



Ajuntament de Montuïri



R23/04

**PLA GENERAL DE MONTUÏRI**

**Febrer de 2025**

**Ferran Navarro Acebes, arquitecte**

**NORMES URBANÍSTIQUES**

## Índex

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>                                                | <b>5</b>  |
| <b>CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA .....</b>                                      | <b>5</b>  |
| Article 1.    Objecte i àmbit territorial .....                                                 | 5         |
| Article 2.    Marc legal .....                                                                  | 5         |
| Article 3.    Determinacions del Pla General .....                                              | 5         |
| Article 4.    Vigència i revisió del Pla General .....                                          | 7         |
| <b>CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA GENERAL .....</b>                                  | <b>8</b>  |
| Article 5.    Contingut del Pla General.....                                                    | 8         |
| Article 6.    Interpretació dels documents .....                                                | 8         |
| Article 7.    Modificació i adaptació.....                                                      | 8         |
| <b>TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL.....</b>                             | <b>9</b>  |
| Article 8.    Desenvolupament del Pla General.....                                              | 9         |
| Article 9.    Actuacions urbanístiques.....                                                     | 9         |
| Article 10.    Sistemes d'actuació urbanística .....                                            | 9         |
| <b>TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>                                             | <b>10</b> |
| Article 11.    Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl .....                            | 10        |
| Article 12.    Classificació del sòl.....                                                       | 10        |
| Article 13.    Qualificació del sòl .....                                                       | 11        |
| Article 14.    Criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà .....          | 11        |
| Article 15.    Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents ..... | 12        |
| <b>TÍTOL QUART. SISTEMES .....</b>                                                              | <b>13</b> |
| <b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>                                                    | <b>13</b> |
| Article 16.    Definició i naturalesa dels sistemes .....                                       | 13        |
| Article 17.    Tipus de sistemes i identificació.....                                           | 13        |
| Article 18.    Titularitat, gestió i execució dels sistemes .....                               | 13        |
| <b>CAPÍTOL II. SISTEMES DE COMUNICACIONS .....</b>                                              | <b>14</b> |
| Article 19.    Definició i tipus .....                                                          | 14        |
| Article 20.    Subsistema viari. Definició, tipus i identificació.....                          | 14        |
| Article 21.    Titularitat, gestió i regulació.....                                             | 14        |
| Article 22.    Subsistema d'aparcament. Definició, tipus i identificació .....                  | 14        |
| Article 23.    Titularitat, gestió i regulació.....                                             | 15        |
| <b>CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES.....</b>                                              | <b>16</b> |
| Article 24.    Definició, tipus i identificació .....                                           | 16        |
| Article 25.    Titularitat, gestió i regulació.....                                             | 16        |
| Article 26.    Condicions d'ordenació .....                                                     | 16        |
| <b>CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.....</b>                                                   | <b>17</b> |
| Article 27.    Definició, tipus i identificació .....                                           | 17        |
| Article 28.    Titularitat, gestió i regulació.....                                             | 17        |
| Article 29.    Condicions d'ordenació i edificació .....                                        | 17        |
| <b>CAPÍTOL V. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS .....</b>                             | <b>18</b> |
| Article 30.    Definició, tipus i identificació .....                                           | 18        |



|                                                                                                |                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article 31.                                                                                    | Titularitat, gestió i regulació.....                                             | 18        |
| Article 32.                                                                                    | Condicions d'ordenació i edificació .....                                        | 19        |
| <b>TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ.....</b>                                                             |                                                                                  | <b>20</b> |
| <b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>                                                   |                                                                                  | <b>20</b> |
| Article 33.                                                                                    | Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà .....                         | 20        |
| Article 34.                                                                                    | Desenvolupament i execució del sòl urbà .....                                    | 20        |
| Article 35.                                                                                    | Paràmetres urbanístics .....                                                     | 20        |
| <b>CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.....</b>                                     |                                                                                  | <b>21</b> |
| Article 36.                                                                                    | Zones en sòl urbà. Identificació .....                                           | 21        |
| Article 37.                                                                                    | Zona del nucli antic, codi NA .....                                              | 21        |
| Article 38.                                                                                    | Zona d'edificació residencial intensiva plurifamiliar, codi IP .....             | 23        |
| Article 39.                                                                                    | Zona residencial intensiva unifamiliar Raval, codi IUr .....                     | 24        |
| Article 40.                                                                                    | Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar en filera, codi IUf .....    | 25        |
| Article 41.                                                                                    | Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar, codi EU.....                | 26        |
| Article 42.                                                                                    | Zona d'edificació residencial extensiva plurifamiliar, codi EP .....             | 27        |
| Article 43.                                                                                    | Zona d'activitat turística, codi TU .....                                        | 27        |
| Article 44.                                                                                    | Zona d'activitat econòmica codi AEC .....                                        | 28        |
| <b>CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ .....</b> |                                                                                  | <b>29</b> |
| Article 45.                                                                                    | Unitats d'actuació.....                                                          | 29        |
| Article 46.                                                                                    | Unitats d'actuació delimitades pel PG .....                                      | 29        |
| <b>TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE.....</b>                                                       |                                                                                  | <b>31</b> |
| Article 47.                                                                                    | Ordenació del sòl urbanitzable.....                                              | 31        |
| Article 48.                                                                                    | Regulació del sòl urbanitzable .....                                             | 31        |
| Article 49.                                                                                    | Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable .....                   | 31        |
| Article 50.                                                                                    | Gestió i execució del Pla en sòl urbanitzable ordenat SBO 02.....                | 32        |
| <b>TÍTOL SETÈ. SÒL RÚSTIC .....</b>                                                            |                                                                                  | <b>33</b> |
| <b>CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>                                                   |                                                                                  | <b>33</b> |
| Article 51.                                                                                    | Definició i objectius .....                                                      | 33        |
| Article 52.                                                                                    | Delimitació i regulació del sòl rústic.....                                      | 33        |
| <b>CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISSATGE .....</b>                            |                                                                                  | <b>34</b> |
| Article 53.                                                                                    | Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat .....                   | 34        |
| Article 54.                                                                                    | Protecció enfront a incendis forestals .....                                     | 34        |
| Article 55.                                                                                    | Mobilitat de la fauna.....                                                       | 35        |
| Article 56.                                                                                    | Instal·lacions d'energies renovables .....                                       | 35        |
| Article 57.                                                                                    | Contaminació lumínica .....                                                      | 36        |
| <b>CAPÍTOL III. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS .....</b>                                 |                                                                                  | <b>37</b> |
| <b>SECCIÓ I. EN RELACIÓ A LES AIGÜES SUPERFICIALS .....</b>                                    |                                                                                  | <b>37</b> |
| Article 58.                                                                                    | Legislació aplicable.....                                                        | 37        |
| Article 59.                                                                                    | Domini públic hidràulic i zones de servitud.....                                 | 37        |
| Article 60.                                                                                    | Zona de servitud per a ús públic.....                                            | 38        |
| Article 61.                                                                                    | Zona de de policia .....                                                         | 38        |
| Article 62.                                                                                    | Zona de flux preferent i zones inundables .....                                  | 39        |
| Article 63.                                                                                    | Limitació dels usos en la zona de flux preferent i en les zones inundables ..... | 39        |

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SECCIÓ II. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIONS .....</b>                                | <b>40</b> |
| Article 64. Servituds viàries.....                                                                        | 40        |
| <b>SECCIÓ III. EN RELACIÓ A LES SERVITUDS AERONÀUTIQUES .....</b>                                         | <b>40</b> |
| Article 65. Condicions aeronàutiques .....                                                                | 40        |
| <b>CAPÍTOL IV. NORMES D'EDIFICACIÓ I D'USOS EN SÒL RÚSTIC.....</b>                                        | <b>42</b> |
| Article 66. Implantació del programa d'habitatge unifamiliar .....                                        | 42        |
| Article 67. Condicions d'implantació, estètica i composició exterior .....                                | 42        |
| Article 68. Règim dels habitatges existents.....                                                          | 43        |
| Article 69. Condicions de les explotacions agràries d'oci i autoconsum .....                              | 44        |
| Article 70. Moviments de terres.....                                                                      | 45        |
| Article 71. Tancament de finques .....                                                                    | 45        |
| Article 72. Aigües residuals en sòl rústic.....                                                           | 46        |
| Article 73. Aigües grises i aigües pluvials.....                                                          | 46        |
| Article 74. Camins particulars.....                                                                       | 46        |
| Article 75. Prohibició d'instal·lació de caravanes o altres elements mòbils habitables en sòl rústic..... | 47        |
| Article 76. Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic .....                   | 47        |
| Article 77. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.....                      | 47        |
| Article 78. Classificació i definicions dels usos .....                                                   | 47        |
| <b>CAPÍTOL V. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC.....</b>                                                           | <b>48</b> |
| Article 79. Sòl rústic protegit.....                                                                      | 48        |
| Article 80. Sòl rústic comú .....                                                                         | 48        |
| <b>CAPÍTOL VI. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES .....</b>                                                     | <b>48</b> |
| Article 81. Qualificació del sòl rústic.....                                                              | 48        |
| Article 82. Àrea natural d'especial interès (ANEI).....                                                   | 48        |
| Article 83. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).....                         | 50        |
| Article 84. Àrees de prevenció de riscos (APR). .....                                                     | 52        |
| Article 85. Àrees de protecció territorial (APT) .....                                                    | 53        |
| Article 86. Àrees forestals (F).....                                                                      | 54        |
| Article 87. Àrees agrícoles ramaderes (AR).....                                                           | 56        |
| Article 88. Àrea d'interès agrari extensiva vinya (AIA-EV) .....                                          | 58        |
| Article 89. Àrea d'activitat extractiva (AEX) .....                                                       | 58        |
| Article 90. Àrees de Transició Harmonització (ATH).....                                                   | 59        |
| <b>TÍTOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC I PAISATGE URBÀ .....</b>                                              | <b>62</b> |
| Article 91. Catàleg d'elements i espais protegits.....                                                    | 62        |
| Article 92. Nivells de protecció dels elements catalogats.....                                            | 62        |
| Article 93. Regulació del tipus d'intervenció sobre els elements catalogats .....                         | 64        |
| Article 94. Condicions generals d'estètica .....                                                          | 66        |
| Article 95. Façanes .....                                                                                 | 66        |
| Article 96. Instal·lacions a façanes .....                                                                | 66        |
| Article 97. Portals, marquesines i tendals .....                                                          | 67        |
| Article 98. Anuncis i rètols en façana .....                                                              | 67        |
| Article 99. Fanals i elements il·luminació.....                                                           | 68        |
| Article 100. Construcció de voravies .....                                                                | 68        |
| Article 101. Passos per a l'entrada de vehicles.....                                                      | 68        |

|                                                                                            |                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Article 102.                                                                               | Tancament de solars en sòl urbà .....                        | 68        |
| Article 103.                                                                               | Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport..... | 69        |
| Article 104.                                                                               | Obertura de síquies i excavacions .....                      | 69        |
| Article 105.                                                                               | Elements vegetals .....                                      | 69        |
| <b>TITOL NOVÈ. COMPLIMENT DE PLANEJAMENT TERRITORIAL</b> .....                             |                                                              | <b>70</b> |
| <b>Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca</b> .....                   |                                                              | <b>70</b> |
| Article 106.                                                                               | Ordenança d'adequació comercial.....                         | 70        |
| <b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES</b> .....                                                     |                                                              | <b>71</b> |
| <b>Disposició transitòria primera</b> .....                                                |                                                              | <b>71</b> |
| <i>Construccions, edificacions i usos preexistents inadequats al nou planejament</i> ..... |                                                              | <b>71</b> |
| <b>Disposició transitòria segona</b> .....                                                 |                                                              | <b>72</b> |
| <i>Parcel·les inferiors a la mínima</i> .....                                              |                                                              | 72        |
| <b>DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA</b> .....                                                        |                                                              | <b>73</b> |
| <b>DISPOSICIÓ FINAL</b> .....                                                              |                                                              | <b>73</b> |
| <b>Annex 1: Servituds aeronàutiques</b> .....                                              |                                                              | <b>74</b> |
| <b>Annex 2: Croquis explicatius d'alguns aspectes d'aquestes Normes</b> .....              |                                                              | <b>75</b> |
| <b>Annex 3: Fitxes normatives dels àmbits de planejament i gestió</b> .....                |                                                              | <b>76</b> |

## TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

---

### CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA

#### Article 1. Objecte i àmbit territorial

1. El *Pla General de Montuïri* (d'ara endavant, PG o Pla) és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del terme municipal de Montuïri, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.
2. D'acord amb l'anterior, el PG defineix els elements que conformen l'estructura general i orgànica del territori, classifica el sòl, defineix l'ordenació urbanística general i detallada del territori i estableix les previsions temporals per al seu desenvolupament i execució.

#### Article 2. Marc legal

1. El present PG s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a les Illes Balears, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl i valoracions. En cas de substitució o aprovació de noves normatives, seran d'aplicació les noves, quedant sense efecte aquelles substituïdes.

La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística estatal:

**LS:** Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Legislació urbanística del Govern de les Illes Balears:

**LUIB:** Llei 12/2017, de 29 de desembre 2017, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB 29-12-2017) i les seves modificacions, en especial el Decret Llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística.

