global residencial plurifamiliar és l'ús corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones de diverses famílies o unitats convivencials en un únic edifici.
2. L'ús residencial plurifamiliar comprèn els següents usos detallats:

2.1 HABITATGE PLURIFAMILIAR

És la que, agrupada amb altres, utilitza conjuntament elements d'edificació comuns, especialment d'accés des de l'exterior, així com el règim jurídic de propietat horitzontal. Ocasionalment sobre una parcel·la podran disposar-se una o diverses unitats edificatòries poden resultar que de la parcel·la inicial s'assignin parts d'ella a diferents unitats familiars o convivencials que de forma individualitzada, disposaran de l'ús privatiu de les mateixes (habitatges parellats, adossats o en filera).

2.2 RESIDÈNCIA COMUNITÀRIA

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació com col·legis majors, residències universitàries, escolars o de la tercera edat, allotjaments especials, albergs, etc.

3. Aquest ús urbanístic podrà ser qualificat mitjançant l'obligació d'adscriure's a algun dels règims de protecció pública.

Article 35. Ús global (3) Secundari.

1. L'ús global secundari és el corresponent a la transformació de productes provinents de llocs de producció de recursos, d'altres establiments manufacturadors o de dipòsits de productes recuperats, que una vegada elaborats i degudament classificats, es disposaran en condicions de transport per al seu posterior emmagatzematge, consum o reutilització, corresponent en termes econòmics al denominat sector secundari. Dintre d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció D "Indústria manufacturera" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment.
2. Dintre de l'ús global secundari es defineixen els següents usos detallats:

3.1 INDÚSTRIES

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries, i elaboració i manufactura de productes. Inclou les indústries d'alimentació, escorxadors, begudes i tabac; tèxtils i de la confecció; del cuir i del calçat; de la fusta i del suro; del paper, edició i arts gràfiques; del refinat del petroli i les indústries químiques; de transformació del cautxú i matèries plàstiques; de transformació de minerals no metàl·lics; de transformació de metalls i productes metàl·lics; de fabricació de productes metàl·lics; de fabricació de maquinària i equip mecànic; de fabricació de material i equip elèctric, electrònic i òptic; de fabricació i manteniment de material de transport; d'indústries manufacturadores diverses i d'indústries de reciclatge, deixalleries i desguàs de vehicles; d'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment.

3.2 MAGATZEMS

Correspon a les activitats de guarda, custòdia, classificació, conservació, etc., de tota classe de productes procedents del sector primari (seccions A i B de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment), o de l'activitat industrial (secció C de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment).

3.3 TALLERS INDUSTRIALS

Correspon a les activitats de reparació i conservació de maquinària, utilatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintoreries i similars.

Article 36. Ús global (4) Terciari.

1. Constitueixen l'ús global de terciari les activitats del sector econòmic terciari destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics, monetaris i les integrables en el sector turístic, exceptuant les incloses en l'ús global d'equipaments comunitaris.
2. Dintre de l'ús global terciari es defineixen els següents usos detallats:

4.1. ÚS COMERCIAL

Dintre d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció G "Comerç a l'engròs i al detall, reparació de vehicles de motor i motocicletes" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment.

S'exclou completament la modalitat de gran superfície comercial i, en general, dels establiments no especialitzats, en règim d'autoservei, de grans dimensions, segons la normativa autonòmica de comerç detallista.

Segons la definició de l'article 13 de la Llei 11/2001 *d'Ordenació de les Activitats Comercials a les Illes Balears* a Ferreries tenen la consideració de gran establiment comercial els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m².

Els mercats municipals i els mercats ambulants no tenen la consideració de gran establiment comercial, per la qual cosa només es requereix la llicència autonòmica per a l'obertura i el trasllat dels establiments individuals situats dins els mercats municipals si tenen la superfície útil per a l'exposició i la venda que fixa el punt anterior.

Quant a la modificació o ampliació dels establiments comercials qualificats com a gran establiment comercial, només serà exigible la llicència autonòmica si l'ampliació supera el 25% de la superfície útil dedicada a exposició i venda o si canvia l'activitat.

Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tenen la consideració de gran establiment

comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 1.500 m².

4.2 ÚS SERVEIS

Correspon a les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o financeres, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis de lloguer, etc. i altres activitats corresponents a les seccions J "Intermediació financera" i K "Activitats immobiliàries i de lloguer: Serveis empresarials" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment. Així mateix, es consideren incloses dins d'aquest ús les activitats incloses en el capítol 93 "Activitats diverses de serveis personals" corresponents a la secció O "Altres activitats socials i de serveis prestats a la comunitat: serveis personals" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment.

4.3 ÚS TURÍSTIC

Tendran la consideració d'ús turístic aquelles activitats turístiques dirigides a la prestació de serveis d'allotjament, desenvolupades per empreses turístiques d'allotjament definides i regulades en els articles 14, 15 i següents de la *Llei 2/1999 de 24 de març, general turística de les Illes Balears*; els establiments regulats pel Decret 20/2011, de 18 de març, *pel qual s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments d'allotjament turístic en hotel, hotel apartament i apartament turístic de les Illes Balears*. Abraça les activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència o allotjament ocasional i transitòria de persones, no incloses per les seves específiques característiques en l'ús global d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, habitatges turístics de vacances en la modalitat d'habitatges unifamiliars aïllats, etc., així com qualsevol altre dedicat a l'allotjament temporal de persones que han de pagar una quantitat pel seu allotjament.

Nucli Tradicional

En el nucli tradicional de Ferreries, l'ús turístic queda limitat a les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior.

- a) S'entén per hotel de ciutat aquell establiment d'allotjament hoteler que s'ajusta a les següents condicions:
 - o Categoria de 4 o 5 estrelles.
 - o Romandre obert al públic durant un període mínim d'onze mesos a l'any.
 - o No superar del nombre màxim de dos centes cinquanta (250) places per establiment hoteler.

- Complir els paràmetres ambientals establerts a l'article 97 d'aquestes Normes.
- Estar dotat dels equipaments complementaris següents:
 - Disposició d'aparcament suficient destinat a l'ús exclusiu dels clients, amb una previsió d'una plaça (1) d'aparcament per cada deu (10) places d'allotjament.
 - Disposició d'una piscina climatitzada de superfície mínima de trenta metres quadrats (30 m²).
 - Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
 - Disposició d'una sala de reunions i convencions d'una superfície mínima de cent cinquanta metres quadrats (150 m²), quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a cent cinquanta (150) places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a cent cinquanta (150) places, d'una sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó de un coma dos metres quadrats (1'2 m²) per plaça.
 - Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.

A aquest tipus d'establiments no els són aplicables les determinacions relatives a la ràtio ni les condicions d'edificació vigents per als establiments hotelers de les zones turístiques; essent substituïdes per aquelles que resultin de l'aplicació d'aquestes normes.

- b) S'entén per turisme d'interior, aquell establiment d'allotjament hotelier que havent-se d'ubicar dins l'àmbit dels nuclis tradicionals en la seva projecció i execució a les exigències i els requisits definits en el *Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística.*
- c) A les obres de reforma, modernització, rehabilitació o reestructuració interior dels immobles ja existents destinats a ús turístic, situats al nucli tradicional de Ferreries, que no suposin actuacions de rehabilitació integral no els hi serà d'aplicació la normativa del precedent paràgraf a).

Zones Turístiques

En les zones turístiques l'ús turístic comprèn exclusivament els establiments hotelers (hotel i hotel apartament) i l'habitatge turístic de vacances en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, definits segons la *Llei 2/1999, General Turística de les Illes Balears*.

- a) L'hotel que és aquell establiment que presta serveis turístics d'allotjament i de menjador, amb o sense serveis complementaris, que, per estructura, no disposa de les instal·lacions adequades per a l'elaboració i el consum d'aliments dins de la unitat d'allotjament.

L'hotel apartament, que és aquell establiment que, a més de prestar serveis turístics d'allotjament i de menjador amb o sense serveis complementaris, disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la

conservació, l'elaboració i el consum d'aliments en totes o algunes de les unitats d'allotjament.

L'habitatge turístic de vacances és aquell establiment unifamiliar aïllat, considerat com una unitat indivisible i en el què es presta servei d'allotjament, amb un número limitat de places, i que disposa dels serveis complementaris a l'allotjament destinats a facilitar l'estada dels usuaris i com a mínim dels serveis de neteja, manteniment d'instal.lacions i, si escau, de piscina i/o jardí.

- b) Els establiments hotelers hauran de respectar els següents criteris, a més d'aquells que s'estableixen per a cada qualificació:
- Categories d'establiment d'allotjament admissibles: exclusivament 4 i 5 estrelles.
 - Exigència de la llicència turística prèvia atorgada pel Consell Insular.
 - No superació del nombre de quatre centes cinquanta (450) places per establiment hotelier.
 - Compliment d'una ràtio turística d'un mínim de seixanta metres quadrats (60 m^2) per plaça per a les primeres cent cinquanta (150) places, d'un mínim de setanta cinc metres quadrats (75 m^2) per plaça per a les cent cinquanta (150) places següents, i de cent (100 m^2) metres quadrats en endavant fins a aconseguir un màxim de quatre centes cinquanta (450) places per establiment hotelier.
 - Dotació d'equipaments complementaris:
 - Construcció d'una/unes piscina/es a l'aire lliure, per a les quals s'estableixen com a paràmetres mínims una làmina d'aigua d'un coma dos metres quadrats ($1,2 \text{ m}^2$) per plaça (computant només les primeres 225 places) i una superfície mínima de metres quadrats (70 m^2).
 - Disposició d'una piscina climatitzada de trenta metres quadrats (30 m^2) de superfície com a mínim.
 - Dotació amb pistes esportives amb uns paràmetres mínims de tres metres quadrats (3 m^2) per cada plaça.
 - Disposició d'aparcament amb un mínim d'una (1) plaça per cada deu (10) places d'allotjament (*Decret 60/1989*).
 - Construcció d'andanes situades dins el recinte de la parcel·la o del solar, aptes per resoldre l'arribada i recepció d'almenys dos autocars i dos turismes simultanis, de manera que quedin resolts el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.
 - Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
 - Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de vuit metres quadrats (8 m^2) per plaça d'allotjament, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.
 - Dotació amb sala de reunions i convencions de superfície mínima de cent cinquanta metres quadrats (150 m^2), quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a cent

cinquanta (150) places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a cent cinquanta (150) places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'u coma dos metres quadrats (1,2 m²) per plaça.

- Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet

Sòl Rústic

En el sòl rústic l'ús turístic queda limitat a les modalitats d'hotel rural, establiment d'agroturisme o habitatge turístic de vacances. La regulació de l'ús turístic al sòl rústic es durà a terme tal com s'estableix a l'article 147 d'aquestes Normes.

4.4 ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS

Inclou les activitats d'ús col·lectiu integrades en el sector de la restauració i destinats a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el Grup IV de l'Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (RD 2186/1982, de 28 d'agost), com ara restaurants, cafeteries, bars, cafè concert, sales de festa, de ball i d'exposicions i conferències etc., així com els que a continuació es relacionen, tot i que pertanyen a altres grups del nomenclàtor del citat annex: cinematògrafs, pistes de bitlles, gimnasos, sales de joc d'atzar (sales de bingo, de màquines recreatives i d'atzar), sales de festa, discoteques i sales de ball i similars, regulades com empreses turístiques de no allotjament, en la seva modalitat d'oferta complementària, a l'article 32 i següents de la *Llei 2/1999 de 24 de març, general turística de les Illes Balears*.

Article 37. Ús global (5) Equipaments comunitaris.

1. L'ús global d'equipaments comunitaris comprèn les activitats destinades a satisfer diferents necessitats col·lectives o personals per a la societat, com ara, oci, sanitat, assistència social, educació, religió, defensa, administració pública, etc.
2. L'ús d'equipament comunitari se subdivideix, en funció del caràcter de l'activitat i del grup social al qual es dirigeix, en els següents usos detallats:

5.1. SOCIO-CULTURAL (EC)

Són activitats destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts, la investigació, les activitats socioculturals, de relació o associació, així com aquelles altres activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol de exemple, Cases de Cultura, Palaus de Congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales de exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de clubs, etc.

5.2. DOCENT (ED)

Són activitats destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres d'ensenyament universitari, educació infantil, primària i secundària, batxillerat, formació professional, educació especial, educació per adults, acadèmies,

tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

5.3. ASSISTENCIAL (AS)

Correspon a activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, en aquest cas hauran de complir els preceptes exigibles per als dos usos.

5.4. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL (AI)

Abraça activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració estatal, autonòmica o local. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, delegacions de l'Administració autonòmica o estatal, etc.

5.5. ESPORTIU (EE)

Són activitats destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els usos continguts en els apartats 2 i 3 de l'Annex del vigent Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

5.6. SEGURETAT (SE)

Correspon a activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de qualsevol administració destinades a la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns, i les activitats servidores de les anteriors. S'inclouen, a títol d'exemple, casernes o oficines de l'exèrcit o de les forces de seguretat locals i estatals, comissaries, instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.

5.7. SANITARI (ES)

Constitueixen aquest ús les activitats d'ús públic, o col·lectiu destinades a l'orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis metges o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la resta d'activitats professionals. S'inclouen a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases d'auxili, consultoris psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tota mena de centres d'assistència sanitària.

5.8. RELIGIÓS (ER)

Són activitats d'ús col·lectiu destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple,

temples, ermites, esglésies i centres parroquials, capelles, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

5.9. FUNERARI (EF)

Comprèn les activitats destinades a serveis funeraris en general, com cementiris, tanatoris, etc. Els tanatoris s'admetran exclusivament en aquelles zones d'edificació aïllada no residencial i únicament en planta baixa.

5.10. RECREATIU (RE)

Activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general, i aquelles similars no incloses en altres usos, i que figuren en els apartats 1, 4, 5 i 6 Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (camps de futbol, pistes de tennis, velòdroms, parcs d'atraccions, parcs aquàtics, jardins botànics, circs, etc.) i que no han estat expressament esmentats en l'apartat 4.4. corresponent a l'Ús d'Establiments Públics.

5.11. CÀMPING O CAMPAMENT TURÍSTIC (CA)

Comprèn les activitats dutes a terme en un espai delimitat, dotat i condicionat perquè s'ocupi temporalment, amb capacitat per a més de deu persones que vulguin fer vida a l'aire lliure, i que utilitzin com a allotjament albergatges mòbils, tendes de campanya, caravanes o altres elements similars.

5.12. OCI I NATURA (ON)

Són activitats que es duen a terme a l'aire lliure en contacte amb la naturalesa com són ara les activitats de senderisme, excursionisme, rutes eqüestres, gaudi de la natura i similars. S'inclouen les instal·lacions on es produeixen les tasques d'organització i de suport a les dites activitats.

Article 38. Ús global (6) Comunicacions i infraestructures.

1. L'ús global de comunicacions i infraestructures comprèn les activitats destinades a les comunicacions i al transport, així com els espais reservats al trànsit i estada de persones, mercaderies, i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com privat. Així mateix, comprèn els espais i activitats destinats a assegurar el desenvolupament i funcionament dels sistemes infraestructurals.

Inclou els modes de transport per carretera, ferrocarril, aeri, marítim i els elements funcionals vinculats a l'execució i servei dels mateixos. Comprèn així mateix tots aquells usos permesos i complementaris del principal, com ara àrees d'estacionament, aparcaments, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de la circulació, així com les instal·lacions necessàries per a l'aprofitament de subproductes, i igualment aquells necessaris per facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport.

2. Inclou els següents usos detallats:

6.1. XARXA VIÀRIA

L'ús de xarxa viària és el trànsit de persones i vehicles, i l'estacionament dels segons en les àrees regulades a l'efecte.

El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la *Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB*, i els seus desenvolupaments reglamentaris; per les disposicions del Consell Insular de Menorca i pel propi Pla General i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments hi siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

6.2. INSTAL·LACIONS URBANES

Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis de la ciutat, com ara artèries de reg d'aigua depurada, artèries de proveïment d'aigua, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials, centres de producció i emmagatzematge d'energia, i "feeders" de distribució de gas, dipòsits de proveïment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, xarxes de telecomunicacions, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge, poliductes de productes petrolífers i altres similars a tots els anteriorment citats.

6.3. TRANSPORTS

Comprèn les activitats que es desenvolupen en les àrees destinades al trànsit i estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Està constituït pels terrenys i instal·lacions destinades al transport de mercaderies i viatgers, tals com estació d'autobusos, etc.

Comprèn, així mateix, tots els usos permesos i complementaris del principal, tal com comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, tallers, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de l'activitat principal, així com els necessaris per a facilitar la seguretat i la comoditat dels usuaris del transport.

6.4. TELECOMUNICACIONS

Corresponen a aquest ús detallat les instal·lacions dels serveis de correus, telèfons, ràdio, televisió, transmissió de dades, cable, etc.

6.5. APARCAMENTS DE VEHICLES

És l'ús destinat a l'estacionament de vehicles tipus turisme, motocicletes, autobusos i camions ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte.

Article 39. Ús global (7) Espais Lliures.

1. Correspon a l'ús i gaudi dels espais lliures d'edificació destinats a l'esbarjo, esplai i repòs de la població, tant de caràcter públic com privat.

2. Comprèn els següents usos detallats:

7.1. ESPAIS LLIURES PÚBLICS

És l'ús públic destinat a l'esplai i esbarjo de la població en general en sòls no edificables d'ús i domini públic, qualificats com tal en el Pla General.

7.2. ESPAIS LLIURES PRIVATS

És l'ús públic o privat destinat a l'esplai i esbarjo de les persones en àrees no edificables de domini privat classificades com tal pel Pla General o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

CAPÍTOL II. GRAUS I RÈGIM DE COMPATIBILITAT D'USOS

Article 40. Règim de compatibilitat d'usos.

1. Règim de compatibilitat d'usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permissivitat de cadascun d'ells.
2. Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides en cada règim, en funció de graus definits segons:
 - Mida o superfície afecta de l'activitat.
 - Ubicació en la parcel·la i en l'edificació.
3. Els Plans Especials de Reforma Interior, els Plans Especials de Protecció i Conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de manera restrictiva l'assignació d'usos en el sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, els graus permesos i la seva distribució a l'interior de les edificacions.

Article 41. Grau segons mida o grandària.

1. La superfície construïda es defineix per la superfície de cada unitat de local situat a una parcel·la o edifici, dedicada a cada ús concret. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment en espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda, excloent totes les superfícies d'usos auxiliars o annexos a l'ús en qüestió, com ara dependències d'instal·lacions, serveis, etc.
2. Es consideren set graus segons la superfície construïda:
 - 1) Fins a 75 m²
 - 2) Més de 75 fins a 500 m²
 - 3) Més de 500 fins a 1000 m²
 - 4) Més de 1.000 fins a 2.000 m²
 - 5) Més de 2.000 fins a 5.000 m²
 - 6) Més de 5.000 fins a 10.000 m²
 - 7) Més de 10.000 m²
3. En les diferents zones que estableix el Pla General, al fixar els graus permesos segons superfície construïda, s'estan regulant les dimensions màximes de cadascun dels locals independents dins de cada edifici, però no la superfície total construïda d'un determinat ús permès, que vindrà donat pels aprofitaments de les parcel·les segons la zona en la qual es localitzin. No estarà permès agregar locals independents per obtenir un local únic, si la superfície del resultant supera la superfície construïda màxima permesa.

Article 42. Grau segons ubicació.

1. La situació d'un ús es defineix en funció de la posició física de l'àmbit destinat a l'esmentat ús dins del predi o edifici.
2. Es defineixen cinc graus segons la situació:
 - 1) En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.

- 2) En planta baixa amb accés directe des de la via pública; pot estar associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera sempre que es vinculin al mateix ús.
- 3) En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- 4) En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
- 5) En espai lliure de parcel·la.

Article 43. Usos a plantes soterrani o semisoterrani.

1. Independentment dels usos que es permetin en les condicions establertes per a la ubicació 2, a les plantes soterrani o semisoterrani es podran autoritzar sempre, tot i que no figurin entre els expressament permesos en la regulació d'usos específica de la zona que es tracti, els següents usos:
 - Magatzems (3.2)
 - Seguretat (5.6)
 - Aparcaments de vehicles (6.5)
2. Dels usos d'Establiments públics (4.4), quan estiguin permesos, només s'autoritzaran en semisoterrani o primera planta de soterrani els de discoteques, sales de festa, pistes de bitlles i gimnasos, condicionats a que el seu aforament sigui menor de cent (100) persones i s'ajustin a allò establert en el RD 2816/1982, de 27 d'agost, *Reglament General de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives*.
3. Dels usos residencials (1.1, 2.1 i 2.2), només es permetran aquelles dependències auxiliars que no són obligatòries en la composició de l'habitatge, segons l'Annex I del *Decret 145/97, de Condicions d'Habitabilitat*, així com la normativa que el substitueixi. En els espais destinats a trasters a les plantes d'aparcaments de vehicles no podran existir emmagatzemada cap quantitat de gas liquat de petroli (GLP) o altres gasos inflamables, líquids combustibles o productes tòxics o perillous.

TÍTOL V. CRITERIS I CONDICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I. DE L'APLICACIÓ DE LES NORMES.

Article 44. Interpretació del Pla General. Definicions.

1. La interpretació del Pla General correspon a l'Ajuntament de Ferreries en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de la interpretació que puguin fer del mateix altres administracions en l'exercici de competències pròpies.
2. Si en l'aplicació dels criteris interpretatius continguts en l'article anterior es mantingués la imprecisió en les determinacions o contradicció entre elles, prevaldrà, en tot cas la interpretació del Pla més favorable al millor equilibri entre aprofitament urbanístic i equipaments urbans, als majors espais lliures, a la millor conservació del medi ambient i de l'entorn natural, al menor deteriorament del paisatge i de la imatge urbana, i al benestar de la població resident i transeünt.
3. La interpretació dels conceptes i paràmetres que s'utilitzen en les presents Normes es farà d'acord amb l'especificat en les seves respectives definicions, les quals es recullen com Annex a aquestes Normes.
4. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals o normatius s'entendran substituïdes a favor de les seves adaptacions i/o modificacions quan aquestes es produeixin.

Article 45. Jerarquia i valor relatiu dels documents del Pla General.

En cas de discordança o imprecisió de contingut dels diversos documents que integren el Pla, es tindran en compte els següents criteris:

- a) Les determinacions de les Normes urbanístiques prevaldran sobre la restant documentació escrita i entre dues normes urbanístiques prevaldrà la més restrictiva.
- b) En els plànols, prevaldran les determinacions de major escala o més precises.
- c) En cas de contradicció entre les normes escrites i les gràfiques prevaldran les escrites.
- d) La Memòria Justificativa servirà per a interpretar els dubtes que es poguessin donar de la lectura de la restant documentació del Pla General.

CAPÍTOL II. NORMES COMUNES D'EDIFICACIÓ A TOTES LES CLASSES DE SÒL.

Article 46. Àmbits de regulació i tipus d'ordenació de l'edificació.

1. Aquest capítol introdueix la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de tot tipus d'obra a realitzar a totes les classes de sòl.
2. L'aplicació d'aquestes Normes serà directa a tots els tipus de sòl urbà, urbanitzable i rústic així com a qualsevol planejament de desenvolupament -Plans Especials i Plans Parcials-, que a la vegada podrà ser més específic.
3. El tipus d'ordenació de l'edificació es concreta en les ordenances particulars de cada classe de sòl –urbà i rústic-, tant en la seva definició com els seus paràmetres.
4. Els tipus d'ordenació de l'edificació establerts a l'ordenació detallada del sòl urbà prevista en el Pla General o en els instruments de planejament que el desenvolupin són els següents:
 - a. Segons alineació d'espai lliure públic o vial: és aquella en la qual les façanes de les edificacions s'han de situar confrontants amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquests. L'espai edificable de cada parcel·la estarà determinat per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana.
 - b. Segons regulació de parcel·la: és aquella en la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, altura i coeficient d'edificabilitat net.
 - c. Segons volumetria específica: és aquella en la qual la forma i la situació de les edificacions és determinada pel mateix Pla general o per un instrument de planejament de desenvolupament, i s'estableix una ordenació de volums específica.
 - d. L'existent: és aquella en la que es preveu el manteniment de les edificacions existents.

Article 47. Separació a partions.

1. L'amidament de la separació a partions de parcel·la constituirà la menor distància entre aquests i qualsevol punt del perímetre envoltant de les edificacions, inclosos soterranis i semisoterranis o altres construccions, com voladissos i cornises de coberta superiors a un metre (1 m). Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.
2. Les piscines i els aljubs, en aquests efectes, tendran la consideració de construcció i es farà el seu amidament des de la làmina d'aigua.
3. En cas de que a una parcel·la se superposin les separacions establertes per la qualificació urbanística d'aquest Pla General i les d'aplicació directa de legislació o planejament superior (Llei de Costes, Llei de Carreteres, o d'altres), tant si està plasmat gràficament al Pla o no, s'haurà d'estar al compliment de totes les disposicions.
4. S'amidaran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat les simples volades de menys de

cinquanta centímetres (50 cm) de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

5. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i dipòsits quan es construeixin completament soterrades respecte al terreny natural, així com les construccions exclusivament destinades a serveis de l'edificació, com porteries, garatge, bugaderia i instal·lacions tècniques, quan es construeixin completament encastades en el massís de terres degut a que el pendent de solar així ho aconselli. Aquestes construccions ocuparan, com a màxim, un cinc per cent (5%) de la superfície de la parcel·la i tindran una altura màxima de tres coma cinquanta metres (3'50 m), inclòs paretó, i hauran de tenir acabats exteriors similars als de les façanes de l'edifici principal. La seva edificabilitat i ocupació s'haurà de computar dins els límits màxims establerts per a la parcel·la.
6. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes. La separació mínima, en tot cas, serà de dos metres (2 m).
7. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancs i massís de separació de mitgera.
8. Les instal·lacions aèries i dipòsits no es podran ubicar a l'espai de reculada. Així mateix no es podran ubicar les caixes de comptadors llevat del cas d'habitatges unifamiliars sempre que es situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa.
9. A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un metre (1 m), que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de dos metres (2 m) i sota aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment i mantenir-se el terreny natural sota elles.
10. Excepcionalment, en el cas de terrenys inclinats, i sempre que hi hagi autorització del propietari de la parcel·la limítrofa, es permetrà realitzar en l'espai de reculada, per a l'accés a les edificacions, una rampa amb un pendent que no superi el vint per cent (20%), a la qual no serà d'aplicació la diferència de cota de u coma noranta metres (1'90 m).

Article 48. Separació entre edificis a una mateixa parcel·la.

1. La separació entre diferents cossos d'edificació o construccions, que no siguin soterranis o semisoterranis, a una mateixa parcel·la, serà igual a la mitjana de les altures de les dues edificacions amb un mínim de quatre metres (4 m).
2. La separació s'amidarà perpendicularment als tancaments exteriors del perímetre envoltant de les edificacions o construccions afectades.

Article 49. Càmput de superfícies edificables.

1. La superfície edificada de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
2. La superfície de les porxades computarà al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin superiors a un terç (1/3) del seu perímetre i al cent per cent (100%) quan les obertures siguin inferiors o igual al terç (1/3) del perímetre.

3. La superfície de les pèrgoles computarà al vint-i-cinc per cent (25%) quan compleixi les condicions que figuren a la definició de l'annex II.
4. Les superfícies de terrasses descobertes, balconades, patis descoberts, soterranis i semisoterranis, no computaran com superfície edificada en cap tipus d'edificació.
5. En qualsevol tipus d'ordenació no computarà la superfície dels cossos d'edificació permesos per damunt de l'alçada màxima.

Article 50. Còmput d'altures.

1. Nombre de plantes: es computaran totes les plantes exceptuant els soterranis i el cos sobre la coberta de les caixes d'escala.
2. No es consideraran plantes diferents aquelles que tinguin una diferència de nivell de trespol inferior a un metre i mig (1,50 m) incloses dins un mateix volum o espai habitable.
3. No computaran els espais no habitables (amb una alçada útil inferior a u coma vuitanta metres (1,80 m) encara que siguin registrables.
4. Als efectes de la projecció de les cobertes inclinades, es podrà aconseguir una alçada de coronació de tres metres (3,00 m) superior a l'alçada reguladora màxima de l'edificació, constituint l'alçada total de la mateixa.
5. Alineació de vial.
 - a) Edificacions amb front a una sola via: s'efectuarà l'amidament des de la rasant de la via pública, enmig de la façana de la parcel·la o solar, fins a la línia d'intersecció de la cara inferior del forjat de cobertura amb el pla de façana.

En cas de que la façana del solar amb la via o amb l'espai públic sigui superior al doble del mínim establert a la normativa, es podrà dividir la façana en mòduls iguals o superiors a la façana mínima i escalonar la construcció. Aquest escalonament serà obligatori quan existeixin diferències d'alçada a la rasant de la via pública superiors a un metre (1 m).

A les edificacions que formin cantonada, i a la zona delimitada per les alineacions de façana i la prolongació de les línies de profunditat edificable a la seva intersecció amb aquelles, el nivell de la planta baixa podrà situar-se segons els criteris anteriors i, prenent com a punt de referència qualsevol dels dos més pròxims a la cantonada, segons convengui.
 - b) Edificacions amb front a dues o més vies, formant xamfrà o cantonada que tinguin assignada la mateixa alçada reguladora: s'amidarà aplicant el sistema anterior amb el conjunt de façanes desplegades com si fos una sola.
 - c) Edificacions amb front a dues o més vies, que no formin xamfrà o cantonada: es prendrà com a alçada reguladora la corresponent a cada carrer i l'edificació situada a la cota més alta podrà arribar fins la meitat del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable.
 - d) El punt més baix de la planta baixa podrà situar-se com a màxim a un metre (1 m) per davall de la rasant.
6. Edificació aïllada.

- a) L'alçada reguladora màxima d'un edifici serà la dimensió vertical mesurada en cada punt del paviment de la planta baixa des de la cota del mateix fins la cota de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit de dita alçada s'estableix a les ordenances de cada zona.
- b) En els casos en que l'edificació es projecti escalonadament per adaptar-se a la pendent del terreny natural, fraccionant la planta baixa en el nombre convenient de parts, en cada una d'aquestes s'haurà de complir independentment l'alçada reguladora màxima segons es defineix a l'apartat anterior.
- c) A la tipologia d'edificació aïllada amb ús d'habitatge unifamiliar només es permetrà una planta soterrani.

Article 51. Còmput de l'ocupació.

1. La superfície de la projecció vertical damunt un pla horitzontal del perímetre envoltant de tota l'edificació inclosos els soterranis, porxadades, i cossos o elements sortints de les façanes, excepte les volades o ràfecs de coberta de dimensió màxima d'un metre (1 m).
2. A sòl urbà, les piscines, aljubs i dipòsits soterranis, no computen com ocupació encara que ho faran les construccions en les que s'ubiquen les instal·lacions i maquinària de les mateixes, sempre que sobresurtin respecte de l'adaptació al terreny permesa.
3. Les pèrgoles no computaran sempre que compleixin la relació entre elements constructius i buits que figura a la definició de l'Annex II-D-5

Article 52. Limitacions de l'altura de l'edificació.

L'altura reguladora màxima vé condicionada pel nombre de plantes que es preveuen per a l'edificació segons el següent quadre:

- Planta baixa (PB) : Tres coma seixanta cinc metres (3,65 m)
- Planta baixa (PB) + 1 : Set metres i mig (7,50 m)
- Planta baixa (PB) + 2 : Deu metres i vint-i-cinc centímetres (10,25 m)
- Planta baixa (PB) + 3 : Tretze metres i mig (13,5 m)
- Planta baixa (PB) + 4 : Setze amb setanta i cinc metres (16,75 m)
- Planta baixa (PB) + 5 : Vint metres i mig (20,5 m)

Article 53. Construccions permeses per sobre de l'Altura Màxima.

Per damunt de l'altura reguladora màxima tan sols es permetran les següents construccions:

1. Cobertes inclinades amb un màxim de dos metres i mig (2,50 m) d'alçada i pendent inferior al trenta-cinc per cent (35%) que constituiran cambres no habitables.
2. Planta porxo, per davall del forjat de la coberta que tingui alçada útil lliure mínima d'u coma vuitanta metres (1,80 m). Aquesta planta estarà sempre lligada a la planta inferior, de la qual no serà segregable, per on tindrà l'accés i on existirà una superfície mínima de vint-i-cinc metres quadrats (25 m²)

construïts. Podrà tenir la condició d'espai habitable si compleix els paràmetres establerts al Decret 145/1997, de 21 de novembre, o Norma que el substitueixi.

3. Cambres d'aire, en els casos de terrats o cobertes planes, amb alçada màxima de quaranta centímetres (40 cm).
4. Per a les edificacions plurifamiliars, un cos d'acabament final per cada escala comunitària d'un màxim de divuit metres quadrats (18 m^2) i que quedi inclòs en el pla de quaranta-cinc graus (45°) que es recolza a la intersecció del plànol de façana amb la cara inferior del darrer forjat amb l'alçada interior lliure màxima de dos coma vint metres (2,20 m), excepte que sigui necessària major alçada per reglamentació de les instal·lacions tècniques lligades als aparells elevadors.

Aquest cos es podrà resoldre d'obra o amb gelosies i únicament podrà tenir una finestra de ventilació natural d'un màxim d'un metre quadrat (1 m^2) i d'una porta d'accés a coberta d'un màxim d'un metre (1 m) d'amplada.

Aquest cos podrà contenir usos tal com remat de caixa d'escala, maquinària d'ascensors, cambres de dipòsit d'aigua, maquinària d'aire condicionat, recinte de control de telecomunicacions, grups de pressió, dipòsit d'acumulació d'aigua calenta, etc., i suposarà que la resta de la coberta de l'edifici quedi lliure de construccions o volums que no siguin l'acabat de coberta. Aquestes instal·lacions sempre han de quedar ocultes de vistes des de la via pública i, a part de situar-se en aquest cos permès, es podran ubicar davall de la coberta inclinada als efectes de minorar la superfície d'aquest cos excepcional.

5. Conductes de xemeneies i ventilacions, instal·lacions de telecomunicacions, parallamps i arrambadors del terrat fins una alçada màxima d'u coma vint metres (1,20 m), o l'estrictament necessària en aquells casos degudament justificats.
6. Claraboies o lluernes de l'edifici que formin composició arquitectònica de conjunt amb l'edifici, fins una alçada màxima d'u coma vint metres (1,20 m).
7. Instal·lacions de captació d'energia solar integrades en la coberta de l'edifici.
8. En els edificis públics representatius i d'interès col·lectiu, les torres, les cúpules, els campanars i d'altres, tal com és tradicional en aquests tipus d'edificacions.
9. En els equipaments i a les edificacions d'ús col·lectiu, públic i hotelier i els edificis citats al punt anterior, i per tal d'evitar el possible impacte visual dels conductes de xemeneies i ventilació, es poden cobrir aquests, de forma que quedin ocults, sense que això pugui donar lloc a cap nou espai aprofitable i fins a un màxim de tres metres (3 m).

Article 54. Adequació dels edificis al terreny.

1. L'edificació en parcel·les amb pendent molt acusat s'haurà de situar en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellaments i terrabuits, prohibint-se la ubicació de l'edificació en les zones on la pendent del terreny natural és igual o superior al cent per cent (100 %).
2. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres executats amb les finalitats d'excavar els forats per a construir soterranis, semisoterranis, aljubs i piscines així com adaptar l'edifici o terrasses d'un jardí al

terreny natural, fetes de manera que s'evitin les grans excavacions i l'increment de terres.

3. El pis de la planta baixa no podrà situar-se a una alçada superior a un metre (1 m) a terrenys amb pendent inferior al vint per cent (20 %); als terrenys amb pendents entre el 20% i el 30% el pis de la planta baixa no podrà situar-se per damunt d'una coma cinquanta metres (1,50 m) i dos coma vint metres (2,20 m) per davall del terreny natural; als terrenys de pendent superior al 30% de pendent, l'alçada màxima per sobre del terreny natural serà de dos coma cinquanta metres (2,50 m), sempre mesurat des del punt més desfavorable.
4. Els anivellaments exteriors del terreny per a plataformes de terrasses, bancals, jardins, semisoterranis i piscines es resoldran amb el mateix criteri del punt anterior.
5. A més de les anteriors limitacions, als tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial, no es pot sobrepassar en més d'un metre (1 m) la cota de la rasant de la voravia.

Article 55. Elements sortints de la façana sobre la via pública.

1. Sempre que no contradigui la norma de la zona, es permetran cossos volats tancats, porxades obertes i balconades.
2. Els elements sortints de la façana podran ocupar com a màxim dos terços (2/3) de la façana i respectaran una separació a les mitgeres d'un metre (1 m); tot i que només es podrà tancar fins a una longitud màxima no superior a la meitat de la façana.
3. Els elements sortints de la façana queden regulats en funció de l'amplada del carrer on s'ubiquen. Ens els carrers d'amplària inferior a quatre metres (4 m) no es permetran elements sortints; en els carrers de quatre metres (4 m) i cinc metres (5 m) podran sobresortir quaranta centímetres (40 cm); en els carrers de sis metres (6 m) i set metres (7 m) podran sobresortir quaranta centímetres (60 cm); i en els carrers majors de set metres (7 m) podran sobresortir cent centímetres (100 cm).
4. Els ràfecs de coberta podran volar fins a un màxim de quaranta cinc centímetres (45 cm) i hauràn de preveure la recollida de les aigües de pluja.
5. Els elements de composició arquitectònica seran permesos amb un vol màxim de quinze centímetres (15 cm).
6. Les balconades i marquesines no es situaran a una alçada inferior a tres metres (3,00 m) sobre rasant de voravia.
7. Totes les cobertes que aboquin les aigües sobre una via pública hauran de preveure la seva recollida i conducció a la xarxa de pluvials existent.
8. Qualsevol volada, en carrers amb voravies, s'haurà de recular deu centímetres (10 cm) respecte de la línia entre calçada i aquesta voravia.

Article 56. Piscines.

1. Es podran construir piscines a totes les classes de sòl, incloses les zones no edificables com els patis interiors d'illetes, sempre complint les separacions següents: Al sòl urbà de Ferreries existent a l'aprovació d'aquest Pla un metre (1 m); als sectors urbanitzables residencials prevists a Ferreries dos metres (2 m); a la zona turística de Cala Galdana, dos metres (2 m) a mitgeres i tres metres (3 m) a carrers i espais lliures. Aquestes distàncies mínimes s'entenen a qualsevol límit

- de parcel·la tant de la làmina d'aigua com els seus corresponents recintes d'instal·lacions, excepte que aquestes siguin soterrades.
2. S'hauran d'adaptar al terreny amb els mateixos criteris de les edificacions.
 3. En sòl rústic, sempre hauran de ser annexes a un habitatge unifamiliar inclòs en el Catàleg d'Edificis de Règim Especial. La distància entre l'habitatge i la piscina serà inferior als vint-i-cinc metres (25 m).

Article 57. Condicions d'estètica i composició.

Façanes

1. Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc.) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.
2. Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents es procurarà que les reformes en plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.
3. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
4. Els ascensors, caixes d'escapes i recintes d'instal·lacions permesos hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.
5. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats en la resta de la façana. Es prohibeix l'evacuació dels líquids produïts per les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire o similars cap a la via pública.
6. Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en plantes baixes requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant pel que fa a disseny, com a materials i solució constructiva. Els projectes de modificació de façanes requeriran llicència d'obra major i hauran de ser redactats per tècnic competent.
7. A qualsevol de les façanes, la distància mínima de les obertures a la mitgera serà de seixanta centímetres (60 cm).

Cobertes

8. Les cobertes del sòl urbà es resoldran d'acord amb les indicacions que es donen per a cadascuna de les zones urbanístiques a les ordenances d'ús i edificació.
9. Les cobertes inclinades no podran sobrepassar en cap cas, l'envolupant màxima de l'edificació, i podran tenir discontinuïtats per a donar lloc a patis interiors, terrasses o per a instal·lació d'aparells. En cap cas es permeten discontinuïtats separades únicament per una paret vertical ni la presència de finestres; la

prolongació del plànol teòric de la coberta podrà tenir una alçada diferent. Aquesta discontinuïtat de la coberta es situarà a una distància mínima del pla de la façana de tres (3) metres i es disposarà de manera ascendent fins a una altura mínima d'un coma dos (1,20) metres.

10. En el cas que s'aprofitin la discontinuïtat de la coberta per a instal·lar aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques o d'altres similars, aquests elements no podran sobresortir dels plànols de la coberta.

Porxades

11. Si a una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer, no podran sobrepassar aquesta alineació amb els elements verticals de suport. La seva amplada interior lliure serà com a mínim de dos coma cinquanta metres (2'50 m) i la seva altura de sostre serà igual o superior a l'altura màxima del sostre de la planta baixa.

Marquesines

12. Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.
13. Si la marquesina no està prevista al projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una altura lliure superior a tres coma cinquanta (3'50) metres des de la rasant de la voravia. La part de sortint de la marquesina quedarà a una distància superior a vuitanta centímetres (80 cm) de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos metres (2 m) de distància de l'alineació oficial de l'edifici.
14. Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

Tendals

15. No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.
16. Els tendals que puguin instal·lar-se en façanes en planta baixa estaran a tots els seus punts a una altura mínima de dos coma cinquanta metres (2'50 m) sobre la rasant de la voravia. El seu vol serà tal que cap punt pugui resultar situat a distància inferior de deu centímetres (10 cm) de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la voravia, i respectant, en tot cas, l'arbrat.
17. Els voladissos dels tendals que s'instal·lin a façanes de plantes pis hauran de complir els mateixos paràmetres que les balconades.
18. A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos.

Article 58. Anuncis, rètols i tanques publicitàries.

1. Es podran col·locar anuncis, rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció, entre els dos coma cinquanta metres (2'50 m) de l'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada, si escau, i l'altura total de la planta baixa, llevat del que disposin les ordenances de caràcter especial, sempre que compleixin les següents condicions:

- a) Que no sobresurtin més de quinze centímetres (15 cm) del pla de la façana, a no ser que es recolzin sobre marquesina o adossats al cantell d'aquesta.
 - b) En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a vuitanta centímetres (80 cm) de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos metres (2 m) de distància a l'alineació oficial de l'edifici.
 - c) Que ni la seva composició, forma o colors, puguin tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.
 - d) Pel seu contingut, forma, color o situació no han d'ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar contra el decor públic.
2. Per damunt de l'altura de sostre de la planta baixa a cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres coma cinquanta metres (3'50 m) d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un coma cinquanta metres (1'50 m). Es podrà instal·lar a partir de l'altura màxima, sempre que no la sobrepassi en més de dos metres (2 m).
 3. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevulla que sigui la seva classe, adossats a baranes i balcons.
 4. Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris al Nucli Antic, al sòl urbanitzable, al sòl rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.
 5. De conformitat amb la disposició addicional novena de la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries*, al sòl rústic es permeten els rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es desenvolupa l'activitat anunciada, els quals seran objecte de regulació reglamentària específica mitjançant ordenança municipal, els cartells que assenyalin llocs d'interès públic, no comercials, i les indicacions d'ordre general.
 6. Per motiu de protecció del paisatge urbà, per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris a un sector determinat.

Article 59. Ubicació d'antenes i aparells d'aire condicionat.

1. Les instal·lacions de telecomunicacions i els aparells d'aire condicionat comunitaris s'hauran d'ubicar a la coberta de l'edificació, ocultes des de les vistes de la via pública a la que doni front la façana, i d'acord a les condicions dels articles 50 i 54 d'aquestes Normes.
2. Es permetrà la instal·lació d'aparells d'aire condicionat individuals, sempre que no sobresurtin del pla de façana, estiguin integrats en ella i no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit absolutament qualsevol abocament o desguàs cap a la via pública.
3. La descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores no es podrà realitzar a través de patis de primera categoria.

CAPÍTOL III. DE LES PARCEL·LES.

Article 60. Relació entre edificació i parcel·la.

1. Tota edificació estarà vinculada a una parcel·la de manera indissoluble, aspecte que es reflectirà als acords de les condicions de les llicències municipals.
2. Les condicions mínimes a assenyalar són les següents:
 - a. La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació.
 - b. Finalitat de l'actuació i ús al que es destinarà.
 - c. Alçada, volums i ocupació de parcel·la permesos.
 - d. Pressupost d'execució material de les obres.

Article 61. Condicions per a la edificació d'una parcel·la urbana.

1. Una parcel·la a sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposi el present Pla General i el planejament que el desenvolupi, si és el cas, estarà subjecte a la condició de no poder ésser edificada fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar.

Condicions de planejament:

2. Ha d'estar aprovat definitivament el Planejament General o de desenvolupament que s'assenyalin per a la superfície concreta.
3. Ha d'estar qualificada com edificable dins aquest Planejament.

Condicions d'urbanització:

4. Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del Sòl Urbà aptes per a l'edificació, el front o fronts de façana corresponents a l'alineació oficial de les quals afrontin amb vial o espai lliure públics i estiguin dotades, a tota la seva longitud, dels serveis que a continuació s'assenyalen:
 - a. En zones a les quals l'ús residencial es limiti a habitatge unifamiliar: Abastiment d'aigua, evacuació d'aigües residuals, subministrament d'energia elèctrica (xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries), telecomunicació, enllumenat públic i accés rodat o per a vianants públic (la parcel·la, si escau, ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. Si dona front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ésser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament, com a propietari del vial. Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment portland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas. Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas de vehicles. Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres) o voravia.
 - b. A la resta de zones, els serveis obligatoris mínims seran:
 - Abastament d'aigua amb canalització de la xarxa general en el vial o espai lliure públic al qual doni front la parcel·la. Garantia de subministrament a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia tant per a la població existent com per a la previsible.

- Evacuació d'aigües residuals. Tenint la canalització capacitat d'abocament suficient en tot el seu recorregut a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia, tant per a l'edificació existent com per a la que es pugués arribar a construir.
 - Així mateix haurà de comptar amb els serveis prevists en els punts referents a accés rodat, subministrament d'energia elèctrica de l'apartat a) d'aquest article.
- c. L'encintat de voravies que doni front a la parcel·la serà d'obligatòria execució per part del promotor de la llicència perquè sigui entesa la condició de solar i, per tant, es pugui concedir la llicència d'edificació. També s'executarà la jardineria i l'arbrat del vial públic en el cas de que estigui previst per l'Ajuntament.
5. Per autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i no s'incloguin en polígons o unitats d'actuació el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tal com abastament d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis. Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes previstos en el present article, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans. Així mateix la sol·licitud de llicència haurà de reunir els requisits que marca l'article 40 del Reglament de Gestió.
6. A sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en polígons o unitats d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 del Reglament de gestió urbanística. La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució de vials, abastiment d'aigua, hidrants contraincendis, evacuació d'aigües residuals i pluvials, si escau, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i telecomunicacions, amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi i, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia i subministrament de gas. La no procedència haurà de ser degudament justificada.

Condicions de gestió:

7. Haurà d'haver complert totes les determinacions de gestió que es fixin als instruments que marquin el Pla General o les figures de desenvolupament.
8. Haurà de complir totes les determinacions corresponents a la unitat d'actuació en la que pugui estar inclosa per a la distribució de càrregues i beneficis del planejament.

Article 62. Parcel·lacions urbanístiques.

1. Es considerarà parcel·lació urbanística a tota agrupació, divisió o subdivisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que es duguin a terme d'acord a les determinacions del planejament als sòls classificats com urbans o urbanitzables.
2. No podran realitzar-se parcel·lacions urbanístiques als sòls urbanitzables mentre no s'aprovin els corresponents instruments urbanístics de desenvolupament d'aquests. L'existència d'una parcel·lació il·legal durà com a conseqüència directa la denegació de les llicències que es puguin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.
3. Les parcel·lacions urbanístiques no estan permeses al sòl rústic del municipi.

Article 63. Llicències de parcel·lació.

1. Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans, urbanitzables i rústics pel Pla General. No es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques en Sòl Urbà sense prèvia aprovació d'un Pla General o, si escau, Pla Especial que el desenvolupi; en Sòl Urbanitzable fins que estigui aprovat el corresponent Pla Parcial.
2. Els actes d'alteració de parcel·les estaran sotmesos a l'establert als articles 71 i 172 del Reglament de Gestió Urbanística.
3. Les llicències de parcel·lació i agregacions de parcel·les es concediran sobre la base d'un projecte amb el següent contingut:
 - a. Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seves característiques en funció de les determinacions del Pla sobre el qual es fonamenti. En ella es descriurà, amb referència a les dades cadastrals, cada finca original existent, indicant, si escau, les servituds i càrregues que la gravin, i cadascuna de les noves parcel·les, havent-se d'acreditar la seva adequació a l'ús que el Pla li assigna i que, si és procedent, són aptes per a l'edificació.
 - b. Plànols d'estat actual, a escala 1:500 i com a màxim a 1:1.000, on s'assenyalin les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i arbrat existents i els usos dels terrenys.
 - c. Plànol de parcel·lació a escala 1:500 i com a màxim a 1:1.000 on es detallin tant les parcel·les divisibles com les indivisibles, indicant la ubicació de les zones verdes, espais lliures, dotacions per a equipaments, serveis i del sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament mig de l'àrea de repartiment.
 - d. Documentació notarial i registral que acrediti la titularitat, cabuda, forma i llandars dels bens a segregar.
4. Malgrat tot, la llicència de parcel·lació urbanística s'entendrà concedida amb els acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació i compensació i es podrà concedir simultàniament amb els d'aprovació definitiva dels plans parcials, especials i estudis de detall que incloguin documentació suficient, fent-se constar expressament aquesta circumstància en l'acord d'aprovació.
5. La llicència de parcel·lació autoritza a partionar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà

infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertogui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

6. En compliment del que disposa la legislació del sòl, l'autoritat municipal comunicarà d'ofici al Registre de la propietat corresponent els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució del planejament quan suposin la modificació de les finques registrals afectades pel Pla, així com la concessió de llicències concretes de parcel·lació i els acords que declarin la il·legalitat de parcel·lacions existents. Amb el acords es remetran còpies autoritzades dels corresponents plànols parcel·laris aprovats o de les cèdules urbanístiques, si escau.

Article 64. Parcel·les indivisibles.

A tota classe de sòl seran indivisibles:

1. Les parcel·les mínimes determinades en el planejament en funció de les corresponents disposicions de superfície o de paràmetres relatius a la seva forma.
2. Les parcel·les amb dimensions menors a les determinades com mínimes en el planejament, excepte si els lots resultants s'adquirissin simultàniament pels propietaris dels terrenys circumdants amb la finalitat d'agregar-los a les seves respectives finques, o formar una finca nova sempre que aquesta reuneixi les condicions de parcel·la mínima.
3. Les parcel·les amb dimensions menors del doble de les determinades com a mínimes en el planejament, excepte que l'excés damunt aquest mínim pugui segregarse amb la finalitat d'agregar-los a les seves respectives finques, o formar una finca nova sempre que aquesta reuneixi les condicions de parcel·la mínima.
4. Les parcel·les edificables d'acord a una determinada relació entre superfície de sòl i superfície construïble, quan s'edifiqués la corresponent a tota la superfície de sòl. En el supòsit de que se consumís l'edificabilitat corresponent a només una part d'aquesta, seria indivisible la resta de la parcel·la, si fos inferior a la parcel·la mínima, amb les excepcions indicades en el paràgraf anterior.
5. Les que així estiguin declarades en funció de l'obtenció d'un Interès General que vinculi la superfície a l'ús autoritzat.

Article 65. Tancament de parcel·les.

1. El tancament de parcel·les tindrà la mateixa qualitat constructiva que les façanes dels edificis, havent-se d'acabar i rematar adequadament per ambdues cares, com a mínim mitjançant aterrat i pintat, estant prohibides les parets de maons i blocs de formigó vists. Els tancaments de parcel·les són obligatoris tant a vial o espai públic com entre parcel·les veïnes. Les altures mínimes de les parets de tancament serà d'un metre vint centímetres (1,20 m) metre a carrer i seixanta (60 cm) centímetres entre veïns, sense perjudici de l'establert específicament per a cada qualificació urbanística i categoria de sòl; excepte en aquells casos de difícil topografia que s'hauran de justificar degudament. Les parets amb zona pública estaran sempre revocades i pintades.

Tanques de separació a sòl urbà.

2. Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial hauran de ser d'obra fins a una altura màxima d'u coma seixanta metre (1,60 m) sobre el

punt de referència, podent-se completar fins a dos coma quaranta metres (2'40 m) amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

3. Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'u coma noranta metres (1'90 m) a tots els punts del terreny, podent-se completar, previ acord dels propietaris afectats, fins a dos coma quaranta metres (2'40 m) amb proteccions diàfans, del tipus reixa metàl·lica o pantalla vegetal.
4. Si el terreny és inclinat es permetrà que els tancaments entre parcel·les situats al nivell d'aquest puguin incrementar la seva altura de forma que en cap punt superin en més de cinquanta centímetres (50 cm) les altures assenyalades a l'apartat anterior.
5. Les tanques de separació dels solars hauran de ser d'obra fins a una altura mínima d'un metre i seixanta centímetres (1,60 m) sobre el punt de referència.

Article 66. Tancat d'obres.

1. Els solars o edificis a on s'executin obres s'hauran de protegir mitjançant la instal·lació de tanques protectores a tot el front dels mateixos, que evitin els perills per als vianants i el deteriorament de la via pública.
2. En aquests efectes, s'instal·laran tanques protectores opaques d'aspecte decoròs situades a una distància no superior als dos metres (2 m) de la façana de la parcel·la i d'una alçada mínima de dos metres (2 m), deixant un pas a la vorera d'un mínim de vuitanta centímetres (80 cm) d'amplada, contat des de l'encintat de la mateixa. Si no existeix voravia, el pas mínim de calçada serà de quatre metres (4 m).
3. La llicència d'instal·lació de tanques s'entendrà concedida amb l'autorització de la llicència d'obres corresponent, si bé, haurà de constar expressament a la sol·licitud de llicència si es pretén ocupar la via pública, fixant-se per part de l'Ajuntament el cànon, límits i la duració de la llicència d'ocupació de via pública.
4. Aquest tancament mai podrà impedir el pas dels vianants, amb especial atenció a les persones amb mobilitat reduïda.

Article 67. Tractament de l'espai lliure de parcel·la.

1. A les zones d'edificació aïllada residencial, el terreny natural de l'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar o conservar en el seu estat natural de flora o paisatge. L'enjardinament implica la no pavimentació (rajoles, recobriments rígids, llambordes, graves i altres similars), excepte els necessaris passos d'accessos i perimetrals per als vianants d'una amplària inferior a un metre (1 m). Aquest enjardinament abastarà un mínim del vint-i-cinc per cent (25%) de la parcel·la.
2. Quan el relleu del terreny aconselli practicar anivellacions mitjançant moviments de terres, es podran crear plataformes artificials d'anivellació i marginament per acomodar-se al pendent natural, tot i que els anivellaments exteriors del terreny per a terrasses o jardí no podran situar-se a més d'u coma cinquanta metres (1,50 m) per damunt i de dos coma vint metres (2,20 m) per davall del terreny natural.
3. La pavimentació dels espais lliures que es destinin a aparcaments a l'aire lliure, en edificacions aïllades, haurà de permetre la plantació d'arbrat i en la mesura del possible el drenatge natural de l'aigua de pluja, mitjançant tractament del sòl amb llambordes o similars. Els elements artificials complementaris destinats a projectar

ombra sobre els vehicles s'hauran de realitzar amb materials lleugers i mitjançant cobriment vegetal.

4. El projecte d'edificació, en edificació aïllada, haurà de dur annex el d'enjardinament de l'espai lliure de parcel·la, encara que el solar sigui sensiblement horitzontal. Es detallaran, si escau, els abancalaments, les espècies a plantar i la quantitat de cadascuna, a més de descriure a la memòria corresponent la manera com es conservaran i regaran les zones enjardinades, i la infraestructura que per a això es disposa, així com l'origen de l'aigua a utilitzar.
5. A les obres de nous establiments turístics o a la substitució dels existents, la suma dels arbres que ja existeixin a la parcel·la més els que es projectin plantar addicionalment, garantiran una dotació mínima en parcel·la d'un arbre per cada dues places hoteleres o similar que es projectin.
6. En cas d'enjardinar es farà mitjançant espècies amb baixos requeriments hídrics i poc piròfits.
7. Els projectes d'urbanització haran de dissenyar els espais lliures privats d'acord amb l'article 193 d'aquestes normes.

CAPÍTOL IV. NORMES D'HIGIENE, HABITABILITAT, SEGURETAT I ACCESSIBILITAT.

Article 68. Condicions mínimes d'habitabilitat i accessibilitat.

Tot local o edifici destinat a la presència perllongada de persones haurà de complir, a més del preceptuat específicament en les presents normes, les condicions de disseny i habitabilitat exigides pel *Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'habitabilitat*, així com la normativa que el substitueixi, l'establert en la *Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques*, així com en el *Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora d'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques*, i les disposicions vigents que els afectin o les que les substitueixin.

Article 69. Condicions dels locals i habitatges i reserves d'aparcament.

Locals:

1. Tots els locals que es construeixin de nova planta per poder ser destinats a usos globals secundaris o terciaris, hauran de tenir una superfície edificada mínima de seixanta metres quadrats (60 m²), amb independència de la zona del municipi que se situïn. No obstant, aquelles activitats comercials que duguin aparellat l'acumulació i el dipòsit de substàncies tòxiques, explosives, químiques industrials, contaminants i les classificades com a perilloses, s'hauran de situar fora dels nuclis urbans de població.
2. Els establiments que pretenguin dotar-se d'activitat musical, realitzar balls o qualsevol altra activitat recreativa o espectacle públic, hauran de tenir un mínim de cent metres quadrats (100 m²) de superfície edificada.
3. La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça per cada unitat de local comercial o cada cent metres quadrats (100 m²) construïts destinats a usos no residencials, sempre que es tracti d'un local de nova planta. No serà exigible dotació d'aparcament quan es produeixi únicament canvi de titularitat.
4. Les places d'aparcaments necessàries estaran situades, sempre que això sigui possible, dintre del mateix solar on se situa el local comercial. Excepcionalment podran vincular-se també a l'activitat comercial aquelles places d'aparcament situades en altres solars, sempre que estiguin dintre d'un radi de tres-cents cinquanta metres (350 m) entorn del local comercial per al qual se sol·licita llicència.

Habitatges:

1. Quant a les condicions de programa mínim regulat a l'apartat VIII de l'annex I del *Decret 145/1997, de condicions d'habitabilitat*, així com la normativa que el substitueixi i a l'efecte d'aquest Pla General, els nous habitatges hauran de tenir un mínim de quaranta cinc metres quadrats (45 m²) útils, totes les dependències incloses.
2. La dotació mínima d'aparcament privat no serà inferior a una plaça per cada habitatge o cada cent metres quadrats (100 m²) construïts destinats a usos residencials, podent exigir-se major dotació a la reglamentació específica de la

zona. S'exonera del compliment d'aquesta dotació a la qualificació urbana de Nucli Antic i a d'altres qualificacions urbanes on es presenti proposta d'ampliació d'habitatges en edificacions i aquesta edificació existent faci inviable la dotació d'aparcament.

3. Les places d'aparcaments necessàries estaran situades, sempre que això sigui possible, dintre del mateix solar on se situen els habitatges. Excepcionalment podran vincular-se també a l'habitatge aquelles places d'aparcament situades en altres solars, sempre que siguin com a màxim la meitat de les places previstes amb un màxim de dos (2) i estiguin dintre d'un radi de tres-cents cinquanta metres (350 m) entorn de l'edificació residencial per al qual se sol·licita llicència.

Article 70. Altures lliures.

1. Les altures lliures de les peces habitables no seran inferiors a dos-cents cinquanta centímetres (250 cm), amb les següents excepcions:
 - a) Per a usos no residencials hauran de tenir una altura lliure mínima de dos-cents cinquanta centímetres (250 cm) quan siguin de nova planta i de dos-cents quaranta centímetres (240 cm) quan siguin locals existents, s'admetran en tots dos casos entresolats amb una altura lliure no inferior a dos-cents vint centímetres (220 cm).
 - b) En tota dependència que el sostre tingui una inclinació no superior a un cinc per cent (5 %), s'admetran altures lliures inferiors a la definida en cada cas, com altura lliure mínima en el quadre de l'annex I i de l'annex II del Decret 145/1997, de 21 de novembre, *pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal.lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat* o normativa que el substitueixi, sempre que es mantengui aquesta darrera en una àrea igual al vuitanta per cent (80 %) de la superfície útil mínima de la dependència. En aquesta àrea s'hi ha de poder inscriure el corresponent cercle de diàmetre mínim inscribible.
 - c) En les dependències destinades a cuina, cambra higiènica (lavabo o bany) o dependències auxiliars (bugaderia, distribuïdor, traster, etc.) o garatge-aparcament les altures lliures mínimes seran les determinades en el quadre de l'annex I i de l'annex II del Decret 145/1997, de 21 de novembre, *pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal.lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat* o normativa que el substitueixi.
 - d) En las dependències destinades garatge-aparcament, l'altura lliure mínima serà de dos-cents vint centímetres (220 cm).
2. L'altura lliure màxima de les peces habitables en planta baixa podrà ser de tres-cents setanta-cinc centímetres (375 cm), excepte en edificis l'ús exclusiu dels quals sigui turístic en la modalitat d'allotjament hotel·ler, comercial, industrial, magatzems o per a tallers, en els quals no serà superior a quatre-cents centímetres (400 cm).
3. En el cas de l'ús d'habitatge unifamiliar, la planta baixa podrà presentar escalonaments, sempre que no es manifestin en la planta immediata superior i que l'altura entre la cara superior del forjat més baix i la cara inferior del forjat que la cobreix no superi l'altura lliure abans assenyalada.

4. Excepcionalment i amb caràcter puntual, podrà disminuir-se l'alçada lliure en les dependències sota sostre horitzontal o amb una inclinació no superior al 5 %, a fi de permetre el pas de conduccions o elements penjats sota sostre, sense que l'altura lliure resultant afecti a més d'un 20 % de la superfície útil i que el mínim absolut sigui 2,10 m per edificacions existents i 2,20 m per a noves construccions.
5. En habitatges unifamiliars, els espais que per qüestions de composició arquitectònica es projectin a doble altura, no podran superar l'altura lliure màxima de sis metres i mig (6,5 m) més la inclinació corresponent als faldons de la coberta si l'espai comunica diverses plantes, inclosa la planta baixa ni l'altura lliure màxima de tres metres (3 m) més la inclinació corresponent als faldons de la coberta, si l'espai pertany a la planta de pis.
6. Les plantes soterrades tendran una alçada mínima de dos coma vint metres (2,20 m).

Article 71. Escales comuns.

1. L'amplada mínima de l'escala es fixa en un metre (1 m). L'altura de l'escala, mesurada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos coma vint metres (2'20 m).
2. Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una amplada mínima d'u coma vint metres (1'20 m), i en cas contrari, aquesta amplada no serà inferior al de l'escala. No s'admetran replans partits. La longitud mínima dels replans serà d'u coma vint metres (1'20 m).
3. Entre replans existiran, almenys, dues (2) altures de graó, però mai més de setze (16).
4. En edificis de més de trenta (30) habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplada mínima d'u coma trenta metres (1'30 m).
5. Els graons de qualsevol escala l'ús de la qual no sigui estrictament privat compliran les següents condicions:
 - a) La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'altura de la contrapetja estarà compresa entre seixanta-dos (62 cm) i seixanta-sis centímetres (66 cm).
 - b) L'estesa mínima serà de vint-i-vuit centímetres (28 cm) i la contrapetja màxima de divuit centímetres i mig (18,5 cm).
 - c) A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.
6. La distància mínima dels buits d'accés a locals, habitatges o ascensors a agafada o arrencada dels trams d'escala serà com a mínim de vint-i-vuit centímetres (28 cm).
7. L'altura mínima de la barana en trams i replans serà d'un metre (1 m).

Article 72. Accés a cobertes.

1. Amb la finalitat de facilitar les operacions de manteniment, conservació i reparació, i en previsió de situacions d'emergència, tots els edificis disposaran d'un accés fàcilment practicable a la seva teulada o coberta plana.
2. En els casos d'habitatges unifamiliars (aïllats o no), l'accés a coberta no podrà realitzar-se mitjançant una solució de caixa d'escala, que se manifesti en l'aspecte exterior de la mateixa, podent-se optar, no obstant, per qualsevol altre solució

sempre integrada en els aiguavessos de coberta, o bé plantejant l'accés a les mateixes mitjançant escales exteriors.

3. L'accés a coberta, en qualsevol tipus d'edificació, podrà plantejar-se per l'exterior i des d'una terrassa corresponent al nivell immediatament inferior en el de la coberta.

Article 73. Ascensors.

Condicions generals:

1. La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, superfície útil del cambriol o amplada de l'escala mecànica i velocitat d'elevació. L'atorgament de la llicència s'entendrà sense perjudici de les autoritzacions atorgables per l'òrgan autonòmic competent.
2. A la mateixa planta i contigua a la cambra de màquines no es podran construir locals destinats a habitatge, a no ser que l'esmentada cambra s'insonoritzi de forma tal que no transmeti renous superiors a quinze decibels (15 dB) als habitatges annexos.

Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors:

3. S'exigirà la instal·lació d'ascensors a tots els edificis nous destinats a habitatges, oficines o comerços, i en general, locals freqüentats pel públic, la cota del paviment del darrer pis dels quals es trobi a més de set metres i mig (7,50 m), sobre la cota de referència de la planta baixa.
4. La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos. Si resulta una capacitat superior a sis places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors.
5. Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones, haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.
6. En els edificis als quals una part d'ells estigui destinada a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà calculant la mateixa fórmula anterior suposant per als habitatges, únicament a efectes de càlcul, una persona per cada trenta metres quadrats (30 m²) de superfície útil.

Escales mecàniques:

7. En els edificis destinats a comerç o oficines, amb excepció de dues unitats, els ascensors d'ús públic podran ser substituïts per escales mecàniques de capacitat equivalent.

Article 74. Tipus i condicions de patis.

Tipus de patis:

1. Pati de primera categoria és aquell a l'interior del qual pot inscriure's un cercle de diàmetre igual a 1/3 de l'altura del seu parament més elevat, amb un mínim de tres metres (3 m) per a tot tipus d'edificis en sòl urbà. És apte per donar llum i ventilació a les sales d'estar, menjadors, cuines, dormitoris i despatxos.
2. Pati de segona categoria és aquell a l'interior del qual pot inscriure's un cercle de diàmetre igual a 1/8 de l'altura del seu parament més elevat, amb un mínim de dos

metres (2 m). És apte per donar llum i ventilació a dependències no enumerades als patis de primera categoria.

3. Pati anglès és el pati situat en façana per sota de la cota natural o de la cota d'anivellació del terreny, que té com a finalitat donar llum i ventilació. Haurà de poder inscriure's un cercle de diàmetre no inferior a 3 metres (3m) per a donar llum i ventilació a sales d'estar, menjadors, dormitoris i despatxos i s'haurà de poder inscriure's un cercle de diàmetre no inferior a dos metres i mig (2,50 m) per a donar llum i ventilació a la resta de dependències.
4. En projectes d'edificacions a construir en terrenys amb pendent superior al vint per cent (20 %), a fi d'acomodar l'edificació al terreny, es permetran patis de primera o segona categoria, limitats per la façana posterior i murs de contenció de terres verticals, sense cap abancament, dels quals els laterals es realitzaran com a màxim en continuació a les façanes corresponents. L'altura del pati no podrà superar en cap cas l'altura màxima de l'edifici.

Patis mancomunats:

5. Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles contigus, quan es constitueixi mancomunitat a fi de complimentar les dimensions mínimes exigides.
6. La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituent, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la propietat.

Condicions dels patis:

7. En tots els patis, el paviment estarà situat a l'altura o per sota del paviment del primer local que hi ventili i estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un desguàs o sifó per a recollida d'aigües.
8. La superfície del cercle mínim inscrit no podrà quedar afectada per galeries, conduccions, volades ni sortints de cap gènere en tota la seva altura.
9. Els buits d'il·luminació i ventilació de les peces s'hauran de situar directament en contacte amb la zona que s'inscriu el referit cercle i no es permetrà en cap cas la ventilació i il·luminació a través d'estrangulacions del pati que no compleixin les susdites dimensions.
10. Tots els patis estaran dotats de tancaments, baranes o proteccions adequades per evitar caigudes.

Penetracions a façanes:

11. Es consideraran penetracions als entrants, de l'espai no edificat respecte a l'alineació de la façana, tant de pati com exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.
12. Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració, la relació entre la longitud (L) del front que obre aquesta i la profunditat (P) de l'esmentada penetració, mesurada des del pla de façana, ha de ser major o igual a u (1).

Article 75. Qualitat de les construccions.

1. Les construccions cercaran, en les seves solucions de projecte la millor estabilitat, durabilitat, resistència, seguretat i economia de manteniment dels materials emprats i de la seva ubicació en obra.

2. En aplicació del contingut d'aquestes Normes, i de les responsabilitats que li són pròpies, és competència de l'Ajuntament tenir cura, tant pel respecte al contingut urbanístic del Pla General, com per l'adequada qualitat constructiva dels edificis.

Article 76. Aïllament tèrmic i acústic.

1. Les construccions compliran les condicions d'aïllament tèrmic i acústic previstes en les disposicions vigents sobre estalvi d'energia i condicionament ambiental. Amb aquesta finalitat, els materials emprats, el seu disseny i solució constructiva compliran les condicions imposades per aquestes Normes i la normativa sectorial respectiva.
2. A totes les sol·licituds d'obra major s'exigirà el compliment de les condicions normatives d'aïllament tèrmic i acústic.

Article 77. Protecció contra incendis.

1. Les construccions hauran de complir les mides que d'acord a la protecció contra incendis estableix el Codi Tècnic de l'Edificació, i d'altres que siguin vigents en aquesta matèria i, per tant, fossin d'aplicació.
2. Seran de compliment obligat totes les disposicions municipals que l'Ajuntament aprovi per incrementar la seguretat preventiva dels edificis i per facilitar l'evacuació de persones i l'extinció de l'incendi si arribés a produir-se.
3. A les zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals s'ha de complir el següent:
 - Hi ha d'haver una franja de 30 metres d'amplària separant la zona edificada de la forestal, lliure de matolls o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja.
 - La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives, cadascuna de les quals ha de complir les condicions exposades en l'apartat 1.1 (amplària mínima lliure de 3,5 metres; altura mínima lliure o gàlib de 4,5 metres; capacitat portant de vial de 20 KN/m²; sobreample en corbes).
 - Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives indicades en el paràgraf anterior, l'accés únic ha de finalitzar en una zona circular de 12,50 metres de radi, on es compleixin les condicions expressades en el primer paràgraf d'aquest apartat.
4. S'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals per a nuclis de població aïllada, urbanitzacions, àrees recreatives, càmpings, equipaments, etc. que estiguin situats en zones de risc. Per elaborar aquests plans s'haurà de prendre com a base la delimitació de riscos realitzada pel Pla Especial per fer front al risc d'incendis forestals (INFOBAL). Correspon a les autoritats locals la competència d'exigir la redacció dels plans d'autoprotecció, atorgant l'aprovació (amb informe previ de la Direcció General d'Emergències) i verificar el seu compliment.
5. S'ha d'exigir que els projectes acreditin i justifiquin el disseny i la ubicació de la urbanització segons criteris de minimització de risc d'incendis forestals.
6. Les urbanitzacions de nova construcció hauran de comptar amb un vial exterior de circumval·lació equipat amb hidrants normalitzats separats entre ells un màxim de

- 200 metres. A l'exterior d'aquest vial s'haurà de comptar amb la corresponent faixa perimetral de defensa amb les condicions ja exposades.
7. Pel que fa a la ubicació dels habitatges, s'ha d'evitar la seva construcció als següents indrets, pel seu elevat risc d'incendis forestals:
 - Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons, per tractar-se de llocs on els vents tendeixen a canalitzar-se.
 - Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.
 - En vessants inclinats per damunt del 25%, ja que l'efecte de la topografia afavoreix la propagació de l'incendi forestal.
 - Llocs enclotats on s'hi pot produir una gran acumulació de fums.
 - En àrees especialment exposades a vents forts i persistents.
 8. Les urbanitzacions ja establertes s'haurien d'adaptar a les prescripcions esmentades abans amb actuacions dirigides per l'Ajuntament per poder adequar-les de manera progressiva a la normativa en la mesura que sigui possible.
 9. Els titulars o concessionaris d'esteses aèries que travessin terrenys forestals han d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'amplada d'aquestes zones de protecció ha de ser la necessària per evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o un risc de produir incendis forestals, i ocuparà almenys el corredor de la línia elèctrica, més de 5 metres a cada banda d'aquest. En aquestes franges s'ha de mantenir, en tot cas, una cobertura arbòria i arbustiva màxima del 50% de fracció de cabuda coberta. En els casos de presència de peus arboris que comportin un perill de contacte amb els conductors, hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones s'han de mantenir lliures de residus vegetals o qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

Article 78. Protecció contra la humitat.

Tota cambra haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, estaran convenientment estancs, impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per a complir la seva funció fins i tot a terreny saturat d'aigua.

Article 79. Instal·lació d'aigua potable.

1. Tot edifici haurà de disposar en el seu interior de servei d'aigua corrent potable amb la dotació suficient per a les necessitats pròpies de l'ús. Tant els habitatges com els allotjaments temporals tendran una dotació mínima diària per a usos domèstics equivalent a quatre-cents litres (400 l) per habitant, amb un dipòsit amb capacitat d'emmagatzematge mínim de mil litres (1.000 l) per unitat d'allotjament o d'habitatge. En els casos d'allotjaments hotelers, la reserva mínima serà /persona/dia amb un mínim de trenta metres cúbics (30 m³).
2. Tots els habitatges i altres instal·lacions de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin

la consideració d'obra major, amb arranament a la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals, així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, tal com se senyala a les ordenances corresponents.

3. Queden prohibits els comptadors col·lectius en els edificis residencials destinats a habitatges.
4. No es podran atorgar llicències per a la construcció de cap tipus d'edifici fins que no quedi garantit el cabal d'aigua necessari per al desenvolupament de la seva activitat, bé a través del sistema de subministrament municipal o altre distint. Quan la procedència de les aigües no fos el subministrament municipal, s'haurà de justificar la seva procedència, la forma de captació, l'emplaçament, els cabals, la garantia sanitària i la garantia de subministrament.
5. La xarxa d'aigua potable proveirà tots els llocs de neteja i preparació d'aliments i tots aquells que siguin necessaris per a cada activitat. En tot edifici dotat d'aparells sanitaris destinats a la neteja de les persones i a la neteja domèstica s'haurà de preveure la corresponent instal·lació d'aigua calenta.

Article 80. Instal·lació d'aigües regenerades i pluvials.

Tots els sistemes d'instal·lació d'aigües previstos es mantindran completament independents perquè no puguin entrar en contacte les unes amb les altres.

Instal·lació d'aigües regenerades:

1. Totes les noves edificacions hauran de tenir prevista la connexió a una futura xarxa municipal d'aigua regenerada, connectada a l'aljub d'aigües pluvials i al dipòsit d'aigües grises, si existeix, per al seu major aprofitament.

Instal·lació d'aigües pluvials:

2. En les edificacions de nova planta, s'haurà de preveure a la parcel·la un aljub que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables quan la superfície de l'espai lliure d'edificació en la parcel·la sigui superior a cent metres quadrats (100 m²). En les edificacions residencials plurifamiliars i turístiques, aquest aljub alimentarà, a més de la xarxa de reg, els inodors de cada bany.
3. La dimensió mínima d'aquest aljub haurà de ser de cinc metres cúbics (5 m³) per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície d'espai lliure de parcel·la. En cap cas la dimensió mínima obligatòria serà superior a trenta metres cúbics (30 m³).
4. En els casos en els quals no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials, segons l'anterior, així com en el cas de que part d'aquestes aigües no es condueixin a aquell, el desguàs de les baixants es farà en albellons que les condueixin a la xarxa de pluvials urbana.
5. En cas de no existir clavegueram urbà destinat a recollir les aigües pluvials davant l'immoble de què es tracti, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.
6. A les edificacions industrials, es recolliran les aigües de cobertes i es disposarà d'un aljub de deu metres cúbics (10 m³) de capacitat, destinant aquestes aigües als inodors, instal·lacions contra incendis i a reg, en cas d'existir zona enjardinada.

Criteris d'instal·lació de les aigües:

7. L'emmagatzematge de l'aigua potable de pluja, serà independent del d'aigua potable de la xarxa municipal o d'altre procedència, i sempre sense comunicació entre ells.
8. En tot cas els aljubs d'aigua potable i aigua de pluja hauran de ubicar-se, com a mínim, amb les següents distàncies:
 - A fosses sèptiques i pous negres: deu metres (10 m).
 - A xarxa subterrània d'evacuació d'aigües fecals i grises: un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).

Article 81. Instal·lació d'energia elèctrica.

1. Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.
2. La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis de mitjana i baixa tensió, en totes les classes de sòl (urbà, urbanitzable o rústic), s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte en els següents casos:
 - Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament. S'haurà de justificar adequadament, per mitjà de la corresponent avaluació medi ambiental.
 - Quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats que desembre aconsellin el soterrament.
3. Atès que la retribució del sistema elèctric així ho imposa, les esteses d'alta tensió incloses a la xarxa de transport planificada podran ser aèries, excepte en el cas que al PDS energètic de les Illes Balears es determini el contrari. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals podran ser soterrades, en la mesura que discorri per camins públics o privats establint-se, si n'és el cas, les servituds necessàries per possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

Article 82. Instal·lacions de telecomunicació.

1. Tots els edificis de nova construcció i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors a aquell, amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.
2. La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà, urbanitzable o rústic), s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània. En qualsevol cas, les esteses s'ajustaran a l'establert a les matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes normes.
3. La localització, construcció, manteniment i funcionament de les antenes de telefonia mòbil s'ajustaran a les determinacions del *Pla Especial de Telefonia Mòbil de Menorca*, de 25 de novembre de 2002.

4. Les instal·lacions de telecomunicacions hauran d'evitar produir qualsevol tipus de perturbació elèctrica, quedant prohibides totes aquelles que produeixin aquest tipus de perturbacions elèctriques.
5. Els instruments de desenvolupament del Pla General hauran de contenir les previsions per a dur a terme les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions tal com s'estableix a l'article 11 del Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears. Aquestes canalitzacions s'han d'integrar dins el domini públic municipal.
6. Sempre que sigui possible, l'obra civil corresponent a aquestes canalitzacions o galeries de domini públic s'ha de planificar de manera que pugui utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, i també, si escau, per al soterrament d'esteses aèries de cables que puguin existir a la zona corresponent a l'actuació urbanística de què es tracti.

Article 83. Evacuació d'aigües pluvials.

1. L'evacuació de les aigües pluvials sobrants o que no puguin ser aprofitades es farà mitjançant un sistema de recollida per baixants fent-les arribar a la xarxa de pluvials o per pendents del terreny dins la pròpia parcel·la quan es tracti d'edificació aïllada.
2. En el cas de no existir xarxa de pluvials en el front del immoble de que se tracti hauran de conduir-se per davall de la voravia, fins a la cuneta.
3. Està prohibit connectar les aigües pluvials amb la xarxa general de sanejament.

Article 84. Evacuació d'aigües residuals

1. Les aigües residuals generades no podran ser abocades en pous negres o rases filtrants.
2. Al sòl urbà les aigües residuals generades hauran de desembocar forçosament a la xarxa general, mitjançant pous de bloqueig, i pous de registre entre la xarxa horitzontal de sanejament i la xarxa general municipal.
3. Quan la instal·lació rebi aigües procedents d'ús d'aparcaments individuals, aparcaments col·lectius, hotels o similars, es disposarà una arqueta separadora de fangs o grasses, abans del pou de bloqueig.
4. Per a aigües residuals de procedència no residencial, el sistema de depuració haurà d'aprovar-se prèviament pels organismes competents.
5. En cap cas, podran es podran abocar aigües residuals no depurades al terreny ni a la mar.
6. A les zones de sòl rústic en les que d'acord amb la seva regulació específica puguin construir-se construccions que puguin donar lloc a aigües residuals i donat que per la seva naturalesa rústica aquests sòls no disposaran de xarxa de sanejament, s'exigirà que les mateixes disposin d'un sistema individual de tractament de aigües fecals mitjançant fossa sèptica o depuradora completament estanca, amb capacitat per a deu dies. Les fosses disposaran de filtres o reixes fàcils de netejar, i constaran com a mínim de tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades) amb un rendiment mínim d'aproximadament el vuitanta per cent (80%), per a garantir la no contaminació dels aqüífers.

7. En terrenys porosos o en cas de que es estigui prevista la construcció en llocs pròxims a pous d'extracció d'aigua potable, s'hi haurà de realitzar un estudi hidrogeològic previ, en el que es determini la possible afecció a pous o a aqüífers. La instal·lació i sistema d'evacuació de l'efluent líquid de les fosses sèptiques o depuradores dependrà de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers que defineixen les PR indicades a la present planificació. En cap cas es permet abocar l'efluent líquid directament al terreny ni abocar-lo a un pou absorbent.

8. Es procurarà que una vegada tractada, l'aigua es pugui fer servir per rec, sempre que el mateix es realitzi mitjançant xarxa subterrània.

En els casos que l'habitatge es localitzi en una àrea sense risc de contaminació d'aqüífers l'efluent líquid es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 100 m² de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

En els casos que l'habitatge es localitzi en una Àrea de Prevenció de Risc de Contaminació d'aqüífers amb risc moderat l'efluent líquid es podrà eliminar mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre que es disposi de 200 m² de terreny per a cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

En els casos que l'habitatge es localitzi en una Àrea de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers amb risc moderat i estigui dins un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà (1.000 metres al voltant del pou) serà necessari un informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern les Illes Balears.

En els casos que l'habitatge es localitzi dins un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà (250 metres al voltant d'un pou) no es podrà permetre la instal·lació de fossa sèptica tal com especifica el Pla hidrològic de les Illes Balears en els articles 65, 66 i 67. Tot i així es podrà sol·licitar l'autorització a la DG de Recursos Hídrics per a la instal·lació d'un sistema de tractament d'aigües residuals, que haurà d'emetre informe favorable al respecte.

9. Des del moment d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'Ajuntament es compromet a l'elaboració d'un Pla Municipal de Millora de Sanejament i Drenatge, que haurà de ser aprovat per l'Administració Hidràulica competent, i que inclourà un programa d'actuacions encaminat a:

- Fer efectiva la connexió de la totalitat de les aigües residuals generades dins el sòl urbà a la xarxa de clavegueram.
- La separació de les aigües pluvials de les residuals urbanes, o actuacions substitutòries que permetin reduir els impactes sobre el medi derivats de l'existència de xarxes unitàries.

10. S'estarà al dispostat a l'article 50 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, sobre objectius i criteris bàsics en matèria de sanejament i depuració d'aigües residuals.

11. Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per a ser depurades, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi la salut del personal de manteniment dels col·lectors i de les plantes de tractament i que permetin assolir els següents objectius:

- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legislatives en vigència.
- Que permeti la gestió de llots de depuradora com a residu no perillós.

Ubicació de les aigües residuals:

12. Els dipòsits d'aigües residuals es disposaran com a mínim a deu metres (10 m) de dipòsits d'aigües potables i piscines i a cinc metres (5 m) dels límits, i en cas de terrenys en pendent es localitzaran a nivell més baix que els citats anteriorment.
13. Les fosses sèptiques o depuradores hauran de ser gestionades adequadament i les fangs hauran de ser gestionats per una empresa autoritzada. En cap cas es permetrà eliminar l'efluent líquid mitjançant un abocament directe del mateix al terreny ni es permetrà la injecció del mateix a un pou absorbent.

Per a l'eliminació de l'efluent líquid s'hauran de considerar les disposicions del punt 8 de l'article 161. Àrees de Prevenció de Riscos (SRP-APR) del present PGOU.

Article 85. Evacuació de fums i gasos.

1. A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums. Quan no es prevegi un rentador-estenedor de tipus porxo es preveurà, també, un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas. En ambdós casos la sortida dels esmentats conductes serà directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.
2. A tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tenguí caràcter provisional.
3. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local comercial d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta centímetres (30 cm x 30 cm), per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície útil del local o fracció.
4. Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera d'aquests productes un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit metres (8 m), ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns. Quan els conductes es situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'illeta, es considerarà una distància inferior a quatre metres (4 m) entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a efectes de l'obligació de descàrrega a la atmosfera almenys un metre (1 m) per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats a les mitgeres dels edificis contigus per la dimensió o situació d'aquells.

5. L'Ajuntament podrà imposar les mides correctores que estimi necessàries quan, previ informe tècnic, s'acrediti que una sortida de fums causi perjudicis a la població.

Article 86. Evacuació i reciclatge de residus sòlids.

1. A les zones de nou creixement el projecte d'urbanització preveurà el soterrament dels punts de recollida de residus sòlids. Els elements de cobriment d'aquests punts aniran a càrrec de l'Ajuntament.
2. Tot habitatge, unitat d'allotjament o local de superfície útil superior a seixanta metres quadrats (60 m²) disposarà d'un espai, que podrà ser en forma d'armari de poals, per a l'emmagatzematge separatiu dels residus sòlids urbans (al menys per a restes orgàniques, vidre, paper i cartró, metalls i plàstics) per a facilitar el seu reciclatge.
3. La capacitat útil d'aquest espai no serà inferior a zero coma vuitanta metres cúbic (0,80 m³) i es comptabilitzarà amb independència de les superfícies mínimes exigibles per raons d'habitabilitat.
4. En els locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície major de cent cinquanta metres quadrats (150 m²) s'haurà de preveure un recinte on allotjar els contenidors de residus separats amb una superfície útil mínima de dos metres quadrats (2 m²).

Article 87. Dotació de bugaderia.

1. A més del previst a la Norma Autònoma (actualment *Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB*) vigent o norma que el substitueixi, qualsevol habitatge o unitat d'allotjament disposarà d'una dependència destinada a bugaderia.
2. Quan la bugaderia es ventila des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat si es tracta de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'illeta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió des de l'exterior de la roba estesa.

CAPÍTOL V. MESURES AMBIENTALS.

Article 88. Adequació visual a l'entorn.

1. Totes les construccions i instal·lacions hauran d'adaptar-se a l'entorn allà on estiguin ubicades, amb harmonia amb el seu entorn, ja sigui urbà o rústic, i no es permetrà que el seu emplaçament, forma, altura, color, textura, composició, murs de contenció o tancament, instal·lacions o qualsevol altre element o part de la mateixa trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva natural del mateix, d'acord amb allò establert amb l'establert als articles 73 de la LS/76 i 10.2 del Reial Decret 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova el *Text Refós de la Llei del Sòl*.
2. Quan per raons justificades les noves instal·lacions o substitucions de serveis d'energia elèctrica a qualsevol classe de sòl (excepte a les Àrees d'Alt Nivell de Protecció), de conformitat amb les matrius de sòl rústic, no pugin ser subterrànies, aquestes s'hauran d'adaptar de forma plena a l'entorn, extremant l'elecció dels materials utilitzats i les formes i colors, de tal forma que s'afavoreixi el seu mimetisme amb el paisatge.
3. L'incompliment del que estableix aquest article serà motiu suficient per a la denegació de qualsevol tipus de llicència municipal.

Article 89. Vegetació.