Disposicions aprovades pel Consell Insular de Mallorca:

**RLUIB:** Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de març 2023, per a l'illa de Mallorca (BOIB 22-4-2023)

3. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les determinacions que estableixi la legislació o reglamentació urbanística de superior rang.

#### Article 3. Determinacions del Pla General

1. D'acord amb el que es determina a l'article 37 de la LUIB les determinacions estructurals que es contenen en aquest PG són les següents:
  - a) Classificació del sòl.
  - b) Assenyalament dels usos globals majoritaris: residencial, industrial, terciari o turístic.
  - c) Definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions així com pels sistemes generals d'espais lliures i zones verdes públiques i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures.
  - d) Els índexs d'edificabilitat bruta assignats a cadascuna de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i dels sectors de sòl urbanitzable.

- e) Determinació de la capacitat màxima de població a cada àrea homogènea en sòl urbà i de cada sector en sòl urbanitzable.
  - f) Establiment dels criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà de cada àmbit d'actuació en sòl urbà i en sector de sòl urbanitzable.
  - g) Previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o, si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació.
  - h) Normativa general per a les dues categories bàsiques del sòl rústic.
  - i) Avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.
  - j) Assenyament de les circumstàncies en què s'ha de fer la seva revisió.
2. Les determinacions estructurals hauran de ser respectades en els documents de desenvolupament del Pla General.
3. D'acord amb el que es determina a l'article 42 de la LUIB les determinacions del present PG a nivell d'ordenació detallada són les següents:
- I) En el sòl urbà, pel que fa als àmbits definits per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'ordenació concretes per a l'aplicació d'ordenació d'edificació:
    - a) L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries i aïllades, en els termes establerts en l'article 23.3 de la LUIB, així com dels àmbits espacials subjectes a actuacions de transformació.
    - b) La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel Pla General i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a les parcel·les aïllades integrades a les zones d'ordenació en sòl urbà.
    - c) La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla i dels estàndards dotacionals prevists en l'article 29 de la LUIB.
    - d) El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyament de la totalitat de les alineacions i rasants.
    - e) El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis prevists.
    - f) La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, les edificacions i el seu entorn.
    - g) Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament, conforme al previst en l'article 129 de la LUIB.
    - h) La qualificació urbanística de sòl que es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial o altres règims de protecció pública.
  - II) En els sectors de sòl urbanitzable:
    - a) Les mateixes determinacions de caràcter detallat assenyalades en el número 1 anterior, excepte les que s'estableixen en la lletra a).
    - b) L'adscripció dels sistemes generals previstos pel Pla General, així com les connexions que, si escau, fossin necessàries per a la funcionalitat correcta de les xarxes d'infraestructures bàsiques municipals.

III) En el sòl rústic:

- a) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació de les característiques pròpies del rústic comú, i per al rústic protegit, la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals rellevants pels valors que s'acreditin.
- b) La regulació detallada de les condicions i els usos de l'edificació, respectant els límits de la legislació específica.

#### **Article 4. Vigència i revisió del Pla General**

1. La vigència d'aquest *Pla General del municipi de Montuïri* és indefinida a partir de la seva executivitat mitjançant la seva publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears.
2. Podrà portar-se a terme la revisió del PG quan es produeixi algun dels supòsits següents:
  - a) Quan hagin transcorregut 15 anys des de la seva publicació
  - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatges, per establir activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
  - c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general del territori o al model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts.
  - d) Quan l'ajuntament ho aprecii i així ho acordi per raons justificades d'oportunitat o de canvi de la situació urbanística del mercat immobiliari del seu municipi.
  - e) Podrà constituir revisió del planejament general l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl rústic que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà que ja disposi de les obres d'urbanització executades.



**CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA GENERAL****Article 5. Contingut del Pla General**

1. El Pla General està integrat pels documents següents:
  01. Memòria informativa i justificativa.
  02. Memòria social.
  03. Plànols d'informació.
  04. Plànols d'ordenació.
  05. Normes urbanístiques.
  06. Fitxes de planejament i gestió.
  07. Memòria de viabilitat econòmica.
  08. Estudi ambiental estratègic.
  09. Catàleg d'elements protegits.
2. De la documentació relacionada al punt anterior tenen caràcter normatiu i d'ordenació els documents següents: *04. Plànols d'ordenació; 05. Normes urbanístiques; 06. Fitxes de planejament i gestió; i 09. Catàleg d'elements protegits*. La resta de documents s'incorporen com a parts justificatives o informatives.

**Article 6. Interpretació dels documents**

1. Les presents normes urbanístiques (d'ara endavant, Normes), juntament amb els annexes normatius i els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Montuïri i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del PG en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament urbanístic menor. Sense perjudici del que determina l'article 10 de la LUIB, quan hi hagi contradiccions

**Article 7. Modificació i adaptació**

1. Tindrà la consideració de modificació de PG la implementació de determinacions que territorialment i/o sectorialment siguin manifestament diferents a les definides en el present PG i sense que les mateixes suposin un canvi total de model general de planejament urbanístic, ja que en aquest cas estaríem davant d'una revisió de planejament general.
2. La modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta amb les previsions del PG, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix, s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació, així com al que determina l'art. 59 LUIB.
4. La modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta amb les previsions del Pla General, la incidència de la nova ordenació en el Pla i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix, s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

## TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

### Article 8. Desenvolupament del Pla General

1. Aquest PG conté la delimitació de diferents sectors de sòl urbanitzable i unitats d'actuació (d'ara endavant, UA), els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats normativament dins d'aquestes Normes. La delimitació d'aquests instruments de planejament es fa de manera estructural i pormenoritzada, assenyalant aquelles actuacions que el PG determina que són necessàries per la correcta ordenació general del municipi.
2. La delimitació de l'àmbit dels sectors de sòl urbanitzable i de les unitats d'actuació podrà ser ajustada i precisada, de forma raonada i justificada, en el document de desplegament que correspongui, sense que la modificació dels seus límits no sigui substancial respecte les assenyalades en aquest instrument de planejament general. Les noves delimitacions que s'assenyalin pels planejaments derivats i per les UA seran coherents, en qualsevol cas, amb les determinacions estructurals del model urbanístic de Montuïri que es defineixen en aquest PG.
3. L'Ajuntament de Montuïri, d'acord amb la legislació vigent, pot aprovar ordenances d'urbanització, d'edificació i d'altres que consideri necessàries per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest PG, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

### Article 9. Actuacions urbanístiques

1. D'acord amb l'article 23 de la LUIB, aquest PG identifica els següents tipus d'actuacions de transformació urbanística:
  - a) Actuació de nova urbanització: És aquella que habilita per a la transformació completa de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. El PG preveu el seu desenvolupament mitjançant la redacció del corresponent Pla Parcial i Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització.  
La relació detallada, el contingut i les determinacions dels diferents sectors de sòl urbanitzable es relacionen a l'Annex 3: *Fitxes de planejament i gestió*.
  - b) Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals, sempre que no sigui necessària la reforma integral de la urbanització. Per tal d'assegurar l'execució, es delimiten les corresponents Unitats d'Actuació.
  - c) Actuació de compleció de la urbanització: És aquella que té com a finalitat completar la cessió i urbanització de terrenys qualificats com a vials al planejament vigent i encara no executats. Es tracta de sòl urbà sense la urbanització consolidada. Per tal d'assegurar l'execució, es delimiten les corresponents Unitats d'Actuació tal com preveu la Disposició Transitòria 11ª de la LUIB.  
La relació detallada, el contingut i les determinacions de les diferents unitats d'actuació es relacionen a l'Annex 3: *Fitxes de planejament i gestió*.
2. Així mateix, el PG delimita les Actuacions aïllades necessàries, tant en sòl urbà com en sòl rústic, per tal d'obtenir aquells terrenys destinats a sistemes i que no es poden incloure en una actuació de transformació.  
La relació detallada, el contingut i les determinacions de les diferents actuacions aïllades es relacionen a l'Annex 3: *Fitxes de planejament i gestió*.

### Article 10. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució i la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació urbanística vigent, indicats a l'article 75 de la LUIB.
2. Els sistemes d'actuació regulats a la LUIB són:
  - El d'expropiació
  - El de reparcel·lació, en les modalitats de compensació i de cooperació.

## TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

---

### Article 11. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl es determina en aquest Pla General a partir de tres instruments bàsics:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic.
- b) La qualificació del sòl segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes urbanístics i zones urbanístiques:
  - Els sistemes urbanístics, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
  - Les zones urbanístiques, per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb ordenació detallada en sòl urbà o d'un planejament derivat, i en el sòl rústic pel seu tipus i nivell de protecció i, en general, pel seu ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.
- c) La inclusió del sòl en un sector de sòl urbanitzable o en una unitat d'actuació, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació per usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o unitat, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament està pendent d'executar, tenen el règim urbanístic del sòl del sector o unitat del que formen part.

### Article 12. Classificació del sòl

El Pla General de Montuïri classifica el sòl del terme municipal en tres classes de sòl bàsiques, a efectes de la regulació del seu règim urbanístic:

- a) Sòl urbà: Constitueixen el sòl urbà els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè han estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposen de tots els serveis urbanístics bàsics. Així com els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.
- b) Sòl urbanitzable: Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular corresponent, classifica així perquè els considera adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.
- c) Sòl rústic: Constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic. També constitueixen sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables pel planejament urbanístic general.

El PG diferencia dins del sòl rústic dues categories:

- Sòl rústic protegit.
- Sòl rústic comú.

La classificació del sòl i les categories del sòl rústic s'indiquen als plànols d'ordenació del PG.

**Article 13. Qualificació del sòl**

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl urbà i del sòl rústic, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el PG determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit.
2. Amb aquesta finalitat, dins del PG s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:
  - a) Els sistemes, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.
  - b) Les zones urbanístiques, que són els sòls amb ús i aprofitament privats en l'ordenació del sòl definida per aquest PG i en el planejament derivat, que qualifica el sòl en zones urbanístiques, diferenciant els teixits urbans en funció del seu ús assignat i de les seves condicions d'ordenació detallades.
3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest PG, en concret, els sistemes urbanístics i les zones urbanístiques previstes per aquest Pla i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

**SISTEMES**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Sistema de comunicacions                     | codi VI |
| Sistema d'espais lliures                     | codi EL |
| Sistema d'equipaments                        | codi EQ |
| Sistema de serveis urbans i infraestructures | codi SE |

**ZONES URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ:**

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Nucli antic                         | codi NA  |
| Residencial intensiva plurifamiliar | codi IP  |
| Residencial extensiva plurifamiliar | codi EP  |
| Intensiva unifamiliar filera        | codi IUf |
| Intensiva unifamiliar raval         | codi IUr |
| Extensiva unifamiliar               | codi EU  |
| Activitat econòmica                 | codi AEC |
| Turística                           | codi TU  |

**ÀREES HOMOGÈNIES EN SÒL RÚSTIC:**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Àrea de sòl rústic protegit | SRP |
| Àrea de sòl rústic comú     | SRC |

**Article 14. Criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà**

1. L'aprofitament urbanístic mitjà es calcula d'acord amb l'estudi de mercat realitzat per aquest Pla i segons els diferents usos i les seves corresponents intensitats que es reparteixen en cada sector de planejament i les diferents unitats d'actuació que es delimiten en el planejament urbanístic.
2. Intensitat de sostre, ús i rigidesa de mercat són els tres factors que es fan servir per avaluar les unitats d'aprofitament de cada sector de planejament.

3. Els coeficients de ponderació d'aplicació a les zones urbanístiques previstes al PG són els següents:

|          |      |
|----------|------|
| Zona EU  | 0,61 |
| Zona IU  | 1,00 |
| Zona IP  | 1,00 |
| Zona AEC | 0,57 |
| HPO      | 0,57 |

**Article 15. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents**

1. El planejament derivat haura de respectar les determinacions estructurals contemplades en aquest PG, tan pel que fa a la part quantitativa com a la part qualitativa d'aquestes determinacions.
2. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del PG, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació del sòl, dels sectors de planejament, de les unitats d'actuació o de les qualificacions urbanístiques, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de major escala.
3. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.
  - a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest PG descriu en les fitxes de l'Annex 3 tenen caràcter informatiu.
  - b) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació topogràfica més precisa que la que es va utilitzar en l'elaboració del PG.
  - c) La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% la superfície indicada en el PG, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.
4. Les superfícies de les unitats d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del PG, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 3.c). La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà, com a mínim, a escala 1:500.