1. Els talls i tales hauran de ser justificades i autoritzades sempre que siguin compatibles amb les mesures adequades per la defensa de l'arbreda i vegetació, i en el seu lloc constitueixin l'ambient paisatgístic i es mantengui la flora pròpia de la zona. Les actuacions sobre vegetació encaminades a la prevenció d'incendis forestals quedaran condicionades a què el corresponent agent de medi ambient concreti sobre el terreny la zona i caràcter dels treballs de prevenció i, si escau, expedeixi l'autorització de tala per als exemplars arboris.
2. Les noves urbanitzacions hauran de respectar al màxim la massa forestal o l'arbrat existent a la zona, ubicant les edificacions i zones edificades, quan això sigui possible, a les zones sense vegetació. En el disseny de les noves urbanitzacions es tindrà en compte la faixa de prevenció d'incendis forestals que ha d'envoltar el perímetre de la urbanització, a l'hora de situar les construccions, que segons el Decret 101/1993 haurà de ser de 50 metres d'amplada. La vegetació per a les zones verdes estarà formada per plantes autòctones evitant de forma especial espècies introduïdes que puguin significar un perill per a la vegetació pròpia de l'illa.
3. Seran especialment defensades les espècies arbòries característiques i típiques del terme com són el pi, l'alzina, el ginebre, la savina, l'ullastre, etc. així com els exemplars aïllats o agrupats de reconegut valor pintoresc i les plantes peculiars de la comarca.
4. Queda prohibida la introducció d'espècies al·lòctones al sòl natural o forestal del terme. S'utilitzarà material forestal de reproducció procedent de Menorca.
5. Als nous creixements, s'ordenaran els volums edificatoris, segons la topografia i els vents dominants, creant pantalles de vegetació arbrada allà on aquests vents siguin de gran intensitat.
6. En tota la implantació al territori d'instal·lacions, vies de comunicació, habitatges i urbanitzacions s'hauran de respectar les zones d'alzinar definides al Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit i, en el cas que obres i instal·lacions de justificada utilitat pública les hagin d'afectar, es preveuran mesures correctores i compensatòries.
7. A la zona del càmping de s'Atalaia s'hi ha detectat un possible hàbitat prioritari (Hypochoerido-Brachypodietum retusi). Per tal d'evitar-ne la futura afectació, no es podran realitzar moviments de terra o qualsevol altre tipus d'actuació que puguin suposar una afectació a la vegetació existent.

Article 90. Condicionament tèrmic passiu.

1. Totes les edificacions de nova construcció i aquelles existents que siguin objecte de reforma estructural o ampliació, contemplaran en el seu disseny el màxim nivell possible de condicionament tèrmic passiu, mitjançant la combinació de:
 - a) L'anàlisi de les condicions del microclima local de tal forma que la disposició dels carrers aprofiti les potencialitats bioclimàtiques de la zona a ordenar especialment en qüestions relacionades amb la insolació, l'exposició als vents i de vegetació. Aquesta anàlisi serà prèvia a l'elaboració dels plans parcials o projectes d'urbanització de les àrees urbanes sotmeses a reforma o reconversió.

- b) L'orientació solar i als vents idònia de les edificacions, aprofitant les possibilitats de la parcel·la.
- c) Una protecció solar adequada i suficient, dotant de protecció solar a tots els elements susceptibles de la façana. Aquesta protecció haurà de realitzar-se mitjançant persianes mòbils o proteccions fixes. No serà obligatori preveure proteccions solars per a banys, trasters o escales comunitàries, sempre que el buit sigui inferior a un metre quadrat (1 m²).
- d) L'accés directe des de l'exterior als locals o dependències es produirà preferentment a través de vestíbuls o compartiments de doble porta.

Quan es tracti d'accés d'ús públic o col·lectiu, compliran les dimensions mínimes fixades a la *Llei 3/1993 de supressió de barreres arquitectòniques*.
- e) Les finestres amb vidres en contacte amb l'exterior hauran de disposar sempre de doble làmina de vidre, amb cambra estanca entre les dues, que minimitzi el consum d'energia, excepte quan les dependències no es destinin a lloc d'estada habitual de persones.

Article 91. Condicions de disseny mediambiental.

Sempre que sigui possible a partir de les possibilitats físiques concretes de cada edificació o local, segons els condicionants físics de l'entorn, de l'ús al que estigui destinat i de les ordenances que li siguin d'aplicació, s'estableixen les següents condicions de disseny arquitectònic.

- a) Il·luminació natural: El disseny de tots els edificis o construccions haurà de fer prevaler la il·luminació diürna natural (solar) en totes les seves dependències, de tal forma que durant el dia la il·luminació artificial sigui considerada una solució excepcional o d'emergència.
- b) Enllumenat elèctric: La instal·lació de l'enllumenat elèctric es dissenyarà incorporant sistemes de màxima eficiència i baix consum i evitant la producció d'enlluernaments o molèsties visuals. En els sistemes d'enllumenat públic s'utilitzaran punts de llum que encaminin tota la capacitat lumínica cap a terra i no produeixin contaminació lumínica, utilitzant igualment sistemes de baix consum i estalvi energètic, d'acord amb la *Llei 3/2005 de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears*.
- c) Energia solar: Totes els edificis de nova construcció i els edificis rehabilitats existents de qualsevol ús en els quals existeixi una demanda total d'aigua calenta sanitària i/o climatització de piscina coberta de 50 a 5.000 litres/dia haurà d'incorporar instal·lacions receptores d'energia solar amb capacitat suficient per a cobrir el seixanta per cent (60%) de les necessitats energètiques anuals d'aigua calenta sanitària pròpia de l'edifici. Aquest percentatge serà del seixanta-cinc per cent (65 %) si la demanda es situa entre els 5.000 i 6.000 litres/dia i del setanta per cent (70 %) si la demanda és superior als 6.000 litres / dia.

Es recomana incorporar plaques fotovoltaïques i acumuladors, amb capacitat suficient per a cobrir part de les necessitats pròpies de l'edifici.

Les superfícies de les instal·lacions destinades a captació d'energia solar, no computaran a efectes del càlcul d'edificabilitat de la parcel·la.

Article 92. Ús de materials.

1. Queda prohibit l'ús de productes nocius o perillosos per a la salut o el medi ambient.
2. Quan sigui possible s'utilitzaran materials reciclats a qualsevol fase del procés constructiu.
3. Sempre que sigui possible tindrà preferència l'ús de materials alternatius al PVC a tots els elements constructius com ara tubs, canonades, aïllaments, mecanismes, etc.
4. A les edificacions contigües a terrenys forestals s'hi han d'instal·lar materials poc inflamables i amb alta resistència al foc, segons estableix el Codi tècnic de l'edificació.

Article 93. Nivell de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions.

1. Els elements constructius i d'insonorització dels locals, edificis o recintes on s'instal·lin activitats o s'allotgin instal·lacions, comerços, indústries, serveis, equipaments i dotacions, etc. hauran d'estar suficientment insonoritzats, per a garantir que no es transmetran a l'exterior dels esmentats locals o recintes, renous que sobrepassin els límits fixats.
2. Així mateix s'atendrà al disposat a l'Ordenança Municipal sobre Protecció del Medi Ambient contra la Contaminació per Sorolls i Vibracions.
3. Als carrers on sigui possible i especialment als nous creixements s'establiran mesures per reduir la contaminació acústica i afavorir d'aquesta forma la ventilació natural dels habitatges.

Article 94. Instal·lació d'infraestructures d'energies renovables.

1. Per a l'obtenció d'energia elèctrica per mitjans alternatius (eòlica o solar) s'afavoriran les petites instal·lacions front a les grans implantacions o parcs d'escala industrial, a totes les categories de sòl rústic a excepció de les àrees d'alt nivell de protecció (AANP), on la seva implantació restarà prohibida. En qualsevol cas es prohibeixen grans instal·lacions d'aquest tipus als terrenys qualificats com a Àrees d'Alt Nivell de Protecció o Àrees Naturals d'Especial Interès. S'entén com a petita instal·lació aquella que es pot connectar directament a la xarxa elèctrica de baixa tensió.
2. L'autorització d'infraestructures d'energies renovables en sòl rústic requerirà el compliment de les determinacions del Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears així com de qualsevol altra disposició legal que en cada cas sigui d'aplicació i, en el seu cas, la tramitació del corresponent procediment de declaració d'interès general, regulat a l'article 144 de les Normes.
3. Quan no resulti prohibida la seva implantació d'acord Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes es requerirà un estudi previ d'impacte ambiental per a la implantació de petites infraestructures d'energies renovables en sòl rústic protegit i per a la implantació de grans instal·lacions d'energies renovables en qualsevol categoria de sòl rústic.

Article 95. Criteris bàsics d'edificació sostenible per als allotjaments turístics.

A més de complir amb els criteris ambientals definits a la resta d'articles els projectes d'edificació de nous allotjaments turístics, hauran de complir amb els següents criteris d'edificació sostenible:

- a) Adaptació de l'edificació a les condicions locals, tenint en compte l'asolellada i la il·luminació natural, el vent, la ventilació i la disponibilitat d'espai d'aparcament suficient a la parcel·la.
- b) Foment de la producció d'electricitat en els edificis per mitjà d'energies renovables:
 - Energia solar tèrmica, utilitzable per mitjans actius (panells) per a la producció d'aigua calenta sanitària, escalfament d'aigua de piscines i sistemes de calefacció i per mitjans passius directes (envidraments al sud, hivernacles) i indirectes (murs emmagatzemadors de calor, cobertes estanques).
 - Energia solar fotovoltaica, utilitzable sobretot durant les hores diürnes. Es pot captar per mitjà d'elements integrables a façanes lleugeres, claraboies, murs cortina ventilats, sistemes de lames, etc
 - Energia solar per mitjà de sistemes híbrids tèrmico-fotovoltaics.
- c) Moderació de la demanda energètica per mitjà de disposicions arquitectòniques que redueixin les necessitats de refrigeració i calefacció mitjançant ventilació encreuada i convecció i la millora de l'aïllament tèrmic dels edificis en tots els seus tancaments, a través d'envidraments i fusteries d'altas prestacions, murs amb característiques aïllants reforçades, reducció de ponts tèrmics i utilització de cobertes enjardinades.
- d) Foment de l'eficiència energètica de les instal·lacions convencionals:
 - Instal·lacions de calefacció i climatització. El seu consum es pot reduir per mitjà de factors com la zonificació de les distribucions en funció d'orientacions, usos i horaris, la introducció de sistemes de regulació i control, l'elecció preferent de sistemes centralitzats i la correcta implantació dels emissors. S'ha de considerar així mateix, un correcte aïllament tèrmic dels aparells i conductes.
 - Instal·lacions elèctriques, l'eficiència global de les quals s'ha de millorar a través de l'eficiència individual dels aparells connectats.
 - Il·luminació artificial, el consum de la qual és millorable per mitjà de factors com l'eficàcia lluminosa de la làmpada, els seus equips auxiliars, els llums i els sistemes de control i encesa.
 - Mecanismes de control integrat que permetin regular, programar i optimitzar-ne el consum.
- e) Milliores en la gestió del cicle hidrològic:
 - Reciclatge d'aigües grises, per mitjà del desenvolupament de xarxes separadores per a aigües grises que en permetin la reutilització.
 - Mesures per a la limitació i detecció de pèrdues per infiltracions i evaporació de les xarxes de subministrament d'aigua potable.
 - Moderació del consum, controlant tant l'ocasionat en els aparells sanitaris com a causa del regatge.
- f) Adopció de sistemes de construcció sostenible:.

-Idoneïtat ambiental de materials i solucions constructives, tenint en compte el seu impacte sobre el medi ambient durant tot el cicle de vida. S'han de tenir en compte les emissions contaminants que puguin produir els materials i els seus efectes sobre el medi, l'energia incorporada i els residus sòlids al final del cicle de vida.

-Consideració de les propietats dels materials quant a emissió de productes tòxics i altres propietats que puguin resultar perjudicials per a la salut dels usuaris.

- Consideració en la fase de disseny de l'ergonomia de l'ús i la reducció de les operacions i obres de manteniment durant la vida útil de l'edifici.

-Consideració en la fase de disseny del futur reciclatge d'elements arquitectònics reutilitzables, la recuperació de materials contaminants i la recuperació de materials reciclables d'origen petri.

g) Gestió dels residus sòlids urbans per mitjà de la recollida selectiva i el compost.

h) Ús de noves tecnologies, integrant sistemes de control remot, detecció d'averies i telegestió de les funcions.

Article 96. Paràmetres ambientals dels nous establiments hotelers.

Els nous establiments hotelers hauran de complir els següents paràmetres ambientals:

- a) Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.
- b) Implantació obligatòria de sistemes de recirculació d'aigües grises.
- c) Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
- d) Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
- e) Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
- f) Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
- g) Recollida selectiva de residus en cinc fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgàniques i restes.
- h) Recollida de residus perillosos per gestors autoritzats.
- i) Implantació de mesures de minimització de residus.

CAPÍTOL VI. RÈGIM D'EDIFICIS EXISTENTS.

Article 97. Edificis fora d'ordenació.

1. Queden en situació de 'fora d'ordenació' les edificacions i construccions següents:

- a) Aquelles que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
- b) Aquelles edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició en cada cas aplicable.
- c) Aquelles que l'ús de les quals contravingui les condicions d'acord amb les quals s'autoritzen.

- d) Aquelles edificacions o construccions implantades legalment i en les quals s'hagin executat obres d'ampliació o de reforma sense comptar amb llicència o llicència anul·lada
- e) Aquelles obres i instal·lacions no legalitzades que quedin dins la zona de protecció de carreteres (article 49 de la Llei 5/1990 de 24 de maig de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears)

2. En els edificis i construccions fora d'ordenació es poden autoritzar les següents actuacions:

- En els assenyalats en els apartats 1a) i 1e) seran autoritzables, excepcionalment i motivadament, sempre amb la renúncia expressa al seu possible increment de valor d'expropiació, les reparacions que exigeixin la salubritat pública, seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin aquestes edificacions. En cap cas seran autoritzables obres de modernització, increment de volum o consolidació.
- En els assenyalats en els apartats 1b) i c) no es podrà autoritzar cap tipus d'obra. A més, si aquestes s'haguessin executat amb posterioritat al dia 1 de març de 1987 tampoc podrien obtenir l'autorització de contractació de cap tipus de subministrament d'energia elèctrica, clavegueram, gas, aigua, telèfon, etc.
- En els assenyalats en l'apartat 1d), només en la part legal, es podran autoritzar obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions i consolidacions.

També es podran dur a terme les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació instal·lacions per al compliment del Codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al reglament de supressió de barreres arquitectòniques. A la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra.

Article 98. Obres a realitzar a edificis existents construïts a l'empara de la normativa anterior.

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cada una de les següents situacions:

Situació 1a. Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa i no es trobi en cap dels supòsits assenyalats a l'apartat 1 de l'article anterior, es permetran els següents tipus d'obres:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, d'habitabilitat, higiene o funcionalitat.
- b) Reformes i canvis d'ús inclús totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.
- c) A les edificacions existents en espais lliures públics que compleixin les condicions esmentades i siguin un exponent de l'arquitectura tradicional, una vegada hagin passat a domini públic, es podran realitzar obres de reforma i destinar-les a usos socioculturals.
- d) En casos degudament justificats en necessitats d'adaptació de l'edifici a lleis o normes de rang superior aprovades amb posterioritat a la construcció de l'edifici es podran autoritzar obres encaminades a dotar-los d'escaleres

d'incendi, d'espais destinades a instal·lacions (aire condicionat, ascensors, espais per als residus, etc.) i/o altres similars que, de manera justificada, no impliquin més ampliació que l'estrictament necessària a tals fins. En aquests supòsits, malgrat que l'edifici preexistent incompleixi algun dels paràmetres senyalats en el Pla, podran realitzar-se les obres encara que les mateixes no s'ajustin als paràmetres imposats per a cada zona (separacions, altura, etc.). L'ampliació no podrà suposar, en cap cas, increment de la superfície habitable (cuines, dormitoris, sales, cambres de bany, etc.).

- e) Obres d'adequació de l'edificació a alguna de les situacions dels apartats següents.

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

En aquests edificis es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins el màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general en cada zona. L'ampliació haurà d'ajustar-se als restants paràmetres de la zona.

No obstant això a les zones d'habitatge unifamiliar, si l'ampliació a realitzar es situa sobre cossos d'edificació tancats existents, la mateixa podrà ser realitzada conservant les condicions de separació a les partions del cos d'edificació sobre el qual es situa.

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

Les reformes s'ajustaran als límits imposats per l'ordenança corresponent.

2. A les edificacions construïdes a l'empara de la normativa anterior en la tipologia d'habitatges unifamiliars en filera, aparellats o edificis plurifamiliars, ubicades a les zones turístiques i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran realitzar obres majors (reforma, millora, rehabilitació i modernització) sense poder en cap cas autoritzar augment de volum o de superfície construïda.

Article 99. Deure de conservació genèrica. Ordres d'execució.

1. Els propietaris d'edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, terrenys, jardins, cartells i instal·lacions hauran de conservar-los en un estat que en garanteixi la seguretat, la salubritat i l'ornament públic, i hauran de realitzar amb aquesta finalitat les obres de manteniment, reparació o reposició que resultin necessàries. Així mateix hauran de mantenir els paraments de les façanes exteriors i dels patis nets i amb bon aspecte, per la qual cosa hauran d'executar les obres de conservació que siguin necessàries.
2. L'Ajuntament podrà ordenar per motius de seguretat, de conservació del patrimoni, d'interès mediambiental o estètic l'execució de les obres de conservació o reforma que siguin necessàries, una vegada donada audiència a l'interessat.
3. Les obres s'executaran a càrrec dels propietaris, si es mantinguessin dintre del límit del deure de conservació que els correspon o suposessin un augment del valor de

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

4. Als efectes anteriors, l'Organisme que ordeni l'execució de les obres ha de concedir als seus propietaris o als seus administradors un termini, en base a la seva magnitud, perquè procedeixi al compliment de l'acordat. Si s'acaba el termini i no s'han executat, es procedirà a la incoació del corresponent expedient sancionador, i es requerirà de nou al propietari o propietaris o als seus administradors el compliment de l'ordre d'execució. En cas de no complir-se, es durà a terme per l'Organisme que ho requereixi, amb càrrec a l'obligat, a través del procediment d'execució subsidiària previst a les lleis.
5. Als efectes dels apartats anteriors, s'entendran com a obres contingudes en el deure de conservació que correspon als propietaris les de manteniment, adaptació i reforma mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornamentació segons els criteris d'aquestes Normes.
6. Tots els solars, mentre no estiguin edificats, s'hauran de mantenir nets i en estat decorós, i estaran tancats d'acord amb l'establert en aquestes Normes.
7. Queda prohibit qualsevol tipus d'emmagatzematge de material que envaeixi la superfície dels patis i espais lliures privats.

Article 100. Ruïna iminent.

En el cas d'imminent perill d'esfondrament total o parcial d'un immoble, encara que es prossegueixi la instrucció del corresponent expedient, s'adoptaran amb tota urgència, les mesures i precaucions encaminades a salvaguardar la seguretat pública i, especialment, la dels ocupants de l'immoble, tot a càrrec del propietari o propietaris de l'edifici ruïnós, de conformitat amb l'article 26 del Reial Decret 2187/1978, de 23 de juny, mitjançant el qual s'aprova el Reglament de Disciplina Urbanística.

CAPÍTOL VII. RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS.

Article 101. Definició i regulació dels Sistemes Generals.

1. Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableix el Pla General, conformement al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi de Ferreries.
2. D'acord amb el model urbà adoptat, el Pla General estableix els següents tipus de sistemes generals:
 - Sistema general d'equipaments comunitaris i centres públics (SGEC)
 - Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)
 - Sistema general d'espais lliures (SGEL)
3. Els sistemes generals definits pel Pla General es delimiten en els plànols d'ordenació, incloent-se a les diferents classes de sòl a efectes de la seva valoració i obtenció.
4. La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent les condicions que s'hauran de respectar a la seva execució, es regirà per les condicions establertes en aquestes Normes per a cada àrea concreta del territori municipal i en la normativa sectorial específica aplicable en funció de l'ús característic de cada sistema general.
5. Aquells espais lliures, equipaments i infraestructures que no siguin inclosos pel Pla en la categoria de sistemes generals conformaran els sistemes locals.

L'àmbit funcional d'aquests sistemes es limita principalment a una àrea concreta i determinada de la ciutat, i completen des d'una perspectiva local l'estructura general i orgànica del territori.

6. Els espais lliures públics en sòl rústic no tindran cap tipus d'edificabilitat i mantindran el seu estat natural.
7. En el sistema general de comunicacions són d'obligat compliment les següents determinacions:

- a) L'execució d'obres de qualsevol casta a l'entorn d'una carretera haurà d'ajustar-se a les condicions establertes en l'article 33.3 de la *Llei 5/1990, de Carreteres*.

- b) Es prohibeix la construcció de nous accessos a les carreteres de les xarxes primària i secundària, excepte en el cas de justificació davant l'organisme titular o gestor de la carretera que aquests compleixen simultàniament les següents condicions:

- La inexistència d'un altre accés a la propietat de la que es tracti.

- La impossibilitat de realitzar-lo per altre camí o per altra carretera local propera.

- Que la segregació de la finca en qüestió sigui anterior al 21 de desembre de 1974, data de publicació i entrada en vigor de la *Ley 51/1974, de Carreteras*.

- c) Es prohibeix la publicitat que sigui visible des de la zona de domini públic de la carretera, excepte a les travesseres de població, en les quals s'estarà al disposat per les Ordenances municipals i hauran de situar-se fora de la zona de domini públic i no afectar la senyalització, la il·luminació i les balises.

Als efectes d'aquesta determinació no se considera publicitat:

- La rotulació informativa de les vies

- Els cartells que senyalen llocs d'interès públic, no comercials i amb els formats que s'autoritzen.

- Les indicacions d'ordre general que siguin d'utilitat per a l'usuari, tals com la informació sobre tallers, restaurants, comerços, exposicions, fires, celebracions, sempre que no contenguin noms comercials, que resulten transitòries o que tenguin caràcter excepcional.

- Els rètuls o les marques comercials que es disposin a l'edifici o a les instal·lacions annexes en les que es desenvolupi l'activitat anunciada.

En tots els casos, per a la col·locació de qualsevol classe de cartell o reclam, en la carretera o el seu entorn, serà preceptiva l'autorització de l'organisme titular o gestor de la mateixa que haurà d'atendre, a més de a l'expressat anteriorment, a que les condicions de forma, grandària, situació o il·luminació no puguin ser perjudicials per al trànsit ni per als valors estètics de l'entorn.

- d) Es promourà la construcció de pantalles anti-renous en el sòl urbà colindant amb carreteres amb l'objectiu d'evitar el contacte directe de la població resident amb el trànsit, prioritzant-se les intervencions en aquelles punts que siguin identificats com a més conflictius en base al nombre de població exposada al renou, podent-se incloure dins la ZDP.

Article 102. Desenvolupament i obtenció dels Sistemes Generals.

1. Els Sistemes Generals es desenvoluparan mitjançant Plans Especials, excepte quan el Pla General contingui les determinacions necessàries, o quan estiguin inclosos en polígons a desenvolupar per Plans Parcial o Especials.
2. Els Sistemes Generals podran desenvolupar-se per unitats completes o per parts diferenciables, als efectes de les quals l'Ajuntament delimitarà els corresponents polígons, unitats d'actuació o, si escau, actuacions aïllades.
3. El desenvolupament dels sistemes generals les determinacions dels quals es continguin en el Pla General s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, en funció de la matèria específica
4. Els sistemes generals de titularitat pública s'obtindran per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat pel Pla General, mitjançant la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.
5. La qualificació del sòl com a Sistema general comporta l'interès general dels usos i activitats al quals es destina l'esmentat sòl o què en ell s'ubiquen. En virtut del Pla General l'Ajuntament està facultat per imposar la continuïtat de tals usos i activitats de titularitat privada en els sistemes generals.

Article 103. Execució dels Sistemes Generals.

L'execució de les obres i instal·lacions dels sistemes generals serà escomesa per l'Administració pública i els particulars, d'acord amb les previsions del Pla General i, si escau, a mesura que determinin els Plans Parcial i els Plans Especials en cada classe de sòl, de la següent manera:

- a) Per l'Administració Pública, d'acord amb les seves competències, per a aquells sistemes generals establerts en el sòl urbà i pels particulars en la part que els correspongui en virtut dels compromisos de gestió fixats en el planejament.
- b) Pels particulars en els casos de ser adjudicatari de concessions administratives en la prestació de serveis públics, tant en els sistemes generals en sòl urbà com en els establerts a càrrec del sòl urbanitzable.
- c) Per l'Administració Pública i els particulars d'acord amb les determinacions que referent al respecte contingui el Pla General i, si escau, a mesura que determinin els Plans Parcial en sòl urbanitzable o Plans Especials de Reforma Interior en sòl urbà.
- d) Per l'Administració Pública, d'acord amb les seves competències, per a aquells sistemes generals establerts en el sòl rústic i pels particulars en la part que els correspongui en virtut dels compromisos de gestió fixats en el planejament.

TÍTOL VI. ELIMINACIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

CAPÍTOL VIII. OBLIGATORIETAT. SÍMBOLS D'ACCESSIBILITAT. COMISSIÓ ESPECIAL

Article 104. Objecte.

Aquest títol s'ha destinat a fer que el poble i els seus edificis siguin utilitzables i accessibles per als minusvàlids, cecs, disminuïts físics, majors i altres persones amb defectes físics, psíquics i sensorials o que tinguin alguna dificultat, permanent o no, de transport i mobilitat.

Article 105. Obligatorietat.

1. La normativa d'aplicació serà l'establerta pel *Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques*, que desenvolupa la Llei 3/1993 de la CAIB. També seran d'aplicació les disposicions del Pla General que resultin d'aplicació i no resultin contradictoris amb la legislació esmentada.
2. Les disposicions d'aquest Títol s'exigiran a tots els instruments urbanístics de planificació (Plans Parciais, Plans Especials, Estudis de Detall i d'altres) que es presentin després de l'aprovació del present Pla.

Article 106. Símbol internacional d'accessibilitat.

1. L'Ajuntament de Ferreries adopta el símbol internacional d'accessibilitat, que és la figura estilitzada d'un minusvàlid sobre una cadira de rodes, en blanc sobre fons blau. La mida és de dotze centímetres (12 cm) per a senyalitzacions interiors.
2. Aquest símbol, l'instal·larà l'Ajuntament en els parcs públics i jardins de la ciutat a on s'hagi solucionat la circulació dels minusvàlids i a l'entrada dels edificis públics que s'ajustin a les condicions que estableixen en aquest Títol. Els locals i instal·lacions privades d'ús públic, col·lectiu o general que reuneixen les condicions adients també instal·laran aquest símbol i els edificis i locals privats que reuneixen aquestes condicions també el podran col·locar. La instal·lació del cartell quedarà exempta de drets, taxes o d'altres impostos o liquidacions municipals.

Article 107. Comissió sobre accessibilitat.

1. Per a totes les qüestions que afectin l'acompliment d'aquest Títol es crea una *Comissió sobre barreres arquitectòniques*, presidida per l'alcalde o pel regidor en qui l'alcalde delegui, dos minuvàlids residents a Ferreries, l'arquitecte municipal, un representant de la Fundació per als Discapacitats de Menorca i un representant de la Direcció General de Serveis Socials de la Conselleria de Sanitat per raó de la seva competència en l'eliminació de barreres arquitectòniques; si canviés la competència, seria membre el cap del nou Organisme.

2. Aquesta Comissió podrà demanar assessorament a altres institucions, organismes o persones dedicades a estudis de minusvàlids i accessibilitat, i capacitats per informar sobre aquestes qüestions. Aquesta Comissió podrà per iniciativa pròpia o per petició de qualsevol persona, formular tot tipus de peticions a l'Ajuntament en relació a l'acompliment de normatives sobre barreres arquitectòniques i altres qüestions connexes. La Comissió resoldrà per majoria i les seves funcions seran informatives en relació als acords que hagi de prendre l'Ajuntament, però quan l'Ajuntament no accepti les seves conclusions ho farà motivadament. Contra els acords municipals tota persona podrà interposar els recursos legals pertinents si no s'acompleixen les Normes d'aquest Títol.

Article 108. Aparcaments de superfície.

1. A les zones d'estacionament de vehicles lleugers en la via pública es reservarà permanentment, tan a prop dels accessos per a vianants com resulti possible, com a mínim una (1) plaça per a cada quaranta (40) o fracció de la capacitat total, destinats a vehicles que transportin minusvàlids dels membres inferiors. Aquestes places reservades tindran una amplària de tres coma trenta metres (3,30 m) quan es disposin en bateria i semibateria (als efectes de permetre l'accés a la cadira de rodes des del vehicle i viceversa).
2. Els petits desnivells que puguin existir entre la superfície destinada a l'aparcament de vehicles i d'altres reservats al pas de vianants se salvaran mitjançant rampes amb un pendent màxim del vuit per cent (8 %), excepte que resulti possible tècnicament aconseguir el sis per cent (6 %).
3. En aquestes places es col·locarà, conjuntament amb el símbol d'accessibilitat que descriu l'article 106 i en lloc ben visible un senyal de no aparcar amb la inscripció "reservat per a disminuïts físics".

Article 109. Parcs, jardins, espais lliures d'ús públic.

1. En els parcs i jardins d'ús públic es disposaran camins o passos de tres metres (3 m) d'amplària mínima, pavimentats amb material dur i antilliscant o amb terres molt compactes, als efectes de facilitar l'accés als disminuïts físics.
2. Els desnivells que puguin existir se salvaran mitjançant rampes, que tindran una amplària de u coma vuitanta metres (1,80 m) per permetre la doble circulació de cadires de rodes i un pendent del sis per cent (6 %). Si tècnicament no resulta possible acomplir el sis per cent (6 %), podrà elevar-se al vuit per cent (8 %).

Article 110. Instal·lacions i obres diverses.

1. Els senyals de trànsit verticals, semàfors, pals d'il·luminació o altres elements verticals de senyalització que estiguin a la via pública es disposaran de forma que deixin una altària lliure mínima de dos coma vint metres (2,20 m) i quan es trobin subjectes a suports verticals, les seccions d'aquests tindran les voreres corbades perquè no provoquin danys als invidents; en cas d'haver de disposar d'una altària inferior a l'assenyalada, s'instal·laran impediments als efectes d'evitar cops.

2. Els elements verticals de senyalització se situaran a la part exterior de la voravia, sempre que l'amplària d'aquesta sigui igual o superior a un metre i mig (1,50 m), i s'instal·laran tocant la façana o subjectes a aquesta, excepte aquells corresponent a llums de trànsit, que se situaran sempre tocant la vorera i al marge inferior de la franja de rajoles perpendicular a la façana situada a la banda esquerra. En parcs i jardins, els elements verticals de senyalització es col·locaran a les àrees enjardinades o similars i fora de la superfície destinada al pas de vianants.
3. Per la seguretat d'invidents no es disposaran obstacles verticals en cap punt de la superfície destinada al pas del vianant, excepte les fites o partions que es col·loquin als efectes d'evitar el pas de vehicles.

Article 111. Les obres de via pública. Elements urbans.

1. Totes les obres a la via pública se senyalitzaran de forma adequada mitjançant tanques de llums vermells, que es deixaran encesos durant el vespre, disposant d'elements de forma que els invidents puguin detectar a temps l'existència dels obstacles. No es farà ús de cordes o d'altres dispositius als efectes d'acotar les zones de perill.
2. Els elements urbans d'ús públic (cabines telefòniques, sanitaris, fonts públiques i altres anàlegs) s'hauran de dissenyar i disposar de forma que el seu ús sigui possible als minusvàlids amb cadira de rodes.

CAPÍTOL IX. ACCESSIBILITAT ALS EDIFICIS

Article 112. Obligatorietat.

1. Les prescripcions d'aquest article i del següent s'exigiran a tots els edificis destinats a usos públics col·lectius o, en general, no reservats al seu propietari ocupant, tals com edificis de l'administració pública, bisbat, jutjats, hospitals, clíniques, escoles, esglésies, mercats, cines, teatres, museus, instal·lacions esportives, hotels, biblioteques, locals comercials de venda al públic, bars, indústries. L'Ajuntament podrà exigir-ne també l'aplicació als edificis citats, en els quals sigui previsible, a criteri discrecional de l'Ajuntament, un afluència de públic que ho justifiqui.
2. En els edificis destinats solament a habitatges no els serà d'aplicació aquest Títol.
3. El projecte arquitectònic haurà de justificar en la Memòria l'acompliment del *Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques* i dels articles que corresponen d'aquest Capítol, segons els tipus d'edificis que projectin.

Article 113. Serveis sanitaris especials.

1. S'instal·laran serveis sanitaris especials per a ús de minusvàlids a les següents construccions:
 - Cines, teatres, museus, hospitals, ambulatoris, clíniques, esglésies, edificis de l'Administració pública i del bisbat, jutjats, biblioteques, mercats i estacions.
 - Indústries de més de cent (100) treballadors en naus conjuntes o en naus separades però que disposin del mateixos serveis comuns.
 - Bars, restaurants, sales d'espectacles i sales de festes en els quals l'espai destinat al públic sigui de superfície superior a dos cents metres quadrats (200 m²).
 - Escoles i altres centres d'ensenyament amb capacitat per a més de cent (100) alumnes.
 - Locals de venda al públic, en els quals l'espai per a la venda disposi d'una superfície superior a dos cents metres quadrats (200 m²).
 - Instal·lacions esportives en les quals la zona o zones de pràctica de qualsevol esport disposi d'una superfície total (coberta o no) superior dos cents metres quadrats (200 m²).
 - Hotels, pensions, o residències amb capacitat superior per a quaranta (40) persones.
2. A cada una de les esmentades construccions hi haurà, com a mínim un servei de bany que reuneixi les següents condicions:
 - En la distribució es tindran en compte les posicions normals d'una cadira de rodes (1,10 x 0,65 metres) i un radi de girada d'un metre coma cinquanta metres (1,50 m). Els banys no tindran repeus o altres sosteniments verticals que impedeixin l'accés de la cadira de rodes, l'altura màxima des de la part superior al terra no excedirà de vuitanta centímetres (80 cm) i el buit lliure o

altària des de la part inferior serà de seixanta-set (67) a setanta centímetres (70 cm). Les aixetes seran de creueta.

- La part inferior dels miralls haurà d'estar situada a una altària de noranta-cinc centímetres (95 cm) i es disposaran amb una lleugera inclinació. L'altària màxima del vàter serà de cinquanta centímetres (50 cm) des de la part superior al terra, i es disposaran unes barreres metàl·liques sòlidament instal·lades a setanta-cinc centímetres (75 cm) del terra en els paràmetres verticals, els agafadors hauran de ser de forma triangular o d'altra que permeti d'agafar-los fàcilment. En el cas que hi hagi albellons de reixes les entalles no tindran més d'un centímetre (1 cm) d'amplada. Les portes dels banys no s'obriran cap interior del bany.

Article 114. Edificis ja existents.

1. L'execució d'obres a introduir en un edifici ja construït per acomplir, totalment o parcialment, amb les previsions del present Títol, restaran exemptes de taxes, arbitris i d'altres ingressos municipals.
2. L'Ajuntament, mitjançant la Comissió que fixa l'article 107 fomentarà que els edificis públics o d'usos públics o col·lectius del municipi s'adaptin a les disposicions d'aquest, i, si disposa de partides pressupostàries adients, subvencionarà l'adaptació dels edificis amb ús més usual i concedirà ajudes.

**PART III NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ
DEL PATRIMONI**

TÍTOL VII. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 115. Objecte

1. El present Títol s'incorpora amb la finalitat de normativitzar i d'adaptar els criteris de protecció del patrimoni històric cultural dels béns immobles del municipi de Ferreries catalogats a les disposicions vigents, especialment a les determinades per la *Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol* i la *Llei 12/98, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*.
2. La protecció dels jaciments arqueològics, paleontològics i dels elements etnològics i arquitectònics catalogats tindrà per finalitat la conservació i preservació del patrimoni històric cultural immoble, als efectes d'evitar la degradació i d'afavorir el manteniment, recuperació i millora dels elements seleccionats en el *Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric del terme municipal de Ferreries* (en endavant *Catàleg de Protecció*).
3. *El Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric del terme municipal de Ferreries*, aprovat definitivament el 14 de febrer de 2001, així com la seva modificació puntual de la fitxa de l'Hort de Sant Patrici, aprovada definitivament el 25 de febrer de 2002, queden incorporats com a part integrant d'aquest Pla.
4. A l'efecte d'aquestes Normes integren el patrimoni paleontològic del terme de Ferreries tots els jaciments inclosos a la Carta Paleontològica elaborada pel Servei de Patrimoni del Consell Insular de Menorca.

Article 116. Obligatorietat.

1. Les disposicions del Títol present seran obligatòries per aplicació a tots els instruments urbanístics de planificació que es tramitin: Plans Parcial, Plans Especials, Unitats d'Actuació Urbanística, Estudis de Detall, etc.
2. Igualment obligaran a projectes d'obres en general, de moviments de terres, d'excavacions, de construcció de vies i obres públiques, d'obertura de nous camins públics o privats, etc. que poguessin afectar als béns catalogats.

CAPÍTOL II. NORMATIVA DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC, PALEONTOLÒGIC I ETNOLÒGIC

Article 117. Disposicions generals d'aplicació a zones d'interès arqueològic, paleontològic i etnològic

1. Les zones, jaciments i elements d'interès arqueològic, paleontològic i etnològic inclosos en el *Catàleg de Protecció* estaran sotmesos a les determinacions generals de la *Llei 16/1985, de 25 de juny, del Decret 2563/1966, de 10 de setembre*, i del document titulat *Instrucciones para la defensa de los monumentos prehistoricos i protohistoricos de las islas de Mallorca i Menorca*, que acompanya a l'Ordre Ministerial de 31 de març de 1967, del Ministeri d'Educació i Ciència. Aquestes disposicions legals regiran mentre no es redactin

o s'aprovin els Plans Especials de Protecció que exigeix l'article 20 de la *Llei 16/1985, de 25 de juny, del Patrimoni Històric Espanyol*.

2. També seran plenament d'aplicació el *Reial Decret 111/1986, de 10 de gener, de desenvolupament parcial de la Llei 16/85, la Llei 12/98, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*, la legislació urbanística vigent i les normes i disposicions legislatives relatives al patrimoni històric cultural dimanants del Govern i Parlament de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Article 118. Declaracions de bé d'interès cultural i proteccions legals

1. L'Ajuntament promourà la declaració de Béns d'interès Cultural (BIC) d'aquells monuments, immobles i zones de major interès històric, arqueològic, paleontològic i etnològic, que figuren en el *Catàleg de Protecció* i que no disposen de declaració específica de BIC.
2. La declaració de BIC suposarà, tot d'acord amb la normativa vigent, la seva incorporació als censos inventaris oficials, l'Ajuntament vetllarà per l'aplicació de les mesures cautelars i de protecció previstes als articles 16, 17, 18 i 19 de la *Llei 16/1985*.
3. Els béns històric culturals catalogats que no gaudeixin de la declaració de BIC també disposaran de les mesures de protecció adients, podent-se aplicar les previstes als articles 16, 17, 18 i 19 de la *Llei 16/1985*, tot als efectes de procedir a la protecció cautelar i efectiva dels béns.
4. Els béns immobles que es puguin descobrir amb posterioritat a l'aprovació definitiva del *Catàleg de Protecció*, seran objecte del corresponent informe, fitxa i catalogació, posant-se en coneixement del Consell Insular de Menorca la localització i característiques del nous béns. Valorant l'interès de la troballa es considerarà l'oportunitat de la inclusió al *Catàleg de Protecció* i a la declaració de BIC, si s'escau.
5. De forma genèrica gaudiran d'un grau de protecció i vinculació, similar als que ofereixen els articles 16, 17, 18 i 19 de la *Llei 16/1985*, la xarxa de tancaments tradicionals en el sòl rústic i altres elements de tipus etnològic construïts amb la tècnica de pedra en sec, que configuren el paisatge rural característic del terme de Ferreries.

Article 119. Intervenció de les administracions competents.

1. Les zones o béns culturals, de caràcter arqueològic, paleontològic i etnològic, que figurin en el *Catàleg de Protecció*, prèvia qualsevol autorització municipal o actuació privada, seran sotmesos a l'autorització o informe dels Organismes competents en la gestió del patrimoni històric i artístic, concretament del Consell Insular de Menorca.
2. L'Ajuntament o el Consell Insular de Menorca podran promoure actuacions que tendeixin a la pràctica d'estudis, investigació, excavacions arqueològiques i de conservació dels béns culturals, tot d'acord amb les determinacions dels articles 22.1, 39 i 42.1 de la *Llei 16/1985*.

Article 120. Delimitació dels béns culturals.

Els Plans Especials de Protecció dels BIC i els de les Àrees Naturals d'Especial Interès o d'altres que es redactin, els Plans Parcial, els Estudis de Detall, etc., que afectin a béns catalogats o a nous jaciments que es localitzin, hauran d'aportar la delimitació topogràfica de l'anomenada zona monumental pròpiament dita (Polígon Envoltant) i de la corresponent zona de respecte, a una escala màxima de 1/500, així com les previsions específiques relatives als accessos i a zones d'aparcament de vehicles, si s'escau. En aquells casos en que es determini específicament per part dels organismes competents, es redactarà una normativa específica de protecció del bé objecte d'intervenció o afectació.

Article 121. Plans i/o projectes de protecció.

1. S'exigirà als promotors de qualsevol actuació urbanística o constructiva que afecti a un bé catalogat o al seu entorn immediat (zona de respecte), ja estigui inclòs en el *Catàleg de Protecció* o que s'hi inclogui en el futur, un informe redactat per un tècnic competent tot d'acord amb la naturalesa del bé incorporat al Pla o projecte d'obra. El Pla o projecte constructiu, amb l'esmentat informe es remetrà a la Comissió de Patrimoni Històric Artístic, la qual emetrà el corresponent informe.
2. L'Administració municipal, a la vista de l'informe previ esmentat, i la corresponent resolució de la Comissió del Patrimoni Històric Artístic, podrà procedir a la redacció del Pla Especial de Protecció, tot als efectes de garantir la conservació del patrimoni afectat. Aquest Pla Especial de Protecció es formularà de conformitat a les determinacions establertes a l'article 20 de la *Llei 16/1985*.
3. L'obligatorietat de redactar un Pla o Projecte de Protecció d'un BIC també serà extensiva a l'àmbit d'aquells Plans Parcial o Plans Urbanístics aprovats definitivament que afectin o puguin afectar a qualche BIC, tot d'acord amb les determinacions de l'article 20 de la *Llei 16/1985*.
4. En el sòl rústic qualsevol moviment de terres, projectes d'edificació, de construcció de nous camins, o d'altres tipus d'actuació sobre el territori que s'hagin de realitzar a menys de dos cents metres (200 m) d'un BIC o de la seva zona monumental (Polígon Envoltant), requerirà, prèviament, la redacció de l'informe assenyalat a l'apartat 1 del present article, i si s'escau, un pla o projecte de protecció aprovat pels organismes competents.

Article 122. Intervenció de l'administració municipal.

1. L'Ajuntament de Ferreries, d'acord amb allò que preveu l'article 7è de la *Llei 16/1985, de Patrimoni Històric Espanyol*, promourà de manera individual o amb la col·laboració d'altres organismes competents, les operacions neteja de jaciments arqueològics, paleontològics i etnològics, als efectes d'eliminació de la vegetació i de la brutícia que pugui afectar negativament als BIC.
2. L'Ajuntament, individualment o amb col·laboració amb institucions públiques o persones o entitats privades, promourà i/o incentivarà les operacions d'elements degradats, de consolidació d'estructures deteriorades, de manteniment de les característiques ambientals de l'entorn del BIC i de tots aquelles actuacions que tendeixin a la protecció i conservació patrimonial.

3. L'Ajuntament de Ferreries promourà la difusió i coneixement del patrimoni històric del municipi, potenciarà la senyalització i accessos, la dotació d'infraestructures adients i la instal·lació de plafons informatius sobre les característiques dels BIC més notables i d'interès general.
4. De conformitat amb les formulacions de l'article 13è.1. de la *Llei 16/1985*, i addicional quarta del *Reial Decret 111/1986, de 10 de gener*, i d'altres disposicions concordants; l'Administració fomentará, facilitarà i incentivarà la visita pública als BIC, el seu estudi i la investigació.

Article 123. Inspecció.

1. Els Serveis Tècnics i de vigilància de l'Ajuntament de Ferreries giraran visites de control i supervisió periòdiques als efectes de disposar d'un seguiment de l'estat de conservació i neteja.
2. Els serveis municipals vigilaran qualsevol tipus d'intervenció contrària a la protecció o d'afectació negativa del patrimoni, especialment les obres o moviments de terres, les d'espoli i de reaprofitament d'elements estructurals, les excavacions i prospeccions clandestines, l'abocament d'escombraries, la instal·lació de tanques publicitàries i de línies elèctriques, i, en general, totes aquelles que puguin afectar a la conservació i aspecte del BIC.

Article 124. Disposicions generals d'aplicació al patrimoni arquitectònic.

1. Els edificis i els elements inclosos en el *Catàleg de Protecció* no són gairebé mai objectes aïllats, si no que es presenten com a part del teixit urbà o del paisatge rural. Una transformació poc respectuosa de l'entorn o una degradació del mateix pot desvirtuar la percepció i la protecció d'aquests elements. En aquest sentit, la intervenció de l'Administració actuant vigilarà la transformació de l'entorn immediat, a part de l'element pròpiament catalogat, tot als efectes de no produir o permetre actuacions que desvirtuïn les característiques i percepció del bé que s'ha de protegir.
2. La protecció de l'entorn immediat resulta de difícil avaluació i concreció de forma global o general per a tots els elements catalogats, pel qual motiu s'haurà de valorar particularment, en cada cas, quan es presentin propostes o projectes d'intervenció, aplicant criteris de racionalitat i raonablement assumibles i practicables.
3. En termes generals, la normativa d'usos i paràmetres d'edificació que s'aplicarà als elements catalogats serà la prevista pel present Pla General. Per l'atorgament de llicències d'obres es valoraran prèviament el grau de protecció determinat a la fitxa corresponent a l'immoble catalogat objecte d'intervenció. Es tindrà la consideració necessària als efectes de conservació i manteniment de les característiques generals o específiques que han motivat la catalogació de l'immoble, tot d'acord amb les especificacions i recomanacions de les fitxes corresponents.
4. Les llicències d'obres o d'intervenció corresponents a un bé catalogat o de l'entorn immediat, en aquells casos que els pugui afectar, requeriran prèviament l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni Històric de Menorca.

Article 125. Edificis catalogats situats a sòl rústic.

1. Els edificis inclosos en el *Catàleg de protecció* comprenen l'habitatge principal i els cossos accessoris situats a menys de cent metres (100 m) del perímetre de l'edifici principal, que estiguin construïts amb les tècniques i els materials tradicionals.

Qualsevol tipus d'obra que es vulgui dur a terme en els edificis catalogats situats en el sòl rústic, que restin sobrevingudament disconformes amb l'ordenació aplicable, requerirà la prèvia qualificació d'Edificació en Règim especial.

2. Les noves construccions que poguessin aixecar-se a l'empara d'aquestes normes es regularan obligatòriament un mínim de cinquanta metres (50 m), excepte en les circumstàncies d'ampliació admissible, en els casos en que aquestes no excedeixin del deu per cent (10 %) edificat en planta baixa. Les ampliacions s'admeten únicament en la façana nord.

En les Àrees Naturals d'Especial Interès les edificacions catalogades podran ser només objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna sempre i quan la nova edificació s'integri en l'existent i no danyi els valors arquitectònics catalogats. En les Àrees Naturals d'Alt Nivell de Protecció només es podran permetre obres de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum.

3. Els edificis i construccions catalogats per la seva importància etnològica, gaudiran d'una àrea de protecció d'un mínim de cinquanta metres (50 m) del perímetre. En cap cas aquests volums seran computats per a permetre increments de volum de les edificacions principals. En cas de béns etnològics no catalogats, la seva demolició per a computar-ne el volum haurà d'obtenir l'informe previ favorable del Departament de Cultura del Consell Insular de Menorca.

4. Seran bens catalogats encara que no consti una fitxa específica al *Catàleg de protecció*, per la seva importància etnològica, els següents:

- Casetes d'horts de més de 100 anys, si ténen característiques arquitectòniques o històriques especials.
- Ponts de camins antics.
- Edificis singulars en la ruralia, com per exemple les escoles rurals, les casetes de caminers, etc.
- Aljubs i sínies.
- Pous i cisternes, que també abastaria el casc urbà.
- Ponts i barraques de bestiar.
- Pous de torn.
- Barraques de calciner i carboner, per completar les que ara ja ténen una fitxa de catalogació al *Catàleg de protecció*.
- Conjunts de corrals d'interés especial.
- Vermadors de raïm i casetes de vinya.
- Ralles del terme municipal

5. Totes les disposicions referents a les possibles actuacions en les construccions catalogades situades al sòl rústic regulades segons els graus de

protecció del patrimoni (1, 2, 3 i 4) són d'obligat compliment sense perjudici de l'aplicació de totes les disposicions del Títol VIII *Regulació específica del sòl rústic*.

CAPÍTOL III. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Article 126. Disposicions generals

1. La protecció efectiva dels elements situats dins el nucli urbà consolidat o en terrenys classificats urbans o urbanitzables, tindrà en compte que noves actuacions urbanístiques o edificatòries no puguin malmetre perspectives, esquemes d'implantació dins el territori proper o qualsevol actuació que pugui significar la degradació de l'element considerat.
2. Per als edificis situats en el medi rural es preveuen diverses alternatives.
 - En el cas d'un medi rural poc alterat es preservarà la imatge del paisatge actual i la implantació en el territori dels edificis o elements catalogats.
 - En el medi rural alterat o modificat es considerarà el mateix criteri exposat al paràgraf anterior, intentant introduir mesures correctores que permetin la millora del conjunt.
 - En termes generals la protecció dels edificis catalogats inclou els camins d'accés centrats en la composició de la façana, els jardins lligats a l'edifici, possibles construccions de tipus etnològic annexes o properes, o altres aspectes destacats a les fitxes corresponents.
3. Com a norma genèrica de protecció paisatgística, vàlida per a tot el medi rural, s'estableix que els nous tancaments de tanques o divisions de propietats hauran de ser forçosament de pedra en sec, respectant al màxim al xarxa de parets existents, tenint en compte l'exposat a l'apartat 5 de l'article 118 en relació a la protecció dels elements construïts amb la tècnica de pedra en sec que configuren el paisatge rural característic.

Article 127. Graus de protecció del patrimoni arquitectònic

La varietat de situacions incorporables al *Catàleg de Protecció* obliga a intentar una aproximació a cada cas i establir diferents nivells de protecció que poden abastar des del conjunt d'un edifici notable per les seves característiques i/o proporcions fins a elements molt puntuals d'una construcció que no presenti excessiu interès en altres aspectes. Per aquest motiu es preveuen quatre graus de protecció de les edificacions.

Article 128. Grau de protecció 1

Els edificis catalogats amb grau de protecció "1" tindran la màxima protecció donat el seu interès global. Es tracta dels edificis més notables i representatius i la seva protecció afectarà a tot l'element en general, tant pel que fa a les façanes i volums exteriors com a la disposició general de la distribució interior, en especial dels espais més significatius que es fan menció a la descripció inclosa a la fitxa corresponent.

Article 129. Grau de protecció 2.

Els edificis catalogats amb grau de protecció "2" gaudiran de la conservació de volums exteriors i façanes i del règim general d'alçades. Aquests elements destaquen, presentant una disposició exterior unitària i ben definida, tant a les seves façanes com al seu volum general.

Article 130. Grau de protecció 3.

Per als edificis catalogats amb la protecció de grau de protecció "3" es determina la conservació de la composició de la façana principal i del seu règim d'alçades, cornises i voladissos, ja que es tracta d'edificis o elements en els quals tota la representativitat queda de manifest en la composició i cura de detalls de la façana principal, però no presenten interès ni la disposició de volums, ni de les altres façanes que romandran fora de protecció, tenint cura en l'harmonia final del conjunt catalogat.

Article 131. Grau de protecció 4.

El grau de protecció "4" equival a la protecció d'elements puntuals o específics i afecta als edificis catalogats que presenten interès solament, a algun element determinat a la descripció de la fitxa corresponent. La resta de l'edifici o conjunt, ja sigui en façanes o volums, no gaudiran d'una protecció definida.

Article 132. Normes i criteris generals de protecció.

1. Els canvis d'ús i transformacions permesos en els edificis de grau de protecció "1" estan sempre condicionats a la conservació íntegra de tots els elements. En els de protecció "2", "3" i "4" es respectaran i conservaran els elements específicament protegits.
2. Pel que respecte a possibles ampliacions i/o reformes dels edificis catalogats, en aquells casos en que la Normativa del Pla General ho permeti, s'acompliran les condicions següents:
 - a) En els immobles amb grau de protecció "1" i "2", les possibles remodelacions practicables no distorsionaran el sentit global de l'edifici ni afectaran en cap cas a la façana principal ni al conjunt de la resta de façanes en els edificis de concepció unitària.
 - b) En els edificis de grau de protecció "3", l'ampliació o reforma respectarà íntegrament la composició de la façana principal.
 - c) Quan l'edifici disposi d'un grau de protecció "4" les possibles ampliacions o remodelacions respectaran els elements específicament destacats a la descripció de la fitxa que li correspongui.
 - d) Les possibles ampliacions, remodelacions o reformes no destorbaran altres aspectes ressaltats a la descripció de l'element, com són les perspectives centrades amb un camí d'accés i/o la relació de l'edifici amb els jardins de l'entorn. Per idèntica raó tampoc es permetrà cap tipus de construcció aliena que pugui rompre o distorsionar perspectives o que destorbi la percepció dels elements destacats de la composició de l'edifici.

CAPÍTOL IV. RÈGIM SANCIONADOR

Article 133. Llicències d'obres.

1. De conformitat amb allò que estableix l'article 23è de la *Llei 16/1985*, no es podran atorgar llicències d'obres que afectin o puguin afectar al patrimoni cultural immoble, sense disposar prèviament de les autoritzacions administratives i informes reglamentaris que requereix la legislació relativa al Patrimoni Històric Artístic.
2. Les obres executades que no acompleixin el paràgraf anterior tindran la consideració d'il·legals i l'Ajuntament, i si s'escau, l'Administració competent en matèria de protecció del Patrimoni Històric podran ordenar la reconstrucció o demolició a càrrec del responsable de la infracció en els termes previstos a la legislació urbanística vigent.

Article 134. Legislació aplicable a les infraccions.

En general, el règim de sancions per infraccions contra el Patrimoni Històric cultural serà el previst per la *Llei 16/1985, de 25 de juny, de Patrimoni Històric Espanyol*; la *Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears*; el determinat per la *Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*, així com les disposicions del *Decret 14/1994, de 10 de febrer, del Reglament del procediment a seguir en l'exercici de la potestat sancionadora*.

**PART IV REGULACIONS ESPECÍFIQUES DE CADA CLASSE
DE SÒL**

TÍTOL VIII. REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNS A TOT EL SÒL RÚSTIC.

Article 135. Definició i finalitat.

1.-El sòl rústic comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla General en els quals no es permeten els processos d'urbanització compacta i de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'usos tradicionals, la preservació dels valors naturals paisatgístics i culturals i l'acotació dels espais on se situen els emplaçaments urbans.

2.-Les finalitats de la regulació del sòl rústic són les següents:

- a) Preservar el camp dels desenvolupaments urbans.
- b) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics, paisatgístics i agrícoles.
- c) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre a cada tipus de sòl rústic, regulant-ne, si de cas, la transformació.
- d) Assegurar la continuïtat dels elements caracteritzadors del camp.
- e) Establir els criteris sobre les característiques i localització adient de les instal·lacions d'interès general, de tal manera que no pugui trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.

Article 136. Qualificació.

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic segons la intensitat i l'abast de la protecció concedida:

- a) Sòl rústic d'especial protecció
- b) Sòl rústic comú

Article 137. Sòl Rústic d'Especial Protecció.

1. El sòl rústic d'especial protecció està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tal al plànol d'ordenació corresponent, que pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna, la flora i el manteniment de la biodiversitat s'estableix un règim especial de protecció distint del general. Aquestes àrees es qualifiquen com a sòl rústic d'especial protecció per raó de la flora i la fauna en ells existents, per la funció que compleixen respecte de l'una o de l'altra o en l'organització del territori, el paisatge que formen part o la potencialitat agrícola, ramadera o forestal que presenten, o bé perquè s'hi fan presents riscos naturals necessitats de prevenció i control.
2. Al sòl rústic d'especial protecció es distingeixen les següents categories:

- 1- Àrees d'Alt nivell de Protecció (AANP)
 - a) Alzinars (SRP-AL)
 - b) Barrancs (SRP-BA)
 - c) Franja costera (SRP-FC) de 100 metres de línia de costa.
 - d) Illots (SRP-IL)

- e) Formacions d'ullastrar (SRP-UL)
- f) Penya-segat i vegetació rupícola litoral (SRP-VR)
- g) Zones humides (SRP-ZH)

2- Restants categories de sòl rústic d'especial protecció

- a) Àrees Naturals d'Especial Interès (SRP-ANEI)
- b) Àrees Naturals d'Interès Territorial (SRP-ANIT)
- c) Àrees d'Interès Paisatgístic (SRP-AIP)
- d) Àrees de Protecció Arqueològica (SRP-APA)
- e) Àrees de Prevenció de Riscs (SRP-APR)
- f) Àrees de Protecció Territorial (SRP-APT)

Article 138. Sòl Rústic Comú.

1. El sòl rústic comú està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades amb aquesta categoria al plànol d'ordenació corresponent, que no es trobin incloses a cap de les categories del sòl rústic d'especial protecció.
2. Al sòl rústic comú es distingeixen les següents categories:
 - a) Àrees d'interès Agrari (SRC-AIA)
 - b) Àrees de Transició (SRC-AT)
 - c) Règim General (SRC-RG)

Article 139. Construccions que guarden relació amb la destinació o amb la naturalesa de les finques.

1. Es consideraran construccions que guarden relació amb la destinació o amb la naturalesa de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària, primordialment amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una unitat tecnicoeconòmica.
2. Els edificis i instal·lacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera i forestal són els necessaris per desenvolupar les activitats relacionades en l'article 2.1 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.*
3. La necessitat d'aquestes edificacions haurà de motivar-se, prohibint-se la seva construcció amb la finalitat d'alliberar per a usos residencials volum d'edificacions preexistents destinades a l'explotació econòmica de la finca.

Article 140. Desenvolupament del Pla.

1. Les determinacions que conté aquest Pla General, sense perjudici de llur immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans Especials que podran contemplar els objectius següents:

- a) La protecció de conreus i d'espais forestals
 - b) La millora del medi rural
 - c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals
 - d) La protecció i millora de la vialitat rural
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General, llevat de quan sigui per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínim per a les finques.
 3. Els Plans Especials de qualsevol dels tipus previstos a la Llei del Sòl i els seus Reglaments, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl rústic, hauran de justificar expressament l'observança de les determinacions d'aquest Pla General.

Article 141. Camins rurals.

1. Els camins rurals es construiran prèvia llicència municipal. Han d'estar justificades per la millora de l'explotació agrària o per constituir accés a equipaments admesos i es condiciona a l'informe vinculant de la Conselleria d'Agricultura del Consell Insular de Menorca. L'obertura de camins nous al sòl rústic ha de complir les determinacions les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.
2. Tampoc no podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i, en concret, haurà de conservar o reconstruir les parets de pedra seca.
3. L'amplària màxima entre les bases de les parets que els delimitin serà de cinc (5) metres.
4. Es prohibeix l'ús d'herbicides en el manteniment de les voreres de carreteres i camins, havent-se de realitzar el control de la vegetació a través de mitjans mecànics.
5. Als camins de titularitat privada tan sols s'admeten els ferms compactats.

Article 142. Camí de Cavalls.

1. El "Camí de Cavalls" passa a formar part del Sistema General d'Infraestructures i Comunicacions. El seu traçat definitiu apareix als plànols d'ordenació del sòl rústic i el seu condicionament, ús i senyalització està determinat pel *Pla Especial de Camí de Cavalls, del 19 de Maig de 2003*.
2. Queda prohibida la utilització del Camí de Cavalls mitjançant qualsevol tipus de vehicle motoritzat, excepte casos d'interès públic, i en aquells trams del Camí que coincideix amb carretera o en camins transitats per vehicles, o en sòl urbà.

Article 143. Segregacions i agrupacions de parcel·les.

1. Tota segregació o agrupació de finques a terreny rústic quedarà lligada, amb independència de la seva finalitat, a llicència municipal.
2. Es prohibeix la segregació de parts de les parcel·les o finques existents amb finalitats edificatòries a partir de l'aprovació definitiva del present Pla General, d'una superfície inferior a setanta mil metres quadrats (70.000 m²) a Sòl Rústic Comú i dos-cents mil metres quadrats (200.000 m²) a Sòl Rústic d'Especial Protecció. Amb finalitats edificatòries residencials es prohibeix qualsevol tipus de segregació o agrupació de parcel·les.

3. Les finques resultants de la segregació tindran façana a camí públic. El camí haurà d'existir amb anterioritat a l'aprovació d'aquesta normativa.
4. Es permet l'agrupació de parcel·les amb la finalitat de la formació de terrenys edificables que aconsegueixen les superfícies mínimes permeses per aquestes Normes.
5. Les segregacions o agrupacions de terrenys es practicaran per tanques existents completes, tot amb la finalitat d'evitar les fragmentacions i de mantenir l'estructura parcel·lària i la relació amb els camins existents.
6. Quan la segregació tingui fins constructius o edificadors en la sol·licitud de segregació o parcel·lació en Sòl rústic es farà constar l'activitat relacionada amb l'ús pel qual es sol·licita la llicència i s'haurà d'acreditar la inscripció registral de l'esmentada vinculació.

Article 144. Activitats declarades d'interès general.

1. Són regulades pel que disposa l'Art. 26 de la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic* (d'ara en endavant LSR) i les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.
2. El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la LSR i s'haurà de complir a més l'establert a l'article 17 de dita Llei.
3. Llevat dels equipaments delimitats als plànols d'ordenació no es permeten noves instal·lacions esportives que suposin un gran consum de sòl rústic.

Article 145. Activitats relacionades amb infraestructures o instal·lacions públiques.

1. En el plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori es grafien les infraestructures bàsiques del territori que, totalment o parcial, queden ubicats en l'àmbit del Sòl Rústic.
2. Per a la seva execució o ampliació s'atindrà a allò disposat en l'article 24 de la LSR.
3. Les activitats relacionades amb infraestructures públiques són les definides en l'Art. 24 de la LSR, i es regularan pel que disposa l'esmentat article, la legislació específica dels diversos sòls protegits i per les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes normes.
4. Perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tenguin la condició d'admesos han d'estar prevists en el Pla General o en els instruments d'ordenació territorial. En cas de no estar prevists, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, tal declaració.
5. L'àmbit del Centre d'Interpretació de la Reserva de la Biosfera de l'illa de Menorca, delimitat com a equipament públic pel Pla Territorial Insular de Menorca a la muntanya de S'Enclusa queda qualificat com a sistema general públic de caràcter insular. Per a la seva regulació s'haurà d'estar al previst a la llei 10/2010, de 27 de juliol.

Article 146. Habitatges.

1. Es prohibeix l'ús habitatge al sòl rústic, inclosos els prefabricats i/o desmuntables.
2. Els habitatges existents al sòl rústic es regularan segons el disposat a l'article 153 d'aquestes normes, d'Edificacions de Règim Especial.
3. Els habitatges existents en sòl rústic que siguin contigus a terrenys forestals hauran de complir amb la normativa pertinent de prevenció d'incendis forestals.

Article 147. Establiments d'ús turístic en Sòl Rústic.

1. Les modalitats admeses, quan l'ús turístic estigui permès per la matriu de l'Annex I d'aquestes normes per raó de la categoria a la qual estan adscrits els terrenys, seran:

- a) Hotel rural. Segons la definició que es fa a la secció G) de l'Annex II: Definició de les activitats regulades a les Matrius d'Ús de Sòl Rústic.
 - b) Establiment d'agroturisme. Segons la definició que a la secció G) de l'Annex II: Definició de les activitats regulades a les Matrius d'Ús de Sòl Rústic.
 - c) Habitatge turístic de vacances; segons la definició que es fa a l'article 23 de la *Llei 2/1999, General Turística de les Illes Balears*.
2. Per tal d'aconseguir i mantenir la corresponent llicència d'obertura de l'activitat turística en qualsevol de les tipologies enumerades al número anterior i com a requisit indispensable, aquesta s'haurà de localitzar a terrenys rústics que constitueixin finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la Conselleria competent en la matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal que permeti el manteniment del paisatge i la conservació del medi natural i rural. Aquest certificat haurà d'aportar-se en el moment de la sol·licitud de l'autorització prèvia davant la conselleria competent en matèria turística.
 3. En les edificacions on es pretengui prestar serveis turístics no es poden realitzar obres que signifiquin augment del volum edificat o que en modifiquin la tipologia arquitectònica original. Això no obstant, les dependències annexes construïdes abans de l'1 de gener de 1940, per a hotels rurals, i 1960 per a establiments d'agroturisme, i amb la mateixa tipologia que l'edificació principal, es poden adequar per a la prestació de qualsevol servei necessari per a l'explotació turística. Per dependències annexes s'entenen les edificacions situades a menys de cent metres (100 m) de les edificacions destinades a ús residencial, com la casa del pagès o la casa dels senyors. S'exclouen les petites edificacions destinades als animals com els galliners o les solls.
 4. Els establiments turístics en sòl rústic podran disposar de serveis de restauració oberts al públic i no exclusivament als seus residents, sempre que es trobin situats en Sòl Rústic Comú i a una distància inferior a tres cents metres (300 m) d'una via de la xarxa primària o secundària.

Article 148. Construccions de nova planta vinculades a l'activitat agrícola no professional.

1. L'ordenació urbanística dels terrenys inclosos en la categoria de sòl rústic comú, s'ha de subjectar a les següents condicions:
 - a) A cada parcel·la independentment inscrita registralment, sempre que aquesta disposi d'una superfície mínima de catorze mil dos-cents sis metres quadrats (14.206 m²) i ja existís abans de l'aprovació del Pla territorial insular, s'aplicarà allò que disposa el *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu*.
 - b) A cada parcel·la independentment inscrita registralment es pot edificar tan sols una caseta d'eines amb una superfície construïble màxima de nou metres quadrats (9 m²), sempre que a la mateixa parcel·la no hi hagi una caseta d'eines preexistent.

- c) L'altura màxima de l'edificació permesa és d'una planta i dos metres (2 m) amidats des de la cota natural del terreny i fins al començament de la coberta.
 - d) No es permet la connexió a la xarxa de subministrament elèctric.
 - e) Les característiques tipològiques, estètiques i constructives d'aquestes edificacions, i dels materials i acabats permesos, han de ser les següents: els paraments exteriors poden estar revestits de paret seca, pintats de blanc o amb pedra de marès vista, i la coberta ha de ser inclinada i de teula àrab. Els materials de construcció seran tradicionals. Les obertures es concentraran en un sol parament i els tancaments seran així mateix tradicionals.
 - f) Ubicació a la parcel·la: S'adossarà a una paret tradicional o mitgera havent-se de respectar les distàncies que el Codi Civil estableix per mitgeres entre propietaris, excepte acord entre propietaris.
2. A les zones de Sòl Rústic d'Especial Protecció no s'admeten construccions de nova planta vinculades a l'activitat agrícola no professional.
 3. No es permetrà l'ús d'aquest edifici per altre finalitat que l'agrícola.

Article 149. Construccions de nova planta vinculades a l'activitat ramadera no professional.

1. S'estableixen les següents condicions per a les construccions de nova planta vinculades a l'activitat ramadera no professional, a Sòl Rústic Comú:
 - a) A cada parcel·la independentment inscrita registralment, sempre que aquesta disposi d'una superfície mínima de catorze mil dos-cents sis metres quadrats (14.206 m²) i ja existís abans de l'aprovació del Pla territorial insular, s'aplicarà allò que disposa el *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.*
 - b) A cada parcel·la independentment inscrita registralment es pot edificar tan sols una construcció de nova planta vinculada a l'activitat ramadera no professional.
 - c) L'altura màxima de l'edificació permesa és d'una planta i tres metres (3 m) amidats des de la cota natural del terreny. La mida de la construcció serà inferior a vint metres quadrats (20 m²).
 - d) No es permet la connexió a la xarxa de subministrament elèctric.
 - e) Les característiques tipològiques, estètiques i constructives d'aquestes edificacions, i dels materials i acabats permesos, han de ser les següents: els paraments exteriors poden estar revestits de paret seca, pintats de blanc o amb pedra de marès vista, i la coberta ha de ser inclinada i de teula àrab.
2. A les zones de Sòl Rústic d'Especial Protecció no s'admeten construccions de nova planta vinculades a l'activitat ramadera no professional.
3. No es permetrà l'ús d'aquest edifici per altre finalitat que la ramadera.

Article 150. Criteris d'integració ambiental o estètica de les construccions en el sòl rústic.

1. Les construccions i edificacions a instal·lar en sòl rústic s'hauran d'adaptar a l'ambient en què s'ubiquin. Totes les obres s'integraran en el paisatge i hauran de ser projectades amb aquest criteri. Es prohibeix a tot el sòl rústic de Ferreries, d'acord amb la disposició addicional sisena de la LSR, la implantació en els mateixos de caravanes o altres elements prefabricats, mòbils o no, de qualsevol tipus de material, que puguin resultar habitables.
2. Es prohibeix l'edificació a penya-segats, coronació de turons, penyals o cingles naturals. En els seus límits superiors i inferiors, la edificació haurà de separar-se una distància igual a l'altura dels mateixos, de manera que la vista quedi lliure d'obstacles.
3. L'acabat de les façanes serà amb pedra tradicional de la zona, amb marès o amb altres acabats tradicionals. Quan l'acabat no sigui de pedra, s'admetran les franges que emmarquin els buits amb un color diferent a l'utilitzat a les façanes.
Les façanes seran de colors blanc, ocre o de terra naturals de la zona.
4. Els ampits de les terrasses seran massissos o amb baranes senzilles de ferro o fusta. No s'admeten les balustrades.
5. Les cobertes de les edificacions situades al sòl rústic tendran com a mínim un vuitanta per cent (80 %) de solució de coberta inclinada de teula àrab, resolta amb la tipologia de construcció, forma i materials de l'entorn, no podent ser vidriades ni acolorides. Es prohibeixen les cobertes amb pendents superiors a un trenta per cent (30%).
6. Els tancaments d'obertures seran de fusta, en color blanc o verd. No s'admetran els colors brillants o metal·litzats.
7. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplens que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, excepte en aquelles actuacions justificades en un projecte d'explotació agrària, procurat en tot cas el menor impacte paisatgístic possible. Les excavacions o reblits de terrenys no podran afectar a una superfície superior al cinc per mil (5 per 1000) de la superfície total de la parcel·la, ni podran sobrepassar profunditats o altures superiors a dos metres (2 m), comptats des de la cota natural del terreny. Els paraments verticals que resultin com a conseqüència d'aquest tipus d'alteració de les condicions originàries del terreny s'hauran de tractar mitjançant murs de maçoneria vista.
8. Les zones que s'hagin de pavimentar, a excepció de les destinades a recollida d'aigües pluvials, es realitzaran amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.
9. Tancaments
 - a) Els tancaments de les finques es realitzaran amb pedra arenosa o calcària en murs de paret seca que en cap cas podran aterracar-se. En tot cas, es prohibeixen altres tipus de tanques d'obra i opaques. Les tanques es separaran de l'eix dels vials dos metres i mig (2,50 m).
 - b) Al Sòl Rústic Comú l'alçada dels tancaments no serà superior a un coma vint metres (1,20 m), admetent-se sobre la seva coronació i fins a una altura màxima de dos metres (2 m) la disposició de filferro o reixeta.

També s'admet la disposició de pantalles vegetals fins a una altura màxima de dos coma quaranta metres (2,40 m).

- c) Al Sòl Rústic d'Espècial Protecció l'alçada màxima del tancament massís serà d'un metre (1 m), admetent-se sobre la seva coronació i fins a una altura màxima de dos metres i vint centímetres (2,20 m), la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obres de fàbrica, s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona.
- d) En les zones de tàlveg, on naturalment discorren aigües d'escorrentia, els tancaments hauran d'estar suficientment calats per a permetre el pas de les aigües pluvials.
- e) Les obres de reparació, recrescut, ampliació o xamfranat, etc, en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original. Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.
- f) Els tancaments de les propietats confrontants amb una carretera hauran de situar-se fora de la zona de domini públic i a una distància igual o superior als tres metres (3 m) des de l'aresta exterior de l'explanació.

A la xarxa local o rural i, excepcionalment, a altres carreteres en les quals es justifiqui per raons especials, es permeten tancaments amb reixats, filferades o elements vegetals, a una distància no inferior a un metre (1 m) de l'aresta exterior de l'explanació. En qualsevol cas sempre s'haurà de complir el que estableixen els articles 33.3b i 33.4 de la *Llei 5/1990 de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB*.

- g) Les barreres de tancament i accés a les tanques o als llocs seran fabricades de fusta d'ullastre o similar, amb la composició tradicional i característica de l'illa.

Article 151. Condicions d'edificació de les construccions en el sòl rústic.

1. Ocupació de la parcel·la:

- a) La superfície màxima construïble serà com a norma general el tres per cent (3%) de la parcel·la.
- b) El percentatge màxim de la parcel·la ocupable per l'edificació i la resta d'elements constructius serà el quatre per cent (4%) de la superfície de la parcel·la.

2. Altura

Com a norma general, l'altura màxima de les edificacions incloses al Catàleg d'Edificis en Règim Especial serà de vuit (8) metres (2 plantes) amidats des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta. L'altura màxima del nivell de la planta baixa en relació al terreny natural no superarà els cinquanta centímetres (50 cm).

L'altura màxima de les edificacions destinades a usos no residencials serà de cinc (5) metres (1 planta) amidats des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta; malgrat això, l'altària podrà arribar als vuit metres (8 m), sempre que es justifiqui degudament en funció de l'activitat i ús a que es destini l'edificació.

En casos especials, s'atendrà al que disposa l'Art. 27.2.b) de la LSR.

3. Volum màxim construïble

Amb caràcter general, el volum màxim construïble a cada edifici serà de mil cinc cents metres cúbics (1.500 m³).

En casos especials s'atendrà al que disposa l'Art. 27.2.b) de la LSR.

4. Piscines

A Sòl Rústic Comú s'admetrà la construcció de piscines amb les següents condicions:

- a) No podran construir-se al marge d'un habitatge, hauran de situar-se a menys de vint-i-cinc metres (25 m) d'un edifici inclòs al Catàleg d'Edificis en Règim Especial.
- b) La piscina se situarà de manera que els desmunts i terraplens siguin com a màxim d'un metre i mig (1'50 m).
- c) Només es construirà una piscina per habitatge.
- d) La seva superfície estarà inclosa a l'ocupació màxima de la parcel·la.
- e) El vas de la piscina tindrà, preferiblement, un color o material que l'integri amb l'ambient circumdant.
- f) La superfície màxima de la làmina d'aigua serà de cent metres quadrats (100 m²).
- g) Els establiments dedicats a activitats complementàries del sector agrari no estaran lligades a l'apartat f).

5. Cobertes

Les cobertes de les edificacions situades al sòl rústic tendran com a mínim un setanta per cent (70 %) de solució de coberta inclinada de teula àrab, resolta amb la tipologia de construcció, forma i materials de l'entorn, no podent ser vidriades ni acolorides. El possible trenta per cent (30%) de coberta plana sempre es localitzarà a l'interior, a una distància mínima de tres metres (3 m) de totes les façanes.

6. Justificadament, es podrà aplicar allò que disposa l'article 21.3 de la LSR.

Article 152. Condicions de posició i implantació.

1. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:
 - a) La salvaguarda de la condició rústica dels terrenys.
 - b) Les possibilitats de no interferir a l'explotació agrícola, si s'escau.
 - c) La protecció de les característiques generals del paisatge, observant la minimització de l'impacte visual.
2. Amb aquesta finalitat, les condicions de posició són les següents:
 - a) La distància mínima a les mitgeres: vuit metres (8 m).
 - b) La distància mínima a camins públics: vint-i-cinc metres (25 m) des de la línia APT.
 - c) La distància entre edificacions a la mateixa parcel·la és com a mínim de vint metres (20 m) a Sòl Rústic d'Especial Protecció, i de vuit metres (8 m) a Sòl Rústic Comú.
 - d) La distància mínima a edificacions d'una finca contigua serà de seixanta metres (60 m).

- e) La distància màxima de l'edificació a camí públic existent és de dos-cents metres (200 m).
3. Amb el projecte d'edificació es presentarà un plànol topogràfic de tota la finca, a escala 1/2.000, com a mínim, especificant on es vulgui ubicar l'edificació, justificant que l'emplaçament escollit sigui el millor dels possibles per ser el que menys impacte generi. Per demostrar-ho es presentaran les seccions necessàries, a escala 1/2.000, que forcin l'elecció de l'emplaçament de l'edificació a la finca.

Article 153. Edificacions en Règim Especial (ERE's).

Quan el règim aplicable a la categoria de sòl en què se situïn no ho impedeixi, es podran qualificar com a edificis en règim especial, les construccions i edificacions en sòl rústic que resultin sobrevingudament disconformes. Mentre no s'aprovi el Catàleg d'edificacions en règim especial, el Consell Insular de Menorca haurà d'efectuar un informe previ per a la inclusió en aquest règim específic, sense poder-se en cap cas autoritzar el seu canvi d'ús. A les edificacions que hagin obtingut la qualificació d'ERE es podran:

- a) Autoritzar obres de reforma, rehabilitació i reconstrucció, sempre que no superin els paràmetres de l'edificació precedent pel que fa a superfície edificable, altura màxima, nombre de plantes i superfície d'ocupació i, a més, en el cas de reconstrucció, les obres s'ajustin als límits de posició de l'edificació precedent.
- b) No obstant l'anterior, en els edificis que siguin objecte de la referida qualificació urbanística podran autoritzar-se obres que suposin augment del volum edificat sempre que, per una part, aquest augment no excedeixi el trenta per cent (30 %) del volum de l'edificació precedent i, per altra, l'autorització de les obres resulti precedida de l'efectiva demolició, degudament autoritzada i oportunament acreditada, d'un volum edificat igual o superior a l'augmentat i corresponent a una altra edificació existent en la mateixa finca la construcció de la qual, d'acord amb la legalitat urbanística aplicable, fos anterior a l'entrada en vigor del Pla territorial insular.
- c) Als efectes del dispost a l'apartat anterior no podran computar-se els volums d'edificacions incloses al Catàleg de protecció, així com tampoc les petites edificacions destinades als animals tals com els solls o els galliners.
- d) Totes les disposicions referents a les possibles actuacions en les edificacions que hagin obtingut la qualificació d'ERE, s'aplicaran sense perjudici del compliment de totes les disposicions legals vigents.

Article 154. Condicions de procediment.

1. L'autorització d'una activitat de les previstes al punt 1.b) de l'article 11 de la LSR comportarà la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la en què s'efectuï, que no podrà ser objecte de segregació mentre subsisteixi l'activitat. Això no serà d'aplicació en els casos en què, per excedir la parcel·la vinculada la superfície mínima exigida, s'acrediti, mitjançant la tramitació de l'expedient escaient, que l'activitat continuarà complint els requisits de parcel·la mínima exigits per a l'autorització.
2. La documentació i les autoritzacions necessàries per a la inscripció registral de la vinculació, s'hauran d'aportar de manera prèvia a l'autorització, i posteriorment es donarà trasllat de la vinculació esmentada al Registre de la Propietat per a la seva constància a la inscripció de la finca.

3. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditat a la justificació del compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de captació i portada d'aigua, d'evacuació d'aigües residuals i les condicions tècnic-constructives, dictades per les diverses administracions competents. Especialment es justificarà el compliment de la *Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears*.

Article 155. Estudi d'impacte ambiental.

1. Els projectes, públics o privats, consistents en la realització de les obres, instal·lacions o de qualsevol altra activitat o actuació, inclosos a l'annex I de la Llei 11/2006, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental, de conformitat amb el que disposa el títol II de l'esmentada llei.
2. Els projectes, públics o privats, consistents en la realització de les obres, instal·lacions o de qualsevol altra activitat o actuació, inclosos a l'annex II de la Llei 11/2006, així com qualsevol projecte no inclòs a l'annex I que pugui afectar els espais de la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000, únicament seran objecte d'avaluació d'impacte ambiental quan així ho decideixi l'òrgan ambiental, en cada cas, de conformitat amb el que disposa el títol II de l'esmentada llei.
3. Els projectes, públics o privats, consistents en la realització d'obres, instal·lacions o qualsevol altra activitat, no inclosos als annexos I i II de la Llei 11/2006, que puguin tenir repercussions ambientals significatives, se sotmetran a avaluació d'impacte ambiental quan així ho estableixi una disposició legal o reglamentària o les Matris d'Ús de l'annex I d'aquestes normes, de conformitat amb el que estableix el títol II de l'esmentada llei.'

Article 156. Horts d'esplai (HE)

1. El sòl rústic qualificat com a horts d'esplai està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tal als plànols d'ordenació corresponents, on es localitzen parcel·lacions que des del seu origen han tingut per objecte la creació d'horts destinats al cultiu d'esplai en les quals hi ha petites edificacions associades a l'atenció d'aquests.
2. Els horts d'esplai delimitats són els següents:
 - a) Binicalsitx
 - b) Tirassec
 - c) Darrera del cementeri
 - d) Camí de Sant Patrici
 - e) Biniatrum
 - f) Sant Francesc
 - g) Es Revolt des Cabrer
 - h) Son Mercer
3. L'ordenació urbanística detallada i les previsions d'urbanització seran desenvolupats per un pla especial d'horts d'esplai. L'execució d'aquest Pla

- Especial correspondrà als propietaris de terrenys inclosos en la delimitació de l'hort d'esplai.
4. Els propietaris de terrenys inclosos en la delimitació de l'hort d'esplai s'han d'agrupar en organització admesa per la legislació urbanística a l'efecte de gestionar les obres que resultin de la regularització i de les de conservació.
 5. Es prohibeix la segregació de les parcel·les existents a la data de 17 de maig de 2003. S'exceptuen d'aquesta prohibició els supòsits que impliquin la formalització com a finca independent d'aquells terrenys que justifiquin en el Pla Especial corresponent, la seva existència com a hort d'esplai des d'abans de l'aprovació del Pla Territorial Insular.
 6. Es prohibeix la connexió de les infraestructures dels horts d'esplai amb qualsevol de les infraestructures externes en aquests a excepció de la xarxa viària general existent del terme municipal. Es prohibeix qualsevol infraestructura viària nova per a comunicar l'hort d'esplai.
 7. L'ús permès dins la delimitació de l'hort d'esplai és, exclusivament, l'ús agrari, amb predomini de la modalitat d'horta.
 8. El pla especial d'ordenació d'horts d'esplai contemplarà l'elaboració d'un plànol topogràfic de la zona on quedin reflectits la parcel·lació existent i tots els elements construïts. Aquest parcel·lari haurà de ser elevat a públic i inscrit en el Registre de la Propietat.
 9. El Pla Especial mateix preveurà la delimitació i protecció de les àrees naturals d'especial valor, l'ordenació dels camins i carreteres existents i el subministrament d'aigua a cada finca o unitat rústica.
 10. El pla especial d'ordenació d'horts d'esplai complirà les següents directrius d'ordenació:
 - a) Condicions d'edificació:
 - A cada parcel·la només es pot edificar una caseta d'eines, amb una superfície màxima construïble de quaranta metres quadrats (40 m²).
 - L'altura màxima de l'edificació és d'una planta i dos metres i mig (2,5 m) amidats des de la cota natural del terreny.
 - El volum màxim construïble és de cent metres cúbics (100 m³).
 - b) Condicions de posició de l'edificació en la parcel·la:
 - Els edificis s'han de situar dins la parcel·la tenint en compte la salvaguarda de la condició rústica dels terrenys, les possibilitats d'explotació agrícola, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.
 - El projecte d'edificació ha de justificar la situació de l'edifici en funció de la topografia de la parcel·la, amb la finalitat de salvaguardar i respectar les condicions naturals de la parcel·la i mantenir la major part de la superfície d'aquesta en el seu estat natural.
 - c) Característiques tipològiques, estètiques i constructives
 - Els paraments exteriors poden estar revestits de paret seca, pintats de blanc o amb pedra de marès vista.
 - La coberta serà inclinada, amb una pendent màxima del trenta per cent (30 %) i s'acabarà amb teula tradicional de ceràmica d'imitació antiga.

- Els murs de tancament de les parcel·les, així com els límits amb vies de comunicació han de ser de pedra seca i no poden superar una altura d'un metre i quaranta centímetres (1,40 m).
- Les barreres han de ser fusta.
- El ferm dels camins existents serà de tipus compactat.
- No es permetran soterranis ni piscines.

d) Es procurarà l'ús d'aigües depurades pel reg, tot i que, quan la parcel·la estigui en risc de contaminació d'aqüífers o en un perímetre de restricció de pous necessitarà autorització de l'administració competent en matèria de recursos hídrics.

11. No es concediran noves llicències per edificació a l'àmbit dels horts d'esplai fins que s'hagi aprovat el pla especial d'hortos d'esplai corresponent.
12. L'ordenació de l'hortal d'oci Sant Francesc haurà de complir les determinacions de la Llei 1/1991, de 30 de gener, *d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears*.
13. A l'hortal d'oci de Sant Francesc s'admet el manteniment de les construccions existents, sempre condicionat al compliment de les determinacions establertes per aquest Pla General, la Llei 8/1988, *d'Edificis i instal·lacions fora d'ordenació*, la Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística, la Llei 1/1991, *d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears* i el Decret llei 2/2012, de *mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible* o normativa que el substitueixi. A l'àmbit esmentat no s'admeten noves construccions. El reg de l'hort d'esplai de Sant Francesc, es realitzarà només amb aigües depurades.

CAPÍTOL II. NORMES PARTICULARS PEL SÒL RÚSTIC D'ESPECIAL PROTECCIÓ.

Article 157. Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANP).

1. Són les senyalades com a tal als plànols d'ordenació corresponents d'acord amb l'article 19 de la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries* i l'article 57 del *Pla Territorial Insular de Menorca* i amb la *Llei d'Espais Naturals*.

En aquestes àrees s'ha de promoure la conservació, la investigació i la millora dels recursos naturals.

Està constituïda per les següents zones:

- a) Alzinars (SRP-AL)
 - b) Barrancs (SRP-BA)
 - c) Franja costera (SRP-FC) de 100 metres de línia de costa.
 - d) Illots (SRP-IL)
 - e) Formacions d'ullastrar (SRP-UL)
 - f) Penya-segat i vegetació rupícola litoral (SRP-VR)
 - g) Zones humides (SRP-ZH)
2. A les Àrees d'Alt Nivell de Protecció només se permetran les obres de conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no

comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.

3. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes i les determinacions dels seus Plans especials.

Article 158. Àrees Naturals d'Especial Interès (SRP-ANEI).

1. Són les senyalades com a tal als plànols d'ordenació d'acord amb la *Llei d'Espais Naturals*, el *Pla Territorial Insular de Menorca* i amb l'article 19 de la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries*.