## TÍTOL QUART. SISTEMES

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 16. Definició i naturalesa dels sistemes

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament del territori, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments i els serveis tècnics, així com per satisfer les necessitats d'habitatge a determinats col·lectius amb necessitats socials.
2. El PG estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
3. Els sistemes previstos per aquest PG i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos, són els següents:

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Sistema de comunicacions                     | codi CI |
| Sistema d'espais lliures                     | codi EL |
| Sistema d'equipaments                        | codi EQ |
| Sistema de serveis urbans i infraestructures | codi SE |

#### Article 17. Tipus de sistemes i identificació

1. Els sistemes són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general del territori. S'identifiquen en els plànols d'ordenació. D'acord amb l'article 15 RLUIB, s'identifiquen als plànols d'ordenació, distingint entre generals i locals.
2. Els sistemes previstos per aquest PG i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

##### SISTEMES DE COMUNICACIONS

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Sistema general viari | codi CI_VI |
| Sistema d'aparcament  | codi CI_AP |

##### SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Sistema general d'espais lliures | codi EL |
|----------------------------------|---------|

##### SISTEMES D'EQUIPAMENTS

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Sistema d'equipaments | codi EQ |
|-----------------------|---------|

##### SISTEMES DE SERVEIS URBANS I INFRAESTRUCTURES

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Sistema de serveis urbans i infraestructures | codi SE |
|----------------------------------------------|---------|

#### Article 18. Titularitat, gestió i execució dels sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada quan ho determina aquest PG, indicant la sigla "p" a continuació del codi del sistema.
3. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

4. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest PG que hagin de ser necessàriament de titularitat pública, seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest PG, o per expropiació forçosa.
5. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla. S'exceptua d'aquesta possibilitat el sistema d'espais lliures (EL), al qual només s'admet a les instal·lacions accessòries previstes a l'article 2.2.d) de l'annex 2 del RLUIB.

## **CAPÍTOL II. SISTEMES DE COMUNICACIONS**

### **Article 19. Definició i tipus**

1. Els sistemes de comunicacions són aquells que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest PG a sistemes de comunicacions s'inclouen en una de les categories següents:
 

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| - Subsistema viari        | codi VI |
| - Subsistema d'aparcament | codi AP |
| - Subsistema viari privat | codi VR |

### **Article 20. Subsistema viari. Definició, tipus i identificació**

1. Comprèn el sòl reservat al traçat de la xarxa viària destinat a la vialitat, que ha de permetre la connexió entre els diferents punts del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi VI.

### **Article 21. Titularitat, gestió i regulació**

1. El sòl qualificat de subsistema viari serà de titularitat pública, amb l'excepció dels passatges qualificats com a viari privat, indicats als plànols amb el codi VR
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació d'aquest PG indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al subsistema viari.
3. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.
4. La legislació sectorial de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a les carreteres, no als vials urbans. De produir-se contradicció entre la normativa del PG i la legislació de carreteres vigent, prevaldrà el que determina aquesta legislació.
5. Regulació dels usos: L'ús de xarxa viària comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.

### **Article 22. Subsistema d'aparcament. Definició, tipus i identificació**

1. Comprèn les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'aparcament s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi AP.

3. Els aparcaments podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser privada, mitjançant concessió administrativa o altre instrument legítim en dret.

#### **Article 23. Titularitat, gestió i regulació**

1. El sòl qualificat de sistema d'aparcament podrà ser de titularitat pública o privada.
2. Per a l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema d'aparcament s'estarà a la naturalesa pública o privada del mateix.
3. Regulació dels usos: l'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin soterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.
4. Condicions d'ordenació dels aparcaments en superfície.
  - Hauran de complir les condicions establertes a l'article 3 de l'annex 1 del RLUIB
  - Es permet edificar la caseta de vigilància, amb un màxim de 10 m<sup>2</sup>st i 3 m d'alçada.
  - El paviment ha de ser drenant
  - S'haurà d'equipar amb plantació d'arbres, d'especies autòctones
  - Si la superfície d'aparcament és superior als 1.000 m<sup>2</sup>s caldrà equipar-lo amb pèrgoles cobertes amb plaques fotovoltaiques.



**CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES****Article 24. Definició, tipus i identificació**

1. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i espais lliures urbans interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts per als vianants. Així mateix, inclou el sistema hidràulic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat. S'identifica als plànols d'ordenació amb el codi EL.

**Article 25. Titularitat, gestió i regulació**

1. El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures serà de titularitat pública.
2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació del sistema d'espais lliures generals i locals, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.
3. Regulació dels usos: L'ús d'espais lliures d'ús i domini públics, comprèn les zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població
4. Usos complementaris: petites instal·lacions accessòries a la seva funcionalitat com quioscs o elements similars, d'una sola planta i de superfície inferior a un 5 % del total de la zona
5. Aparcament en subsòl. S'admet l'ús d'aparcament en subsòl, sempre que no interfereixi en la funcionalitat de l'espai lliure per plantar espècies vegetals en el sòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa o altre instrument legítim en dret.

**Article 26. Condicions d'ordenació**

1. Els espais lliures hauran de tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície i s'hauran d'ordenar amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, aigua, i el mobiliari urbà corresponent.
2. El paviment dels espais lliures ha de ser permeable en un 50%. En els no permeables, s'ha de preveure la re-direcció de l'aigua de pluja cap a les zones de plantació per al seu aprofitament per part de la vegetació.
3. De forma general, la tria d'espècies vegetals per a l'ordenació dels parcs i jardins urbans haurà de respectar els següents criteris:
  - a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.
  - b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
  - c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
  - d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
  - e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
  - f) Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic o amb aigua reciclada.
  - g) Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai (fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc) i els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals. En tot cas, no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran

d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. Les instal·lacions i/o edificis no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs urbans.

#### **CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS**

##### **Article 27. Definició, tipus i identificació**

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaries en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.
2. En els plànols d'ordenació d'aquest PG s'identifiquen els sòls qualificats com a sistema d'equipaments.
3. El Pla diferencia els sòls qualificats com a sistema d'equipaments, en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos definits a l'article 1.4.5.d) de l'Annex 1 del RLUIB:

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| - Equipament cultural                      | codi EQ_CU |
| - Equipament docent o educatiu             | codi EQ_DO |
| - Equipament sanitari                      | codi EQ_SA |
| - Equipament administratiu i institucional | codi EQ_AI |
| - Equipament esportiu                      | codi EQ_ES |
| - Equipament assistencial                  | codi EQ_AS |

##### **Article 28. Titularitat, gestió i regulació**

1. Els sòls que el present PG i qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris podran ser de titularitat pública o privada, d'acord amb allò que s'estableix en aquestes Normes.
2. Els sòls d'equipament de titularitat privada existents abans de l'entrada en vigor d'aquest PG, podran conservar la seva titularitat i ajustaran la seva activitat conforme a l'ús dominant pel qual aquest PG ha qualificat el sòl o l'edificació. S'indiquen als plànols amb la sigla "p".
3. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant el planejament urbanístic derivat.
4. El canvi dels usos assignats per aquest PG als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial urbanístic d'assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de tal modificació.

##### **Article 29. Condicions d'ordenació i edificació**

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. Paràmetres urbanístics per cada unitat de sistema:

| Equipament                           | Clau        | Tipus ordenació       | CEN<br>m²st/m²s | ARM (m)  | Nº plantes |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|----------|------------|
| Museu Arqueològic de Son Fornés      | Eq_Cu       | Volumetria específica | 1,50            | 7,50     | PB+1       |
| Espai Jove                           | Eq_Cu       | Volumetria específica | 3,00            | 10,00    | PB+2       |
| Ca ses Monges                        | Eq_Cu/Eq_Sa | Volumetria específica | 3,00            | 10,00    | PB+2       |
| Es Molinar                           | Eq_Cu       | Volumetria específica | 1,50            | 7,50     | PB+1       |
| Església de Sant Bartomeu            | Eq_Cu       | Volumetria específica | 3,00            | existent | existent   |
| Escoleta infantil Sa Gallineta Rossa | Eq_Do       | Volumetria específica | 3,00            | 10,00    | PB+2       |
| CEIP Joan Mas i Verd                 | Eq_Do       | Volumetria específica | 3,00            | 10,00    | PB+2       |
| Consultori Mèdic                     | Eq_Sa       | Volumetria específica | 2,50            | 7,50     | PB+1       |
| Centre de Salut sa Mostra            | Eq_Sa       | Volumetria específica | 3,00            | 10,00    | PB+2       |
| Ajuntament                           | Eq_Ai       | Volumetria específica | 3,50            | 7,50     | PB+1       |
| Protecció Civil                      | Eq_Ai       | Volumetria específica | 1,50            | 8,00     | PB+1       |
| Poliesportiu Pista des Dau           | Eq_Es       | Volumetria específica | 0,50            | 10,00    | PB+1       |
| Poliesportiu Es Revolt               | Eq_Es       | Volumetria específica | 0,50            | 10,00    | PB+1       |
| Residència i Centre de Dia           | Eq_As       | Volumetria específica | 2,00            | 10,00    | PB+2       |

**CEN:** Coeficient d'edificabilitat neta. **ARM:** Alçada reguladora màxima

## CAPÍTOL V. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS

### Article 30. Definició, tipus i identificació

1. L'ús d'infraestructures o serveis urbans és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementiris. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'infraestructures o serveis urbans indicats a l'article 1.4.5.b) de l'Annex I del RLUIB.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema de serveis tècnics i infraestructures s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi SE.
3. El Pla diferencia els sòls qualificats com aquest sistema en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos següents:
  - Cementiris codi CE
  - Instal·lacions i serveis codi IS

### Article 31. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl destinat a sistema d'infraestructures o serveis urbans podrà ser de titularitat pública o privada.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema d'infraestructures o serveis urbans s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
3. Regulació dels usos previstos a aquest Sistema:
  - a) L'ús de cementiris: són les activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris o tanatoris, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
  - b) L'ús d'instal·lacions i serveis comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, i també les xarxes i instal·lacions de tractament de residus

**Article 32. Condicions d'ordenació i edificació**

Es respectaran les següents condicions:

| Infraestructura o serveis urbans | Clau | Tipus ordenació       | Ocupació % | ARM (m) | Nº plantes |
|----------------------------------|------|-----------------------|------------|---------|------------|
| Punt Verd                        | IS   | Volumetria específica | 75,00      | 5,00    | PB         |
| Estació de Bombeig               | IS   | Volumetria específica | 100,00     | 5,00    | PB         |
| Estació de Servei                | IS   | Volumetria específica | 50,00      | 5,00    | PB         |
| Estació transformadora           | IS   | Volumetria específica | 75,00      | 10,00   | PB+2       |
| Antena de telefonia              | IS   | Volumetria específica | 50,00      | --      | PB+2       |
| Cementiri                        | CE   | Volumetria específica | 75,00      | 10,00   | PB+1       |

**ARM: Alçada reguladora màxima**

Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

## TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 33. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest PG es regula bàsicament pels instruments següents:

- a) La qualificació urbanística, amb sistemes i zones, establint si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del capítols següents.
- b) Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals, sempre que no sigui necessària la reforma integral de la urbanització. Per tal d'assegurar l'execució, es delimiten les corresponents Unitats d'Actuació.
- c) Actuació de compleció de la urbanització: És aquella que té com a finalitat completar la cessió i urbanització de terrenys qualificats com a vials al planejament vigent i encara no executats. Es tracta de sòl urbà sense la urbanització consolidada. Per tal d'assegurar l'execució, es delimiten les corresponents Unitats d'Actuació tal com preveu la Disposició Transitòria 11ª de la LUIB.  

La relació detallada, el contingut i les determinacions de les diferents unitats d'actuació es relacionen a l'Annex 3: *Fitxes de planejament i gestió*.
- d) Les corresponents actuacions edificatòries, que són les actuacions que afecten a una única parcel·la localitzada en sòl urbà amb les diferents finalitats contemplades en la LUIB.

#### Article 34. Desenvolupament i execució del sòl urbà

1. En sòl urbà amb urbanització no consolidada, aquest PG es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
  - a) Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització.
  - b) Les unitats d'actuació amb ordenació detallada delimitades en el PG, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel PG, fent efectius els drets i deures de les persones propietàries del sòl urbà. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, segons es determini, i els projectes d'urbanització corresponents.
2. En sòl urbà, aquest PG es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:
  - a) Les corresponents actuacions edificatòries, que són les actuacions que afecten a una única parcel·la localitzada en sòl urbà amb les diferents finalitats contemplades en la LUIB.
  - b) Els estudis de detall no delimitats prèviament en el PG, que proposin l'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades al planejament urbanístic. S'ha de justificar a partir de la realitat topogràfica o geogràfica dels terrenys i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures, o no suposi augment del volum edificable en l'aplicació de les normes urbanístiques al resultat de l'adaptació o reajustament realitzat.

#### Article 35. Paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics utilitzats al present Pla General són els definits a l'annex II del Reglament general de la Llei 12/2017.

Tal com indica l'article 39.2 de l'esmentat Reglament: ... no s'han d'introduir les definicions sobre els elements i els paràmetres urbanístics, així com la manera de mesurar-los, que figuren a l'annex II d'aquest Reglament, que tendran el significat exacte que hi figura.

**CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ****Article 36. Zones en sòl urbà. Identificació**

1. Les zones del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, essent les que regula aquest PG les següents:

**SÒL RESIDENCIAL****NUCLI ANTIC**

- Zona del nucli antic codi NA

**INTENSIVA PLURIFAMILIAR**

- Zona d'edificació residencial intensiva plurifamiliar codi IP

**INTENSIVA UNIFAMILIAR RAVAL**

- Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar codi IUr

**INTENSIVA UNIFAMILIAR FILERA**

- Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar en filera codi IUf

**EXTENSIVA**

- Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar codi EU
- Zona d'edificació residencial extensiva plurifamiliar codi EP

**SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA I DE SERVEIS TERCIARIS**

- Zona d'activitat turística codi TU
- Zona d'activitat econòmica codi AEC

2. En el cas que una modificació puntual del PG introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest PG.
3. Els sòls qualificats d'habitatge de protecció pública en aquest PG incorporen el codi "hp" al codi alfanumèric que identifica la zona o subzona.
4. Per a la regulació específica de cada zona, aquest PG es remet als conceptes i definicions indicades a l'Annex II del RLUIB pel que fa als paràmetres edificatoris, i a l'Annex I pel que fa als usos.
5. En general, a totes les zones caldrà instal·lar mecanismes que permetin regular el cabal d'aigua, airejadors, economitadors o semblants o bé mecanismes reductors de cabal. Les aixetes d'utilització pública han de disposar de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que limiti el consum d'aigua. Les cisternes d'inodors i urinaris han de disposar d'un mecanisme que dosifiqui el consum d'aigua limitant-ne les descàrregues. En les cisternes dels inodors d'edificis d'ús públic ja equipats amb aquests mecanismes s'ha de col·locar un rètol que informi que les cisternes disposen d'un mecanisme que permet parar la descàrrega o d'un sistema de doble descàrrega. S'aconsella utilitzar sistemes de reg eficients (goteig, microaspersió), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents.

**Article 37. Zona del nucli antic, codi NA**

1. Definició. Correspon al nucli històric de Montuïri, amb ordenació d'illes compactes i tancades i/o edificació entre mitgeres seguint el procés de creixement històric del poble.

La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte el manteniment de les seves característiques ambientals i històriques, d'acord amb les actuacions de rehabilitació, ampliació de l'edificació existent o nova construcció.

2. Tipus bàsic de l'edificació: Edificació alineada a espai públic, disposant-se entre mitgeres amb les veïnes.
3. Parcel·la mínima: 150 m<sup>2</sup>s. S'admeten parcel·les de superfície inferior si són anteriors a l'aprovació inicial d'aquest PG i no es pot ampliar al trobar-se entre dues parcel·les consolidades.
4. Amplada mínima de parcel·la: 7,00m. Es mantindrà la parcel·lació existent, no permetent-se agregacions ni segregacions, excepte que es justifiqui que alguna de les parcel·les no té la superfície o l'amplada mínima suficient per a la construcció de l'habitatge mínim. En qualsevol cas, el front de

façana de la parcel·la resultant no podrà superar els 12 metres. Per a les noves edificacions en les parcel·les existents superiors als 12 metres les façanes es fraccionaran formalment mitjançant recursos compositius, de tal manera que cadascuna de les parts mantingui la relació entre amplària i altura pròpia de les tipologies tradicionals del carrer on se situen. Veure croquis normatiu inclòs a aquestes normes i als plànols d'ordenació.

5. Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 8,00 m. 3p: 11,00 m.
6. Coberta: Plana o inclinada. En cas de ser inclinada amb pendent màxim del 30% a dues vessants i feta amb teula ceràmica àrab tradicional. La planta sotacoberta es regula als croquis annex 2.  
Elements que poden sobrepassar l'altura reguladora màxima en 2,00m com a màxim: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, antenes i plaques fotovoltaïques.
7. Nombre màxim de plantes: S'indica en els plànols d'ordenació corresponents. En cas que no sigui indicat als plànols serà de dues plantes (PB+1PP).
8. Profunditat edificable: la profunditat edificable màxima s'indica en els plànols d'ordenació. En cas de no estar indicada, la profunditat màxima serà de 12,00 m.
9. Espai no edificable de parcel·la: El 20% de la seva superfície haurà d'estar enjardinada o amb paviments drenants. Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles, coberts, magatzems, cotxeres, etc, no habitatge, ocupant una superfície igual o inferior al 50% de la superfície de l'espai no edificable de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3 mts..
10. Àrees verdes privades, amb l'objectiu de millorar les condicions ambientals del nucli urbà, també es proposa la salvaguarda dels espais amb arbres importants situats a l'interior de les illes, amb les sigles vp als plànols d'ordenació de detall del nucli, de manera que, sense perdre la titularitat privada, contribueixin a l'equilibri climàtic d'un nucli molt dens
11. Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani que pot ocupar el 80% de la parcel·la.
12. Cossos i elements sortints:
  - No s'admeten en carrers amb un ample inferior a 6,00m d'ample
  - Als carrers amb una amplada d'entre 6,00m i 10,00m, es permeten balcons de 45cm de vol màxim.
13. Criteris compositius de façana: Segons croquis normatius indicatius.
14. En referència als materials de façana: Segons croquis normatius. No s'han d'utilitzar materials que simulen ser altres materials. Per exemple rajoles ceràmiques que simulen ser fusta, formigó, pedra,... biguetes de formigó que simulen ser fusta, fusteries d'alumini o de PVC que simulen ser fusta, ferro,... planxes de pvc, resines,... que simulen ser teules àrabs, teules de formigó,... que simulen ser teules àrabs, morters que simulen ser pedra, etc.
15. Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 htge cada 170 m<sup>2</sup>st.
16. Índex d'intensitat d'ús turístic: 93 places turístiques.
17. Sistemes d'aparcament en parcel·la: A l'obra nova o de rehabilitació integral es recomana preveure una plaça per parcel·la amb unes dimensions mínimes de 2,20mx4,50m. No caldrà a les parcel·les en les que existeixi algun element singular a preservar o bé l'amplada i/o el pendent del carrer no permeti l'entrada de vehicles a l'edifici, ni a les parcel·les de façana inferior a 7 mts.
18. Condicions d'ús:
  - Ús global: Residencial
  - Ús detallat: Plurifamiliar, Unifamiliar
  - Ús turístic: S'admet l'ús turístic exclusiu per un edifici.
  - Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural recreatiu.

- Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària.

### **Article 38. Zona d'edificació residencial intensiva plurifamiliar, codi IP**

1. Definició. Correspon a àrees urbanes del nucli de Montuïri consolidades majoritàriament amb edificis residencials uni i plurifamiliars entre mitgeres. La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte fomentar la utilització d'aquestes àrees per al desenvolupament d'habitatges plurifamiliars, a fi de millorar l'oferta d'habitatges de preu assequible en el nucli.
2. Tipus bàsic de l'edificació: Edificació alineada a espai públic, disposant-se entre mitgeres amb les veïnes.
3. Parcel·la mínima: 300 m<sup>2</sup>s.  
Amplada mínima de parcel·la: 10,00m.  
S'admeten parcel·les de superfície i amplada inferiors si són anteriors a l'aprovació inicial d'aquest PG i no es pot ampliar al trobar-se entre dues parcel·les consolidades.
4. Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 8,00 m. 3p: 11,00 m.  
Altura total màxima: 2p: 10,20 m. 3p: 13,20 m.  
Elements que poden sobrepassar l'altura total màxima en 2,00m com a màxim: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, antenes i plaques fotovoltaiques.  
Nombre màxim de plantes: S'indica en els plànols d'ordenació corresponents. En cas que no sigui indicat als plànols serà de dues plantes
5. Profunditat edificable: la profunditat edificable màxima s'indica en els plànols d'ordenació. En cas de no estar indicada, la profunditat màxima serà de 14,00 mts.
6. Espai no edificable de parcel·la: El 20% de la seva superfície haurà d'estar enjardinada o amb paviments drenants. Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles, coberts, magatzems, cotxeres, etc, no habitatge, ocupant una superfície igual o inferior al 50% de la superfície de l'espai no edificable de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3 mts..
7. ÀREES VERDES PRIVADES, amb l'objectiu de millorar les condicions ambientals del nucli urbà, també es proposa la salvaguarda dels espais amb arbres importants situats a l'interior de les illes, amb les sigles vp als plànols d'ordenació de detall del nucli, de manera que, sense perdre la titularitat privada, contribueixin a l'equilibri climàtic d'un nucli molt dens
8. Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani que pot ocupar la totalitat de la parcel·la.
9. Coberta: Plana o inclinada. En cas de ser inclinada amb pendent màxim del 30% a dues vessants i feta amb teula ceràmica.
10. Cossos i elements sortints:
  - No s'admeten en carrers amb un ample inferior a 6,00m d'ample
  - Als carrers amb una amplada d'entre 6,00m i 10,00m, es permeten balcons de 45 cm. de vol màxim.
  - En carrers de més de 10,00m d'ample es permeten balcons amb un vol màxim de 65 cm.
11. Les parets mitjeres que quedin descobertes per causa de diferents alçades de les edificacions, diferents profunditats edificables, reculada de l'edificació o altres causes, s'hauran de tractar amb el mateix material utilitzat en la façana principal. Correspon l'obligació a qui hagi provocat la situació.
12. Índex d'intensitat d'ús residencial (IUR): Un habitatge cada 120 m<sup>2</sup>st.
13. Índex d'intensitat d'ús turístic: 35 places turístiques.
14. Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça per habitatge amb unes dimensions mínimes de 2,20 x 4,50 m.



## 15. Condicions d'ús :

- Ús global: Residencial
- Ús detallat: Plurifamiliar, unifamiliar
- Ús turístic: S'admet l'ús turístic exclusiu per un edifici.
- Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, recreatiu, taller artesanal, socio-cultural, esportiu, recreatiu.
- Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària.

**Article 39. Zona residencial intensiva unifamiliar Raval, codi IUR**

1. Definició. Correspon a les àrees que han crescut al llarg dels primers carrers oberts a partir del nucli antic, amb edificació entre mitgeres seguint el procés de creixement històric del poble.

La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte el manteniment de les seves característiques ambientals i històriques, d'acord amb les actuacions de rehabilitació, ampliació de l'edificació existent o nova construcció.

2. Tipus bàsic de l'edificació: Edificació alineada a espai públic, disposant-se entre mitgeres amb les veïnes.
3. Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>s. S'admeten parcel·les de superfície inferior si són anteriors a l'aprovació inicial d'aquest PG i no es pot ampliar al trobar-se entre dues parcel·les consolidades.
4. Amplada mínima de parcel·la: 7,00m. Es mantindrà la parcel·lació existent, no permetent-se agregacions ni segregacions, excepte que es justifiqui que alguna de les parcel·les no té la superfície o l'amplada mínima suficient per a la construcció de l'habitatge mínim. En qualsevol cas, el front de façana de la parcel·la resultant no podrà superar els 12 metres. Per a les noves edificacions en les parcel·les existents superiors als 12 metres les façanes es fraccionaran formalment mitjançant recursos compostius, de tal manera que cadascuna de les parts mantingui la relació entre amplària i altura pròpia de les tipologies tradicionals del carrer on se situen. Veure croquis normatiu inclòs a aquestes normes.

5. Altura reguladora màxima (ARM): 7,50 m.

Coberta: Plana o inclinada. En cas de ser inclinada amb pendent màxim del 30% a dues vessants i feta amb teula ceràmica.

Elements que poden sobrepassar l'altura reguladora màxima en 2,00m com a màxim: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, antenes i plaques fotovoltaiques.

6. Nombre màxim de plantes: S'indica en els plànols d'ordenació corresponents. En cas que no sigui indicat als plànols serà de dues plantes (PB+1).
7. Profunditat edificable: la profunditat edificable màxima s'indica en els plànols d'ordenació. En cas de no estar indicada, la profunditat màxima serà de 12,00 m.
8. Espai no edificable de parcel·la: El 20% de la seva superfície haurà d'estar enjardinada o amb paviments drenants. Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles, coberts, magatzems, cotxeres, etc, no habitatge, ocupant una superfície igual o inferior al 50% de la superfície de l'espai no edificable de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3 mts..
9. Àrees verdes privades, amb l'objectiu de millorar les condicions ambientals del nucli urbà, també es proposa la salvaguarda dels espais amb arbres importants situats a l'interior de les illes, amb les sigles vp als plànols d'ordenació de detall del nucli, de manera que, sense perdre la titularitat privada, contribueixin a l'equilibri climàtic d'un nucli molt dens.

10. Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani que pot ocupar el 100% de la parcel·la.

11. Cossos i elements sortints:

- No s'admeten en carrers amb un ample inferior a 6,00m d'ample
- Als carrers amb una amplada d'entre 6,00m i 10,00m, es permeten balcons de 45cm de vol màxim.

12. Criteris compositius de façana : Segons croquis normatius indicatius.

13. Índex d'intensitat d'ús residencial (IUR): 1 htge per parcel·la mínima.

14. Índex d'intensitat d'ús turístic: 112 places turístiques.

15. Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça per habitatge amb unes dimensions mínimes de 2,20mx4,50m. No caldrà a les parcel·les en les que existeixi algun element singular a preservar o bé l'amplada i/o el pendent del carrer no permeti l'entrada de vehicles a l'edifici, ni a les parcel·les de façana inferior a 7 mts. Condicions d'ús :

- Ús global: Residencial
- Ús detallat : Unifamiliar
- Ús turístic: S'admet l'ús turístic exclusiu per un edifici.
- Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural.
- Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària.