En aquestes àrees s'hauran de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació i que siguin compatibles amb la conservació, la investigació i la millora dels recursos naturals.

2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes i les determinacions dels seus Plans especials.

Article 159. Àrees Naturals d'Interès Territorial (SRP-ANIT).

1. Són les senyalades com a tal als plànols d'ordenació corresponents d'acord amb els articles 59 i 60 del *Pla Territorial Insular de Menorca*.
2. Aquestes àrees es qualifiquen com a sòl rústic d'especial protecció per raó de la flora i la fauna en ells existents, per la funció que compleixen respecte de l'una o de l'altra o en l'organització del territori, el paisatge que formen part o la potencialitat agrícola, ramadera o forestal que presenten, o bé perquè s'hi fan presents riscos naturals necessitats de prevenció i control.
3. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.

Article 160. Àrees d'interès Paisatgístic (SRP-AIP).

1. Són les senyalades com a tal als plànols d'ordenació corresponents d'acord amb l'article 61 del *Pla Territorial Insular de Menorca*.
2. Aquestes àrees es qualifiquen com a sòl rústic d'especial protecció en la categoria d'àrees d'interès paisatgístic, per raó del singular i elevat valor de la seva trama rural i/o la seva condició d'elements destacats del relleu, o la seva ubicació en els voltants d'ARIP.
3. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.
4. Les condicions per a les edificacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera i forestal són les següents:
 - a) El procediment per a la concessió de llicències serà el regulat a l'article 4 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la*

Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

- b) El sostre edificat màxim de les edificacions serà el regulat a l'article 5 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.*
- c) El terrabuit i el terraplè màxim serà de tres metres i mig (3,50 m) sense afectar cap dels camins.

En qualsevol cas s'hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació d'aigües residuals.

També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració competent en matèria d'agricultura. Quan aquestes determinacions es superposin sobre les que estableixi el Pla General, se seguirà la més restrictiva.

5. Les condicions per a la reutilització de les edificacions preexistents són les següents:

- a) Les edificacions preexistents podran acomodar-se per a la reutilització per a agroturismes, hotels rurals i cases de colònies.
- b) En qualsevol cas, s'haurà de mantenir l'estructura original de l'edificació preexistent, inclús la disposició de les seves façanes.

Article 161. Àrees de Prevenció de Riscos (SRP-APR).

1. Són els àmbits assenyalats en els plànols d'ordenació PR com a de protecció de riscos i que no tenen subjacents sòls amb la classificació de sòl urbà, sòl urbanitzable o rústic amb la categoria d'àrea de transició. D'acord amb l'establert en l'article 19 de la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries* i l'article 63 del *Pla Territorial Insular de Menorca*.
2. Aquestes àrees es qualifiquen com a sòl rústic d'especial protecció en la categoria d'àrees de prevenció de riscos, en atenció als riscos, principalment d'inundació, incendi, erosió, esllavissament i vulnerabilitat d'aqüífers, que s'hi fan presents i a fi d'assegurar-ne la prevenció.
3. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.
4. A les àrees de riscos d'inundació, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl corresponent, es compliran les següents condicions, segons l'establert a l'article 78 del *Pla Hidrològic de les Illes Balears*, aprovat mitjançant el RD 378/2001, de 6 d'abril:
 - a) En cap cas no es poden autoritzar les activitats classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses ni tampoc cap tipus d'abocador o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

- b) Es prohibeix fer qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, o que a causa de la localització o del disseny pugui actuar com a dic per a la circulació de les aigües i augmentar els danys potencials que causa la inundació. S'hi exclouen els dics de defensa i les altres actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- c) Les infraestructures lineals s'han de dissenyar incorporant-hi els passos necessaris d'aigua per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i s'han de dimensionar de manera adequada per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les avingudes més grans previsibles. Els plans de manteniment d'aquestes infraestructures han d'incorporar les tasques de neteja d'aquests passos que en garanteixin el funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.

Així mateix, s'haurà d'estar al dispostat per la resta de condicions referents a zones inundables establertes pel Pla Hidrològic de les Illes Balears RD 378/2001, articles 72 a 78.

Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb el Reial Decret legislatiu de 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret-Llei 4/2007, de 13 d'abril, per el qual es modifica el text refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001) i amb el *Reglament del Domini Públic Hidràulic* que la desenvolupa, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap tipus de construcció, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del *Reglament*. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9,14 i 78 del mencionat *Reglament*.

- 5. A les àrees de riscos alt o molt alt d'incendi, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl corresponent, les construccions d'ús residencial o turístic existents hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'ample no inferior a trenta metres (30 m) i les urbanitzacions d'ample de 50 metres, a més de comptar amb un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en la franja esmentada. En aquesta franja no hi podrà haver més del cinquanta per cent (50 %) de Fracció de Cabuda coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'ésser esbrossada fins una altura d'un terç (1/3) de l'alçada, fins a un màxim de cinc metres (5 m). La distància mínima entre peus serà de sis metres (6 m).

Els arbustos i mates herbàcies no podran superar la densitat del vint per cent (20 %) de la superfície coberta i no tindran una altura superior a un metre (1 m). Els matolls tendran una distància entre ells d'un mínim de tres metres (3 m). Les restes de vegetals morts (secs) i podes s'han d'enretirar. En cap cas podrà afectar l'esmentada franja a les àrees d'alzinar protegides per la LEN ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.

Quant a les zones enjardinades o d'espai lliure en els llocs de contigüitat amb terreny forestal, en cas que s'implantïn elements vegetals s'utilitzaran espècies pròpies de l'entorn, que siguin poc piròfites i que mantinguin nivells alts d'hidratació al llarg de l'estiu. S'ha d'evitar la utilització de material inflamable com ara plàstics.

Es recomana que el vial d'accés a l'habitatge compti amb una faixa de protecció d'amplària mínima de 10 metres a banda i banda del vial amb les característiques adés exposades. Totes les xemeneies de la construcció haurien

de comptar amb matagospires i preferentment estaran protegits amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 centímetre. A l'exterior de la casa és recomanable que hi hagi una presa d'aigua.

En aquestes àrees:

- a) S'hi fomentaran les bones pràctiques agropecuàries i forestals.
- b) Es conservaran estrictament les parets seques, com a eficaces tallafocs, i la xarxa de camins rurals.
- c) Es dissenyaran i establiran "faixes auxiliars" de dimensions d'acord amb les dels camins i les característiques de la vegetació circumdant.
- d) Es mantindran i restauraran els pous de proveïment i els aljubs existents en aquestes àrees.

6. A les àrees de riscs d'esllavissament, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl corresponent, estaran prohibits els usos que impliquin permanència o aflluència continuada de persones.

Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures a prendre per minimitzar el risc.

Prèviament a la obtenció de la llicència es requerirà l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics. Les obres o instal·lacions afectades per aquest risc necessitaran autorització expressa de l'administració competent.

7. A les àrees de riscs mig o alt d'erosió, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, qualsevol alteració de la orografia o la cobertura vegetal del sòl comportarà les mesures correctores oportunes tendents a que la actuació disminueixi el nivell preexistent de risc d'erosió.

En aquestes àrees:

- a) S'intensificaran les iniciatives de conservació dels sòls i de suport a la regeneració de la coberta vegetal natural a les zones de vocació forestal.
- b) Es prohibeix la rompuda en els terrenys amb pendent fort i, en tot cas superior al quinze per cent (15 %).
- c) La repoblació forestal s'ha de fer amb espècies autòctones i amb introducció i difusió de comunitats arbustives i herbàcies pròpies de la vegetació insular.
- d) Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que detallarà les mesures a prendre per minimitzar el risc. Prèviament a la obtenció de la llicència es requerirà l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- e) Les obres o instal·lacions afectades per aquest risc necessitaran autorització expressa de l'administració competent.

8. A les àrees de riscs de contaminació d'aqüífers, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents limitacions:

- a) En cap cas s'autoritzaran activitats classificades com molestes, insalubres, nocives o perilloses, com tampoc cap tipus de vessament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als

- recursos naturals. En tot cas, per evitar vessaments s'aplicaran les millors tècniques disponibles en el mercat. Per habitatges unifamiliars situats en aquestes àrees el sistema d'evacuació d'aigües fecals serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora completament estanca, amb capacitat per a deu dies.
- b) Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran el trespol impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, en tant no es distribueixin com adob pel terreny, s'emmagatzemaran en llocs amb pavimentació impermeable destinada a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.
 - c) Les obres o instal·lacions afectades per aquest risc necessitaran autorització expressa de l'administració competent. Respecte a l'evacuació d'aigües residuals s'hauran de considerar les indicacions del punt 8 de l'article 84 de la present normativa.
9. Les condicions per a la reutilització de les edificacions preexistents són les següents:
- a) Sempre que es compleixin la resta de punts d'aquest article i les disposicions de les Matris d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes normes les edificacions preexistents podran acomodar-se per a la reutilització per a agroturismes, hotels rurals i cases de colònies.
 - b) En qualsevol cas, s'haurà de mantenir l'estructura original de l'edificació preexistent, inclús la disposició de les seves façanes.
10. Per a autoritzar qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones serà precís aportar per la propietat una justificació de que s'han avaluat els riscos considerats i es detallaran les mesures a prendre per a atenuar els efectes de les activitats a implantar. L'Ajuntament podrà exigir informes mediambientals o avaluacions d'impacte ambiental si el caràcter o la importància de l'actuació així ho requerís.

Article 162. Àrees de Protecció Territorial (SRP-APT).

1. Són les senyalades com a tal als plànols d'ordenació corresponents d'acord amb l'article 19 de la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries* i l'article 65 del *Pla Territorial Insular de Menorca*.

Aquestes àrees es qualifiquen com a sòl rústic d'especial protecció en la categoria d'àrees de protecció territorial, a fi de protegir les àrees pròximes a la costa i a les infraestructures, i exercir, si escau, la funció de corredor biològic per a la connexió d'espais protegits. Aquesta categoria és totalment compatible amb la simultània adscripció a qualsevol de les restants categories previstes en el sòl rústic d'especial protecció.

Constitueixen Àrees de Protecció Territorial:

- a) Els terrenys compresos en la franja de cinc cents metres (500 m)mesurada des del límit interior de la riba del mar, excepte les zones portuàries de titularitat estatal o autonòmica, la projecció ortogonal

- posterior de la zona de serveis dels ports cap a l'interior, el sòl urbà i urbanitzable existent en el moment d'entrar en vigor les *Directrius d'Ordenació Territorial* i les seves projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior, tal com es delimiten en les determinacions gràfiques.
- b) Els terrenys compresos en les franges definides per dues línies longitudinals, paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres, segons s'estableix en l'article 19.1.e.2) de les *Directrius d'Ordenació Territorial* i es delimiten en les determinacions gràfiques.
2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.
3. Les condicions per a la reutilització de les edificacions preexistents situades a les Àrees de Protecció Territorial definides al punt 1. a) d'aquest article són les següents:
- a) Sempre que es compleixin les disposicions de les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes normes les edificacions preexistents podran acomodar-se per a la reutilització per a agroturismes, hotels rurals i cases de colònies.
- b) En qualsevol cas, s'haurà de mantenir l'estructura original de l'edificació preexistent, inclús la disposició de les seves façanes.
4. Les condicions per a la reutilització de les edificacions preexistents situades a les Àrees de Protecció Territorial definides al punt 1. b) d'aquest article són les següents:
- a) Només s'autoritzaran obres de conservació que no suposin la consolidació de l'edificació, d'acord amb l'article 33 de la *Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB*.
- b) Sempre que es compleixin les disposicions de les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes normes les edificacions preexistents podran acomodar-se per a la reutilització per a agroturismes, hotels rurals i cases de colònies. Les obres que s'hagin de realitzar per fer aquest canvi d'ús han de complir amb l'especificat a l'apartat anterior. Els canvis d'ús hauran de justificar la utilitat per a l'usuari i les mesures a prendre quant a accés, vies de servei, aparcaments i senyalització.
- c) L'execució de qualsevol obra necessitarà comptar amb l'informe preceptiu de l'òrgan competent en matèria de carreteres previst per la legislació vigent.

Article 163. Àmbits en Sòl Rústic d'Especial Protecció

1. Els àmbits en el sòl rústic d'especial protecció d'alt nivell de protecció són els senyalats als plànols d'ordenació d'acord amb les delimitacions gràfiques del Pla Territorial Insular.
2. Als efectes d'aplicació de les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes normes es defineixen els següents àmbits en el sòl rústic d'especial protecció de nivell de protecció normal.
- a) **Conreus i pastures.** S'inclouen en aquest àmbit aquells terrenys inclosos en alguna de les categories de sòl rústic d'especial protecció de nivell de protecció normal que apareixen a les matrius, que estan

ocupats per qualsevol tipus d'ús conreu o pastures, segons les definicions de les activitats de les matrius de sòl rústic, incloses a l'Annex II d'aquestes normes.

- b) **Superfície forestal arbrada.** S'inclouen en aquest àmbit aquells terrenys inclosos en alguna de les categories de sòl rústic d'especial protecció de nivell de protecció normal que apareixen a les matrius, que estan ocupats per qualsevol tipus de bosc, és a dir, aquelles formacions vegetals on predominen els arbres.
 - c) **Matollars.** S'inclouen en aquest àmbit aquells terrenys inclosos en alguna de les categories de sòl rústic d'especial protecció de nivell de protecció normal que apareixen a les matrius, que estan ocupats per formacions vegetals on predomina el tipus arbustiu.
 - d) **Zones humides i dunes en ANIT.** S'entén per sistema dunar el conjunt de muntanyoles formades per l'acumulació de partícules d'arena transportades pel vent des de la platja. Estan formades per calcarenites molt semblants a les del miocè, però manco grolleres i generalment més poroses. S'entén per zones humides aquells terrenys amb un balanç hídric local excedent, en el qual influeix decisivament el nivell freàtic, bé per aportacions directes, bé per retard en els processos d'infiltració, així com el tipus de substrat i la topografia. En els dos casos només es tenen en compte els terrenys qualificats com Àrea Natural d'Interès Territorial.
 - e) **Barrancs en ANIT.** S'entén per barranc una unitat geomorfològica que presenta com a característica comú el profund encaixament sobre capes calcàries miocèniques que conformen la plataforma meridional del sud de l'illa, solubles i en certa mesura permeables. Aquests barrancs presenten un escàs gradient en el seu curs baix i el fons de les valls es troben reblits per dipòsits fonamentalment fins del període holocènic. Els barrancs poden presentar la singularitat de tenir un petit curs d'aigua quasi permanent durant tot l'any, així com el fet de tenir unes característiques geomorfològiques de relació entre amplària del fons i altura de les parets que els hi confereixen un grau d'encaixonament que representa una particularitat paisatgística notable.
3. Per autoritzar qualsevol dels usos o activitats permesos o condicionats de les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes normes s'haurà d'elaborar un informe ambiental, que acompanyarà la sol·licitud de llicència, on s'haurà de justificar convenientment l'àmbit al qual s'ha d'ubicar la nova activitat o el nou ús.

Article 164. Plans especials d'ordenació de les Àrees Naturals d'Espcial Interès, de les Àrees d'Alt Nivell de Protecció situades fora de les àrees naturals d'especial interès i de les Àrees Naturals d'Interès Territorial.

1. L'ordenació detallada de les Àrees Naturals d'Espcial Interès, de les Àrees d'Alt Nivell de Protecció situades fora de les Àrees Naturals d'Espcial Interès i de les Àrees Naturals d'Interès Territorial es durà a terme mitjançant un Pla Especial d'Ordenació, que haurà de redactar, aprovar i executar l'administració competent en la matèria.

2. Els Plans Especials d'Ordenació compliran les determinacions d'aquest Pla General i les contingudes a l'article 60.2 del *Pla Territorial Insular de Menorca*, i en el seu cas, la Llei d'Espais Naturals.

Article 165. Xarxa Natura 2000.

A part de les qualificacions urbanístiques anteriors i per sobre d'aquestes, es troba la Xarxa Natura 2000, configurada per aquells espais delimitats com a Llocs d'Interès Comunitari (LIC) i Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA), en el plànol **EN – Espais Naturals**.

Tal com preveu l'article 39 de la Llei 5/2005, de Conservació dels Espais de Rellevància Ambiental, qualsevol pla o projecte que, sense tenir una relació directe amb la gestió d'un lloc de la Xarxa Natura 2000 o sense ser necessari per a aquesta gestió, pugui afectar-lo de forma apreciable, haurà de ser objecte d'una avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació de l'esmentat lloc.

Als efectes del que preveu l'apartat anterior, el pla o projecte ha d'anar acompanyat d'un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals i ha d'incloure les corresponents mesures correctores. En el cas que al pla o projecte li sigui d'aplicació la normativa sobre Avaluació d'Impacte Ambiental, aquest estudi d'Avaluació de les repercussions Ambientals s'ha d'incloure en el corresponent estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental.

CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS PEL SÒL RÚSTIC COMÚ.

Article 166. Àrees d'interès Agrari (SRC-AIA).

1. Són les senyalades com a tal als plànols d'ordenació corresponents d'acord amb l'article 20 de la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries*.
2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.
3. Les condicions per a les edificacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera i forestal són les següents:
 - a) El procediment per a la concessió de llicències serà el regulat a l'article 4 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu*.
 - b) El sostre edificat màxim de les edificacions serà el regulat a l'article 5 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu*.
 - c) El terrabuit i el terraplè màxim serà de tres metres i mig (3,50 m) sense afectar cap dels camins.

En qualsevol cas s'hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació d'aigües residuals.

També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració competent en matèria d'agricultura. Quan aquestes determinacions es superposin sobre les que estableixi el Pla General, se seguirà la més restrictiva.

4. Les condicions per a la reutilització de les edificacions preexistents són les següents:
 - a) Les edificacions preexistents podran acomodar-se per a la reutilització d'agroturismes, hotels rurals i habitatges turístics de vacances segons les determinacions de l'article 147 d'aquestes normes. A més també es podran adequar per a cases de colònies.
 - b) En qualsevol cas, s'haurà de mantenir l'estructura original de l'edificació preexistent, inclús la disposició de les seves façanes.

Article 167. Àrees de Transició (SRC-AT).

1. Són les senyalades com a tal als plànols d'ordenació corresponents d'acord amb l'article 20 de la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries i delimitades pel Pla Territorial*.
2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.
3. Les condicions per a les edificacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera i forestal són les següents:
 - a) El procediment per a la concessió de llicències serà el regulat a l'article 4 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu*.
 - b) El sostre edificat màxim de les edificacions serà el regulat a l'article 5 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu*.
 - c) El terrabuit i el terraplè màxim serà de tres metres i mig (3,50 m) sense afectar cap dels camins.

En qualsevol cas s'hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació d'aigües residuals.

També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració competent en matèria d'agricultura. Quan aquestes determinacions es superposin sobre les que estableixi el Pla General, se seguirà la més restrictiva.

4. Les condicions per a la reutilització de les edificacions preexistents són les següents:
 - a) Les edificacions preexistents podran acomodar-se per a la reutilització d'agroturismes, hotels rurals i habitatges turístics de vacances segons les

determinacions de l'article 147 d'aquestes normes. A més també es podran adequar per a cases de colònies.

- b) Les reutilitzacions per a restaurants hauran de situar-se a una distància inferior a tres-cents metres (300 m) d'una via de la xarxa secundària i dins de sòl rústic comú.
- c) En qualsevol cas, s'haurà de mantenir l'estructura original de l'edificació preexistent, inclús la disposició de les seves façanes.

Article 168. Règim General (SRC-RG).

1. Són les senyalades com a tal als plànols d'ordenació corresponents d'acord amb l'article 20 de la *Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries*.
2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, serà la determinada d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I d'aquestes Normes.
3. Les condicions per a les edificacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera i forestal són les següents:
 - a) El procediment per a la concessió de llicències serà el regulat a l'article 4 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu*.
 - b) El sostre edificat màxim de les edificacions serà el regulat a l'article 5 del *Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu*.
 - c) El terrabuit i el terraplè màxim serà de tres metres i mig (3,50 m) sense afectar cap dels camins.

En qualsevol cas s'hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries reglamentades, tant en relació als animals estabulats, com en relació a l'evacuació d'aigües residuals.

També s'hauran de complir les determinacions establertes per l'Administració competent en matèria d'agricultura. Quan aquestes determinacions es superposin sobre les que estableixi el Pla General, se seguirà la més restrictiva.

4. Les condicions per a la reutilització de les edificacions preexistents són les següents:
 - a) Les edificacions preexistents podran acomodar-se per a la reutilització d'agroturismes, hotels rurals i habitatges turístics de vacances segons les determinacions de l'article 147 d'aquestes normes. A més també es podran adequar per a cases de colònies.
 - b) Les reutilitzacions per a restaurants hauran de situar-se a prop de les carreteres a una distància inferior a tres-cents metres (300 m) d'una via de la xarxa secundària i dins de sòl rústic comú.
 - c) En qualsevol cas, s'haurà de mantenir l'estructura original de l'edificació preexistent, inclús la disposició de les seves façanes.

TÍTOL IX. REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE.

Article 169. Deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

1. Els propietaris del sòl classificat com a urbanitzable tenen dret a usar els terrenys de la seva propietat, a gaudir-ne i a disposar-ne de conformitat amb la seva naturalesa rústica. Tret dels casos de promoció per part de les administracions públiques, tenen a més el dret a promoure'n la transformació instant l'administració que aprovi el planejament parcial urbanístic derivat, quan es tracti de sòl urbanitzable no ordenat, o els instruments d'execució corresponents, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística o sobre ordenació territorial.
2. Les actuacions de transformació urbanística comporten els següents deures legals:
 - a) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per a vials, espais lliures públics, zones verdes i la resta de dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a elles per a la seva obtenció.
 - b) Cedir a l'administració actuant i amb destinació al patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació. El planejament urbanístic pot reduir de manera justificada aquest percentatge fins al 5% sempre que concorrin alguna de les circumstàncies fixades a l'article 9 de la Llei 7/2012. Així mateix el planejament podrà incrementar de manera justificada el percentatge anterior fins un 20% en el casos que el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superiors a les altres en la mateixa categoria de sòl o quan l'execució i el manteniment del serveis urbanístics impliquin un cost per l'ajuntament molt superior al de les altres parcel·les.
 - c) Costejar i, en el seu cas, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforç de les existents fora de l'actuació que aquesta requereixi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses subministradores en els termes establerts en la legislació aplicable.
 - d) Cedir a l'administració, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a que es refereix la lletra anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualsevol xarxa de dotacions i serveis, així com també quan les esmentades instal·lacions estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.
 - e) Garantir el real·lotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar dels immobles situats dins de l'àrea d'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el seu retorn quan tinguin dret a ell, en els termes establerts en la legislació vigent.
 - f) Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ésser enderrocades i les obres , instal·lacions plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

Article 170. Desenvolupament del sòl urbanitzable.

1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà mitjançant Plans Parcial que abastaran cadascun dels sectors delimitats en els plànols d'ordenació.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable inclòs en un sector delimitat pel Pla General hauran presentar el corresponent Pla Parcial, dins del quadrienni previst a la memòria de gestió, a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla General.
3. L'Ajuntament podrà redactar d'ofici els instruments de planejament parcial i procedir a la seva execució subsidiària per si o mitjançant concessió a tercers a través del corresponent concurs públic.
4. Els Plans Parcial compliran en els diferents sectors les determinacions i condicions que per al seu desenvolupament particular es fixen en les fitxes de característiques corresponents a cadascun d'ells, que s'inclouen a la Memòria de Gestió del Pla General.
5. Les ordenances particulars dels Plans Parcial s'ajustaran, en principi, a les establertes en aquestes Normes per a les zones de sòl urbà, podent excepcionalment complementar-les, tot complint les determinacions del Reglament de planejament i el seu Annex. Els Plans Parcial hauran incorporar en les seves determinacions les normes de protecció dels edificis, jaciments i béns en general que estiguin inclosos en els corresponents àmbits.
6. Els Plans Parcial assenyalaran, si escau, les zones de policia dels llits grafiats en els plànols de protecció de riscos, establint-ne les determinacions necessàries sobre la canalització precisa per a prevenir inundacions, especificant els usos permesos en les esmentades zones.

Article 171. Edificació en sòl urbanitzable.

1. Les facultats d'edificació contemplades en els sectors de Sòl Urbanitzable no podran ser exercides mentre no siguin aprovats els Plans Parcial corresponents a cada sector, s'hagin complimentat els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització previstes en els mateixos, prèvia la formalització de les cessions obligatòries del planejament.

Fins que no es donin aquestes circumstàncies, no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com sistemes generals o aquelles altres de caràcter provisional previstes en la legislació urbanística.

2. No obstant el previst en l'apartat anterior, en sòl urbanitzable, una vegada aprovats el Pla Parcial, el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Compensació o Reparcel·lació corresponents, podrà edificar-se amb anterioritat que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats en l'article 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

CAPÍTOL II. DELS PLANS PARCIAIS.

Article 172. Fitxa de característiques de planejament parcial.

Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial es recullen sintèticament en la corresponent fitxa de característiques de cada sector de sòl urbanitzable delimitat pel Pla General, les determinacions de la qual són d'obligada observança per a cada pla parcial, juntament amb les restants condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plànols d'ordenació completen aquestes determinacions.

Les fitxes de característiques dels distints sectors de sòl urbanitzable es recullen a la Memòria de Gestió del Pla General.

Article 173. Usos globals i detallats en sòl urbanitzable.

1. El Pla General assigna a aquesta classe de sòl els usos globals definits en aquestes Normes, fixant les intensitats corresponents a dits usos, que han d'incloure els diferents sòls urbanitzables.
2. L'assignació d'usos detallats corresponents a cada ús global es realitzarà pel corresponent Pla Parcial per aplicació dels quadres de compatibilització d'usos definits segons les ordenances particulars de cada zona de sòl urbà.
3. A efectes d'aplicació del càlcul de l'aprofitament mitjà, només computaran els usos lucratius. Els usos no lucratius no consumeixen aprofitament.
4. Les dades d'aprofitament i superfícies per als usos lucratius s'entendran com màxims. Per contra, la superfície dels usos no lucratius s'entendrà mínima, sense perjudici del compliment dels estàndards definits en l'Annex del Reglament de Planejament.

Article 174. Elaboració dels Plans Parciais.

1. L'Ajuntament o si escau, els particulars, redactaran els Plans Parciais d'acord amb el disposat en l'article 136.1 del Reglament de Planejament.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels Plans Parciais es adequi a les determinacions i criteris del Pla General, i a les fitxes de característiques de cada sector.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels Plans Parciais redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiaris per la nova ordenació, que hauran d'abonar-lo en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a aquest cost.
4. La modificació dels Plans Parciais no eximirà del compliment dels terminis temporals.

Article 175. Avanç dels Plans Parcial d'iniciativa particular.

1. En els Plans Parcial d'iniciativa particular es podrà presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa, a l'empara de l'article 28 de la LS/76. En aquest avanç es recolliran els esquemes de les determinacions fonamentals del planejament parcial prenent com a base el replanteig i amidaments efectuats sobre el terreny i entre ells:
 - a) Plànol d'ordenació sobre el de replanteig i disseny de l'espai urbà.
 - b) Desagregació de l'aprofitament global, amb assignació d'usos detallats i quadre numèric de característiques.
 - c) Inclusió si escau dels Sistemes Generals establerts o assignats pel Pla General.
 - d) Programació i sistema d'actuació.
 - e) Compromisos entre el Promotor i l'Ajuntament i qualsevol altres temes que convinguin precisar a l'efecte d'agilitar la tramitació del planejament i de l'eficàcia de les seves determinacions.
 - f) Quantes altres determinacions que es consideri poguessin tenir rellevància.
2. A la vista de l'Avanç proposat, l'Ajuntament introduirà, si escau, les modificacions oportunes sobre la base de les determinacions, criteris i objectius del Pla General.

L'aprovació només tindrà efectes administratius interns preparatoris de la redacció del Pla i projectes definitius.

Article 176. Contingut documental dels Plans Parcial.

1. Els Plans Parcial contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius del Pla General i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats en el Reglament de Planejament, al seu article 45 i següents, i a més en els documents següents:
 - a) S'aportarà un quadre sintètic en el qual hauran de figurar els extrems següents:
 - Superfície total del sector.
 - Superfície de Sistemes Generals que assenyalen el Pla General, si escau.
 - Superfície de vials del Pla Parcial.
 - Superfície de les parcel·les per a dotacions, serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria.
 - Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
 - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials, i
 - Edificabilitat neta sobre superfície edificable.

- b) S'adjuntarà una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, sobre àrees d'interès natural, cultural o edificis o espais catalogats. Així mateix el pla haurà d'incloure mesures per a fomentar la conservació i protecció d'aquests elements en cas que sigui necessari.
- c) Documentació corresponent a l'avaluació ambiental estratègica, amb les característiques mínimes determinades en la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, o legislació que el substitueixi.
- d) Hauran d'establir-se els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb la normativa vigent.
- i) L'organització de la documentació serà anàloga a la del Pla General, devent-se reproduir el mateix sistema de documents del Pla (fitxes d'usos compatibles, fitxes d'Unitats d'Actuació, etc.).
- f) Al final de la tramitació dels Plans Parcial s'haurà de presentar un Text Refós amb la documentació completa i actualitzada, amb el nombre d'exemplars que determinin els Serveis Tècnics.
- g) Qualsevol modificació de les determinacions dels Plans Parcial obligarà així mateix a la presentació d'un Text Refós que inclogui la documentació completa del Pla modificat, així com la data de refundició, amb el nombre d'exemplars que determinin els Serveis Tècnics.
- h) Quan part del sector urbanitzable llindi o quedi envoltada per un àrea de risc d'incendi forestal, es redactarà un pla d'autoprotecció per a la zona, prenent com a base la delimitació de risc realitzada pel Pla Especial per fer front al Risc d'Incendis Forestals de Balears (INFOBAL).
- i) El pla parcial de cada sector urbanitzable estudiarà i avaluarà els riscos d'inundació, i les conclusions s'incorporaran al desenvolupament del Pla Parcial i al projecte d'urbanització corresponent. Abans de l'aprovació definitiva dels plans parcial s'hauran d'executar les obres que determini l'Administració Hidrològica competent en base als estudis hidrològics i hidràulics realitzats per tal d'eliminar el risc d'inundació, si n'hi ha.
- h) Quanta documentació addicional fos precisa, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dintre de l'ordenació del Pla General i el compliment de les condicions específiques que estableix el Pla General.

Article 177. Criteris d'ordenació i disseny dels Plans Parcial.

1. La urbanització del sòl urbanitzable respectarà els criteris mínims prevists per en aquestes Normes, tant en disseny, dimensions com en continguts de xarxa de serveis.
2. En el disseny dels Plans Parcial, a més dels criteris generals del Pla General i els particulars de cada sector continguts en la fitxa de característiques corresponent, es tindran en compte els següents:
 - a) Es tendirà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, puguin integrar-se activament des del punt de vista de la forma i funcions urbanes- en l'ordenació resultant (construccions, medi

- físic, vegetació, subsòl, patrimoni etnològic, paleontològic i arqueològic, etc.).
- b) La disposició dels equipaments i espais lliures públics i el traçat de la xarxa viària rodada i per als vianants atindrà a un criteri de servei mixt, al propi sector i a la ciutat confrontant, especialment quant a accessibilitat i estratègia d'ubicació. S'evitaran, en tant que sigui possible, els vials en cul-de-sac, la necessitat dels qual haurà justificar-se.
 - c) A l'efecte d'integrar el nou espai urbà amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans de vorera de cada Pla Parcial, a fi que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització negativa.
 - d) Independentment de las àrees e itineraris per a vianants regulats en el Reglament de Planejament, el trenta per cent (30%) de l'amplària dels carrers, com a mínim, es destinarà a voravies, que en qualsevol cas tindran un ample igual o superior a dos metres (2 m), així com la resta de determinacions corresponents a la urbanització, a l'objecte de garantir el compliment del *Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques*.
 - e) Els aparcaments públics annexos a la vialitat tindran una capacitat mínima de d'una (1) plaça per a cada habitatge o cada cent metres quadrats (100 m²) construïts o fracció i se situaran majoritàriament en la proximitat de les zones on és previsible la concentració de persones (comerços, col·legis, zones de reunió o espectacles, etc.). Els aparcaments en cordó tindran un ample igual o superior a dos coma vint metres (2'20 m).
 - f) Els vials d'ample menor a deu metres (10 m) hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents.
 - g) Es dissenyaran apartats de càrrega i descàrrega de vehicles en llocs on sigui previsible la seva necessitat.
 - h) Referent a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes de proveïment d'aigua, aigües regenerades, reg i hidrants contra incendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, contenidors soterrats de fems, i, si és procedent, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Totes les xarxes de serveis i les seves escomeses seran subterrànies.
 - i) Haurà d'ordenar-se el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat, quan aquesta parcel·la tingui una longitud de façana igual o superior a la meitat de la mínima que doni front a un vial públic rodat.
 - j) Els traçats que apareixen dibuixats en els plànols tenen un caràcter indicatiu, que podrà ser considerat vinculant si no es presenta alguna alternativa més avantatjosa des del punt de vista de l'interès públic o l'ordenació urbana.
 - k) Es prioritzarà la inclusió dins les zones verdes de corredors biològics existents dins l'àmbit del pla, com ara vegetació de torrents.

- l) S'haurà de fer un estudi de la incidència visual del sector amb l'objecte que aquelles zones de major impacte visual, en cas que n'hi hagi, es destinin a usos i activitats menys impactants.

Article 178. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta.

1. Tot Pla Parcial preveurà les reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament que determina l'Annex al Reglament de Planejament, tot considerant que aquestes cessions corresponen com a mínim al sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents, les zones esportives i els terrenys necessaris per a la instal·lació i funcionament de les restants dotacions públiques que el Pla Parcial assenyali.
2. Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert en la fitxa de característiques corresponent, regirà aquest.
3. Es preveurà la cessió gratuïta dins el sector de sòl urbanitzable, i amb destinació al patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació. El planejament urbanístic pot reduir de manera justificada aquest percentatge fins al 5% sempre que concorrin alguna de les circumstàncies fixades a l'article 9 de la Llei 7/2012. Així mateix el planejament podrà incrementar de manera justificada el percentatge anterior fins un 20% en el casos que el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superiors a les altres en la mateixa categoria de sòl o quan l'execució i el manteniment del serveis urbanístics impliquin un cost per l'ajuntament molt superior al de les altres parcel·les.

Article 179. Habitatges subjectes a règim de protecció pública.

En els Pla Parcials amb aprofitament residencial i turístic que es localitzin al nucli tradicional de Ferreries s'ha de reservar per a l'habitatge subjecte a qualsevol règim de protecció pública que si més no habiliti l'administració pública per taxar el preu de venda o lloguer, com a mínim: el trenta cinc per cent (35 %) de la seva superfície i el quaranta per cent (40 %) de la seva capacitat d'allotjament (residencial i turístic) o en tot cas aquelles reserves que fixi la legislació urbanística sobre la matèria.

Article 180. Ajust de la zonificació.

1. A fi de fer més flexible el replanteig de l'ordenació establerta "ab initio" pel Pla General, es permet, dintre de cada respectiu conjunt d'usos, la reconversió d'unes zones en unes altres, amb el límit que cap d'elles guanyi o perdi més del cinc per cent (5 %) del seu aprofitament inicial, ni es modifiqui l'ús característic de l'ordenació. Aquesta reconversió no podrà implicar variació de l'aprofitament mitjà.
2. En cap cas aquesta reconversió podrà implicar la disminució dels percentatges d'espais lliures públics i d'equipaments establerts a les fitxes.

TÍTOL X. REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE SÒL URBÀ.

Article 181. Drets i deures dels propietaris de Sòl Urbà.

1. Drets. De conformitat amb el que estableix la legislació del sòl els propietaris de sòl urbà tenen el dret a completar la urbanització dels terrenys perquè adquireixin la condició de solars i a edificar aquests en les condicions establertes en les presents Normes.
2. Deures. Els propietaris de terrenys situats a sòl urbà estan obligats, en terminis, a:
 - a. Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes) destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'incloguin a la unitat d'actuació.
 - b. Cedir el percentatge de sòl que en cada cas s'estableixi i que correspon a l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable per l'Ajuntament.
 - c. Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic; constituint-se entitats de conservació quan així ho disposin les disposicions normatives aplicables.
 - d. Sol·licitar llicència d'edificació, previ compliment dels deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.
 - e. Edificar els solars en el termini fixat a la preceptiva llicència.
 - f. Destinar efectivament els terrenys i les construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.

Article 182. Tipus d'instruments jurídics a sòl urbà.

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen els següents tipus d'ordenació:

- Àrees d'ordenació específica. En sòl urbà, i a través de les ordenances particulars, el Pla General és d'aplicació directa i d'execució immediata, sense necessitat d'instrument de desenvolupament, sense perjudici de la necessària concreció de l'aprofitament urbanístic.
- Plans Especials. El Pla General defineix com àrees de planejament incorporat els sòls sotmesos a la regulació de planejament sectorial aprovat, el desenvolupament dels quals es troba executat o en vies d'execució i l'ordenació dels quals es considera compatible amb el model d'estructura urbana proposat en el Pla General.

Article 183. Desenvolupament del Sòl Urbà.

1. A les àrees de sòl que el Pla ha ordenat de manera "finalista" no serà necessària cap figura intermèdia de planejament prèvia a la seva edificació o urbanització. Qualsevol porció de sòl urbà "finalista" estarà sotmesa a la regulació corresponent a la zona que s'ubiqui.
2. El Pla General estableix per a les unitats o polígons d'actuació delimitats el sistema d'actuació preferent. En defecte d'aquesta determinació, el sistema d'actuació serà l'establert mitjançant el procediment detallat a l'article 38 del Reglament de Gestió Urbanística.

3. Els instruments de gestió aprovats amb anterioritat per a l'execució del planejament en els àmbits que el Pla General no delimita, així com les Entitats Urbanístiques Col·laboradores que s'haguessin constituït al respecte, mantindran la seva vigència fins que l'Ajuntament no doni per conclosa la finalitat per a la que es varen constituir.

Article 184. Unitats d'Actuació a Sòl Urbà.

1. A les unitats o polígons d'actuació el Pla General estableix determinacions específiques d'ordenació i aprofitament i remet aquestes a la regulació recollida a cada una de les fitxes de característiques de cada àmbit, incloses a la Memòria de Gestió del Pla General. Aquestes fitxes contenen les condicions d'edificació que són d'obligat compliment per als àmbits de les unitats juntament amb d'altres normes urbanístiques d'aquest Pla General. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.
2. En els supòsits d'adequació dels edificis a les noves alineacions establertes pel Pla General en zones consolidades, se podran delimitar Unitats d'Actuació amb la finalitat d'obtenir la superfície corresponent de viari mitjançant cessió gratuïta o expropiació, en el seu cas.
3. Els límits establerts als plànols seran la referència, en el seu cas, per a les obligacions de cessió gratuïta, equidistribució o d'urbanització pendents de compliment.
4. Sense perjudici del que estableixi aquest article, en el disseny i regulació de l'ordenació d'una unitat d'actuació es procurarà aplicar directament alguna o varies de les ordenances establertes per aquestes Normes per al sòl urbà.
5. Mitjançant la redacció d'Estudis de Detall es podrà definir i concretar l'ordenació de volums específica de les unitats d'actuació que així ho necessitin.
6. L'òrgan competent de la corporació municipal podrà determinar i delimitar noves unitats d'actuació a sòl urbà així com modificar les ja existents, seguint el procediment establert a l'article 38 del *Reglament de Gestió Urbanística*.

Article 185. Sòl Urbà finalista.

Les condicions particulars que s'estableixen per a cada una de les distintes qualificacions urbanístiques que recullen els plànols d'ordenació del sòl urbà, juntament amb les condicions d'urbanització i edificació que recull aquest Pla General, seran d'aplicació directa en cada un dels àmbits del sòl que, per tenir la seva ordenació definida i precisada pel Pla General s'ha denominat "finalista".

Article 186. Edificacions a parcel·les que incompleixen la condició de solar.

A les parcel·les amb edificacions existents que incompleixen la condició de solar, aquestes es regiran pel Règim d'edificacions existents construïts a l'empara de la normativa anterior, tot i que, a la primera sol·licitud de llicència per a qualsevol actuació dins la parcel·la, serà obligatori dur a terme les actuacions necessàries per a aconseguir la transformació d'aquest sòl en urbà finalista.

Article 187. Edificacions a parcel·les que incompleixen els requisits de superfície o amplària mínima.

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o d'amplària, les seves condicions d'edificació seran les següents:

- a. Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial del present Pla General, la parcel·la serà edificable, essent la seva edificabilitat la que determinen les ordenances.
 - b. Si la parcel·la complia les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor del present Pla General i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o degut a la previsió d'una nova alineació en aquell, no inclosa en una Unitat d'Actuació, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims, serà edificable essent la seva edificabilitat la que determinen les ordenances particulars.
 - c. Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General, llevat de que es trobi en el cas previst al subapartat anterior, la parcel·la serà inedificable, mentre que no es procedeixi a la seva regulació.
2. Quan es sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi a la situació prevista a l'apartat 1.a) s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial del present Pla General, i que les parcel·les contigües eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar.

Article 188. Obligtorietat de reserva d'aparcaments.

Als edificis de nova planta serà obligatòria la reserva d'un aparcament per cada habitatge o cent metres quadrats (100 m²) de sostre. S'exceptua d'aquesta obligtorietat als edificis situats a la zona de Nucli Antic.

Article 189. Disseny d'aparcaments obligatoris.

1. Places d'aparcament privat. Es denomina plaça d'aparcament l'espai rectangular destinat a aparcament d'un vehicle automòbil tipus turisme. La seva longitud o fons mínim ha de ser de quatre coma trenta metres (4,30 m) i la seva amplada de dos coma vint metres (2,20 m). Per a aparcaments d'una sola plaça, les dimensions mínimes d'aquesta han de ser de dos metres i mig d'ample (2,50 m) i quatre coma vuitanta metres (4,80 m) de longitud. Els vehicles que se situïn a cada plaça no poden sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. No s'admeten reduccions de la superfície del rectangle de cada plaça.
2. Petits aparcaments són els locals de superfície útil inferior a cent metres quadrats (100 m²), amb una capacitat d'aparcament com a màxim de tres (3) places. Aquests aparcaments només estan obligats a complir les dimensions de les places i la ventilació que es fixen en aquesta ordenança. L'amplada útil mínima de les portes d'accés per a vehicles a aquest tipus d'aparcaments ha de ser de dos metres i mig (2,50 m) si tenen una sola plaça i de dos coma vuitanta-cinc metres (2,85 m) si tenen dues o tres places.
3. Disposicions de les places.
 - a. El disseny de l'aparcament s'ha de fer de manera que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres o moviments.
 - b. En bateria. Es considera que una plaça està en bateria quan l'angle que forma el seu eix amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta graus sexagesimals (60°).