#### **Article 40. Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar en filera, codi IUf**

1. Definició. Correspon a àrees urbanes del nucli , consolidades principalment amb edificis d'habitatges unifamiliars formant fileres, alineats a vial, però sense tancar completament les il·letes. La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte conservar el seu caràcter actual i evitar una densificació excessiva d'habitatges.
2. Tipus bàsic de l'edificació: Edificació alineada o reculada a espai públic, disposant-se entre mitgeres amb les veïnes. Formant fileres homogènies.
3. Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>s.  
Amplada mínima de parcel·la: 7,00 m.
4. Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 7,50 m.  
Altura total màxima: 2p: 10,20 m. Elements que poden sobrepassar l'altura total: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, antenes i plaques fotovoltaïques.  
Nombre màxim de plantes: S'indica en els plànols d'ordenació corresponents. En cas que no sigui indicat als plànols serà de dues plantes  
Coberta: Plana o inclinada. En cas de ser inclinada amb pendent màxim del 30% a dues vessants i feta amb teula ceràmica.
5. Profunditat edificable: La profunditat edificable màxima s'indica en els plànols d'ordenació corresponents, així com la línia de col·locació de la façana en cas de reculada respecte a l'alineació de vial.
6. Espai no edificable de parcel·la: El 20% de la seva superfície haurà d'estar enjardinada o amb paviments drenants. Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles, magatzem, cotxeres, amb un màxim del 50% de la superfície no edificable de la parcel·la.
7. Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani.
8. Cossos i elements sortints: S'admeten cornises i balcons per damunt dels 3,50 metres de la rasant de l'espai lliure i amb un vol màxim de 45 cm.
9. Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge cada parcel·la mínima.

10. Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça per habitatge.

11. Condicions d'ús:

- Ús global: Residencial
- Ús detallat : Unifamiliar
- Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural, recreatiu
- Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària.

#### **Article 41. Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar, codi EU**

1. Definició. Correspon a àrees urbanes amb edificis d'habitatges unifamiliars aïllats a la parcel·la.

2. Tipologia: Edificació aïllada

3. Paràmetres referits a la parcel·la:

Parcel·la mínima: 300 m<sup>2</sup>s.

Ample mínim parcel·la: 12,00m

4. Paràmetres referits a l'edificació:

Coeficient d'edificabilitat neta: 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

Ocupació màxima: 40% de la parcel·la.

Reculades: L'edificació ha de mantenir una distància de 3 metres als límits de la parcel·la, sens perjudici de les toleràncies especificades a continuació que tenen per objecte la integració de l'edificació amb l'entorn:

- a) Les edificacions existents que no compleixin aquestes distàncies no es consideraran en volum disconforme, als efectes de la possibilitat d'ampliació si escau.
- b) Quan la parcel·la veïna a la què s'edifica tingui l'edificació principal adjacent a la partió lateral comú de la parcel·la, l'edificació pot disposar-se aparejada amb l'existent.
- c) Quan una parcel·la es troba entre dues parcel·les edificades que tinguin l'edificació principal adjacent a la línia de façana de les parcel·les, la nova edificació en la parcel·la intermèdia haurà de disposar-se també en línia de façana
- d) S'admet la disposició aparejada de les noves edificacions

Nombre màxim de plantes: S'indica en els plànols d'ordenació corresponents. En cas que no sigui indicat als plànols serà de dues plantes

Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 7,50 m.

Altura total màxima: 2p: 10,00 m. Elements que poden sobrepassar l'altura total: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, antenes i plaques fotovoltaïques.

Espai no edificable de parcel·la: El 20% de la seva superfície haurà d'estar enjardinada o amb paviments drenants. Pot ser ocupat per elements auxiliars com pèrgoles.

Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani.

Coberta: Inclínada o plana. En cas d'inclínada amb pendent màxim del 30%

Cossos i elements sortints: S'admeten cornises i balcons amb un vol màxim de 50 cm.

Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge per parcel·la.

Índex d'intensitat d'ús turístic: 19 places turístiques.

Sistemes d'aparcament en parcel·la: Dues places per parcel·la.

5. Condicions d'ús:

- Ús global: Residencial
- Ús detallat: Unifamiliar

- Ús turístic: S'admet l'ús turístic exclusiu per un edifici.
- Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural.
- Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària.

#### **Article 42. Zona d'edificació residencial extensiva plurifamiliar, codi EP**

1. Definició. Correspon a àrees urbanes amb edificis d'habitatges plurifamiliars aïllats a la parcel·la.
2. Tipologia: Ordenació volumètrica
3. Paràmetres referits a la parcel·la:
  - Parcel·la mínima: La existent.
  - Ample mínim parcel·la: L'existent
4. Paràmetres referits a l'edificació:
  - Coeficient d'edificabilitat neta: 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
  - Ocupació màxima: 50% de la parcel·la.
  - Reculades: L'edificació ha de mantenir una distància de 3 metres als límits de la parcel·la, sens perjudici de les toleràncies especificades a continuació que tenen per objecte la integració de l'edificació amb l'entorn: Les edificacions existents que no compleixin aquestes distàncies no es consideraran en volum disconforme, als efectes de la possibilitat d'ampliació si escau.
  - Nombre màxim de plantes: S'indica en els plànols d'ordenació corresponents. En cas que no sigui indicat als plànols serà de tres plantes
  - Altura reguladora màxima (ARM): 3p: 11,00 m.
  - Altura total màxima: 2p: 13,00 m. Elements que poden sobrepassar l'altura total: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, antenes i plaques fotovoltaïques.
  - Espai no edificable de parcel·la: Coincidirà amb l'existent i haurà de conservar el jardí existent. Només s'admet una ocupació del 10% de l'espai no edificable de parcel·la.
  - Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani.
  - Coberta: Inclínada o plana. En cas d'inclínada amb pendent màxim del 30%
  - Cossos i elements sortints: S'admeten cornises i balcons amb un vol màxim de 50 cm.
  - Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge cada 120 m<sup>2</sup>st edificable.
  - Índex d'intensitat d'ús turístic: 1 plaça turística.
  - Sistemes d'aparcament en parcel·la: Dues places per habitatge.
5. Condicions d'ús:
  - Ús global: Residencial
  - Ús detallat: Plurifamiliar
  - Ús turístic: S'admet l'ús turístic exclusiu per un edifici.
  - Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural, hosteleria.
  - Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària.

#### **Article 43. Zona d'activitat turística, codi TU**

1. Definició. Correspon a les activitats que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents dels del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats, i que inclouen els serveis d'allotjament, restauració o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la

legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

- a) Ús d'allotjament turístic: integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense. Llevat de les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admet l'ús detallat d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.
- b) Ús d'establiment turístic: integrat per les activitats que, incloent o no el servei d'allotjament, es duen a terme en unitats funcionals dirigides i disposades per a la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics d'acord amb la legislació sectorial.
- c) Ús compatible i secundari al turístic: integrat per les activitats i els usos que determina, amb aquest caràcter detallat, el planejament urbanístic, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears.

## 2. Paràmetres urbanístics

Atès la existencia de dues unitats de zona TU de característiques molt diferents, es determinen els paràmetres específics per a cada una:

| Activitat                                      | Tipus ordenació  | Parcel·la mínima (m²s) | CEN m²st/m²s | Profunditat edificable* | Ocupació màx* | ARM (m)* | Nº plantes* |
|------------------------------------------------|------------------|------------------------|--------------|-------------------------|---------------|----------|-------------|
| Ca'n Moio                                      | aïllada          | Existent               | 0,50         |                         | 25%           | 7,50m    | PB+1        |
| Hotel EMBAT                                    | alineació a vial | Existent               | 3,60         | existent                |               | 10,50m   | PB+2        |
| *Paràmetre aplicable per a noves construccions |                  |                        |              |                         |               |          |             |

## 3. Condicions d'ús de la zona TU

Ús global: Turisme (Nombre màxim de places 45)

Usos detallats: Allotjament turístic, Establiment turístic

Usos compatibles: Activitats turístiques d'entreteniment, d'esbarjo, esportius, culturals, lúdics i de turisme actiu, tot d'acord amb la definició de l'article 60 i 61 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

## Article 44. Zona d'activitat econòmica codi AEC

1. Definició. Comprèn el sòl destinat principalment a la ubicació d'indústries, tallers i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat o la seguretat o siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a la salut i a la seguretat, tant personal com ambiental, i que sigui compatible amb l'ús d'habitatge.
2. Tipologia: Ordenació aïllada
3. Paràmetres referits a la parcel·la:
 

Parcel·la mínima: 400 m²s.

Ample mínim parcel·la: 12,00m
4. Paràmetres referits a l'edificació:
 

Coeficient d'edificabilitat neta: 1,50 m²st/m²s.

Ocupació màxima: 60% de la parcel·la.

Reculades: L'edificació ha de mantenir una distància de 3 metres als límits de la parcel·la, sens perjudici de les toleràncies especificades a continuació que tenen per objecte la integració de l'edificació amb l'entorn:

S'admet la disposició aparellada de les noves edificacions, respectant les condicions de protecció contra

incendis en cas de diferents activitats.

Nombre màxim de plantes: PB+1PP

Altura reguladora màxima (ARM): 8,00m

A aquesta zona s'entén per alçada màxima la distància entre el paviment de la planta baixa i l'arrencada de la coberta. S'admet superar l'alçada màxima en 2,00 m per raons de producció o necessitats dels serveis.

Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani que ocupi el mateix que l'edificació principal

Coberta: Inclinata o plana. En cas d'inclinada amb pendent màxim del 30%

Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge per parcel·la mínima, relacionat amb l'activitat.

Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça cada 100 m<sup>2</sup>st o la que sigui obligada segons l'activitat.

#### 5. Condicions d'ús:

- Ús global: Activitat econòmica
- Ús detallat: Productiu, Emmagatzematge, Tecnològic
- Usos compatibles: Comercial, administratiu privat, Recreatiu, Taller mecànic, Esportiu, Habitatge.
- Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària.

#### 6. Es recomana condicionar l'atorgament de llicències d'obra i activitat, en especial per a usos industrials, a disposar de sistemes de generació d'energia renovable que puguin cobrir totalment o parcial les necessitats energètiques de l'activitat. La possibilitat d'implantar aquests sistemes de generació resta subjecte als criteris de protecció arquitectònics i a les limitacions urbanístiques que resultin de l'aplicació de la normativa urbanística.

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ**

#### **Article 45. Unitats d'actuació**

1. Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals, sempre que no sigui necessària la reforma integral de la urbanització. Per tal d'assegurar l'execució, es delimiten les corresponents Unitats d'Actuació.
2. Actuació de compleció de la urbanització: És aquella que té com a finalitat completar la cessió i urbanització de terrenys qualificats com a vials al planejament vigent i encara no executats. Es tracta de sòl urbà sense la urbanització consolidada. Per tal d'assegurar l'execució, es delimiten les corresponents Unitats d'Actuació tal com preveu la Disposició Transitòria 11<sup>a</sup> de la LUIB.
3. La relació detallada, el contingut i les determinacions de les diferents unitats d'actuació es relacionen a l'Annex 3: fitxes de planejament i gestió.

#### **Article 46. Unitats d'actuació delimitades pel PG**

1. D'acord amb l'article 47 del RLUIB el PG de Montuïri delimita les unitats d'actuació següents:

|                  |                             |                 |
|------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>UA 01 (A)</b> | Garrover                    | Residencial     |
| <b>UA 01 (B)</b> | Garrover                    | Residencial     |
| <b>UA 02</b>     | Vinyeta                     | Residencial     |
| <b>UA 03</b>     | Pere Capellà                | Residencial     |
| <b>UA 04 (A)</b> | Carrer des Pujol            | Residencial     |
| <b>UA 04 (B)</b> | Carrer des Pujol            | Residencial     |
| <b>UA 05</b>     | Carrer d'Alexandre Rosselló | Residencial     |
| <b>UA 06</b>     | Carrer Ramon Llull          | Activ.econòmica |

2. En l'annex 3 *Fitxes de planejament i gestió* d'aquest PG es detallen, en fitxes individualitzades per a cadascuna de les unitats d'actuació proposades, les condicions per a la seva gestió i tramitació, d'acord amb les determinacions fixades a la legislació urbanística vigent. Cada fitxa recull:

- El nom de la unitat d'actuació i el seu codi d'identificació.
- Una imatge amb la delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació.
- La localització i la descripció del seu àmbit i la seva superfície total.
- La descripció dels objectius de la seva delimitació i del seu desenvolupament.
- Les superfícies i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i els percentatge de sòl d'aprofitament privat.
- Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús dels sòls lucratis.
- L'ús global predominant, els usos compatibles i els usos incompatibles.
- El sostre lucratiu total, l'índex d'edificabilitat bruta i neta i el sostre de cadascun dels usos previstos (residencial lliure, residencial protegit i activitat econòmica).
- Per a les unitats d'actuació residencials: el nombre màxim d'habitatges i d'habitants, la densitat màxima d'habitants per hectàrea (hab/ha), la densitat d'habitatges (hbtg/ha).
- Les condicions de gestió i execució de l'actuació.

3. Gestió i execució del Pla en les Unitats d'Actuació delimitades

- Caldrà la redacció i aprovació del Projecte d'Urbanització corresponent, d'acord amb els articles 115 a 117 del RLUIB.
- En funció del sistema d'actuació que es determini a la fitxa corresponent, caldrà redactar el projecte de reparcel·lació i procedir a la seva tramitació i inscripció, tal com estableixen els articles 120 i següents del RLUIB.

## TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE

### Article 47. Ordenació del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest PG considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Aquest PG classifica diferents sòls urbanitzables en funció de les necessitats residencials i d'activitat econòmica del municipi. Així mateix, els sectors de planejament delimitat tenen com a finalitat aportar els espais dotacionals, zones verdes i equipament necessaris per donar compliment als estàndards assenyalats en la legislació vigent així com també les reserves de habitatge protegit destinades a complir les necessitats detectades a la memòria social.

### Article 48. Regulació del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable s'identifica en els plànols d'ordenació, amb el codi que es relaciona en la llegenda corresponent, d'acord amb l'article següent.
2. Es relacionen a continuació els diferents sectors de sòl urbanitzable delimitats en el present PG indicant la seva superfície, l'índex d'edificabilitat bruta total, el nombre total d'habitatges i les densitats:

| Num      | Nom            | Ús principal | Superfície (m²s) | CEB   | Sostre (m²st) | St Resi (m²st) | Nº htg | Densitat hab/ha |
|----------|----------------|--------------|------------------|-------|---------------|----------------|--------|-----------------|
| SB 01    | Carrer Mestral | Residencial  | 15.283           | 0,450 | 6.877         | 6.877          | 49     | 99,5            |
| SBO 02   | Rotonda Nord   | Sistemes     | 11.687           |       |               |                |        |                 |
| SB 03    | Molins         | Residencial  | 11.578           | 0,450 | 5.210         | 5.210          | 37     | 99,2            |
| TOTAL SB |                |              | 38.548           |       | 12.088        | 12.088         | 86     |                 |

### Article 49. Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable

1. Els paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable es detallen en cada fitxa de l'Annex 3 *Fitxes de planejament i gestió* d'aquest PG.
2. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:
  - a) Àmbit: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau. S'adjunta també una imatge amb la delimitació del sector.
  - b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat del desenvolupament del sector.
  - c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús. En aquest apartat es fixen:
    - Les superfícies i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes.
    - La superfície i el percentatge de sòl lucratiu màxim del sector.
    - Les reserves de sòl per habitatges de protecció pública, si és el cas.
    - Els usos i l'aprofitament lucratiu del sector.
    - El nombre màxim d'habitatges i la població prevista.
    - Les determinacions fonamentals de l'ordenació.
    - Els paràmetres que es consideren vinculants i els indicatius.
  - d) Condicions de gestió i execució: on s'indica els sistemes d'actuació preferents, els terminis d'execució i les càrregues d'urbanització que li corresponen a cada sector.



**Article 50. Gestió i execució del Pla en sòl urbanitzable ordenat SBO 02**

1. L'execució del sector de sòl urbanitzable ordenat es realitzarà pel sistema d'expropiació. L'àmbit territorial del sector és coincident amb el de la unitat d'actuació.
2. Segons l'article 184 del RLUIB, en el sistema d'actuació urbanística per expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiatòria que té encomanada l'execució del planejament que dona lloc a l'expropiació. L'ajuntament competent o l'administració actuant pot dur a terme l'activitat d'execució del planejament per mitjà de:
  - a) La gestió directa.
  - b) La gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament o de l'administració actuant.
  - c) L'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·laboració administrativa, a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre d'una altra administració pública territorial.
  - d) L'atribució a persones concessionàries, en els termes que fixa l'article 185 d'aquest Reglament i la legislació en matèria de contractació de les administracions públiques.

**TÍTOL SETÈ. SÒL RÚSTIC**

---

**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS****Article 51. Definició i objectius****1. Definició:**

- a) Constitueixen el sòl rústic els terrenys que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.
- b) Segons la intensitat de la protecció, el planejament ha de diferenciar en aquesta classe de sòl les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú.
- c) Aquells terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos al sòl urbà.

**2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl rústic són:**

- a) Preservar el medi natural de Montuïri amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
- d) Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.
- e) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl rústic de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest PG municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts per la legislació sectorial i per aquest PG.
- f) Regular els sistemes i elements generals.
- g) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl rústic, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització.
- h) Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.
- i) Evitar la implantació d'activitats en el sòl rural afectat per riscos ambientals.
- j) Potenciar l'activitat ramadera adreçada al manteniment sostenible de les superfícies forestals i les franges de protecció d'incendis.

**Article 52. Delimitació i regulació del sòl rústic**

- 1. Aquest PG classifica el sòl rústic i el delimita, d'acord amb el que determina l'article 42 del RLUIB, en els plànols d'ordenació.
- 2. La regulació del sòl rústic es realitza en base a:
  - les condicions generals de protecció ambiental i del paisatge;
  - les afectacions de les normatives sectorials;
  - les diferents categories de sòl rústic;
  - les normes reguladores de l'ús i d'edificació;

3. Les condicions generals de protecció ambiental i del paisatge en el sòl rústic, són les següents:
  - protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat;
  - protecció enfront a incendis forestals;
  - mobilitat de la fauna;
  - instal·lacions d'energies renovables;
  - contaminació lumínica;
  - contaminació acústica;
  - xarxa natura 2000;
  - zones humides;
4. Les afeccions de la normativa sectorial sobre el sòl rústic són:
  - servituds respecte a les aigües superficials;
  - servituds aeronàutiques;
  - servituds viàries;
5. El Pla identifica els sistemes urbanístics en sòl rústic i les dues categories bàsiques del sòl rústic. Pel que fa referència a l'establiment de les categories bàsiques del sòl rústic, aquest Pla defineix les següents:
  - Sòl Rústic Protegit, SRP
  - Sòl Rústic Comú, SRC

## **CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISSATGE**

### **Article 53. Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat**

1. Qualsevol actuació que es desenvolupi en el territori ha de tenir en compte els efectes sobre la fauna i la flora i ha d'incorporar les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes.
2. Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria forestal sobre arbres singulars i espècies vegetals protegides, s'han de conservar les espècies vegetals autòctones, limitar les tals i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús del sòl, i fomentar les accions de neteja de boscs. Els aprofitaments forestals i les recuperacions de cultiu necessitaran la corresponent autorització per part de l'administració forestal, si n'és el cas. Es fomentaran les accions silvícoles encaminades a la prevenció d'incendis forestals.
3. Caldrà tenir en compte allò que es disposa en el *Capítol VII. Gestió i aprofitament forestal de la llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears* o aquella que la substitueixi.

### **Article 54. Protecció enfront a incendis forestals**

Els terrenys forestals qualificats com a tals en aquest Pla es troben subjectes al següent règim jurídic:

- a) Pel que fa a les mesures preventives i de seguretat, de caràcter obligatori, a adoptar en zones urbanitzades contigües o interiors a terreny forestal, s'han de realitzar de conformitat amb el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, i amb el Codi tècnic d'edificació (Reial decret 314/2006, document bàsic SI, seguretat en cas d'incendi) o normativa que els substitueixi.
- b) Pel que fa a les mesures de prevenció a carreteres, vies fèrries i d'altres vies de comunicació, els seus titulars, quan aquestes vies travessin terrenys forestals, han d'establir una franja de prevenció d'incendis forestals d'almenys el 10% de l'amplada de la via i mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors.
- c) Pel que fa a les mesures preventives a adoptar en relació a les línies aèries de conducció d'energia elèctrica, s'ha de tenir en compte el que disposa l'article 162.3 del RD 1955/2000, l'article 13 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre i el Reial decret 223/2008.
- d) Els abocadors s'han d'atendre al que disposa l'article 14 del Decret 125/2007 de 5 d'octubre.

## Article 55. Mobilitat de la fauna

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

## Article 56. Instal·lacions d'energies renovables

Les instal·lacions d'energia renovable fotovoltaïques, eòliques i microeòliques es regulen segons el que disposa el *Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB núm. 143, de 27 de setembre de 2005) endavant PDSE, i les seves modificacions posteriors, inclosa la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica (BOIB núm. 27, de 2 de març de 2019), o aquella normativa que el substitueixi.*

### a) Instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny:

Segons el PDSE les instal·lacions de producció d'energia elèctrica fotovoltaica sobre el terreny es classifiquen en:

**Instal·lacions de tipus A:** aquelles amb una ocupació territorial inferior a 0,3 ha i potència no superior a 100 kW.

**Instal·lacions de tipus B:** aquelles amb una ocupació territorial inferior a 1 ha i potència no superior a 500 kW, i que no són del tipus A.

**Instal·lacions de tipus C:** aquelles amb una ocupació territorial inferior o igual a 10 ha, i les que independentment de la seva ocupació s'ubiquin en espais degradats, i que no són ni de tipus A ni de tipus B.

**Instal·lacions de tipus D:** aquelles amb una ocupació territorial superior a 10 ha.

a.1) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus A definides en el PDSE són ús admès a la zona AR, així com en espais degradats (pedreres abandonades, abocadors per restaurar), o bé en altres indrets sempre que es tracti d'instal·lacions per autoconsum promogudes per les diferents administracions públiques en desenvolupament o exercici d'actuacions lligades a l'ús o servei públic.

a.2) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus B i C definides en el PDSE són d'ús condicionat en la zona AR, així com en espais degradats (pedreres abandonades, abocadors per restaurar), o bé en altres indrets sempre que es tracti d'instal·lacions per autoconsum promogudes per les diferents administracions públiques en desenvolupament o exercici d'actuacions lligades a l'ús o servei públic.

Les de tipus C també es podran implantar si formen part d'un projecte de rehabilitació ambiental. En aquest cas a aquestes instal·lacions els serà d'aplicació el que estableix la legislació agrària vigent en relació amb la seva localització i/o amb la integració efectiva amb l'activitat agrària quan s'escaigui.

a.3) Les instal·lacions de superfície i potència de tipus D definides en el PDSE són prohibides a totes les zones en sòl rústic.

a.4) Totes les instal·lacions fotovoltaïques en sòl rústic s'han de separar, com a mínim, 10 metres de les partions, excepte en el supòsit que s'ubiquin en les cobertes d'edificis legalment implantats. En el supòsit d'instal·lacions fotovoltaïques destinades a l'autoconsum dels edificis de la parcel·la ubicades sobre el terreny s'haurà de dotar d'una pantalla vegetal o altre solució tècnica admissible que, en funció de l'alçaria de les instal·lacions redueixi l'impacte visual d'aquestes respecte de les parcel·les confrontants.

a.5) La implantació d'instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny per autoconsum dels edificis legalment implantats és un ús admès, i als efectes urbanístics no computen com ocupació.

El projecte tècnic haurà de justificar que les instal·lacions fotovoltaïques s'ajusten estrictament a les necessitats energètiques dels edificis de què es tracti.

En el supòsit d'edificis protegits pel Catàleg d'elements i espais protegits del terme municipal en que això no sigui possible per raons de la protecció patrimonial de l'edifici, s'haurà d'implantar sobre el terreny, i sempre fora de l'entorn de protecció dels elements catalogats.

- b) Instal·lacions eòliques: Segons el PDSE les instal·lacions eòliques de producció d'energia elèctrica es classifiquen en:

**Instal·lacions de tipus A:** aquelles amb una potència total no superior a 10 kW.

**Instal·lacions de tipus B:** aquelles amb una potència total inferior a 100 kW, nombre total d'aerogeneradors no superior a 2 i que no siguin de tipus A.

**Instal·lacions de tipus C:** aquelles amb una potència total no superior a 10 MW, nombre total d'aerogeneradors no superior a 6 i que no siguin de tipus B.

**Instal·lacions de tipus D:** les que no pertanyen a cap de les categories anteriors.

b.1) Les instal·lacions eòliques de tipus A són d'ús admès a la zona AR

b.2) Les instal·lacions eòliques de tipus B i C són d'ús condicionat a la zona AR

b.3) Les instal·lacions eòliques de tipus D són d'ús prohibit al sòl rústic.

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

## Article 57. Contaminació lumínica

Per tal de prevenir i evitar la contaminació lumínica, seran d'aplicació les disposicions de la *Llei 3/2005 de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB núm. 65, de 28 d'abril de 2005)* i les seves modificacions posteriors. O aquella normativa que la substitueixi.

Així mateix, també serà d'aplicació obligatòria la norma 44 del Pla Territorial Insular, que es dona per reproduïda.

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

### 1. Projectes d'urbanització i dotació de serveis.

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

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

- a) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enllumenat.
- b) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vials de circulació ràpida, per exemple).

- c) S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
  - d) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tenguin globus de plàstic o similars.
  - e) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
2. Per a l'aplicació d'aquestes normes, s'estableixen dues zones en el terme municipal, de entre les quatre definides a la Norma 44 del PTM, en funció del criteri de classificació següent:
- Zona E1. Àrees amb entorns obscurs. Correspon a la major part del terme, la qual està inclosa dins del cercle de radi 7 km i amb centre a l'Observatori Astronòmic de Costix.
- Zona E2. Àrees de baixa brillantor. Correspon a la resta del terme, que suposa una mínim part de la seva superfície.
3. Limitacions del flux hemisfèric superior.
- Considerant que el flux hemisfèric superior instal·lat  $FHS_{inst}\%$  es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació, el flux hemisfèric superior instal·lat  $FHS_{inst}\%$  en les lluminàries que s'han d'implantar a cada zona en què s'ha classificat el territori municipal no poden superar els límits següents:
- E1  $FHS_{inst} = 0\%$
- E2  $FHS_{inst} \leq 5\%$

### **CAPÍTOL III. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS**

#### **SECCIÓ I. EN RELACIÓ A LES AIGÜES SUPERFICIALS**

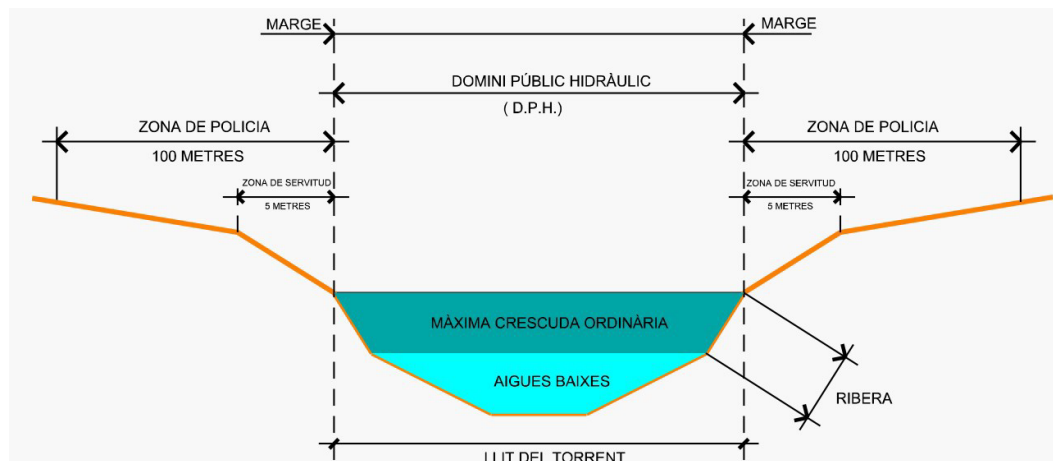
##### **Article 58. Legislació aplicable**

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

##### **Article 59. Domini públic hidràulic i zones de servitud**

1. Els marges dels terrenys que limiten amb els llits de domini públic estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal:
  - a) a una zona de servitud de cinc metres (5 m) d'amplària per a ús públic,
  - b) a una zona de policia de cent metres (100 m) d'amplària, en la qual es condiciona l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
2. La regulació de les zones de servitud i de policia té com a finalitat la consecució dels objectius de preservar l'estat del domini públic hidràulic, prevenir la deterioració dels ecosistemes aquàtics, contribuir a la seva millora, i protegir el règim dels corrents en avingudes, afavorint la funció dels terrenys adjacents amb als llits en la laminació de cabals.

3. Les zones definides en els apartats anteriors es corresponen al grafisme següent:



#### Article 60. Zona de servitud per a ús públic

- La zona de servitud per a ús públic té les finalitats següents:
  - Protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic.
  - Pas públic, per als vianants i per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, tret que per raons ambientals o de seguretat la Direcció General de Recursos Hídrics en consideri convenient la limitació.
  - Avarat i amarrament d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.
- Els propietaris d'aquestes zones de servitud poden sembrar i plantar espècies no arbòries lliurement, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat a l'apartat anterior. Les tals o plantacions d'espècies arbòries requereixen autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Amb caràcter general no es pot realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona tret que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Només poden autoritzar-se edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.

Les edificacions que s'autoritzen s'han d'executar en les condicions menys desfavorables per a la pròpia servitud i amb la mínima ocupació, tant en el sòl com en el vol. Ha de garantir-se l'efectivitat de la servitud, procurant-ne la continuïtat o la ubicació alternativa i la comunicació entre les àrees del seu traçat que quedin limitades per la servitud.

#### Article 61. Zona de de polícia

- A la zona de polícia de cent metres (100 m) d'amplada mesurats horitzontalment a partir del llit queden sotmesos al que disposa el Reglament del domini públic hidràulic vigent les següents activitats i usos del sòl:
  - Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
  - Les extraccions d'àrids.
  - Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
  - Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deterioració de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic.



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

## **Article 62. Zona de flux preferent i zones inundables**

### **1. Zona de flux preferent:**

La zona de flux preferent es troba definida a l'article 9 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, que aprova el Reglament del domini públic hidràulic o norma que el substitueixi en el futur.

### **2. Zones inundables o potencialment inundables:**

- a) Es consideren zones potencialment inundables en sòl en situació d'urbanitzat les planes geomorfològiques d'inundació que consten en el visor de l'IDEIB. En el plànol d'informació del sòl rústic del PG, es recullen les planes geomorfològiques d'inundació com a zones potencialment inundables. Aquestes zones potencialment inundables regiran fins que l'administració hidràulica no hagi delimitat les zones inundables definitives.
- b) Transitòriament, i fins que l'administració hidràulica no hagi delimitat les zones inundables, els planificadors i promotors urbanístics de planejament derivat sobre àrees potencialment inundables del sòl en situació de rural podran elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents.

## **Article 63. Limitació dels usos en la zona de flux preferent i en les zones inundables**

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

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

### **2. Limitació dels usos en les zones inundables o potencialment inundables (APR segons PTIM):**

- a) Les edificacions que es vulguin efectuar en una zona inundable o en una zona potencialment inundable d'acord amb aquest Pla es regiran pel que disposa el RDPH i requeriran autorització administrativa.
- b) Amb caràcter general les noves edificacions i usos associats es duran a terme fora de les zones inundables i potencialment inundables. En aquells casos en els quals no sigui viable, se sotmetran a les condicions següents:
  - b.1) Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no estiguin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, i s'han de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges soterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per al'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors ivies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
  - b.2) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials, com ara hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin produir-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament als càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no existeix cap altra alternativa d'ubicació, es podrà permetre l'establiment, sempre que es compleixi l'establert a l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.



- c) El promotor de les obres haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, al seu cas, en la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'Administració hidràulica, s'haurà de presentar davant d'aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.
- d) A més de l'establert en el punt anterior, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral i indiqui que la construcció es troba en zona inundable.
- e) A les zones inundables o potencialment inundables de baixa probabilitat d'inundació (per aavingudes amb període de retorn superior a 100 anys) es prohibeixen les instal·lacions o activitats d'emmagatzematge de substàncies prioritàries, tret que disposin d'un informe favorable de l'Administració pública hidràulica i amb les mesures preventives necessàries, per garantir la noafecció al domini públic hidràulic.

## **SECCIÓ II. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIONS**

### **Article 64. Servituds viàries**

- 1. En matèria viària serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi o desenvolupi en el futur).
- 2. Els plans i projectes que desenvolupin les actuacions previstes al Pla i que puguin afectar les carreteres titularitat del Consell de Mallorca, els seus elements complementaris, les seves zones de domini públic, protecció o afecció, o bé les zones de reserva viària previstes al PDSCMa, hauran de comptar amb l'autorització prèvia del Consell de Mallorca, d'acord amb la Llei de carreteres de la CAIB.

## **SECCIÓ III. EN RELACIÓ A LES SERVITUDS AERONÀUTIQUES**

### **Article 65. Condicions aeronàutiques**

- 1. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli al terme municipal de Montuïri, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), plantacions, modificacions del terreny o objectes fixos o mòbils (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de les infraestructures viàries, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca, que venen representades en els plànols d'ordenació, tret que l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) emeti informe vinculant, prèvia consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels serveis de navegació aèria, en el qual s'acrediti que no es compromet ni la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Reial decret 369/2023.
- 2. En cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions, instal·lacions o plantacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor dels serveis de navegació aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
- 3. En les zones i espais afectats per les servituds aeronàutiques, l'execució de construccions, instal·lacions (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantacions en aquesta part afectada, requerirà acord favorable

previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 31 i 33 del Reial decret 369/2023, en la seva actual redacció.

4. En aquelles zones del municipi de Montuïri que no es troben situades sota les servituds aeronàutiques, la construcció o implantació de construccions o instal·lacions, que tinguin una alçada igual o superior a 100 metres sobre el nivell del terreny o aigua circumdant, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme a l'article 15 del Reial Decret 369/2023.
5. Conforme a la Disposició Addicional Segona del Reial Decret 2591/1998 en la seva actual redacció, els projectes de plans o instruments d'ordenació urbanística o territorial, o de qualsevol altra índole que ordenin físicament el territori, així com les seves revisions o modificacions, que incloguin dins del seu àmbit la zona de servei aeroportuari o espais subjectes a servituds aeronàutiques legalment establertes, o a les propostes de servituds aeronàutiques, incloses les acústiques, previstes respecte a les actuacions planificades a la zona de servei dels plans directors, hauran de ser informades per la Direcció General d'Aviació Civil, per a la qual cosa es demanarà informe abans de l'aprovació inicial del planejament o tràmit equivalent. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament l'instrument de planificació territorial o urbanística que no accepti les observacions formulades pel Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, en el que afecti l'exercici de les competències estatals. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que, en el seu cas, estableixi l'informe del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronàutica o proveïdor de serveis de navegació aèria, llevat quan afecti drets ja patrimonialitzats.
6. Quant a la possible instal·lació de línies de transport d'energia elèctrica, a causa de la seva gran alçada, s'ha d'assegurar que en cap cas incompleixin la normativa relativa a les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca. El mateix s'ha d'aplicar per als aerogeneradors, en l'alçada dels quals s'ha d'incloure la longitud de les seves pales, les infraestructures de telecomunicacions, com ara antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures, que pel seu funcionament necessitin ser ubicades en plataformes elevades.
7. Segons l'article 14 del Reial Decret 369/2023, l'àrea afectada per les servituds de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria del radar, centre d'emissors i centre de receptors d'Algaida i de l'enllaç hertzià entre el radar d'Algaida i el VOR de Pollença (Mallorca), queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins d'aquesta i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici de les esments, i abastarà, entre d'altres:
  - a) Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències;
  - b) Les activitats que suposin o puguin portar aparellada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin interferir en la visual dels Serveis de Control d'Aeròdrom;
  - c) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error;
  - d) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament;
  - e) Les actuacions que puguin estimular, atraure o generar la presència de fauna;
  - f) Les activitats o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament;
  - g) Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus;
  - h) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole; i
  - i) El llançament de focs artificials o artilugis d'índole similar.

8. A l'annex 1 d'aquestes Normes s'inclouen el croquis facilitats per la Direcció General d'Aviació Civil al seu informe rebut el 19 de febrer de 2025.

#### **CAPÍTOL IV. NORMES D'EDIFICACIÓ I D'USOS EN SÒL RÚSTIC**

##### **Article 66. Implantació del programa d'habitatge unifamiliar**

1. La configuració de l'habitatge unifamiliar resultant d'una nova implantació, reforma o ampliació d'un habitatge ja existent, o en el supòsit de canvi d'ús d'edificació per implantar el d'habitatge, en el cas que sigui un ús admès segons la regulació detallada de cada zona, ha de complir les condicions establertes en aquestes normes i en els instruments d'ordenació territorial.
2. El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
3. Totes les dependències de l'habitatge destinades a morada de les persones es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
4. Pel que fa a la data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la, acreditada aquesta mitjançant la seva constància en document públic, es trobi en algun dels supòsits següents:
  - a) Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.
  - b) En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima d'aquesta norma.
  - c) A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills —o a fills de fills premorts— o a causa d'herència entre pares i fills —inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació—, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

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

##### **Article 67. Condicions d'implantació, estètica i composició exterior**

1. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
2. Les edificacions poden tenir dues plantes i resulta permesa la construcció d'una planta soterrani exclusivament per dependències no habitables amb usos de servei de l'edifici.
3. Les construccions i edificacions s'han d'adaptar a l'entorn amb una arquitectura senzilla i racional, i respectuosa amb els valors culturals i paisatgístics de l'entorn. Aquest precepte s'ha de tenir en compte en la composició volumètrica, els materials emprats i la composició de les façanes, així com en l'impacte visual que generi en l'entorn. En concret:

- a) Les noves edificacions han de ser de volumetria senzilla, d'acord amb l'estètica tradicional constituïdes per un cos principal al qual se li poden adossar diversos volums secundaris menors.
- b) La coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
- c) Al cos principal se li poden adossar diversos volums secundaris menors, amb coberta plana o inclinada indistintament, que en cap cas poden ocultar o emmascarar el volum principal.
- d) L'alçada màxima dels edificis no podrà superar les dues plantes i els vuit metres (8 m) des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.
- e) El nivell de la planta baixa no podrà estar situat, en cap punt, a més d'un metre (1 m) del nivell del terreny natural.
- f) Els tancaments han de ser l'element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits en cada façana de l'edifici (portals i finestres) ha de ser inferior a la dels panys massissos. Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrans. No es permetrà la successió reiterativa d'arcs o altres buits oberts en façana.
- g) La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- h) L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres i grisos terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
- i) Les fusteries exteriors de les edificacions seran de fusta o metàl·liques amb color de la gamma dels verds o marrons. La seva tipologia ha de ser la tradicional, amb sistema d'obertura batent d'eix vertical.
- j) Es permet la instal·lació de panells tèrmics/fotovoltaics en sòl rústic per a autoconsum sobre el terreny o sobre la coberta dels edificis. Si es col·loquen damunt la coberta han de quedar totalment integrats, han de mantenir la inclinació de la coberta. La instal·lació de panells en el sòl no computa a efectes d'ocupació.
- k) Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edificis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç o marjades.