- c. En diagonal. Es considera que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma el seu eix amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta (60°) i trenta (30°) graus sexagesimals.
 - d. En cordó. Es considera que una plaça està en cordó quan l'angle que forma el seu eix amb el del carril de maniobra és inferior a trenta graus sexagesimals (30°). En aquesta disposició, les places s'han de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta centímetres (50 cm) entre sí respecte d'elements constructius.
 - e. Les places entre parets han de tenir una amplada mínima de dos metres i mig (2,50 m).
4. Portes d'accés de vehicles.
- a. La porta de l'aparcament s'ha de situar a una distància igual o superior a quatre metres (4 m) de l'alineació oficial. S'eximeix d'aquesta obligació els aparcaments de menys d'onze (11) places i les portes d'accés als elevadors de vehicles.
 - b. Les portes per a l'accés de vehicles tant a local d'aparcament com a elevadors de vehicles de més de sis (6) cotxes han de tenir obertura electromecànica mitjançant comandament a distància. Aquestes portes, en tot cas, han de comptar amb dispositius que en permetin una obertura manual fàcil des de l'interior.
 - c. Si els aparcaments s'instal·len a edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides) s'han de projectar de forma que resulti la solució més adequada, atesa la circulació rodada existent a cadascuna d'aquestes vies públiques. La solució que es proposi ha de contenir un estudi raonable basat en la natura i intensitat del trànsit i el sentit de circulació en aquestes vies públiques.
 - d. L'amplada de la porta i la seva altura han de ser com a mínim, respectivament, de dos coma vuitanta-cinc metres (2,85 m) i de dos coma vint metres (2,20 m) i en cas de ser basculants no podran sobresortir més de vint (20 cm) centímetres.
5. Rampes.
- a. El pendent màxim ha de ser del devuit per cent (18%). Entre plans de distint pendent s'han de fer revolts d'acord, les generatrius dels quals han d'estar constituïdes per plans reglats. La directriu d'aquests ha de ser un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m).
 - b. A l'accés de vehicles, els quatre metres i mig (4,50 m) contigus a l'alineació oficial podran tenir una pendent màxima del quatre per cent (4%). A partir d'aquests es pot iniciar el revolt d'acord que enllaci amb la rampa.
6. Carrils de circulació. Són els espais destinats únicament a la circulació, des dels quals no s'accedeix a cap plaça. La seva amplada mínima ha de ser de dos metres i mig (2,50 m) per a sentit únic, i de quatre metres i mig (4,50 m) per a doble sentit, llevat dels trams corbs. Es permeten carrils de circulació per a doble sentit amb amplada mínima corresponent a un sol sentit si aquests estan regulats per semàfors, sempre que la longitud d'aquest carril no superi els quaranta metres (40 m).

7. Carrils de maniobra.

- a. Són els espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcaments i, per tant, també han de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació.
- b. Quan siguin de doble sentit de circulació, no poden mai disposar d'una amplada inferior a quatre metres i mig (4,50 m).
- c. Quan els carrils de maniobra acabin en cul-de-sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m) és obligatori deixar en aquest cul-de-sac l'espai suficient per fer les maniobres de canvi de sentit.
- d. Amplada mínima en metres dels carrils i les places, per a places en bateria:

Amplada de la plaça	$\leq 2,30$	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80
Amplada del carril	5,50	5,25	5	4,75	4,50	4,25

- e. A les places amb amplada igual o superior a dos coma trenta metres (2,30 m) i inferior a dos metres i mig (2,50 m) es permet una amplada mínima del carril de maniobra de cinc metres (5 m), quan es trobin agrupades almenys de dues en dues i sense pilars o altres elements constructius intermedis entre aquestes places o entre aquestes i el carril de maniobra.
 - f. Per a places en diagonal o en cordó el carril de maniobra ha de tenir una amplada mínima de dos metres i mig (2,50 m).
8. Revolts. Tant els carrils de circulació com els de maniobra han de tenir als trams corbs un radi interior mínim de tres coma noranta metres (3,90 m) i una amplada mínima de dos coma setanta cinc metres (2,75 m) als carrils d'un sol sentit, i de quatre coma noranta metres (4,90 m) als de doble sentit.
 9. Compatibilitat entre espai i elements constructius. Els espais mínims destinats a places d'aparcament no poden superposar-se amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet ubicar cap element constructiu com pilars, baixant, murs, etc. a la superfície de les places ni a l'amplada mínima dels carrils de circulació i maniobra. No es poden situar elements fixos a cap de les tres disposicions de les places d'aparcament entre la plaça i el carril de maniobra per no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals s'han de col·locar entre les places.
10. Altura lliure.
 - a. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals ha de ser de dos coma vint metres (2,20 m), i no es pot reduir a menys de dos metres (2 m) en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altre element fix, llevat del fons de les places, en què es pot reduir a un coma setanta cinc metres (1,75 m) d'altura, amb una amplada màxima de seixanta centímetres (60 cm).
 - b. A les rampes, l'altura lliure vertical ha de ser, com a mínim, de dos coma vint (2,20 m) a tots els seus punts.
 11. Accessos de vehicles al solar, al local o recinte d'aparcament.
 - a. L'amplada mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació que doni a carrers de menys de vuit metres (8 m) d'amplada ha de ser de

tres metres (3 m) i de dos coma vuitanta cinc metres (2,85 m) a vials d'amplada superior.

- b. Els aparcaments d'edificacions unifamiliars i els plurifamiliars amb capacitat inferior a trenta (30) vehicles o mil metres quadrats (1.000 m²) de superfície total no podran tenir més d'un accés per façana de carrer, amb el corresponent gual per cada carrer o façana de l'edifici.
- c. Els aparcaments amb capacitat superior a cinquanta (50) vehicles o mil cinc cents metres quadrats (1.500 m²) de superfície total, o els que tinguin un tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles amb una longitud superior a quaranta metres (40 m) han de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta cinc metres (2,85 m) d'amplada mínima cadascun, senyalitzats o abalisats de forma que a cadascun s'estableixi un sentit únic de circulació o bé un sol accés d'una amplada no inferior a cinc metres (5 m) per a la circulació en doble sentit.
- d. Els aparcaments amb capacitat superior a quaranta (40) places han de tenir com a mínim un accés per a vianants des de l'exterior, separat del de vehicles i adequadament protegit, amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).
- e. En tots els casos, l'amplada mínima de l'accés s'ha de complir en una profunditat de quatre metres (4 m) a partir de l'alineació oficial.
- f. L'amplada màxima dels accessos de vehicles al solar, local o recinte d'aparcaments pot ser de sis metres (6 m) per a cada mòdul de façana igual a la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona. Pot ser de nou metres (9 m) a les zones destinades a ús industrial. Quan es realitzin promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars amb accessos independents, s'han d'agrupar els accessos d'habitatges contigus sempre que el seu nombre ho permeti, així com la situació de l'arbrat existent a les voravies.
- g. En cap cas es podrà modificar el nivell de les voreres als accessos als aparcaments i només es podran arrodonir els cantells dels mateixos.

12. Aparells elevadors de vehicles.

- a. Es permeten ascensors tipus elevadors de vehicles com a solució única d'accés de vehicles i, en aquest cas, s'ha d'instal·lar un aparell per cada vint (20) places o fracció. Els esmentats ascensors s'han d'adaptar a l'RD 1.314/1997 i a les normes que el complementin, modifiquin i/o substitueixin.
- b. La zona contigua al desembarcament de l'elevador ha de disposar de l'espai suficient per permetre l'accés al carril de circulació o maniobra de l'aparcament amb un màxim de quatre maniobres.
- c. L'amplada de la porta d'accés a l'elevador de vehicles ha d'estar dimensionada perquè a carrers d'amplada menor a vuit metres (8 m) l'accés a l'elevador de vehicles i la sortida a la via pública es puguin realitzar directament amb una maniobra.

Article 190. Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura.

1. Tant el planejament que desenvolupi el Pla General com qualsevol altre projecte que es redacti per al seu desenvolupament que afecti a instal·lacions

d'infraestructura, haurà de ser elaborat amb la màxima coordinació entre l'entitat redactora i les institucions gestores o companyies concessionàries, en el seu cas. La col·laboració haurà d'instrumentar-se des de les primeres fases d'elaboració i es produirà de forma integral i durant tot el procés. A la seva documentació haurà de figurar la corresponent als acords necessaris per a la realització coordinada entre entitats implicades.

2. Quan per a l'execució de les infraestructures no fos necessària l'expropiació del domini, es podrà establir sobre els terrenys afectats per les instal·lacions la constitució de qualche servitud prevista en el dret privat o administratiu, amb les condicions establertes a la legislació del sòl vigent. A aquests efectes, les determinacions del Pla General sobre les instal·lacions d'infraestructura duen implícites la seva declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i instal·lacions corresponents.

Article 191. Condicions de la dotació de serveis urbans.

1. La dotació de serveis urbans que s'han d'ubicar als vials i espais lliures d'ús públic, tant per als de nova creació com per a la renovació o ampliació dels existents, serà com a mínim la següent:
 - a) Pavimentació de calçada, voravies, aparcaments, itineraris per a vianants.
 - b) Xarxes de subministrament d'aigua potable i aigües regenerades.
 - c) Xarxes separatives d'evacuació d'aigües negres i aigües pluvials.
 - d) Xarxes de reg i contra incendis.
 - e) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió.
 - f) Xarxes de telecomunicació (telefonía i cable).
 - g) Xarxa d'enllumenat públic.
 - h) Soterrament dels contenidors de recollida de residus sòlids urbans.
2. El disseny i execució de les solucions tècniques per als distints serveis urbans s'adequaran a les característiques particulars i les possibilitats tècniques, de disponibilitat i d'oportunitat de cada espai urbà, de manera que el resultat aconseguixi una òptima qualitat urbana i adaptació mediambiental.
3. La nova instal·lació o substitució o ampliació de xarxes de serveis urbans, en totes classes de sòl, s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània. Això afecta en particular a les xarxes d'energia elèctrica i de telecomunicació, a qualsevol tipus de tensió o servei.
4. Qualsevol projecte d'urbanització o dotació de serveis haurà d'estudiar la concentració dels traçats d'instal·lacions i serveis bàsics, configurant una reserva o faixa de sòl que, en cas de ser possible, discorrerà per espais lliures no rodats i inclòs no pavimentats.

Article 192. Condicions dels espais lliures públics.

1. Els projectes hauran de concretar les obres amb les que es duran a la pràctica les determinacions del Pla General o dels plans que el desenvolupin, pel que fa referència a la urbanització, arbrat, enjardinament i condicionament general de les àrees reservades per a zones verdes i espais lliures públics.

2. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres de jardineria de la urbanització, comprenent les de condicionament arbustiu i ornamental, així com les edificacions auxiliars, i si escau, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementen el conjunt, de forma que aquest pugui complir la funció per a la qual fou projectat.
3. Condicions d'urbanització. Sense perjudici de la regulació establerta a les ordenances que li siguin d'aplicació, hauran de complir com a mínim les següents condicions:
 - a) Es delimitaran les diferents àrees de tractament de sòl, havent-se de solucionar correctament la separació entre aquestes, podent-se utilitzar paviments de distintes classes d'acord amb els destins detallats de les diferents zones que compregui l'espai lliure: per a vianants, vehicles, parterres, zones de joc, ornamentals, làmines d'aigua, etc.
 - b) Implantació de regatge amb aigües reciclades sempre que sigui possible. Serà obligatori el reg amb aigües reciclades quan existeixi la possibilitat de connexió a la xarxa municipal específica amb un recorregut inferior a cinc cents metres (500 m) i el volum d'aigua necessari, determinat en projecte, sigui superior als vint metres cúbics (20 m³) diaris. S'hauran de situar suficients punts de reg, a l'objecte de permetre un adequat servei a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les preses per a xarxa de reg connectades a la xarxa municipal hauran de ser realitzades per l'empresa municipal o concessionària amb la instal·lació del corresponent comptador als efectes de control de consums i pèrdues.
 - c) S'haurà de disposar d'il·luminació correcta a la totalitat de les zones pavimentades i, almenys, en un quaranta per cent (40%) de les zones enjardinades. Els sistemes d'enllumenat públic han d'estar equipats amb llums dotats de sistemes de limitació de la contaminació lumínica i estalvi energètic.
 - d) Haurà d'estar resolta, així mateix, l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a l'objecte d'evitar embassaments i acumulacions de fang.
 - e) Així mateix, es disposarà de l'adequat mobiliari urbà: bancs, papereres, etc.
 - f) L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització esmentades, podent introduir-hi les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.
 - g) Compliment complet i estricte de la legislació vigent per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques.
4. Per al disseny de les zones verdes s'hauran de complir les següents condicions:
 - a) Intentar mantenir en el seu emplaçament els elements ambientals més valuosos i integrar-los a la zona verda.
 - b) Utilitzar espècies vegetals compatibles amb la vegetació autòctona.

- Compatibilitat en termes biològics amb la vegetació natural de l'àrea, amb l'objecte d'evitar la invasió d'espècies nocives.
 - L'arbrat ha de tenir el port suficient perquè pugui fer la funció de controlador ambiental, amb arbres de fulla caduca i copa ampla per tal de protegir les plantes inferiors dels habitatges a l'estiu i permetre-hi l'accés del sol a l'hivern.
 - Consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat, amb l'objecte de permetre reduir el consum d'aigua per a regatge. Si es reutilitzen aigües grises per regar, cal garantir-ne la compatibilitat amb les característiques bioquímiques d'aquestes.
- c) Es procurarà enjardinar el percentatge majoritari de la superfície per mantenir la seva porositat.
- d) S'ha de propiciar la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües i procurar un tractament harmònic de materials i espècies.
- e) Cal preveure mesures que facilitin el drenatge natural del terreny, com ara parterres i àrees de paviments porosos que facilitin l'emmagatzematge d'aigua fins a la seva absorció. Si la plantació es troba en una zona pavimentada, s'establiran canals de distribució d'aigua entre els escocells, o s'adoptaran solucions d'escocell continu.

Article 193. Criteris de disseny dels espais lliures privats.

S'han de dissenyar les zones o els espais lliures privats d'acord amb els criteris bàsics següents:

- a) La disposició i organització han de considerar la integració en l'entorn natural i les característiques d'urbanització de les zones verdes públiques.
- b) Els sistemes de regatge de les zones verdes privades s'han de proveir amb caràcter preferent d'aigües grises reciclades provinents de les edificacions a què estiguin vinculades.
- c) S'ha de procurar conservar la vegetació existent als jardins i espais lliures de caràcter privat del nucli tradicional i centre històric de Ferreries.

Article 194. Condicions de disseny del nou viari.

1. Amb caràcter general, l'amplada de la calçada de doble sentit de circulació als carrers considerats com vies secundàries no podrà ser inferior a cinc metres i mig (5,50 m). Les calçades de sentit únic tendran una amplada no inferior a tres metres i mig (3,50 m).
2. A una via secundària, l'amplada de la calçada no superarà el seixanta per cent (60%) del total del carrer. Només excepcionalment, si no es pogués complir aquesta condició, prevaldria la condició del punt 1, amb un mínim de voravia d'un metre i mig (1,50 m).
3. Seccions tipus a efectes indicatius dels nous traçats del Pla General:
 - Secció tipus de viari estructurant en àrees urbanes: consta de voravies suficients i una calçada de divuit metres (18 m) d'amplada, apte per a quatre carrils de circulació (4,00 x 3,25 m) i bandes d'aparcament lateral.

- Secció mínima en vies locals d'alta densitat: Calçada de deu metres (10 m) i voravies de tres metres i mig (3,50 m).
 - Secció mínima en vies locals de densitat mitja: Calçada de set metres i mig (7,50 m) i voravies de dos metres i mig (2,50 m).
 - Secció mínima en vies locals de baixa densitat: Calçada de cinc metres i mig (5,50 m) i voravies de dos metres (2 m).
4. Amb caràcter general, les vies secundàries seran de doble sentit de circulació, excepte que l'especial configuració de la trama permeti el desdoblament en parells de vies de sentit únic, semblants, pròximes i equiparables en la seva funció.

Article 195. Criteris de traçat del nou viari.

1. El viari secundari de nova creació no podrà desenvolupar-se amb pendents superiors al dotze per cent (12%) en trams superiors als cent metres (100 m).
2. El radi mínim a l'eix de la calçada serà amb caràcter general de:
 - a. Vuit metres (8 m) en angle superior a noranta graus (90°).
 - b. Quinze metres (15 m) en angle inferior a noranta graus (90°).
3. El projecte d'urbanització distingirà, a efectes de tractament i pavimentació, entre calçada estricta i àrees d'estacionament, i així mateix també entre voreres i restants espais per a vianants.
4. Els projectes d'urbanització hauran de recollir la totalitat de les obres d'explanació i pavimentació necessàries per a poder executar els vials en forma tal que reuneixin les condicions adequades al seu caràcter i trànsit, incloent les obres de pavimentació de voreres, amb supressió de barreres urbanístiques, la senyalització horitzontal i vertical, boques de reg, hidrants contra incendis, drenatge i semaforització que resultin necessàries, preveient, en tot cas, les reserves en els encreuaments de calçada que permetin el soterrament posterior de qualsevol altre servei sense afectar a aquella.
5. Les vies definides en el planejament no podran ser alterades en les seves condicions de disseny a no ser que el projecte tècnic de construcció així ho aconselli, per raons justificades segons criteris de l'òrgan municipal competent, sense que aquestes alteracions puguin afectar a les determinacions urbanístiques reservades al planejament (traçats, alineacions, rasants...).
6. Els elements de la urbanització –materials, enjardinament, mobiliari urbà, senyalització i enllumenat- estaran en consonància amb l'ús i caràcter del carrer, així com amb les condicions ambientals del seu entorn.
7. Per les seves especials característiques i per tal de salvar el fort desnivell existent entre el carrer paral·lel a la carretera de Maó a Ciutadella (part inferior 68,12 m) i la cruïlla amb el carrer nombre 3 (part superior 78,30 m), amb un diferencial de 10,18 m en un tram de carrer de 60 metres de longitud, l'obertura del carrer nombre 2 es realitzarà amb dues rampes una a la part inferior i l'altra a la part superior de 19 metres de longitud, amb una pendent del vuit per cent (8%). Aquestes rampes permetran l'accessibilitat a tots els solars que es delimitin als dos costats de l'esmentat carrer. Entre ambdues rampes hi quedarà una distància de 17,90 m, amb un desnivell entre la part inferior i la superior de 7,14 m, el qual es resoldrà mitjançant la construcció de quatre trams d'escales amb tres replans intermedis, repartits en set trams de 3,30 m a les escales i 1,57 als replans.

8. L'ordenació urbanística ha de jerarquitzar de manera adequada la xarxa viària local i dimensionar en cada categoria les calçades de trànsit rodat amb els següents objectius:

Crear malles de circulació amb connexió adequada als vials existents a fi d'evitar els culs de sac.

Possibilitar la implantació de sistemes de control de circulació urbana en casos de necessitat.

Limitar les velocitats del trànsit i donar prioritat a la circulació de vianants i de ciclistes (per plataforma separada, així com a la integració de transport públic).

Article 196. Condicions de disseny del itineraris per a vianants.

Es considera itinerari per a vianants l'àmbit o espai de pas destinat al trànsit de vianants el recorregut del qual permet accedir als espais d'ús públic i edificacions de l'entorn. Els itineraris per a vianants compliran les següents condicions de disseny:

- a) Sempre que no hi hagi una guia natural (façanes, sòcols, vorades en espais enjardinats o similars) es crearà un itinerari continu per a invidents mitjançant un paviment amb textura diferenciada de la resta del paviment de l'itinerari.
- b) Tindran una banda lliure d'obstacles d'una amplada mínima de noranta centímetres (90 cm) i d'una alçada de dos cents deu centímetres (210 cm).
- c) En els canvis de sentit, l'amplària lliure de pas permetrà inscriure un cercle de cent cinquanta centímetres (150 cm).
- d) En els canvis de direcció, l'amplària lliure de pas permetrà inscriure un cercle de cent vint centímetres (120 cm) de diàmetre.
- e) No inclouran cap escala ni graó aïllat.
- f) El pendent longitudinal màxim serà del deu per cent (10 %) en els trams de menys de tres metres (3 m) de llargada, del vuit per cent (8 %) en els trams d'entre tres (3 m) i deu metres (10 m) de llargada i del sis per cent (6 %) en els trams de més de deu metres (10 m) de llargada.
- g) El pendent transversal no serà superior al dos per cent (2 %).
- h) El paviment serà dur, no lliscant i sense reguixos diferents als propis del gravat de les peces.
- i) Els guals i els elements d'urbanització i de mobiliari que formin part de l'itinerari seran adaptats, en els termes establerts al *Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament per de supressió de les barreres arquitectòniques*.

Article 197. Estudis de detall. Reordenació de volums.

1. Per a l'aplicació del Pla General en sòl urbà, o dels plans parcials en el sòl urbanitzable, es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall exclusivament per les finalitats següents:

- a) Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completar les que ja hi estiguessin fixades, i limitant-se a les vies de comunicació definides en el planejament.
 - b) Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà o urbanitzable, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats, volums u ocupacions del sòl, ni alterar els aprofitaments assignats pels Plans.
 - c) Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.
2. Es redactaran estudis de detall en aquells casos en que així ho disposi el Pla General o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que en aquells s'hi estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessats, en atenció a las circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats, atenent-se sempre a les finalitats i amb les limitacions de l'article 65 del Reglament de planejament.

Article 198. Ordenació del sòl urbà objecte d'operacions de transformació o intensificació d'ús i del sòl urbà objecte d'operacions de reforma, renovació o rehabilitació sistemàtiques o integrades.

Tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística en sòl urbà les actuacions de renovació o reforma integral de la urbanització i les actuacions de dotació segons es defineix a l'article 5 de la Llei 7/2012 o legislació que el substitueixi.

1. En el sòl classificat com a urbà objecte d'operacions de transformació o intensificació d'ús es respectarà la capacitat de càrrega de l'àmbit en qüestió. Per a l'avaluació de la capacitat de càrrega es consideraran els següents factors:
 - a) Capacitat de les xarxes de serveis i dotacions per absorbir l'increment de demanda derivat del canvi o la intensificació d'ús, sense que es produeixi un procés de deteriorament.
 - b) Incidència i efectes de l'increment de demanda de viatges i formes de desplaçament generat per la nova implantació d'usos sobre les infraestructures de transport existents i sobre les necessitats d'aparcament.
 - c) Impacte del canvi o de la intensificació d'ús sobre les estratègies de rehabilitació dels centres urbans.
 - d) Impacte de les tipologies d'edificació associades al canvi o a la intensificació d'usos sobre el patrimoni urbà i arquitectònic objecte de protecció.
2. En el sòl classificat com a urbà objecte d'operacions de reforma, renovació o rehabilitació sistemàtiques o integrades es respectarà la capacitat de càrrega de l'àmbit en qüestió. Per a l'avaluació de la capacitat de càrrega es consideraran els següents factors:
 - a) Les característiques geològiques, topogràfiques i ecològiques dels terrenys.
 - b) La presència de processos de pressió sobre els recursos i de deterioració ambiental.

- c) L'impacte de la urbanització projectada sobre els recursos renovables i el paisatge.
 - d) Les demandes d'equipaments i serveis generades per la densitat d'ús projectada, en relació amb la capacitat de les xarxes existents al municipi.
 - e) La disponibilitat d'una varietat de mitjans d'accessibilitat sostenible.
 - f) L'impacte de les noves infraestructures necessàries sobre els recursos no renovables i el paisatge.
3. En el sòl classificat com a urbà objecte d'operacions de reforma, renovació o rehabilitació sistemàtiques o integrades es respectaran els següents estàndards:
- a) La densitat bruta serà com a mínim de vint (20) habitatges per hectàrea i com a màxim de trenta (30) habitatges per hectàrea.
 - b) L'altura màxima de l'edificació residencial i terciària serà de planta baixa + 2. Aquest estàndard es podrà superar quan ho imposin la necessària integració en l'entorn edificat o l'obtenció de majors espais lliures públics.
4. En el sòl classificat com a urbà objecte a operacions de reforma, renovació o rehabilitació sistemàtiques o integrades s'ha de reservar per a l'habitatge subjecte a qualsevol règim de protecció pública que si més no habiliti l'administració pública per taxar el preu de venda o lloguer, com a mínim:
- el vint per cent (20 %) de la superfície i el vint-i-cinc per cent (25 %) de la capacitat d'allotjament (residencial i turístic) si es tracta d'un polígon existent.
 - El trenta-cinc per cent (35%) de la superfície i el quaranta per cent (40 %) de la capacitat d'allotjament (residencial i turístic) si es tracta d'un polígon nou.
 - Aquelles reserves que fixi la legislació urbanística sobre la matèria.

CAPÍTOL II. ORDENANCES PARTICULARS D'ÚS I EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ.

Article 199. Ordenances particulars zona Nucli Antic (NA).

Ús global: residencial plurifamiliar (RP). Tipus d'ordenació de l'edificació: alineació de vial.

1. Descripció. L'ordenança abasta la zona situada a l'oest del nucli tradicional, a l'entorn de la plaça del Pla de s'Església, on es situa l'assentament inicial de la població.

2. Subzones. No es distingeix cap subzona.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

a) Superfície mínima de parcel·la: no s'estableix.

b) Amplada mínima de parcel·la: l'existent, excepte en casos de reagrupament de parcel·les en què serà de vuit metres (8 m).

4. Condicions d'edificació.

a) Profunditat edificable: serà la delimitada als plànols d'alineacions i altures.

b) Altura reguladora màxima: Planta baixa + 2 (10,25 m).

c) Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge / 50 m².

El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

d) Les cobertes seran inclinades de teula àrab amb pendent ascendent, no obstant això es podrà cobrir un vint per cent (20 %) de la superfície mitjançant terrat pla, i en cap cas a una distància inferior a tres metres (3 m) de les façanes anterior i posterior.

e) Les obertures de les finestres seran les tradicionals i es tancaran amb persianes de llibret d'estil menorquí.

f) Les façanes seran de color blanc, groc-ocre o rosat clar.

g) Els materials de façana seran el propis de la zona. Es prohibeixen les gelosies de vidre i ceràmiques, de plàstics així com l'ús de materials que desentonin amb l'entorn, i el projecte proposarà i definirà les seves característiques, qualitats i colors. L'Ajuntament rebutjarà els materials o elements que no compleixin aquesta norma mitjançant acord discrecional però justificat.

h) Les fusteries exteriors seran primordialment de llenya, encara que s'acceptaran d'altres materials, excepte als edificis catalogats: Església de Sant Bartomeu, l'Escola Vella, el Cementiri, l'Ajuntament, la casa de ses Delícies i el Museu – antic escorxador.

i) El color de les fusteries exteriors estarà en funció del material segons la següent classificació:

- Persiana de llenya: verd-fosc, marró fosc o color natural.
- Persiana d'altre material: verd-fosc.
- Vidriera de llenya: blanc, marró fosc o color natural.
- Vidriera d'altre material: blanc

- j) Als solars amb façana al passatge des Coster, el número de plantes, les cotes i les altures màximes es mesuren des dels carrers posteriors i no des de la carretera (passatge des Coster).

5. Condicions d'ús

- a) L'ús característic de la zona és l'habitatge plurifamiliar. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- b) L'ús turístic queda limitat a les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior d'acord amb l'establert en aquestes normes.
- c) L'ús industrial, els tallers industrials i els magatzems queden prohibits i únicament s'admeten aquells lligats a activitats artesanals i segons les condicions del quadre d'usos següent.
- d) La resta de condicions d'usos permesos es regularà mitjançant el següent quadre d'usos.

NUCLI ANTIC -NA. Alineació de vial.

Usos Detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.1 Habitatge plurifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.2 Residència comunitària	TOTS	1,2,3,4
3.1 Industrial	-	-
3.2 Magatzems	-	-
3.3 Tallers industrials	1	2
4.1 Comercial	1,2,3	2
4.2 Serveis	TOTS	1,2
4.3 Turístic	TOTS	1,2,3,4
4.4 Establiments públics	1,2	2
5.1 Socio-cultural	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.2 Docent	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.3 Assistencial	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.4 Administratiu-institucional	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	1,2,3	2,3,4
5.7 Sanitari	1,2,3	1,2,3,4
5.8 Religios	1,2,3	1,2,3,4
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	1,2,3	2
5.11 Càmping o campament turístic	-	-
5.12 Oci i natura	-	-
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1	2,3,4
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	1,2,3	2,3,4
6.5 Aparcaments de vehicles	1,2,3,4,5	1,2,3,4
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 200. Ordenances particulars zona Eixample (EI).

Ús global: residencial plurifamiliar (RP). Tipus d'ordenació de l'edificació: alineació de vial.

1. Descripció. L'ordenança abasta la zona del nucli tradicional de Ferreries que es situa majoritàriament en contacte amb el casc antic, edificada en règim d'alineació de vial seguint un patró de carrers ortogonals. Les edificacions se situen perimetralment a la illeta, amb unes altures teòricament homogènies i deixant un espai posterior format pels fons no edificats de les parcel·les.

2. Subzones. Es distingeixen cinc subzones: EI-1, EI-2, EI-3, EI-4 i EI-5, les quals es diferencien pels paràmetres de parcel·la i edificació.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

a) La superfície mínima de parcel·la serà la següent:

	EI-1	EI-2	EI-3	EI-4	EI-5
Superfície mínima de parcel·la	-	-	-	-	400 m ²

b) L'amplada mínima de parcel·la serà la següent:

	EI-1	EI-2	EI-3	EI-4	EI-5
Amplada mínima de parcel·la	8 m ⁽¹⁾	13 m	7 m ⁽¹⁾	6 m	10 m

⁽¹⁾ excepte als solars existents prèviament a l'aprovació d'aquest pla, que podrà ser l'existent, si aquesta és menor.

4. Condicions d'edificació.

a) Profunditat edificable: serà de vint metres (20 m) o la delimitada als plànols d'alineacions i altures. A la unitat d'actuació UA-04 la profunditat edificable és de deu metres (10 m) en planta baixa i vint-i-tres metres (23 m) en planta pis. Als nous sectors urbanitzables la profunditat edificable màxima serà de vint metres (20 m).

b) El nombre de plantes serà el senyalat als plànols d'alineacions i altures. L'altura reguladora màxima és la següent:

	EI-1 Pb+2	EI-1 Pb+3	EI-2	EI-3	EI-4	EI-5
Altura reguladora màxima	10,25 m	13,5 m	13,5 m	10,25 m	7,50 m	10,25 m

c) Índex d'intensitat d'ús residencial:

	EI-1 Pb+2	EI-1 Pb+3	EI-2	EI-3	EI-4	EI-5
Intensitat d'ús residencial	1 hab./40 m ²	1 hab./30 m ²	1 hab./30 m ²	1 hab./40 m ²	1 hab./120 m ²	1 hab./57 m ²

El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

- d) Reculades: només es permetran les reculades d'alineació que se senyalin als plànols d'alineacions i altures. A la zona EI-5 s'estableix una reculada de cinc metres (5 m) als vials i de tres metres (3 m) als llindars amb altres zonificacions.
- e) A les façanes posteriors, i superada la profunditat edificable, es permetran voladissos amb un vol màxim d'un metre (1 m) i separats un metre (1 m) de les mitgeres. La seva longitud no superarà els 2/3 de la façana posterior. Es prohibeix el tancament amb qualsevol tipus d'obra o de fusteria, per tant no podran comptabilitzar volum. Els voladissos a les façanes a via pública queden regulades a l'article 55.
- f) A totes les zones EI, excepte a la UA-04, els soterranis podran superar la profunditat edificable i ocupar tota la superfície de la parcel·la, sempre respectant les reculades establertes.
- g) A totes les zones d'eixample (clau EI) es cobriran amb teula àrab els tres primers metres de les cobertes, a comptar des de la façana anterior i posterior, la coberta serà inclinada i amb pendent ascendent.
- h) En el cas que de forma provisional no s'edifiquin totes les plantes permeses a l'edifici, a l'espera d'aixecar noves plantes i durant període màxim de quatre (4) anys, la coberta inclinada i de teula àrab podrà reduir-se fins a una amplada mínima d'un metre (1 m).
- i) A la zona EI-5 s'estableix una edificabilitat màxima de dos coma vint-i-cinc metres quadrats per metre quadrat ($2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$) i una ocupació màxima del setanta-cinc per cent (75 %).
- j) A la zona A-10A del carrer Antoni Febrer i Cardona l'obligatorietat d'ajustarse a les reculades només és a les alineacions a vial, la resta de reculades i alineacions són mínimes.
- k) A la zona A-10, del carrer Antoni Febrer i Cardona les zones interiors qualificades com Espai Lliure Privat es podran ocupar en planta baixa per tal de crear accessos per a la planta primera, amb una ocupació màxima del 15%.

5. Condicions d'ús

- a) L'ús característic de la zona és l'habitatge plurifamiliar. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic
- b) L'ús turístic queda limitat a les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior d'acord amb el que estableixen aquestes normes.
- c) La resta de condicions d'usos permesos es regularà mitjançant el següent quadre d'usos.
- d) A la zona A-10A l'únic ús admès és l'habitatge, estant exclosos els locals comercials i els bars.

EIXAMPLE-EI-1,EI-2,EI-3,EI-4. Alineació de vial

Usos Detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.1 Habitatge plurifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.2 Residència comunitària	TOTS	1,2,3,4
3.1 Industrial	1	2
3.2 Magatzems	1	2
3.3 Tallers industrials	1	2
4.1 Comercial	1,2,3	2,3
4.2 Serveis	TOTS	1,2
4.3 Turístic	TOTS	1,2,3,4
4.4 Establiments públics	1,2	2
5.1 Socio-cultural	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.2 Docent	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.3 Assistencial	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.4 Administratiu-institucional	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	1,2,3	2,3,4
5.7 Sanitari	1,2,3,	1,2,3,4
5.8 Religios	1,2,3	1,2,3,4
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	1,2,3	2
5.11 Càmping o campament turístic	-	-
5.12 Oci i natura	-	-
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1	2,3,4
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	1,2,3	2,3,4
6.5 Aparcaments de vehicles	1,2,3,4,5	1,2,3,4
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la

EIXAMPLE-EI-5. Alineació de vial

Usos Detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.1 Habitatge plurifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.2 Residència comunitària	TOTS	1,2,3,4
3.1 Industrial	1	2
3.2 Magatzems	1	2
3.3 Tallers industrials	1	2
4.1 Comercial	1,2,3	2,3
4.2 Serveis	TOTS	1,2
4.3 Turístic	TOTS	1,2,3,4
4.4 Establiments públics	1,2	2
5.1 Socio-cultural	TOTS	1,2,3,4
5.2 Docent	TOTS	1,2,3,4
5.3 Assistencial	TOTS	1,2,3,4
5.4 Administratiu-institucional	TOTS	1,2,3,4
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	1,2,3,4,5	2,3,4
5.7 Sanitari	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.8 Religios	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	1,2,3	2
5.11 Càmping o campament turístic	-	-
5.12 Oci i natura	-	-
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1	2,3,4
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	1,2,3	2,3,4
6.5 Aparcaments de vehicles	1,2,3,4,5	1,2,3,4
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
6. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
7. A espai lliure de parcel·la

Article 201. Ordenances particulars zona Residencial Plurifamiliar Aïllada (PA).

Ús global: residencial plurifamiliar (RP). Tipus d'ordenació de l'edificació: regulació de parcel·la.

1. Descripció. L'ordenança abasta aquelles il·letes d'ús residencial plurifamiliar edificables en règim de regulació de parcel·la localitzades a la zona de Son Morera. La situació de l'edifici a la parcel·la es regeix per separacions a les partions i a les alineacions.

2. Subzones. Es distingeixen dues subzones: PA-1 i PA-2, diferenciades per la superfície i l'amplada de la parcel·la mínima.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

	PA-1	PA-2
Superfície mínima de parcel·la (m²)	2.000	200
Amplada mínima de parcel·la (m)	13	10

4. Condicions d'edificació.

a) S'estableixen els següents paràmetres d'edificació:

	PA-1	PA-2
Altura en nombre de plantes	Pb+2	Pb+5 sobre rasant carretera general Me-1
Altura reguladora màxima en metres	10,25	20,50 sobre rasant carretera general Me-1
Oc (%)	50	100
Ra (m)	5 metres a la avinguda de Son Morera 3 metres a la resta de vials	-
Rm (m)	3	-
E (m²/m²)	1,50	6
Ir (habitatge/m²)	1/57	1/20

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²

Ir (hab/parcel·la mínima): índex d'intensitat d'ús residencial

El resultat de l'Ir s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

b) A les zones PA-1 es cobriran els edificis amb teula àrab en els 3 primers metres, comptats a partir de qualsevol línia de façana i amb un mínim del 50% de la coberta.

- c) A les zones PA-1 les edificacions es situaran obligatòriament a les zones grafiades amb la línia de profunditat edificable.

5. Condicions d'ús

- a) L'ús característic de la zona és l'habitatge plurifamiliar. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- b) L'ús turístic queda limitat a les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior d'acord amb el que estableixen aquestes normes.
- c) La resta de condicions d'usos permesos es regularà mitjançant el següent quadre d'usos.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AÏLLADA-PA. Regulació de parcel·la

Usos Detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.1 Habitatge plurifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.2 Residència comunitària	TOTS	1,2,3,4
3.1 Industrial	1,2	2
3.2 Magatzems	1,2	2
3.3 Tallers industrials	1,2	2
4.1 Comercial	1,2,3	1,2,3,4
4.2 Serveis	-	-
4.3 Turístic	TOTS	4
4.4 Establiments públics	-	-
5.1 Socio-cultural	-	-
5.2 Docent	-	-
5.3 Assistencial	-	-
5.4 Administratiu-institucional	-	-
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	-	-
5.7 Sanitari	-	-
5.8 Religios	-	-
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	-	-
5.11 Càmping o campament turístic	-	-
5.12 Oci i natura	-	-
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	-	-
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	-	-
6.5 Aparcaments de vehicles	1,2,3,4,5	1,2,3,4
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 202. Ordenances particulars de la zona Residencial Unifamiliar (RU).

Ús global: residencial unifamiliar (RU). Tipus d'ordenació de l'edificació: regulació de parcel·la.

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les zones de caràcter més extensiu al sòl urbà, en les qual l'ús característic és l'habitatge unifamiliar. Inclou els habitatges unifamiliars dels nuclis tradicionals i de les zones turístiques.

2. Subzones. Es distingeixen quatre subzones: dues pertanyen al nucli tradicional de Ferreries (RU-2, RU-3) i dues a cala Galdana (RU-4, RU-5).

Les distintes zones es diferencien pels paràmetres de parcel·la i edificació.

3. Condicions mínimes de parcel·la:

	RU-2	RU-3	RU-4	RU-5
S. mín.	500	450	800	1.000
A. mín.	15	15	15	20

Essent: **S. mín.:** superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació.

a) Per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres edificatoris:

	RU-2	RU-3	RU-4 ⁽¹⁾	RU-5
Altura en nombre de plantes	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1
Altura reguladora màxima en metres	7,50	7,50	6,50	7,50
Oc (%)	40	40	20	20
Ra (m)	5	4	5	5
Rm (m)	3	3	3	5
E (m²/m²)	0'8	0'8	0'35	0,35
Ir (hab/parcel·la mínima)	1	1	1	1

Notes:

⁽¹⁾ Els solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispostat als articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la *Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes*.

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²

Ir (hab/parcel·la mínima): índex d'intensitat d'ús residencial

b) A la zona RU-4 s'estableix una reculada de cinc metres (5 m) a les zones verdes.

- c) A la zona de Cala Galdana, aquest règim d'altures respectarà i s'adaptarà a les determinacions contemplades a l'article 214 d'aquesta normativa sobre protecció paisatgística i dels penya-segats.

5. Condicions d'ús

- a) L'ús característic de la zona és l'habitatge unifamiliar. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- b) Els usos esportius a l'aire lliure no comportaran cap tipus d'edificació sobre rasant. No es podrà envair amb aquestes instal·lacions les bandes de reculada al front de la parcel·la.
- c) A les zones RU-4 i RU-5 de Cala Galdana els usos turístics comprenen exclusivament l'habitatge turístic de vacances en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.
- d) A les zones RU-4 i RU-5 de Cala Galdana la reculada mínima de les piscines serà de dos metres (2 m) a les partions interiors i de tres metres (3 m) a l'alineació de vial.
- e) A les zones RU-4 i RU-5 de Cala Galdana únicament es considerarà façana aquella porció del solar que confronti amb la xarxa viària i no amb zones per a vianants d'accés a miradors.
- f) La resta de condicions d'usos permesos de la zona, aplicables a les noves construccions residencials que s'edifiquin a l'empara de la present normativa, es regularan mitjançant el següent quadre d'usos:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR- RU (RU-2, RU-3). Regulació de parcel·la

Usos Detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	TOTS	1,2,3,4
2.1 Habitatge plurifamiliar	-	-
2.2 Residència comunitària	-	-
3.1 Industrial	-	-
3.2 Magatzems	-	-
3.3 Tallers industrials	-	-
4.1 Comercial	-	-
4.2 Serveis	-	-
4.3 Turístic	-	-
4.4 Establiments públics	-	-
5.1 Sociocultural	-	-
5.2 Docent	-	-
5.3 Assistencial	-	-
5.4 Administratiu-institucional	-	-
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	-	-
5.7 Sanitari	-	-
5.8 Religios	-	-
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	-	-
5.11 Càmping o campament turístic	-	-
5.12 Oci i natura	-	-
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	-	-
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	-	-
6.5 Aparcaments de vehicles	1,2,3	2,5
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-RU (RU-4, RU-5). Regulació de parcel·la

Usos detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	1,2,3	4
2.1 Habitatge plurifamiliar	-	-
2.2 Residència comunitària	-	-
3.1 Industrial	-	-
3.2 Magatzems	-	-
3.3 Tallers industrials	-	-
4.1 Comercial	-	-
4.2 Serveis	-	-
4.3 Turístic	1,2,3	4
4.4 Establiments públics	-	-
5.1 Socio-cultural	-	-
5.2 Docent	-	-
5.3 Assistencial	-	-
5.4 Administratiu-institucional	-	-
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	-	-
5.7 Sanitari	-	-
5.8 Religios	-	-
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	-	-
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	-	-
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	-	-
6.5 Aparcaments de vehicles	1,2,3	2,5
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 203. Ordenances particulars Zona Urbana Singular (ZUS).**Ús global: Residencial. Tipus d'ordenació de l'edificació: existent.**

1. Descripció. L'ordenança abasta la zona situada a l'oest del nucli tradicional, al nord de la carretera de Ciutadella, en la qual es preveu el manteniment de les edificacions existents.

2. Subzones. No es distingeix cap subzona.

3. Condicions d'edificació i d'ús

Les possibilitat d'edificació en aquesta zona es redueixen a les obres de millora, reforma i condicionament del edificis existents, permetent-se una única ampliació que no superi el paràmetre següent:

Vint-i-cinc per cent (25 %) respecte de la superfície existent al 13 de juny de 1986.

En qualsevol cas l'edificabilitat màxima permesa no podrà superar mai els 0,40 m²/m² i l'ocupació màxima permesa no superarà el 20% del solar, cas de superar-se algun d'aquests dos paràmetres, no es podrà realitzar cap ampliació.

Article 204. Ordenances particulars zona industrial (I).**Ús global: Secundari (I). Tipus d'ordenació de l'edificació: Regulació de Parcel·la.**

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de tallers, aptes per a la seva edificació en règim de regulació de parcel·la, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu. En aquestes zones no està permès l'ús residencial, excepte per a casos d'habitatge per al guarda. La zona més representativa d'aquesta ordenança és el polígon industrial.

2. Subzones. Es distingeixen dues subzones: I-1 i I-2, les dues fases en les que s'ha desenvolupat el polígon i que es diferencien per la parcel·la mínima.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

	I-1	I-2
S. mín.	1.200	1.000
A. mín.	20	20

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació.

a) Per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

	I-1 / I-2
Altura en nombre de plantes	PB+2
Altura màxima en metres	10,25
Oc (%)	65
Ra (m)	5
Rm (m)	4
Volum (m³/m²)	5

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

V (m³/m²): edificabilitat en m³ per metre quadrat

b) Les edificacions es regularan cinc metres (5 m) del marge superior del torrent.

c) Es destinarà un vint per cent (20 %) de la superfície del solar a estacionament de vehicles de caràcter privat, aquests aparcaments seran practicables i accessibles segons les ordenances d'aquest mateix pla.

d) Es permetrà que les construccions tal com xemeneies, tremuges, sitges, torres de refrigeració o grues necessàries per al desenvolupament de l'activitat industrial sobrepassin l'altura màxima senyalada, sempre que de la seva construcció no es derivin perjudicis a terceres persones i que no sobrepassin en

cap cas els quinze metres (15 m) d'altura. Aquesta circumstància haurà de ser degudament justificada al projecte d'obres.

- e) A les zones de reculada no s'hi permeten cap tipus de construccions que no siguin soterrades, i cas d'haver instal·lacions aèries, aquestes hauran d'ubicar-se de tal forma que es garanteixi el pas i trànsit de vehicles.

5. Condicions d'ús

- a) L'ús característic de la zona és l'industrial.
- b) Els usos característics de la zona són indústries, magatzems i tallers industrials. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent-se donar sense la prèvia existència de l'ús característic.
- c) Es prohibeix l'ús residencial.
- d) La resta de condicions d'ús es regularà pel següent quadre d'usos.

INDUSTRIAL-I. Regulació de parcel·la

Usos Detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	-	-
2.1 Habitatge plurifamiliar	-	-
2.2 Residència comunitària	-	-
3.1 Industrial	TOTS	1,2,3,4
3.2 Magatzems	TOTS	1,2,3,4
3.3 Tallers industrials	TOTS	1,2,3,4
4.1 Comercial	3,4,5,6	1,2
4.2 Serveis	3,4,5,6	1,2
4.3 Turístic	-	-
4.4 Establiments públics	-	-
5.1 Sociocultural	-	-
5.2 Docent	-	-
5.3 Assistencial	-	-
5.4 Administratiu-institucional	-	-
5.5 Esportiu	-	-
5.6 Seguretat	-	-
5.7 Sanitari	-	-
5.8 Religios	-	-
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	-	-
5.11 Càmping o campament turístic	-	-
5.12 Oci i natura	-	-
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	-	-
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	-	-
6.5 Aparcaments de vehicles	TOTS	2,5
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 205. Ordenances particulars de la zona hotelera (HO).**Ús global: terciari. Tipus d'ordenació de l'edificació: regulació de parcel·la.**

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les zones destinades a la implantació d'allotjament temporal de caràcter turístic. En aquestes zones les edificabilitats són baixes, d'acord amb el Pla Territorial Insular, per tal d'aconseguir instal·lacions amb predomini d'espais verds i esportius sobre els edificats.

2. Subzones. No es distingeix cap subzona.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

	HO1
S. mín.	5.000
A. mín.	50

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació.

a) S'estableixen els següents paràmetres:

	HO1 ⁽²⁾
Altura en nombre de plantes	PB+2
Altura reguladora màxima en metres	10,25
Oc (%)	20
Ra (m)	5
Rm (m)	5
E (m²/m²)	0,6
Ir (hab/parcel·la mínima)	1
It (places/m² parcel·la)	(1)

Notes:

(1) un mínim de 60 m² per plaça per a les primeres 150 places, un mínim de 75 m² per plaça per a les 150 places següents, i de 100 m² en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotel·ler.

(2) Els solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispostat als articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la *Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.*

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²

Ir (hab/parcel·la mínima): índex d'intensitat d'ús residencial

It (places/m² parcel·la): índex d'intensitat d'ús turístic

- b) L'enjardinament de la parcel·la abastarà un mínim del quaranta per cent (40 %) de la superfície.

5. Condicions d'ús

- a) L'ús característic de la zona és el turístic. Els restants usos permesos en la regulació d'usos d'aquesta zona hauran de considerar-se com a secundaris o complementaris, no poden donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- b) L'ús turístic comprèn exclusivament els establiments hotelers i l'habitatge turístic de vacances en tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.
- c) La resta de condicions d'usos permesos es regularà pel següent quadre d'usos:

HOTELERA -HO. Regulació de parcel·la

Usos detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	-	-
2.1 Habitatge plurifamiliar	-	-
2.2 Residència comunitària	-	-
3.1 Indústrial	-	-
3.2 Magatzems	-	-
3.3 Tallers industrials	-	-
4.1 Comercial	1,2	2
4.2 Serveis	1,2	1,2,3
4.3 Turístic	TOTS	1,2,3,4
4.4 Establiments públics	1,2,3	2,3,4
5.1 Socio-cultural	1,2,3,4	1,2,3,4
5.2 Docent	1,2	1,2,3,4
5.3 Assistencial	1,2	1,2,3,4
5.4 Administratiu-institucional	1,2	1,2,3,4
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	-	-
5.7 Sanitari	1,2	1,2,3,4
5.8 Religios	1,2	1,2,3,4
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	1,2,3,4	2,3,4
5.11 Càmping o campament turístic	-	-
5.12 Oci i natura	-	-
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1,2,3	2,3,4
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4
6.5 Aparcaments de vehicles	1,2,3,4,5	1,2,3,4
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge. L'espai associat a planta semisoterrani o planta soterrani de les habitacions haurà de complir les condicions d'il·luminació i ventilació del Decret 145/97, de condicions d'habitabilitat, així com la normativa que el substitueixi.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 206. Ordenances particulars del sistema d'equipaments (EQ).

1. Descripció. Es denomina sistema d'equipaments EQ aquell que forma els sistemes generals o locals, destinat a l'ús global d'equipament comunitari i que són descrits a la taula de l'article 31 amb la numeració 5.1 a 5.12.

2. Divisió. El sistema d'equipament comunitari es divideix en set claus: EQ1, EQ2, EQ3, EQ4, EQ5 EQ6 i EQ7, que es diferencien en primer lloc pel tipus d'ordenació de les illetes a les quals es localitzen i en segon lloc per les condicions mínimes de parcel·la.

3. Ordenances particulars de la clau EQ1

a. Definició. Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les destinades a ús dotacional que formen part d'illetes a les quals la resta de la illeta està qualificada amb un tipus d'edificació segons alineació de vial i es regulen pels paràmetres d'altura i profunditat edificable permesos a la resta de la illeta.

b. Condicions mínimes de parcel·la. La superfície i l'amplada mínima seran les corresponents a les qualificacions establertes a la resta de la illeta.

c. Les edificacions actuals qualificades com equipament no es veuran afectades pels paràmetres d'ordenació de la zona a la qual estan incloses.

4. Ordenances particulars de les claus EQ2, EQ3, EQ4, EQ5, EQ6 i EQ7

a. Definició. L'ordenança es refereix a les parcel·les destinades a usos dotacionals distingint entre aquelles permeten una ocupació i una edificabilitat alta i aquelles que admeten una ocupació i/o una edificabilitat baixa.

b. Condicions mínimes de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la s'estableix en mil metres quadrats (1.000 m²) i l'ample mínim s'estableix en vint metres (20 m).

c. Condicions d'edificació. Per a les diferents claus s'estableixen els següents paràmetres:

	EQ2	EQ3	EQ4	EQ5	EQ6	EQ7
Altura en nombre de plantes	Pb+1	Pb+2	Pb+2	Pb+2	Pb	Pb
Altura reguladora màxima en metres	7,50	10,5	10,25	10,25	4,25	5,25
Oc (%)	20	80	50	20	20	40
Ra (m)	--	--	5	5	1	5
Rm (m)	--	--	5	5	1	5
E (m²/m²)	0,35	0,80	1	0,35	0,20	0,40

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²

Els solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispostat als articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la *Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes*.

d) Per a la zona EQ4 s'estableixen les següents condicions específiques:

- Les edificacions es regularan un mínim de cinc metres (5 m) respecte del marge superior del torrent.
- Es podran elevar per sobre de l'altura reguladora màxima les torres que requereixin major elevació per la prestància i representativitat de l'edifici o per convenir al servei o a la instal·lació.
- Regirà el principi de lliure composició limitant-se el volum màxim edificable en un sol bloc en deu mil metres cúbics (10.000 m³) i establint-se la separació mínima entre blocs en cinc metres (5 m).
- Es destinarà un vint per cent (20 %) de la superfície del solar a estacionament de vehicles de caràcter privat.

e) Per a les zones EQ2 i EQ3 no s'estableixen reculades obligatòries, tot i que es permet que en funció del projecte, les edificacions puguin recular fins a cinc metres (5 m) a carrer i tres metres (3 m) a mitgeres.

5. Condicions d'ús.

- a) Els usos característics del sistema d'equipaments (EQ) queden grafats als plànols de les sèries d'ordenació SU i SR. Els restants usos permesos, a la taula de l'apartat e), hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- b) Els àmbits qualificats com a sistema d'equipaments (EQ) que en els plànols de la sèrie d'ordenació SU no es defineix el seu ús característic, l'ús característic serà qualsevol de l'apartat '5. Equipament comunitari' de l'article 31 d'aquestes normes.
- c) L'edificabilitat màxima dels nous equipaments és la corresponent a la de la zona a la qual queden afectats, segons els plànols d'ordenació de la sèrie SU, però no quedaran afectats per les altres regulacions pròpies de la zona i hauran de complir la legislació específica aplicable a l'equipament que es pretén instal·lar.
- d) La zona EQ6 es destina a equipaments municipals.
- e) La resta de les condicions d'usos permesos queden regulades pel següent quadre d'usos.

EQUIPAMENTS-EQ

Usos Detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	-	-
2.1 Habitatge plurifamiliar	-	-
2.2 Residència comunitària	-	-
3.1 Industrial	-	-
3.2 Magatzems	-	-
3.3 Tallers industrials	-	-
4.1 Comercial	1,2,3	2,3,4
4.2 Serveis	1,2	1,2
4.3 Turístic	-	-
4.4 Establiments públics	1,2	2,3,4
5.1 Socio-cultural	TOTS	1,2,3,4
5.2 Docent	TOTS	1,2,3,4
5.3 Assistencial	TOTS	1,2,3,4
5.4 Administratiu-institucional	TOTS	1,2,3,4
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	TOTS	2,3,4
5.7 Sanitari	TOTS	1,2,3,4
5.8 Religios	TOTS	1,2,3,4
5.9 Funerari	TOTS	TOTES
5.10 Recreatiu	TOTS	2,3,4
5.11 Càmping o campament turístic	7	TOTES
5.12 Oci i natura	1,2,3	2
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1,2	2,3,4
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	1,2,3	2,3,4
6.5 Aparcaments de vehicles	TOTS	TOTES
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 207. Ordenances particulars de la zona comercial (CL).**Ús global: terciari. Tipus d'ordenació de l'edificació: regulació de parcel·la.**

1. Definició. Es denominen Zones CL aquelles àrees on es preveu l'ús comercial en illeta o parcel·la exclusiva. Estant permesa la coexistència amb altres usos dotacionals i amb petits magatzems o tallers.

2. Subzones. No es distingeix cap subzona.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	CL1
S. mín.	2.000
A. mín.	50

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació: s'estableixen els següents paràmetres edificatoris.

	CL1
Altura en nombre de plantes	PB+2
Altura màxima en metres	10,25
Oc (%)	20
Ra (m)	5
Rm (m)	5
E (m²/m²)	0,80
Ir (hab/parcel·la mínima)	-

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²

Ir (hab/parcel·la mínima): índex d'intensitat d'ús residencial

5. Condicions d'ús:

- Els usos característics de la zona són el comercial i serveis industrials. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.
- Es prohibeixen les ampliacions de volums i de la superfície ocupada per les edificacions existents a l'aprovació inicial del Pla General.
- Als equipaments comercials (CL) situats a les zones turístiques del terme, la superfície dels locals comercials ha de ser inferior a tres-cents metres

quadrats (300 m²) per local comercial, i disposar especialment d'espais preparats per a mercats ambulants.

- d) La resta de condicions d'usos permesos es regularan pel següent quadre d'usos.

COMERCIAL-CL

Usos Detallats	D	S
1.1 Habitatge unifamiliar	-	-
2.1 Habitatge plurifamiliar	-	-
2.2 Residència comunitària	-	-
3.1 Industrial	-	-
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3,4
3.3 Tallers industrials	1,2	2
4.1 Comercial	1,2,3,4	1,2,3,4
4.2 Serveis	1,2,3,4	1,2,3,4
4.3 Turístic	-	-
4.4 Establiments públics	1,2,3	2,3,4
5.1 Socio-cultural	TOTS	1,2,3,4
5.2 Docent	TOTS	1,2,3,4
5.3 Assistencial	TOTS	1,2,3,4
5.4 Administratiu-institucional	TOTS	1,2,3,4
5.5 Esportiu	TOTS	TOTES
5.6 Seguretat	TOTS	2,3,4
5.7 Sanitari	TOTS	1,2,3,4
5.8 Religios	TOTS	1,2,3,4
5.9 Funerari	-	-
5.10 Recreatiu	1,2,3,4	2,3,4
6.1 Xarxa viària	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1	2,3,4
6.3 Transport	-	-
6.4 Telecomunicacions	1	2,3,4
6.5 Aparcaments de vehicles	TOTS	TOTES
7.1 Espais lliures públics	TOTS	5
7.2 Espais lliures privats	TOTS	5

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 75 m²
2. Més de 75 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la.

Article 208. Ordenances particulars del sistema d'espais lliures (EL).

1. Descripció. Es denomina Sistema d'espais lliures (EL) aquell definit com a tal als plànols d'ordenació i destinat a l'ús global d'espais lliures, corresponent als espais d'ús públic o privat que, en el bàsic, s'han de preservar de l'edificació. El sistema (EL) d'ús i domini públic forma part dels sistemes generals o locals.

2. Divisió. El sistema d'espais lliures es divideix en tres claus segons siguin de domini públic o privat.

EL-P Espais lliures d'ús i domini públics

EL-R Espais lliures d'ús i domini privats

EL-IT Espais lliures d'ús i domini privats d'interès tradicional

3. Condicions d'edificació:

a) En la clau EL-P s'estableixen les següents condicions d'edificació:

En la clau EL-P de superfície inferior a mil cinc cents metres quadrats (1.500 m²), sols s'hi podran instal·lar arbres, jardineria, terrasses, arenals, bancs públics, jocs infantils, mobiliari urbà, fonts i escultures. A la resta de claus EL-P es podran autoritzar les següents obres i instal·lacions que en total no ocuparan més del deu per cent (10 %) de la seva superfície:

- a. Activitats i instal·lacions esportives sense edificacions, i instal·lacions de servei de bar a l'aire lliure.
- b. Quioscs de begudes, de vendes de publicacions periòdiques, sanitaris públics i d'altres similars, i obres d'alçada màxima de tres metres i volum total de dos cents cinquanta metres cúbics (250 m³), en una o diverses unitats.
- c. Instal·lacions provisionals per a fires, circs, teatres a l'aire lliure i d'altres similars.

b) En las claves EL-R i EL-IT no es permet cap tipus d'ordenació de l'edificació sobre rasant.

4. Condicions d'ús

a) Els usos característics són el d'espais lliures públics a la clau EL-P i el d'espais lliures privats a les claus EL-R i EL-IT.

b) Els espais lliures no podran ocupar-se amb instal·lacions esportives ni de cap altre classe que comportin limitació de l'ús i gaudiment públics, ni que exigeixin el pagament de preu, taxa o qualsevol quantitat

c) A la clau EL-P es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i les instal·lacions esportives a l'aire lliure.

d) A la clau EL-R definides als plànols d'ordenació es permeten els usos amb caràcter d'esbarjo i els usos esportius sempre que aquests es desenvolupin a l'aire lliure.

e) A la clau EL-IT els únics usos permesos seran els espais lliures privats.

Article 209. Ordenances particulars del sistema d'infraestructures (IS).

1. Descripció. S'inclouen al sistema d'infraestructures aquelles àrees que formen part dels sistemes generals o locals i destinades a usos globals de comunicacions e infraestructures. Comprenen les àrees caracteritzades pels usos de xarxa viària, instal·lacions urbanes, transport, telecomunicacions, aparcaments i zones per a vianants / accés a miradors.

2. Condicions d'edificació. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i les instal·lacions s'adequaran a les necessitats del servei.

S'estableixen els següents paràmetres

	IS
Altura en nombre de plantes	Pb+2
Altura reguladora màxima en metres	10,25
E (m²/m²)	1

Essent:

E (m²/m²): edificabilitat en m². Aquesta edificabilitat no és aplicable als sòls amb l'ús característic de xarxa viària.

3. Condicions d'ús. Es permeten únicament els usos detallats a l'ús global de comunicacions i infraestructures, definits a l'article 31 d'aquestes normes.

TÍTOL XI. NORMES PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE I PENYA-SEGATS DE SANTA GALDANA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 210. Disposicions generals

1. Les presents ordenances complementen el disposat al Pla General d'Ordenació Urbana per al nucli urbà de Cala Galdana.

2. Les regulacions aquí establertes es refereixen:

- 1) A la protecció específica dels terrenys adjacents a la platja i penya-segats de Cala Galdana i del barranc d'Algendar, amb aquesta finalitat es defineixen dues bandes, delimitades als plànols normatius per les denominades primera i segona línia de la franja de protecció paisatgística.
- 2) A la protecció de la flora d'especial interès (comunitats i varietats de vegetació catalogada i protegida).
- 3) A mesures complementàries d'ordre mediambiental aplicables al conjunt del nucli urbà; i, en alguns casos, a terrenys o parcel·les específiques.
- 4) A l'especificació de les situacions de fora d'ordenació, de conformitat amb el preceptuat al Pla General.

3. Per a la determinació genèrica de l'aprofitament urbanístic d'una parcel·la s'haurà d'atendre al disposat en el planejament general, si bé per a la seva concreció, respecte a la disposició volumètrica de les edificacions e instal·lacions, així com de la utilització dels espais lliures privats i de la preservació de la flora, haurà d'estar-se al disposat a les presents normes i al *Catàleg de protecció del patrimoni i de comunitats i unitats vegetals d'interès a l'àmbit de cala Galdana*.

Article 211. Catàleg de protecció del patrimoni i de comunitats i unitats vegetals d'interès a l'àmbit de cala Galdana.

Als efectes del previst al punt 3 de l'article anterior, junt a les presents normes, tenen caràcter normatiu les fitxes del *Catàleg de protecció del patrimoni i de comunitats i unitats vegetals d'interès a l'àmbit de cala Galdana*.

CAPÍTOL II. FRANGES DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA.

Article 212. Delimitació de les franges de protecció paisatgística

S'estableixen dues franges de protecció paisatgística, la delimitació de les quals es grafia als plànols d'ordenació de sòl urbà de cala Galdana.

La primera franja és la més allunyada del domini públic marítim-terrestre, i està constituïda en el seu límit extern per la "primera línia" delimitada en els plànols referits i en el seu límit intern per la denominada "segona línia" que són, en termes generals, sensiblement paral·leles.

La segona franja, té com a límit extern la “segona línia” delimitada en els plànols d’ordenació referits i externa, el domini públic marítim-terrestre.

Ambdues franges incorporen els sòls edificats i sense edificar que per la seva situació i configuració són més visibles des de la mar i susceptibles, per tant, de generar superiors impactes paisatgístics.

Article 213. Determinacions aplicables a les franges de protecció paisatgística

En els sòls inclosos en les franges de protecció definides seran d’aplicació les següents determinacions, sense perjudici de la regulació genèrica de la zona o zones a les quals pertanyin.

a) Primera franja de protecció (la més allunyada del domini públic marítim-terrestre):

-Tant les noves edificacions, com la substitució de les existents o la seva ampliació o rehabilitació, s’hauran de resoldre amb una sola planta, amb una altura màxima de 3,50 m. S’exceptuen els sòls qualificats com a zona hotelera en els que l’edificació es podrà resoldre amb tres plantes (PB + 2P) i 10 metres d’altura.

-Les piscines i qualsevol altre instal·lació a l’aire lliure que es construeixi en aquesta franja, no podrà sobresortir de la rasant natural del terreny.

-Junt a la prohibició de la tala dels arbres i plantacions catalogades, es prohibeix la supressió sistemàtica o generalitzada de la vegetació existent (comunitat vegetal).

b) Segona franja de protecció (la més propera al domini públic marítim-terrestre):

-Es prohibeixen aquí noves edificacions e instal·lacions. Sense perjudici de que aquests terrenys comptabilitzin als efectes de l’aplicació dels paràmetres d’edificabilitat, ocupació i reculades. Dintre de les instal·lacions prohibides s’inclouen tant les piscines com les pistes esportives, així com els murs i talussos. No així els tancaments, els quals s’admeten amb les condicions que les presents normes defineixen.

-La vegetació existent en aquest franja no podrà ser objecte d’alteració, llevat d’accions de reposició i de recuperació, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal.

CAPÍTOL III. MESURES DE PROTECCIÓ ESPECÍFIQUES APLICABLES A LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-5 (RU-5).

Article 214. Accés dels vehicles a les parcel·les

a) L’accés de vehicles a les parcel·les s’haurà de resoldre optant entre prolongar el vial interior iniciat, o disposar l’aparcament mitjançant plataformes, en la part superior de les parcel·les.

L’elecció entre alguna d’aquestes solucions haurà de justificar-se en funció del menor impacte paisatgístic i ambiental, essent preferent la que generi un menor moviment de terres i uns murs de contenció aparents més reduïts.

- b) Es prohibeix la creació de vies o passos de trànsit o accés rodat a l'interior de les parcel·les, excepte el mencionat vial general.
- c) El citat vial, d'optar-se per aquesta solució, haurà de ser necessàriament de propietat i ús comunitari.
- d) Les noves edificacions no podran situar-se en superfícies amb pendent superior al cinquanta per cent (50 %).
- e) Els sòls amb pendents superiors al cinquanta per cent (50 %), no comptabilitzaran, a més, a efectes de determinar la ocupació i edificabilitat de la parcel·la.
- f) No només s'hauran de respectar les masses i els elements arboris catalogats, si no que no cabrà la supressió generalitzada de la vegetació existent a les parcel·les (preservació de la comunitat vegetal).
- g) Qualsevol obra que no sigui conceptuada com a menor haurà de comptar amb el corresponent estudi d'avaluació d'impacte ambiental. El document d'Estudi d'Impacte Ambiental es presentarà juntament amb la sol·licitud de la llicència.

Article 215. Caràcter comunitari de la via d'accés

Per a la concessió de llicències d'obres serà necessari, a més, en el seu cas, que s'hagi fet constar en el Registre de la Propietat, el caràcter comunitari de la via d'accés, i l'haver executat o assegurat de manera suficient l'execució de la mateixa.

CAPÍTOL IV. MESURES DE PROTECCIÓ ESPECÍFIQUES APLICABLES A LA ZONA HOTELERA (HO).

Article 216. Subjecció a l'aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior

La nova edificació en aquests terrenys es subjectarà a l'aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior (PERI), que tindrà per objecte l'esponjament d'una àrea extraordinàriament colmatada i densificada el volum de la qual genera un greu impacte paisatgístic.

El referit PERI s'ajustarà als paràmetres zonals establerts al Pla General.

CAPÍTOL V. ALTRES DISPOSICIONS DE PROTECCIÓ QUE AFECTEN A TOT L'ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ.

Secció primera: sobre la implantació de les edificacions sobre les parcel·les.

Article 217. Modificació del relleu natural

La implantació de l'edifici i demés elements constructius sobre el sòl es realitzarà de tal manera que exigeixi la mínima modificació del relleu natural. La topografia modificada no comportarà murs de contenció aparents d'altura superior a 1,50 metres.

En cap cas, a més, la diferència entre la cota natural i la definitiva d'una parcel·la podrà superar una altura o distància de 3 metres.

Secció segona: sobre el tractament dels espais lliures de les parcel·les.**Article 218. Enjardinament dels espais lliures d'edificació**

Els espais lliures d'edificació de les parcel·les s'hauran d'enjardinar al manco en un 50 % de la seva superfície i, d'aquesta, al manco un altre 50 % haurà d'estar arbrada amb espècies autòctones de baix consum hídric. En les zones protegides que s'indiquen s'haurà de respectar a més el conjunt de la vegetació existent (comunitat vegetal), si bé en tots els casos s'haurà de procurar la seva preservació, a l'efecte del qual el projecte constructiu prescriurà les mesures pertinents.

Article 219. Piscines

La superfície de las piscines no podrà ser superior a 40m², a les zones residencials, ni sobresortir del rasant natural del terreny. En les parcel·les amb pendent s'aplicarà el règim d'implantació de les edificacions sobre el terreny establertes a l'article 218, per la qual cosa no podran implicar murs aparents superiors a 1,5 metres, ni diferències entre la cota virtual i definitiva, superiors a 3 metres.

Secció tercera: sobre el tancament de les parcel·les.**Article 220. Murs o tancaments de separació de les parcel·les amb els espais lliures públics i els vials**

Els murs o tancaments de separació de les parcel·les amb els espais lliures públics i els vials, seran de paret seca tradicional, amb una altura màxima de 0,60 metres sobre el punt de referència, podent completar-se amb pantalles vegetals (d'espècies autòctones), fins a assolir els 2 metres d'altura.

Article 221. Murs o tancaments de separació entre parcel·les privades

Els murs o tancaments de separació entre parcel·les privades seran de paret seca tradicional, amb una altura màxima de 1 metre sobre el punt de referència, podent completar-se amb una pantalla vegetal fins a assolir els 2,40 metres d'altura.

Article 222. Murs o tancaments de separació en terrenys en pendent

Si el terreny és en pendent es permetrà que els murs o tancaments de separació entre parcel·les situades al nivell d'aquesta, puguin incrementar la seva altura de manera que en cap cas superi en més de 0,50 metres les altures senyalades a l'article anterior.

Secció quarta: sobre la protecció de l'arbrat.**Article 223. Protecció de l'arbrat**

Els arbres existents a l'espai viari, es conceptuen com a protegits, per la qual cosa hauran de ser objecte de conservació. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà que afecti als exemplars de menor edat i port.

Qualsevol pèrdua d'arbrat en la via pública haurà de ser reposada de manera immediata.

Article 224. Enjardinament de les franges de reculada obligatòria

En les franges de reculada obligatòria que fan partió amb les vies públiques, en les zones d'habitatge unifamiliar serà preceptiva la plantació d'arbres d'espècies autòctones.

Article 225. Conservació i manteniment dels espais lliures existents

En els espais lliures existents a l'actualitat, tant públics com privats, que estiguin enjardinats, s'hauran de conservar i mantenir en bon estat les plantacions autòctones, a no ser que per causa de força major sigui necessari eliminar alguns exemplars existents, procurant en aquest cas afectar als de menor edat i port. En aquest supòsit els exemplars eliminats hauran de ser substituïts per altres d'igual espècie. Serà exigible en tot cas la llicència municipal.

Article 226. Mesures per a la protecció de l'arbrat

Quan una obra pugui afectar a algun exemplar arbori, de propietat pública o privada, s'indicarà en la sol·licitud de la llicència corresponent, senyalant la seva situació en els plànols topogràfics que s'aportin. En aquests casos s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels troncs dels arbres fins a una altura mínima de 1,80 metres, amb un adequat recobriment rígid que impedeixi el seu dany o deteriorament.

Article 227. Substitució d'arbres en la via pública

La necessària substitució d'arbres en la via pública, quan per deteriorament o altres causes desapareguin els exemplars existents, haurà de ser sufragada per compte del responsable de la pèrdua o deteriorament, atenent a la identitat de les espècies o altres paregudes autòctones i de baix consum hídric.

Secció quinta: sobre les condicions de les obres de la urbanització i de la dotació de serveis.

Article 228. Soterrament dels serveis

Les línies elèctriques, de telecomunicacions, d'abastiment de gas i altres serveis seran subterrànies.

CAPÍTOL VI. ALTRES ELEMENTS PROTEGITS.**Article 229. Altres elements protegits**

S'inclouen aquí:

- Els itineraris paisatgístic-culturals
- Les zones per a vianants d'accés a les platges, als miradors i al camí de Cavalls.
- Els elements catalogats com a patrimoni històric (coves).
- Les comunitats i varietats de vegetació catalogades.

Sense perjudici de les proteccions que els corresponguin per aplicació de la corresponent normativa sectorial, a efectes urbanístics i de la seva possible alteració, tendran el caràcter d'espais lliures públics.

Article 230. Protecció de les comunitats i varietats de vegetació catalogades

L'específica protecció de les comunitats i varietats de vegetació catalogades, es contenen al *Catàleg de protecció del patrimoni i de comunitats i unitats vegetals d'interès a l'àmbit de cala Galdana*.

**PART V DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES I
DEROGATÒRIES**

Disposició Addicional Primera. Llei de Costes.

1. Els atermenaments del D.P.M.T. que figuren en els plànols d'ordenació de la present revisió són els atermenaments definitius aprovats per Ordre Ministerial, amb data de 21 de desembre de 2008.
2. Per a qualsevol de les previsions de la Llei o del seu reglament que es vulgui desenvolupar, haurà d'atendre's a aquest atermenament definitiu aprovat, així com al procediment, els informes, permisos i autoritzacions prevists en la Llei de Costes i en las disposicions legals que la desenvolupen.
3. En les zones de servitud de protecció i trànsit, s'hauran de complir les determinacions dels articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei de Costes, així com les previsions de l'article 28 en quan a la servitud d'accés a la mar, i dels articles 30 i 44.6.
4. Les obres, instal·lacions i usos existents tant en el domini públic marítim-terrestre com en les zones de servitud de trànsit i protecció s'hauran d'ajustar a l'establert en la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.
5. Per a la utilització dels espais de domini públic marítim-terrestre s'estarà al dispostat en el Títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

Disposició Addicional Segona. Tractament de riscos a diferents classes de sòl.

1. A la sèrie de plànols de Protecció de Riscos PR, s'han delimitat els àmbits amb riscos d'inundació, contaminació d'aqüífers, incendi, erosió i desprendiments, per a sòl urbà, urbanitzable i sòl rústic.
2. Els àmbits de protecció de risc que tinguin subjacents terrenys classificats com a sòl rústic s'ordenaran de la següent manera:
 - a. Els àmbits de protecció de risc que tinguin subjacents terrenys qualificats amb alguna de les categories de sòl rústic que no sigui la d'àrea de transició, seran considerats com a àrees de prevenció de riscos i s'estaran al dispostat a l'article 161 d'aquestes normes.
 - b. Els terrenys que comptin amb la categoria d'àrea de transició hauran de complir igualment l'article 161 apartats 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10 d'aquestes normes.
3. Els àmbits de protecció de risc que tinguin subjacents terrenys classificats com a sòl urbà o urbanitzable s'ordenaran segons el dispostat a la normativa que els és d'aplicació i per les fitxes del sectors urbanitzables.

En tot cas, segons allò previst a l'article 78 del pla hidrològic i amb caràcter general s'hauran de considerar els següents criteris d'ordenació per a les zones inundables:

- a. En cap cas es poden autoritzar les activitats classificades com a insalubres o perilloses ni tampoc cap tipus d'abocador o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- b. Es prohibeix fer qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, o que a causa de la localització o del disseny pugui actuar com a dic per a la circulació de les aigües i augmentar els danys potencials que causa la inundació. S'hi

exclouen els dics de defensa i les altres actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

- c. Les infraestructures lineals s'han de dissenyar incorporant-hi els passos necessaris d'aigua per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i s'han de dimensionar de manera adequada per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les avingudes més grans previsibles. Els plans de manteniment d'aquestes infraestructures han d'incorporar les tasques de neteja d'aquests passos que en garanteixin el funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.
- d. S'ha d'evitar ubicar en les zones inundables els usos que les avingudes i les inundacions puguin danyar i pel que fa als urbanitzables s'haurà d'intentar establir una regulació més restrictiva com menys petit sigui el període retorn amb què es produeixen aquests processos.

4. A la sèrie de plànols d'ordenació del sòl rústic i de Protecció de Riscos PR s'inclouen les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents, per a totes les classes de sòl. Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents, de conformitat amb el Reial Decret legislatiu de 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret-Llei 4/2007, de 13 d'abril, per el qual es modifica el text refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001) i amb el *Reglament del Domini Públic Hidràulic* que la desenvolupa, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap tipus de construcció, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del *Reglament*. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9,14 i 78 del mencionat *Reglament*.

Disposició Addicional Tercera. Matrius d'Usos i Activitats al Sòl Rústic.

Les Matrius d'Usos i Activitats de l'Annex I de les presents Normes s'entendran substituïdes per les corresponents Matrius d'Usos i Activitats al sòl rústic contingudes en modificacions del Pla Territorial Insular de Menorca aprovades definitivament.

Disposició Addicional Quarta. Pla Especial de reordenació de la carretera Nova.

Per tal de millorar la integració amb l'espai urbà de l'antiga carretera Maó-Ciutadella, es redactarà i aprovarà un Pla Especial que reordeni aquesta antiga via, la configuri com un bulevard urbà amb predomini per a vianants i faciliti la connexió entre la part nord i sud del nucli.

Disposició Addicional Sisena. Actualització del Catàleg de patrimoni arquitectònic i etnològic.

Iniciar la tramitació, en un termini màxim de sis mesos a comptar des de l'aprovació definitiva de la Revisió del PGOU de Ferreries, de la modificació del Catàleg de Patrimoni Històric de Ferreries aprovat definitivament en data 28 de febrer de 2000 en la modificació núm. 10 del PGOU de Ferreries (arquitectònic, etnològic i arqueològic). El Catàleg complet ha d'incorporar com a mínim: el Catàleg de Patrimoni Històric vigent, les fitxes de la carta paleontològica i dels nous jaciments arqueològics descoberts i el document redactat l'any 2007 en col·laboració amb el CIM, en relació al Patrimoni arquitectònic i etnològic del terme municipal.

Disposició Addicional Setena. Prevenció i control de la qualitat ambiental.

Qualsevol estudi que, en el seu cas, s'hagi de realitzar i que tingui per objecte la identificació, prevenció i correcció de les possibles conseqüències o impactes ambientals derivats de les determinacions i prescripcions contingudes en qualsevol instrument de planificació territorial i urbanística o projecte d'obra destinat, amb subjecció a les determinacions del present Pla, a l'ordenació, projecció i execució d'elements o actuacions relacionades amb el sistema d'infraestructures, equipaments i serveis públics haurà d'integrar necessàriament la previsió de diferents alternatives, a l'efecte de facilitar la identificació d'aquella que resulti més convenient per raó de la seva menor incidència ambiental negativa i major adequació a les disposicions establertes per la normativa vigent sobre prevenció dels riscos i protecció dels recursos naturals.

Disposició Transitòria Primera. Determinacions sobre hidrologia

1. En el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del pla s'haurà de redactar un Pla de gestió de l'aigua.
2. El contingut del Pla de gestió de l'aigua serà el següent:
 - Extraccions de cadascun dels pous i facturació a cada zona, anàlisi de la seva evolució en el temps i previsions de creixement.
 - Universalització de la instal·lació de comptadors individuals.
 - Universalització de la lampisteria i sanitaris de baix consum.
 - Mesures de detecció i reducció de fugues.
 - Substitució de xarxes i sectorialització adequada.
 - Reutilització d'aigües residuals tractades per a reg de zones verdes.
 - Establiment de tarifes progressives que gravin els consums sumptuosos i abusius.
 - Campanyes de conscienciació ciutadana i assessorament de l'usuari.
 - Quantificació detallada, amb indicació dels terminis d'execució i sistemes de finançament.
3. Un cop transcorreguts 6 anys de l'aprovació definitiva, serà necessari sol·licitar un nou informe de suficiència d'aigua a la Direcció General de Recursos Hídrics, amb la finalitat de dur a terme les mesures que es considerin oportunes, si escau.

Disposició Transitòria Segona. Mesures d'integració ambiental del sistema general d'infraestructures EDAR

El projecte de la infraestructura haurà de respectar les següents condicions:

- No dur a terme cap obra d'excavació o eliminació de material al peu del vessant. Establir una franja de seguretat a la base d'aquesta.
- Valorar, a l'informe geotècnic pertinent del projecte d'obra, l'estabilitat del substrat sobre el qual s'assenta l'actual bassa. Realitzar almenys tres sondejos de reconeixement geotècnic d'almenys 15 metres de profunditat, per a descartar l'existència de nivells lutífics que puguin actuar com a plans de desplaçament.

- Tenir en compte l'existència del lliscament de la bassa 1 i la seva possible evolució a l'hora de dissenyar els accessos a la nova EDAR.

Disposició Transitòria Tercera. Zona de reserva del traçat de la variant

L'amplària de la zona de reserva del traçat de la variant serà de 75 m fins a l'acta de recepció definitiva de les obres, i a partir d'aquest moment passarà a ser de 50 m.

Disposició Transitòria Quarta. Actualització de la cartografia del PGOU

En el termini d'un any des de l'aprovació del text refós del pla s'haurà d'iniciar la redacció d'una modificació del PGOU per actualitzar-ne la cartografia i transposar-la sobre qualsevol de les bases de referència, MTB 1:5.000 i MTB 1:1.000, actualitzades en data posterior a l'aprovació definitiva del PTI (2003).

Disposició Derogatòria Única.

1. Queda derogat el Pla General d'Ordenació Urbana de Ferreries, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 13 de juny de 1986, així com les seves modificacions puntuals, a l'entrada en vigor del present Pla General.

PART VI ANNEXOS

ANNEX I. MATRIUS D'USOS I ACTIVITATS AL SÒL RÚSTIC

P1. SÒL RÚSTIC DE REGIM GENERAL	
Protecció i educació ambiental	
- Preservació estricta	A
- Conservació activa	A
- Activitats científiques i d'investigació	A
- Regeneració del paisatge	A
- Excursionisme	C (sobre camins i caminals de domini públic)
- Accés motoritzat	C (només per camins de domini públic per a vehicles aliens a l'explotació agropecuària i forestal, protecció civil i vehicles de prevenció i extinció d'incendis)
Explotació de recursos primaris	
- Agricultura de secà i pastura	A
- Regadiu a cel obert	A
- Regadiu sota protecció	A
- Regadius nous	C (només amb reutilització d'aigües depurades)
- Agricultura ecològica	A
- Ramaderia extensiva	A
- Ramaderia industrial	C (subjecta, si escau, a avaluació d'impacte ambiental; tractament i depuració de residus; integració paisatgística de les construccions)
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A
- Activitat silvícola de conservació	A
- Explotació silvícola productiva	A
- Repoblació forestal	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)
- Rompudes per a conreus	C (sobre camps en procés d'abandonament)
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	C (amb estudi d'impacte ambiental i projecte de restauració)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
Activitats rurals complementàries	
- Agroturisme	C (sobre edificacions ja existents)
- Hotels rurals	C (sobre edificacions ja existents)

P1. SÒL RÚSTIC DE REGIM GENERAL	
- Restaurants	C (sobre edificacions ja existents i a prop de les carreteres)
- Cases de colònies	C (sobre edificacions ja existents)
- Àrees d'acampada	C (d'acord amb un projecte presentat i aprovat pel CIM)
Indústria	
- Transformació agrària	C (depuració de residus)
- Indústria general	Ph
Equipaments*	
- Equipaments sense construcció (àrees recreatives)	C (amb informe vinculant del CIM)
- Resta d'equipaments	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general, segons la Llei 6/1997, que regula el sòl rústic, i amb avaluació d'impacte ambiental)
Infraestructures	
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	A
- Antenes de telefonia mòbil	C (excloses les conques visuals de carreteres, segons pla especial)
- Altres petites infraestructures	A
- Carreteres noves	C (estudi d'impacte ambiental)
- Millores de traçat i ampliació	C (estudi d'impacte ambiental)
- Camins nous	C (justificats per millorar l'explotació agrària o accés a equipaments admesos; amb informe vinculant del CIM)
- Aparcaments	C (pels volts de platges; dimensionats, si s'escau, segons la capacitat d'acollida de les platges)
- Altres instal·lacions de més de 200 m ² de superfície (abocaments urbans, abocadors d'inerts, de residus)	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general d'acord amb la Llei 6/1997, que regula el sòl rústic, i amb avaluació d'impacte ambiental)
Ús residencial	
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o els desmuntables	Ph

* definició segons les DOT

Clau:

A: Ús acceptat

C: Ús condicionat

Ph: Ús prohibit

2. ÀREES DE TRANSICIÓ (AT)	
Protecció i educació ambiental	
- Preservació estricta	A
- Conservació activa	A
- Activitats científiques i d'investigació	A
- Regeneració del paisatge	A
- Excursionisme	C (sobre camins i caminals de domini públic)
- Accés motoritzat	C (només per camins de domini públic per a vehicles aliens a l'explotació agropecuària i forestal, protecció civil i vehicles de prevenció i extinció d'incendis)
Explotació de recursos primaris	
- Agricultura de secà i pastura	A
- Regadiu a cel obert	A
- Regadiu sota protecció	A
- Nous regadius	C (només amb reutilització d'aigües depurades)
- Agricultura ecològica	A
- Explotacions de ramaderia extensiva	C
- Explotacions de ramaderia industrial	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A
- Activitat silvícola de conservació	A
- Explotació silvícola productiva	A
- Repoblació forestal	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)
- Rompudes per a cultius	C (sobre camps en procés d'abandó)
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	C (amb estudi d'impacte ambiental i projecte de restauració)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
Activitats rurals complementàries	
- Agroturisme	C (sobre edificacions ja existents)
- Hotels rurals	C (sobre edificacions ja existents)
- Restaurants	C (sobre edificacions ja existents i propers a carreteres)

2. ÀREES DE TRANSICIÓ (AT)	
- Cases de colònies	C (sobre edificacions ja existents)
- Àrees d'acampada	C (conforme amb un projecte presentat i aprovat pel CIM)
Indústria	
- Transformació agrària	C (depuració de residus)
- Indústria general	C (depuració de residus)
Equipaments*	
- Equipaments sense construcció (àrees recreatives)	C (amb informe vinculant del CIM)
- Resta d'equipaments	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general, conforme a la Llei 6/1997, que regula el sòl rústic, i amb avaluació d'impacte ambiental)
Infraestructures	
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	A
- Antenes de telefonia mòbil	C (excloses les conques visuals de carreteres, segons Pla especial)
- Altres petites infraestructures	A
- Noves carreteres	C (estudi d'impacte ambiental)
- Millores de traçat i ampliació	C (estudi d'impacte ambiental)
- Nous camins	C (justificats per millorar l'explotació agrària o accés a equipaments admesos; amb informe vinculant del CIM)
- Aparcaments	C (en las immediacions de platges; dimensionats, si s'escau, segons capacitat d'acollida de platges)
- Altres instal·lacions de més de 200 m ² de superfície (abocaments urbans, abocadors d'inerts, de residus)	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general d'acord amb la Llei 6/1997, que regula el sòl rústic, i amb avaluació d'impacte ambiental)
Ús residencial	
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o els desmuntables	Ph

* definició segons les DOT

Clau:

A: Ús acceptat

C: Ús condicionat

Ph: Ús prohibit

3. ÀREA D'INTERÈS AGRARI (AIA)	
Protecció de la natura i educació ambiental	
- Preservació estricta	A
- Conservació activa	A
- Activitats científiques i d'investigació	A
- Regeneració del paisatge	A
- Excursionisme	C (sobre camins i caminals de domini públic)
- Accés motoritzat	C (només per camins de domini públic per a vehicles aliens a l'explotació agropecuària i forestal, protecció civil i vehicles de prevenció i extinció d'incendis)
Explotació de recursos primaris	
- Agricultura de secà i pastura	A
- Regadiu a cel obert	A
- Regadiu sota protecció	A
- Regadius nous	C (només amb reutilització d'aigües depurades i amb informe vinculant del CIM)
- Agricultura ecològica	A
- Ramaderia extensiva	A
- Ramaderia industrial	C (subjecta, si escau, a avaluació d'impacte ambiental; tractament i depuració de residus; integració paisatgística de les construccions)
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A
- Activitat silvícola de conservació	A (vocacional, manteniment i conservació de l'ullastrar dintre del sòl agrari)
- Explotació silvícola productiva	A
- Repoblació forestal	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)
- Rompudes per a conreus	C (sobre zones de conreus abandonats i pastures)
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	C (amb estudi d'impacte ambiental i projecte de restauració)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
Activitats rurals complementàries	
- Agroturisme	C (sobre edificacions ja existents)
- Hotels rurals	C (sobre edificacions ja existents)
- Restaurants	Ph

3. ÀREA D'INTERÈS AGRARI (AIA)	
- Cases de colònies	C (sobre edificacions ja existents)
- Àrees d'acampada	C
Indústria	
- Transformació agrària	C (annexes a explotacions agràries; depuració de residus)
- Indústria general	Ph
Equipaments*	
- Equipaments sense construcció (àrees d'esplai)	C (amb informe vinculant del CIM)
- Resta d'equipaments	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general, d'acord amb la Llei 6/1997, que regula el sòl rústic, i amb avaluació d'impacte ambiental)
Infraestructures	
- Petites infraestructures	A
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	A
- Antenes de telefonia mòbil	C (excloses les conques visuals de carreteres, segons Pla d'antenes)
- Carreteres noves	C (estudi d'impacte ambiental)
- Millores de traçat i ampliació	C (estudi d'impacte ambiental)
- Camins nous	C (justificats per millorar l'explotació agrària; amb informe vinculant de la Conselleria d'Agricultura)
- Aparcaments	C (a les immediacions de platges d'ANEI; dimensionats segons la capacitat d'acollida de les platges; i amb informe del Consell)
- Grans instal·lacions (excloses les energies renovables, regulades a l'art. 94 de les Normes)	C (promogudes per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per administració pública i amb estudi d'impacte ambiental, plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)
Residencial	
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o els desmuntables	Ph

* definició segons les DOT

Clau:

A: Ús acceptat

C: Ús condicionat

Ph: Ús prohibit

4. ÀREES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC I ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (AIP I ARIP)	
Protecció de la natura i educació ambiental	
- Preservació estricta	A
- Conservació activa	A
- Activitats científiques i d'investigació	A
- Regeneració del paisatge	A
- Excursionisme	C (sobre camins i caminals de domini públic)
- Accés motoritzat	C (només per camins de domini públic per a vehicles aliens a l'explotació agropecuària i forestal, protecció civil i vehicles de prevenció i extinció d'incendis)
Explotació de recursos primaris	
- Agricultura de secà i pastura	A
- Regadiu a cel obert	A
- Regadiu sota protecció	Ph
- Regadius nous	C (només amb reutilització d'aigües depurades i amb informe vinculant del CIM)
- Agricultura ecològica	A
- Ramaderia extensiva	A
- Ramaderia industrial	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A
- Activitat silvícola de conservació	A
- Explotació silvícola productiva	C (atenent criteris paisatgístics i evitant tallades arreu i pistes noves sens estudi previ d'impacte)
- Repoblació forestal	C (amb espècies autòctones)
- Rompudes per a conreus	C (sobre camps abandonats)
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	Ph
Activitats rurals complementàries	
- Agroturisme	C (sobre edificacions ja existents)
- Hotels rurals	C (sobre edificacions ja existents)
- Restaurants	Ph

4. ÀREES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC I ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (AIP I ARIP)	
- Cases de colònies	C (sobre edificacions ja existents)
- Àrees d'acampada	Ph
Indústria	
- Transformació agrària	C (annexes a l'explotació per a la transformació de la producció pròpia; depuració de residus)
- Indústria general	Ph
Equipaments*	
- Equipaments sense construcció (àrees d'esplai)	C (amb informe vinculant del CIM)
- Resta d'equipaments	C (amb informe vinculant del CIM)
Infraestructures	
- Petites infraestructures	Ph (excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment d'ús domèstic i turisme rural; altres infraestructures d'energies renovables, amb estudi previ d'impacte ambiental)
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	C (noves instal·lacions soterrades i seguint vies de transport) **
- Antenes de telefonia mòbil	Ph
- Carreteres noves	Ph
- Millores de traçat i ampliació	C (estudi d'impacte ambiental)
- Camins nous	Ph
- Aparcaments	C (a les immediacions de platges d'ANEI; dimensionats segons la capacitat d'acollida de les platges; i amb informe del Consell)
- Grans instal·lacions (excloses les energies renovables, regulades a l'art. 94 de les Normes)	C (promoguts per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per administració pública i amb estudi d'impacte ambiental, plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)
Residencial	
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o els desmuntables	Ph

* definició segons les DOT.

** Es podrà excepcionar l'obligació de seguir vies de transport a les conduccions i esteses vinculades a Grans Instal·lacions sempre i quan s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents.

Clau:

A: Ús acceptat

C: Ús condicionat

Ph: Ús prohibit

5. ANEI – PROTECCIÓ NORMAL, ÀREES NATURALS D'INTERÈS (ANIT) I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)					
Usos	Conreus i pastures	Superfície forestal arbrada	Matollars	Zones humides i dunes en ANIT	Barrancs en ANIT
Protecció de la natura i educació ambiental					
- Preservació estricta	A	A	A	A	A
- Conservació activa	A	A	A	A	A
- Activitats científiques i d'investigació	A	A	A	A	A
- Educació ambiental i excursionisme	C (sobre camins i caminals establerts per pla especial)	C (en ANEI, sobre camins i caminals establerts per pla especial; en ANIT sobre viari de domini públic)	C (en ANEI, sobre camins i caminals establerts per pla especial; en ANIT sobre viari de domini públic)	C (sobre viari de domini públic)	C (sobre viari de domini públic)
- Regeneració del paisatge	A	A	A	A	A
- Centres d'interpretació i altres instal·lacions fixes	C (en ANEI, segons pla especial i sempre en edificacions existents)	C (en ANEI, segons pla especial i sempre en edificacions existents)	C (en ANEI, segons pla especial i sempre en edificacions existents)	Ph	Ph
- Accés motoritzat	C (en ANEI, sobre camins establerts per pla especial; Prohibit a la xarxa quaternària, excepte agropecuari i ambiental; en ANIT, sobre viari de domini públic i accessos a l'explotació agropecuària)	C (en ANEI, sobre camins establerts per pla especial; prohibit a la xarxa quaternària, excepte agropecuari i ambiental; en ANIT, sobre viari de domini públic i accessos a l'explotació agropecuària)	C (en ANEI, sobre camins establerts per pla especial; prohibit a la xarxa quaternària, excepte agropecuari i ambiental; en ANIT, sobre viari de domini públic i accessos a l'explotació agropecuària)	Ph (excepte protecció Civil i vehicles de prevenció i extinció d'incendis)	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)
Explotació de recursos primaris					
- Agricultura de secà i pastura	A	Ph	Ph	Ph	A
- Regadiu a cel obert	A	Ph	Ph	Ph	A
- Regadiu sota protecció	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Regadius nous	C (només amb reutilització d'aigües depurades i amb informe vinculant del CIM)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Agricultura ecològica	A	Ph	Ph	Ph	C (sobre sòl agrícola ja existent)
- Ramaderia extensiva	C (sobre pastures ja existents)	C (excepte caprí i porcí)	C (excepte caprí i porcí)	Ph	C (sobre pastures ja existents)
- Ramaderia industrial	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions,	C (segons requeriments)	Ph	Ph	Ph	Ph

5. ANEI – PROTECCIÓ NORMAL, ÀREES NATURALS D'INTERÈS (ANIT) I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)					
Usos	Conreus i pastures	Superfície forestal arbrada	Matollars	Zones humides i dunes en ANIT	Barrancs en ANIT
lligades a l'explotació	formals i d'integració paisatgística)				
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A	A	A	Ph	A
- Activitat silvícola de conservació	A	A	A	Ph	A
- Explotació silvícola productiva	C (segons criteris d'ordenació forestal i inclusió en el Registre d'Explotacions Forestals de les Balears)	C (segons criteris d'ordenació forestal i inclusió en el Registre d'Explotacions Forestals de les Balears)	Ph	Ph	Ph
- Repoblació forestal	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)	Ph	Ph
- Rompudes per a conreus	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)	Ph	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Activitats rurals complementàries					
- Agroturisme	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	Ph	Ph
- Hotels rurals	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	Ph	Ph
- Restaurants	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Cases de colònies	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	Ph	C (sobre edificacions ja existents)
- Àrees d'acampada	C (en ANEI, segons pla especial; en ANIT, segons projecte presentat i aprovat pel CIM)	C (en ANEI, segons pla especial; en ANIT, segons projecte presentat i aprovat pel CIM)	C (en ANEI, segons pla especial; en ANIT, segons projecte presentat i aprovat pel CIM)	Ph	Ph
Indústria					
- Transformació agrària	C (annexes a l'explotació per a la transformació de la producció pròpia; depuració de residus)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Indústria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Equipaments*					
- Equipaments sense construcció (àrees d'esplai)	C (amb informe del CIM)	C (amb informe del CIM)	C (amb informe del CIM)	Ph	Ph

5. ANEI – PROTECCIÓ NORMAL, ÀREES NATURALS D'INTERÈS (ANIT) I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)					
Usos	Conreus i pastures	Superfície forestal arbrada	Matollars	Zones humides i dunes en ANIT	Barrancs en ANIT
- Resta d'equipaments	C (amb informe del CIM)	C (amb informe del CIM)	C (amb informe del CIM)	Ph	Ph
Infraestructures					
- Petites infraestructures	Ph (excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment per a ús domèstic i turisme rural; altres infraestructures d'energies renovables, amb estudi previ d'impacte ambiental)	Ph (excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment d'ús domèstic i turisme rural; altres infraestructures d'energies renovables, amb estudi previ d'impacte ambiental; també infraestructures de defensa contra incendis)	Ph (excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment d'ús domèstic i turisme rural; altres infraestructures d'energies renovables, amb estudi previ d'impacte ambiental; també infraestructures de defensa contra incendis)	Ph	Ph
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	C (instal·lacions noves soterrades i que segueixin vies de transport) **	C (instal·lacions noves soterrades i que segueixin vies de transport) **	C (instal·lacions noves soterrades i que segueixin vies de transport) **	Ph	C (només elèctrica i telecomunicació per camins i/o soterrada) **
- Antenes de telefonia mòbil	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Carreteres noves	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Millores de traçat	C (estudi d'impacte ambiental)	C (estudi d'impacte ambiental)	C (estudi d'impacte ambiental)	Ph	Ph
- Pistes forestals noves	Ph	C (estudi d'impacte ambiental)	C (estudi d'impacte ambiental)	Ph	Ph
- Camins nous	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Aparcaments	C (segons el pla especial de l'ANEI; en ANIT, amb informe del CIM)	Ph	C (segons el pla especial de l'ANEI; en ANIT, amb informe del CIM)	Ph	Ph
- Grans instal·lacions (excloses les energies renovables regulades a l'art. 94 de les Normes.)	C (promogudes per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per administració pública i amb estudi d'impacte ambiental. Plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)	Ph	C (promogudes per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per administració pública i amb estudi d'impacte ambiental. Plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)	Ph	Ph
Ús residencial					
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o els desmuntables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

* definició segons les DOT

** Es podrà excepcionar l'obligació de seguir vies de transport a les conduccions i esteses vinculades a Grans Instal·lacions sempre i quan s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents.

Clau:

A: Ús acceptat

C: Ús condicionat

Ph: Ús prohibit

6. ÀREES D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP) EN ANEI I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)						
Usos	Protecció costa (100 m)	Illots i penya-segats	Zones humides i dunes	Alzinars	Marines d'ullastre i aladern	Barrancs
Protecció de la natura i educació ambiental						
- Preservació estricta	A	A	A	A	A	A
- Conservació activa	A	A	A	A	A	A
- Activitats científiques i d'investigació	A	A	A	A	A	A
- Regeneració del paisatge	A	A	A	A	A	A
- Educació ambiental i excursionisme	C (sobre camins i caminals establerts per pla especial)	C (sobre camins i caminals establerts per pla especial)	C (sobre camins i caminals establerts per pla especial)	C (sobre camins i caminals establerts per pla especial)	C (sobre camins i caminals establerts per pla especial)	C (sobre camins i caminals establerts per pla especial)
- Centres d'interpretació i altres instal·lacions fixes	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Accés motoritzat	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)	Ph	Ph (excepte protecció civil)	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal, protecció civil i vehicles de prevenció i extinció d'incendis)	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)
Explotació de recursos primaris						
- Agricultura de secà i pastura	A	Ph	Ph	Ph	Ph	A
- Regadiu a cel obert	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	C (ja existent, idem adobs)
- Regadiu sota protecció	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Regadius nous	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Agricultura ecològica	C (sobre sòl agrícola ja existent)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (sobre sòl agrícola ja existent)
- Ramaderia extensiva	C (sobre pastures ja existents)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (sobre pastures ja existents)
- Ramaderia industrial	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A	Ph	Ph	A	A	A
- Activitat silvícola de conservació	Ph	Ph	Ph	A	A	Ph
- Explotació silvícola productiva	Ph	Ph	Ph	C (usos tradicionals regulats per pla especial)	C (usos tradicionals regulats per pla especial)	Ph

6. ÀREES D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP) EN ANEI I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)						
Usos	Protecció costa (100 m)	Illots i penya-segats	Zones humides i dunes	Alzinars	Marines d'ullastre i aladern	Barrancs
- Repoblació forestal	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Rompudes per a conreus	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)	Ph	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Activitats rurals complementàries						
- Agroturisme	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Hotels rurals	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Restaurants	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Cases de colònies	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Àrees d'acampada	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Indústria						
- Transformació agrària	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Indústria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Equipaments*						
- Equipaments sense construcció	C (a platges amb les limitacions que estableixi el Pla Especial de ANEI)	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Resta d'equipaments	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Infraestructures						
- Petites infraestructures	Ph (excepte senyalització marítima)	Ph (excepte senyalització marítima)	Ph	Ph (excepte defensa contra incendis)	Ph (excepte defensa contra incendis)	Ph
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	Ph (excepte servei a senyalització marítima soterrada)	Ph (excepte servei a senyalització marítima soterrada)	Ph	C (només elèctrica i telecomunicació per camins i soterrada)	C (només elèctrica i telecomunicació per camins i soterrada)	C (només elèctrica i telecomunicació per camins i soterrada)
- Antenes de telefonia mòbil	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Carreteres noves	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Pistes forestals	Ph	Ph	Ph	C (Desviaments per raons ambientals amb EIA)	C (Desviaments per raons ambientals amb EIA)	Ph
- Camins nous	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Aparcaments	C (amb les limitacions)	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

6. ÀREES D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP) EN ANEI I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)						
Usos	Protecció costa (100 m)	Illots i penya-segats	Zones humides i dunes	Alzinars	Marines d'ullastre i aladern	Barrancs
	establertes pel PE d'ANEI; mai sobre vegetació penyal litoral)					
-Ports i ports esportius	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Grans instal·lacions	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Ús residencial						
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o els desmuntables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

* definició segons les DOT

Clau:

A: Ús acceptat

C: Ús condicionat

Ph: Ús prohibit

7. ÀREES DE PROTECCIÓ DE RISCS (APR) **							
Usos	EROSIÓ		INUNDACIÓ	INCENDIS		CONTAMINACIÓ AQUÍFERS	DESPRE-NIMENTS
	EROSIÓ MIG	EROSIÓ ALT	INUNDACIÓ	INCENDIS ALT	INCENDIS MOLT ALT	CONTAMINACIÓ AQUÍFERS	DESPRE-NIMENTS
Protecció de la natura i educació ambiental							
- Preservació estricta	A	A	A	A	A	A	A
- Conservació activa	A	A	A	A	A	A	A
- Activitats científiques i d'investigació	A	A	A	A	A	A	A
- Educació ambiental	C (informe favorable del CIME del programa educatiu)	C (informe favorable del CIME del programa educatiu)	C (informe favorable del CIME del programa educatiu)	C (informe favorable del CIME del programa educatiu)	C (informe favorable del CIME del programa educatiu)	C (informe favorable del CIME del programa educatiu)	Ph
- Regeneració del paisatge	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Centres d'interpretació i altres instal·lacions fixes	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Excursionisme	A	A	Ph	C (compliment decret 101/93 i Llei 81/68)	Ph	A	Ph
- Accés motoritzat	C (vehICLES d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (vehICLES d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (vehICLES d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (vehICLES d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (excepte explotació agropecuària, forestal, protecció civil i vehicles de prevenció i extinció d'incendis)	C (vehICLES d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	Ph
Explotació de recursos primaris							
- Agricultura de secà i pastura	A	A	A	A	A	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Regadiu a cel obert	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	A	A	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Regadiu sota protecció	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Regadius nous	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)
- Agricultura ecològica	A	A	A	A	A	A	A
- Ramaderia extensiva	A	A	A	A	A	A	A

7. ÀREES DE PROTECCIÓ DE RISCS (APR) **							
Usos	EROSIÓ		INUNDACIÓ	INCENDIS		CONTAMINACIÓ AQUIFERS	DESPRENIMENTS
	EROSIÓ MIG	EROSIÓ ALT		INCENDIS ALT	INCENDIS MOLT ALT	CONTAMINACIÓ AQUIFERS	DESPRENIMENTS
-Ramaderia industrial	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (Informe de DG Recursos Hídrics)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A	A	A	A	A	A	A
- Activitat silvícola de conservació	A	C (estudi d'incidència ambiental)	A	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	A	A
- Explotació silvícola productiva	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental i projecte d'explotació)	C (estudi d'incidència ambiental i projecte d'explotació)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Repoblació forestal	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Rompudes per a conreus	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	A	A	A	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Caça	A	A	A	A	A	A	A
- Activitat extractiva	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola no professional	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera no professional	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph
Activitats rurals complementàries							
- Agroturisme	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Hotels rurals	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Restaurants	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Cases de colònies	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Àrees d'acampada (resta d'equipaments)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
Indústria							
- Transformació agrària	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph

7. ÀREES DE PROTECCIÓ DE RISCS (APR) **							
Usos	EROSIÓ		INUNDACIÓ	INCENDIS		CONTAMINACIÓ AQUÍFERS	DESPRENIMENTS
	EROSIÓ MIG	EROSIÓ ALT		INCENDIS ALT	INCENDIS MOLT ALT	CONTAMINACIÓ AQUÍFERS	DESPRENIMENTS
- Indústria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Equipaments *							
- Equipaments sense construcció	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Resta d'equipaments	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
Infraestructures							
- Petites infraestructures	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)
- Antenes de telefonia mòbil	C (estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)
- Carreteres noves	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Millores de traçat i ampliació	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental, excepte Ph l'ampliació)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental, excepte Ph l'ampliació)
- Pistes forestals noves	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Camins nous	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Aparcaments	C (estudi d'incidència ambiental)	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph	C (estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Altres instal·lacions de més de 200 m ² de superfície (abocadors urbans, d'inerts, de residus)	C (estudi d'incidència ambiental i depenen del tipus d'infraestructura)	C (estudi d'incidència ambiental i depenen del tipus d'infraestructura)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (estudi d'incidència ambiental i depenen del tipus d'infraestructura)
Ús residencial							
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o els desmuntables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

* definició segons les DOT

** Per determinar el règim d'usos s'ha d'aplicar també la matriu corresponent a la categoria de sòl rústic subjacent

Clau:

A: Ús acceptat

C: Ús condicionat

Ph: Ús prohibit

ANNEX II. DEFINICIONS

A. Definicions sobre el territori

1. SOLAR: Parcel·la que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definides al Pla General, és apta per a la seva immediata edificació.
2. TERRENY NATURAL: Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial del Pla.
3. ESPAI EDIFICABLE: Porció d'una parcel·la a la qual es poden ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.
4. VIAL: Espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.
5. ILLA: Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.
6. ILLA INCOMPLETA: Porció de sòl urbà delimitada per espais lliures públics o vials i per altres terrenys classificats com a urbanitzables o rústics o, eventualment, per altres terrenys urbans l'ordenació dels quals s'hagi de realitzar per mitjà de pla especial. També tindran la consideració d'illa incompleta les parts d'illes que tinguin ordenació segons els tipus «segons alineació de vial» quan la resta de l'illa tinguin un tipus d'ordenació diferent d'aquest.

B. Definicions sobre els usos

1. ÚS: És la realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.
2. ÚS GENERAL: És el que conforma cadascun dels grans tipus d'usos que es manegen en el planejament, corresponent al nivell de definició més genèric. Els usos generals considerats en el Pla General són el rural, residencial, productiu i dotacional.
3. ÚS GLOBAL: és el corresponent a l'escaló intermedi de desagregació en la classificació metodològica que utilitza el planejament i que el Pla General estableix per a definir l'estructura general i orgànica del territori i el destí genèric de cada zona en el sòl urbà i urbanitzable.
4. ÚS DETALLAT: és el contemplat de forma més detallada pel Pla General per a la regulació del règim de compatibilitat de les activitats permeses en cada àrea o zona.
5. ÚS PÚBLIC: ve definit com el conjunt d'activitats que es desenvolupen sobre béns i serveis de domini públic o de domini privat, gestionats en aquest cas en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que la llei estableix a l'efecte.
6. ÚS PRIVAT: ve definit com el conjunt d'activitats que particulars o entitats de caràcter privat desenvoluparan sobre béns i serveis de domini privat.
7. ÚS COL·LECTIU: ve definit com el conjunt d'activitats que es desenvolupa sobre béns i serveis que poden ser de titularitat privada, per la qual cosa per accedir als mateixos es precisa de la pertinença a una associació, societat, club o una

organització similar, o per l'abonament d'una quota, una entrada, un preu o una contraprestació anàloga.

8. **ÚS PERMÈS:** ve definit com el conjunt d'activitats que el Pla General autoritza en una determinada zona, parcel·la o edificació. Els usos urbanístics del sòl es defineixen en funció de l'activitat o activitats que es desenvolupen a un determinat àmbit, sigui aquest construït o no, podent-se donar de forma individual o simultanejant vàries activitats en una mateixa zona, parcel·la o edificació. Entre totes les activitats que eventualment es desenvolupin simultàniament en un determinat àmbit, podrà existir, o no, vinculació física (trobar-se a la mateixa zona, parcel·la o construcció) i/o funcional (pertànyer al mateix titular). Tot això haurà de ser tengut en compte a l'hora d'establir les intensitats dels usos que a continuació es defineixen. Entre els usos permesos es distingeixen els següents:

- Ús característic, dominant o principal: ve definit com aquell que, d'entre els usos permesos en una determinada zona, parcel·la o edificació, es desenvolupa o és susceptible de desenvolupar-se amb una major intensitat i extensió superficial que la resta d'usos permesos.
- Ús secundari o compatible: ve definit com aquell que, d'entre els usos permesos en una determinada zona, parcel·la o edificació es desenvolupa amb una menor intensitat i extensió respecte a l'ús característic, principal o dominant, coexistent amb altres usos permesos.
- Ús complementari o servidor: ve definit com aquell ús auxiliar que es troba vinculat i al servei dels dominants i secundaris, sense l'existència dels quals, no es poden desenvolupar correctament. No obstant, en altres casos pot arribar a constituir un ús principal quan se situa de forma aïllada i sense vinculació funcional amb altres usos.

Al sòl rústic els usos permesos són els relacionats amb la destinació o naturalesa de les finques i els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques, d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I.

9. **ÚS CONDICIONAT:** és el que està subjecte a condicions o autoritzacions prèvies sobre la base del compliment de determinats requisits.

Al sòl rústic aquestes condicions s'encaminen a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada, d'acord amb les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'Annex I.

10. **ÚS PROHIBIT O INCOMPATIBLE:** ve definit com aquell o aquells conjunts d'activitats que, per les seves característiques (intensitat d'ús, grandària, nivell d'emissions, impactes socials negatius, etc.), pot provocar molèsties, insalubritat, perillositat, etc., a altres usos existents o prevists en una determinada zona, parcel·la o edificació, respecte dels quals tindrà la consideració d'incompatible. Els usos no inclosos com a permesos en una determinada zona, parcel·la o edificació es consideraran prohibits.

Al sòl rústic, són usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen és incompatible amb la protecció del sòl rústic. No obstant això, i excepte quan així s'indiqui expressament en el planejament, la prohibició d'un ús no implica el cessament dels ja existents ni la prohibició d'actuacions tendents a recuperar, mantenir o millorar les edificacions i instal·lacions realitzades sense infracció de la normativa vigent a la data de la implantació.

11. ÚS LUCRATIU: és aquell l'existència del qual dóna lloc a rendiments econòmics susceptibles de tràfic jurídic privat.

12. ÚS NO LUCRATIU: és aquell el contingut o destí del qual impedeix l'existència de rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat, com és el cas dels usos dotacionals públics.

13. ÚS DE DOMINI PÚBLIC. En compliment de l'article 29.1.d i e del Reglament de planejament, el Pla General determina la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

14. ÚS DE DOMINI PRIVAT. En compliment de l'article 29.1.d del Reglament de planejament el Pla General proposa la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

C. Definicions sobre ordenació

1. EDIFICACIÓ AÏLLADA: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.
2. EDIFICACIÓ ADOSSADA: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual es permet l'edificació contigua amb mitgeres, vial o espai públic.
3. ALINEACIÓ: Pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.
4. ALINEACIÓ OFICIAL: Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten els espais qualificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.
5. ALINEACIÓ OFICIAL ACTUAL: Alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.
6. NOVA ALINEACIÓ OFICIAL: Alineació distinta de l'alineació actual, que delimita les parcel·les dels espais classificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.
7. ALINEACIÓ DE FAÇANES: Alineació a partir de la qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions.
8. ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLETA: És l'alineació de façana que delimita el pati de la illeta.
9. ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLETA: És l'alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.
10. PROFUNDITAT EDIFICABLE: En ordenacions segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior.
11. MITGERA: Pla vertical que separa dues parcel·les.
12. REÇULADA: Separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions s'amidaran perpendicularment a l'alineació oficial o mitgera. Aquestes separacions s'han d'amidar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació.
13. REÇULADA A MITGERA: Separació compresa entre la mitgera i un cos d'edificació.
14. REÇULADA A ALINEACIÓ OFICIAL: Separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.
15. RASANT: Línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.
16. RASANT DE CALÇADA: Rasant al llarg de l'eix del vial.
17. RASANT DE VORAVIA: Rasant definida per la intersecció de l'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vora superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent (2 %) de l'amplada de la voravia en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir voravia.

D. Definicions sobre edificacions

1. PLANTA: Porció d'espai que, per la seva altura de sostre, és susceptible, d'acord a ordenança, de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.
2. PLANTA TANCADA: Part coberta i tancada de l'edificació, inclusivament els elements constructius de tancament.
3. PORXADA: Part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos.
4. TERRASSA: Part de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de cinquanta centímetres -50 cm- de vol) o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis coma seixanta metres (6'60 m).
5. PÈRGOLA: Entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, haurà de ser superior a vuitanta per cent (80%). Els elements sustentants hauran de ser, així mateix, barres lleugeres.
6. FAÇANA: Cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de mitgera.
7. COS SORTINT: Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fixo i que és habitable o ocupable (porxadades, tribunes, balcons, terrasses).
8. ELEMENT SORTINT: Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fixo, no habitable ni ocupable.
9. GALERIA AMB VIDRES: Cos sortint tancat en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana exclusivament per vidres allotjats en fusteria de fusta.
10. BALCÓ: Cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana i separat almenys cinquanta centímetres (50 cm) de qualsevol cos volat tancat. S'entendrà que un cos sortint és obert quan sobre el paviment l'altura dels ampits i baranes sigui com a màxim d'u coma vint metres (1'20 m). Així mateix, a efectes de que un cos sortint es defineixi com a balcó, per damunt d'aquella altura únicament es podran situar elements verticals de fusteria constituïts per barres lleugeres, però en cap cas elements com a gelosies o persianes.
11. COBERTA: Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.
12. VOLADA, CORNISA: Elements sortints de la coberta.
13. TANCA: Element continu de tancament que limita propietats.
14. EDIFICACIÓ: Conjunt diferenciat de plantes tancades, porxadades i cossos i elements sortints.
15. PATI: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.
16. SOTERRANI: Planta els paràmetres verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny.
17. SEMISOTERRANI: Planta que sobresurt menys d'un metre (1 m) de la superfície del terreny natural, si és pla, i un coma noranta metres (1'90 m) si és inclinat. Aquestes dimensions s'amidaran a qualsevol punt del seu contorn entre el terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior. També es considerarà semisoterrani a l'esmentada planta encara que en una longitud màxima de sis metres

(6 m) del seu perímetre sobresurti més d'un metre (1 m) del terreny si és pla, i un coma noranta metres (1'90 m) si és inclinat, i en aquesta longitud es situï l'accés o accessos de vehicles a aquell, i una porta d'accés per a vianants d'amplada màxima d'u coma vint metres (1'20 m).

18. PLANTA BAIXA: És la planta immediata superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani alguna, es considerarà com a planta baixa a la inferior de les construïdes. El pla inferior d'aquesta planta pot tenir una o diverses cotes de nivell. En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es trobi situat entre un metre (1 m) i quaranta centímetres (40 cm) per sota del punt de referència. En aquest tipus d'edificació, quan el terreny és inclinat i les cotes del terreny natural en l'interior de la parcel·la són inferiors a la rasant de la voravia, es pot donar el cas de plantes situades per sota de la planta baixa que tampoc compleixin la definició de soterrani o semisoterrani, segons el apartats 16 i 17 per sobresortir en la façana posterior més del permès. Aquestes plantes es denominaran intermèdies entre la baixa i el soterrani o semisoterrani.

19. PLANTES-PIS: Plantes situades sobre la planta baixa.

20. PORXO: Espai situat entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta inclinada, que forma part i té l'accés a través del pis inferior i que és aprofitable sempre que es compleixen determinats paràmetres.

21. ENTRESOLAT ('ALTELL'): Planta intercalada dins de la planta baixa que forma part del local de la citada planta i no té accés independent des de l'exterior.

E. Definicions sobre els còmputos

1. SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: Superfície horitzontal inclosos tancaments de les plantes tancades i porxades, computada d'acord als criteris assenyalats en l'art. 50 de les presents Normes.

2. SUPERFÍCIE EDIFICABLE: Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxades que les Normes permeten construir a un terreny, computada d'acord als criteris assenyalats en l'art. 50. Aquest concepte també es denomina edificabilitat o aprofitament real.

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

4. SUPERFÍCIE DEL SOLAR O PARCEL·LA: És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, amidada sobre un pla horitzontal.

5. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET: És el quocient entre la superfície edificable i la superfície del solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

6. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT GLOBAL: És el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny o finca. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

F. Definicions sobre tipus d'obres

0. REFORMA: Intervencions que tenen per objecte canviar la forma del bé per tal de millorar l'edificació existent, sense que suposin increment de volum o ocupació. Aquestes englobaran les modificacions en el sistema estructural existent, noves distribucions de les seves parts, implantació de serveis inexistents, etc.

1. AMPLIACIÓ: Són obres d'increment de la superfície edificada o del volum o altura existents.

2. CONSERVACIÓ: Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat en quant es refereix a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions de enrajolat, referit o pintures.

3. CONSOLIDACIÓ

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis catalogats les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

4. OBRA NOVA: Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que pugin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes.

Aquestes vendran limitades pels paràmetres edificatoris definits en aquesta normativa i en els plànols d'ordenació.

5. REESTRUCTURACIÓ: Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidat de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

6. RECONSTRUCCIÓ: Són obres que tenen com a finalitat tornar a formar part de l'edifici o construcció existent ajuntant els elements constituents. Aquestes obres s'han d'ajustar a les condicions de l'edifici existent, almenys quan a elements definitoris de les seves característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials. En aquest tipus d'obres s'eliminaran els afegits que desvirtuïn la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes. Aquestes obres mai podran suposar la prèvia demolició de l'edificació existent i substitució de la mateixa.

7. REHABILITACIÓ: Són obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals, encara que no de forma mimètica, de la tipologia.

8. RESTAURACIÓ: Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.

G. Definicions sobre les activitats regulades a les Matris d'Ús del Sòl Rústic

PROTECCIÓ I EDUCACIÓ AMBIENTAL

1. **PRESERVACIÓ ETRICTA.** S'entén per preservació estricta el fet d'evitar tota interferència humana a l'estat dels ecosistemes.

2. **CONSERVACIÓ ACTIVA.** S'entenen per conservació activa aquelles activitats que contribueixin al manteniment de l'estat dels ecosistemes, impeding que siguin alterats o destruïts.

3. **ACTIVITATS CIENTÍFIQUES I D'INVESTIGACIÓ.** Comprenen les activitats relacionades amb la investigació arqueològica i la investigació del medi natural.

S'entén per investigació arqueològica l'activitat efectuada sobre una zona arqueològica, regulada per normativa de la CAIB, en concret, el *Decret 144/2000, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques*. Aquesta activitat haurà de ser autoritzada pel Consell Insular de Menorca i, essent dirigida per professional qualificat, pot estar enfocada a diferents tipus d'estudis: excavacions (tant terrestres com subaquàtiques), prospeccions i sondeigs, tots ells amb una metodologia pròpia.

S'entén per investigació del medi natural l'activitat que té per objecte l'observació i estudi del medi natural per tal d'assolir un major coneixement dels seus components així com dels processos ecològics que s'hi desenvolupen.

4. **EDUCACIÓ AMBIENTAL.** L'educació ambiental té com a finalitat la presa de consciència del medi ambient i l'adquisició per part dels individus i les col·lectivitats dels coneixements, els valors, les competències, l'experiència i la voluntat capaços de fer-los actuar per resoldre els problemes del medi ambient.

L'activitat educació ambiental comprèn les infraestructures i serveis necessaris per dur-la a terme: habilitació de camins i accessos, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

5. **REGENERACIÓ DEL PAISATGE.** S'inclouen aquelles activitats que tenen per finalitat que la percepció visual d'un espai sigui similar o evolutivament concordant a la que componia abans de ser alterat per una activitat humana, especialment per una obra pública o una activitat extractiva.

6. **CENTRES D'INTERPRETACIÓ I ALTRES INSTAL·LACIONS FIXES.** S'inclouen aquelles instal·lacions necessàries per a l'educació ambiental i per a les activitats científiques o d'investigació com per exemple: instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola...

7. **EXCURSIONISME.** S'entendran com excursionisme aquelles activitats esportives fetes a la muntanya o a l'àmbit rural, amb un component lúdic i cultural important.

8. **ACCÉS MOTORITZAT.** Aquesta activitat fa referència a la utilització de vehicles a motor als espais regulats amb aquest ús.

EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS

9. **AGRICULTURA DE SECÀ I PASTURA.** S'entén per agricultura el conjunt d'activitats desenvolupades en un medi biològic i socioeconòmic determinat que tenen com a finalitat l'obtenció de productes vegetals útils per a la subsistència de la humanitat. Se considera així mateix agricultura de secà l'agricultura extensiva en què els conreus reben aigua procedent exclusivament de la pluja. També s'inclou en aquest grup la pastura, definida com a superfície coberta d'herba destinada a l'alimentació del bestiar, i que com passava amb l'agricultura de secà rep l'aigua exclusivament de la pluja.

10. REGADIU A CEL OBERT. Se considera agricultura de regadiu a cel obert, aquella existent en què els conreus reben aigua a través de sistemes d'irrigació a més de la de la pluja. Queda exclòs d'aquest grup el regadiu sota protecció.

11. REGADIU SOTA PROTECCIÓ. Inclou els regadius existents, en els quals es fan servir materials diversos per protegir els conreus, com ara els hivernacles. Aquests materials de protecció s'utilitzen com a elements d'ombreig per reduir l'entrada de radiació o per reduir les pèrdues tèrmiques per convecció, radiació i renovació d'aire.

12. NOUS REGADIUS. Aquesta activitat fa referència al regadiu a cel obert i regadiu sota protecció que es desenvolupi en terrenys on l'activitat no era preexistent.

13. AGRICULTURA ECOLÒGICA. Comprèn l'agricultura alternativa que té com a finalitat obtenir aliments respectant el medi i conservant la fertilitat del sòl, mitjançant una utilització òptima dels recursos locals sense aplicar productes químicosintètics.

14. RAMADERIA EXTENSIVA. Es defineix la ramaderia com un conjunt d'activitats relacionades amb la cria i el comerç de bestiar. No inclou instal·lacions destinades a la matança i esquarterament d'animals, i transformació dels seus productes que a tots els efectes són considerats com a ús industrial. La ramaderia extensiva o tradicional aprofita grans espais naturals o rurals de manera que el bestiar s'alimenta de la vegetació pròpia de la zona. No suposa necessàriament realització d'instal·lacions, llevat de porxos per resguardar als animals i, en els seu cas sales de munyiment, formatgeries o altres inherents a l'activitat.

15. RAMADERIA INDUSTRIAL. Ramaderia caracteritzada per una gran mecanització i per una orientació comercial en la qual l'encebament del bestiar es realitza a l'interior d'instal·lacions especials.

16. CONSTRUCCIONS DE NOVA PLANTA I AMPLIACIONS LLIGADES A L'EXPLOTACIÓ. En aquest tipus d'ús s'inclouen aquelles noves construccions o ampliacions de les existents lligades a l'explotació agrícola-ramadera de les finques.

17. MANTENIMENT DE CONSTRUCCIONS LLIGADES A L'EXPLOTACIÓ. En aquest grup s'inclouen totes aquelles activitats que tinguin com objectiu el manteniment de construccions lligades a explotacions agrícola ramaderes.

18. ACTIVITAT SILVÍCOLA DE CONSERVACIÓ. Gestió de l'ús del bosc que té per finalitat garantir-ne la protecció, el manteniment, la rehabilitació, el restabliment i l'increment de les poblacions. Es tenen en compte en aquesta activitat aquelles accions encaminades a la lluita contra els incendis.

19. EXPLOTACIÓ SILVÍCOLA PRODUCTIVA. Fa referència totes aquelles activitats que fan explotació de masses arbòries i arbustives naturals o de les repoblacions efectuades en aquest sentit.

20. REPOBLACIÓ FORESTAL. S'inclou dins d'aquesta activitat la plantació d'espècies forestals per recuperació de boscos afectats per incendis o bé per canvi d'ús en terrenys agrícoles.

21. ROMPUDES PER A CONREUS. És aquella activitat que suposa llaurar per primera vegada una terra per conrear-la.

22. CAÇA. Reuneix les activitats amb aprofitament dels animals salvatges del territori. S'exclouen les instal·lacions destinades a la cria, estança i alimentació d'espècies destinades a la caça. A tots els efectes aquestes activitats es consideraran ramaderia industrial.

23. ACTIVITAT EXTRACTIVA. Són les activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl, o les auxiliars destinades

a les anteriors. S'inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

24. CONSTRUCCIONS DE NOVA PLANTA LLIGADES A L'ACTIVITAT AGRÍCOLA NO PROFESSIONAL. Són les casetes d'eines per a agricultura d'oci, en qualsevol cas no professional, lligades a explotacions per consum familiar o relacionades amb l'oci.

25. CONSTRUCCIONS DE NOVA PLANTA LLIGADES A L'ACTIVITAT RAMADERA NO PROFESSIONAL. Es tracta d'aquelles edificacions destinades a l'establiment d'animals domèstics de manera no professional, com estables, galliners o d'altres similars, vinculats a una explotació ramadera per a consum familiar o relacionades amb l'oci.

ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTÀRIES

26. AGROTURISME. S'entén per agroturisme la prestació d'un servei turístic realitzat en una explotació agrària, ramadera o forestal, que es realitza en habitatges construïts abans del dia 1 de gener de 1960, i regulada per la seva pròpia legislació. La implantació i desenvolupament de l'activitat agroturisme quedarà subjecte a les condicions i limitacions específiques establertes al *Decret 62/1995 per el qual es regula la prestació de Serveis Turístics en el medi rural de les illes Balears*, a la *Llei 6/1997, de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears*, així com aquelles altres que puguin resultar de la normativa general o específica aplicable.

27. HOTELS RURALS. S'entén per hotel rural la prestació de serveis turístics als clients allotjats, per motiu de vacances i mitjançant preu, que es realitza en habitatges construïts abans del dia 1 de gener de 1940, situats en terreny classificat com a sòl rústic i en una finca que sigui una explotació agrícola, ramadera o forestal en actiu certificada per la Conselleria d'Agricultura.

28. RESTAURANTS. S'inclouen en aquesta categoria les activitats relacionades amb els epígrafs 5530 de restaurants i 5540 d'establiments de begudes de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment) i les activitats relacionades amb el Grup XLII.01 del Nomenclàtor d'activitats classificades (BOCAIB núm. 25 de 24 de febrer de 1996). En qualsevol cas, aquest apartat es refereix únicament i exclusiva a les activitats relacionades que es trobin o es puguin trobar en sòl rústic.

29. CASES DE COLÒNIES. S'entén per casa de colònies tota instal·lació que, de forma permanent o temporal, es destini a donar allotjament a grups d'infants o de joves que participen en activitats educatives en el temps lliure, cultural i de lleure.

30. ÀREES D'ACAMPADA. Són zones delimitades per a l'estada en tendes de campanya.

INDÚSTRIA

31. TRANSFORMACIÓ AGRÀRIA. Són les activitats destinades a emmagatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasament per a la seva comercialització i distribució al mercat corresponent. S'inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hauran d'ubicar en aquests tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes normes. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

32. INDÚSTRIA GENERAL. Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres. S'inclouen les

construccions i infraestructures necessàries per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes normes.

EQUIPAMENTS

33. EQUIPAMENTS SENSE CONSTRUCCIÓ (ÀREES RECREATIVES). Se refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar la transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distints tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees d'esbarjo, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs infantils, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a treballs de manteniment, servei i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

34. RESTA D'EQUIPAMENTS. Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per a permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzematge, educatives, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'hauran de situar en sòl rústic.

INFRAESTRUCTURES

35. CONDUCCIONS I ESTESSES (ELECTRICITAT, AIGUA, TELECOMUNICACIONS). Són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o subterrània, junt amb el suport i les instal·lacions complementàries de la xarxa.

36. ANTENES DE TELEFONIA MÒBIL. Segons allò que disposa el *Pla Especial de Telefonía mòbil de l'illa de Menorca, aprovat el 25 de novembre de 2002*, es considera antena de telefonía mòbil qualsevol dispositiu integrat en un sistema de telecomunicació emprat per a la transmissió o recepció d'ones electromagnètiques. En aquest concepte s'inclouen els fils, els pals, els discos, les paràboles, etc.

37. ALTRES PETITES INFRAESTRUCTURES. Torres i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus amb una superfície inferior als dos cents (200) m².

38. CARRETERES NOVES. Segons es defineix a la *Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB*, es considera carretera la via de domini i ús públic, projectada i construïda o adaptada fonamentalment per a la circulació de vehicles automòbils. En aquest cas només es tenen en compte les carreteres de nova construcció.

39. MILLORES DE TRAÇAT I AMPLIACIÓ. S'entenen com a millora d'una carretera existent totes aquelles tasques que tinguin per finalitat incrementar la qualitat de la mateixa sense afectar la seva superfície. L'ampliació d'una carretera fa referència a aquelles actuacions que preveuen una adequació de la mateixa incrementant la seva superfície, ja sigui per eixamplament dels carrils existents o inclusió de nous, o per adequació del traçat amb petits trams que no suposin nova carretera.

40. PISTES FORESTALS NOVES. Es considera pista forestal nova, el camí de nova construcció situat al bosc destinat a l'explotació i conservació de boscos, generalment amb poques obres d'explanació, que permet el pas de camions i d'altres vehicles.

41. CAMINS NOUS. Se considera camí qualsevol via d'interès local, situada en una zona rural i d'importància secundària amb relació a una carretera. Només es considera l'obertura de nous camins.

42. APARCAMENTS. S'entén per aparcament la zona habilitada a l'efecte per a l'estacionament temporal de vehicles.

43. PORTS I PORTS ESPORTIUS. S'hi inclouen les instal·lacions destinades a atracada d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzematge i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

44. ALTRES INSTAL·LACIONS DE MÉS DE 200 M² DE SUPERFÍCIE. S'inclouen en aquest grup aquelles instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior als dos cents (200) m².

ÚS RESIDENCIAL

45. ÚS HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT. Es tracta d'edificis destinats a habitatge unifamiliar, que hauran d'estar situats en una parcel·la independent amb accés exclusiu, vinculats o no a l'explotació agrària.

Per l'equip redactor,
Palma, desembre 2012

Josep Manchado
Geògraf

Josep Antoni Aguiló
Arquitecte