#### **Article 68. Règim dels habitatges existents**

Requisits mínims per considerar si un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació:

- a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m<sup>2</sup> útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.
- c) Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el Pla.

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

#### **Article 69. Condicions de les explotacions agràries d'oci i autoconsum**

Per a les condicions d'edificació caldrà complir la Instrucció 1/2021 del Director General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural sobre els criteris d'adequació de les edificacions, construccions i instal·lacions en explotacions agràries d'Oci i Autoconsum (OA) que es reproduïx:

##### **1.- Edificacions agrícoles de nova planta**

1.1.- En parcel·les la superfície registral de les quals haurà de ser igual o superior a 1.775,75 m<sup>2</sup> (un quartó):

- a) L'edificació que es projecti haurà de tenir una superfície màxima útil de 20 m<sup>2</sup> i incloure la construcció d'un aljub per a l'emmagatzematge de les aigües pluvials contigua a aquesta amb capacitat màxima per a 10 m<sup>3</sup>.
- b) La tipologia de l'edificació s'adaptarà als materials de l'entorn rural tenint com a màxim dues úniques obertures, una destinada a porta d'accés ampla i una altra a finestra de ventilació i enllumenat que estarà situada a una alçada interior mínima d'1,50 m des de l'alfeïzar inferior. L'alçada màxima serà de 3,50 m sobre el terreny natural.

1.2.- Per a parcel·les amb una superfície registral igual o superior a 14.000 m<sup>2</sup>:

- a) L'activitat agrària haurà de generar almenys 0,15 UTAs.
- b) L'edificació que es projecti podrà tenir una superfície màxima útil de 35 m<sup>2</sup> i incloure la construcció d'un aljub per a l'emmagatzematge de les aigües pluvials contigua a aquesta amb capacitat màxima per a 20 m<sup>3</sup>.
- c) La tipologia de l'edificació s'adaptarà als materials de l'entorn rural tenint com a màxim tres úniques obertures, una destinada a porta d'accés ampla i dues a finestres de ventilació i enllumenat que estarà situada a una alçada interior mínima d'1,50 m des de l'alfeïzar inferior. L'alçada màxima serà de 4,50 m sobre el terreny natural.

##### **2. Construccions i instal·lacions agrícoles de nova planta**

En qualsevol superfície de parcel·la es permeten:

- a) Infraestructures de reg, com aljubs, llacunes i cambra de bombament, el volum de les quals no podrà ser superior a 10 m<sup>3</sup>.
- b) Instal·lacions com parrals o pèrgoles no podran superar els 10 m<sup>2</sup>.

##### **3. Edificacions ramaderes de nova planta**

En parcel·les la superfície registral de les quals haurà de ser igual o superior a 1.775,75 m<sup>2</sup> (un quartó):

- a) Les edificacions per a la tinença de porcí, caprí, oví, aus, conills, no podran superar en cap cas els 20 m<sup>2</sup>, de superfície construïda i la seva alçada no superarà 2,00 lliures.
- b) Les edificacions per a la tinença d'equins, no podran superar en cap cas els 16 m<sup>2</sup>, de superfície construïda per èquid, inclòs la repercussió de farratges i arres, i la seva alçada no superarà 4,00 m lliures. La tipologia serà inequívocament la de quadra. S'haurà de comptar en el moment de realitzar la sol·licitud amb la corresponent targeta sanitària dels èquids.
- c) Haurà de comptar amb subministrament d'aigua per als animals.
- d) Es tindrà en compte la taula annexa de superfícies per espècie.

| <i>Animal</i>  | <i>Superficie construida<br/>máxima por cabeza de ganado<br/>adulto incluidas las crías</i> | <i>Superficie útil mínima<br/>por cabeza de ganado<br/>incluidas las crías</i> | <i>Número<br/>máximo<br/>de animales</i> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <i>Ovino</i>   | <i>2.0 m2</i>                                                                               | <i>1.5 m2</i>                                                                  | <i>6</i>                                 |
| <i>Porcino</i> | <i>9.0 m2</i>                                                                               | <i>7.5 m2</i>                                                                  | <i>1</i>                                 |
| <i>Equino</i>  | <i>16.0 m2</i>                                                                              | <i>12.0 m2</i>                                                                 | <i>2</i>                                 |
| <i>Conejos</i> | <i>0.2 m2</i>                                                                               | <i>0.16 m2</i>                                                                 | <i>6</i>                                 |
| <i>Aves</i>    | <i>0.2 m2</i>                                                                               | <i>0.16 m2</i>                                                                 | <i>20</i>                                |

#### **Article 70. Moviments de terres**

1. Els moviments de terres estan subjectes a llicència municipal i es poden destinar, sense perjudici dels usos extractius degudament autoritzats, només per adaptar el terreny als cultius agraris, l'adaptació dels exteriors de les edificacions, o la construcció de vies i camins. Les marjades, tant excavades com elevades en el terreny, s'han de deixar acabades amb pedra seca.
2. Els moviments de terres per a la construcció de vies i camins han de respectar els valors paisatgístics i la vegetació del lloc, i han de permetre l'escorrentia natural de les aigües.
3. Els projectes que incloguin moviments de terres han de plantejar alternatives viables. L'alternativa escollida entre les possibles haurà de ser la que respecti els valors paisatgístics i vegetació del lloc, amb el menor moviment de terres possible.
4. Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:
  - a) La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
  - b) Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i resta d'elements constructius no es podran situar a més d'1,50 m per sobre i 2,20 m per davall del terreny natural.

#### **Article 71. Tancament de finques**

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permeten els tancaments necessaris per a la seva explotació, sempre que no proveguin de segregacions o romanents que suposin una infracció de la unitat mínima de cultiu i amb les següents condicions:
  - a) Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de pedra seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.
  - b) Es prohibeixen els murs realitzats amb peces prefabricades.
  - c) Les altures es consideren en cada punt del terreny natural.
2. En les finques en les quals es realitzi un nou tancament s'han de complir les següents condicions:
  - a) El pla exterior dels tancaments que confrontin amb carreteres ha de recular la distància estipulada per la legislació de carreteres, i si es tracta de camins municipals o camins inclosos a l'inventari de camins i camins d'ús públic s'ha de recular un metre (1 m) respecte de l'aresta exterior, i mai a



menys de tres metres (3 m) de l'eix del camí.

- b) Als encreuaments de vies, les reculades s'han d'efectuar deixant un xamfrà de tres metres (3 m), per tal de facilitar el gir dels vehicles.
3. S'han de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les de paret seca. Només se'n permet la seva demolició parcial:
  - a) En cas d'ampliació de la via. En aquest cas s'ha de reposar el marge amb característiques idèntiques a l'existent.
  - b) Quan els tancaments resultin afectats directament per obres autoritzades en projecte en el qual en consti expressament justificada la demolició.
4. Si es disposen pilons al portell d'entrada, tindran una alçada màxima de 2'20 metres respecte al terreny natural, i seran de pedra seca o de cantons de marès sense aterracar, amb secció en planta de dimensions màximes de 80 centímetres en el cas de pedra seca i de 60 centímetres en el cas de cantons de marès, de forma idèntica als pilons tradicionals de la zona

#### **Article 72. Aigües residuals en sòl rústic**

1. Les aigües residuals generades no poden ser abocades a pous negres o a rases filtrants. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plans de l'organisme competent en matèria d'agricultura. Els dipòsits que continguin aigües residuals s'han de separar com a mínim deu metres (10 m) dels dipòsits d'aigua potable i de les partions de la finca. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquestes condicions.
2. Pel que fa al sistema per a l'evacuació d'aigües residuals:
  - a) Als habitatges unifamiliars ha de ser individual i mitjançant sistemes de depuració autònoma, entesa com la depuració de petits cabals d'aigües residuals domèstiques (o assimilables) provinents d'instal·lacions aïllades, amb desbast de filtres o reixes rentables i, com a mínim, tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades).
  - b) El sistema de sanejament autònom ha de complir els requisits que determina el *Pla Hidrològic de les Illes Balears*. Els efluents es podran reutilitzar a la mateixa parcel·la amb els requisits que determina el mateix Pla hidrològic.
3. Quan es dugui a terme qualsevol intervenció en el sòl s'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terra i suposi així un deteriorament del territori.

#### **Article 73. Aigües grises i aigües pluvials**

1. Tots els habitatges de nova planta, reformes integrals i canvis d'ús a habitatge han de disposar d'un circuit separat per a la reutilització d'aigües grises condicionades i tractades que s'ha de destinar a les cisternes dels inodors i per al reg. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials que generin aigües grises.
2. Els projectes de construcció d'edificacions en sòl rústic, les reformes integrals i canvis d'ús a habitatges han de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes dels edificis per a la seva utilització en les necessitats de l'edificació i/o de la finca. A tal efecte, els habitatges han de disposar d'un dipòsit (cisterna o aljub) per acumular l'aigua pluvial amb una capacitat mínima de 20 m<sup>3</sup>. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials amb una superfície de coberta superior a 200 m<sup>2</sup>.
3. Les aigües pluvials de les cobertes s'han de conduir fins al dipòsit i hi ha d'haver un derivador que permeti aprofitar l'aigua de pluja o rebutjar-la. El dipòsit ha de comptar amb un sobreexidor.
4. Les aigües provinents de les zones pavimentades no poden dirigir-se cap al camí públic, i aquest fet s'ha d'acreditar en el projecte tècnic.

#### **Article 74. Camins particulars**

1. En sòl rústic queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta finca, o

transcorrin íntegrament per dins de diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.

2. Per autoritzar l'obertura de nous camins, el projecte ha de preveure les mesures adients per a la seva integració adequada en l'entorn, tant en l'adaptació al terreny com en relació a materials d'acabat, coloracions, evacuació d'aigües, etc.
3. En les autoritzacions relatives a la reforma dels camins existents, el projecte corresponent ha de preveure les mesures adients per tal de conservar els elements o les característiques més rellevants o d'interès cultural o etnològic.

#### **Article 75. Prohibició d'instal·lació de caravanes o altres elements mòbils habitables en sòl rústic**

Atès que aquest Pla General no delimita zones concretes habilitades per a aquest ús, es prohibeixen a tot el sòl rústic del terme municipal la disposició sobre el terreny de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

#### **Article 76. Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic**

1. Qualsevol acte que tingui per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys classificats com a sòl rústic per aquest Pla està subjecte a llicència urbanística municipal prèvia, en els termes previstos a la legislació i reglamentació aplicable.
2. Si l'acte de divisió s'empara en la legislació agrària o forestal, s'han de complir exclusivament les limitacions que estableix la legislació esmentada quan al règim d'unitats mínimes de conreu o forestal.
3. Si l'acte de divisió té per objecte la implantació o realització d'activitats regulades per la legislació urbanística, s'apliquen les determinacions sobre parcel·lació, divisió o segregació establertes a les normes particulars per a cada qualificació de sòl que estableix aquest Pla, sens perjudici de l'aplicabilitat, en cas de discrepància, de les normes més restrictives que contengui la legislació urbanística o els instruments d'ordenació territorial.
4. En cap cas l'autorització d'actes de divisions emparats en la legislació agrària o forestal no pressuposa l'autorització d'usos urbanístics.

#### **Article 77. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions**

1. Si una parcel·la està afectada per diverses qualificacions o categories, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles ha de ser igual o superior a cent (100).
2. No es podran comptabilitzar per assolir la superfície mínima les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tracti d'àrees de protecció territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.
3. L'edificació, en tot cas, se situarà a la zona amb la categoria de sòl de menor protecció on l'ús a implantar sigui permès.

#### **Article 78. Classificació i definicions dels usos**

Pel que fa als usos i les activitats permeses al sòl rústic, caldrà complir el que disposa el *Pla Territorial Insular a les Normes 16, 17, 18, 19 i 20, així com al seu Annex "Matriu d'ordenació del sòl rústic i definició de les activitats"* les quals es donen per reproduïdes en aquest article.



**CAPÍTOL V. CATEGORIES DE SÒL RÚSTIC****Article 79. Sòl rústic protegit**

1. Constitueixen el sòl rústic protegit els terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.
2. L'ordenació del sòl rústic protegit es dirigirà a garantir la permanència dels elements d'identitat que els caracteritzen, per als quals es definiran mesures de protecció. Aquestes mesures es podran estendre a la totalitat dels esmentats elements; en aquests casos es determinarà la impossibilitat d'efectuar en els terrenys qualsevol activitat que els alteri.
3. El sòl rústic protegit s'identifica en els plànols d'ordenació d'aquest PG amb el codi SRP

**Article 80. Sòl rústic comú**

1. Constitueixen sòl rústic comú la resta dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl. Dins aquests terrenys, l'ordenació diferenciarà els majoritàriament ocupats per masses forestals i de bosc baix exclosos de la qualificació de sòl rústic protegit, i definirà per als dits terrenys mesures que en fomentin la permanència i el manteniment.
2. El sòl rústic comú s'identifica en els plànols d'ordenació d'aquest PG amb el codi SRC.

**CAPÍTOL VI. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES****Article 81. Qualificació del sòl rústic**

El sòl rústic es qualifica seguint l'estructura de la matriu d'ordenació del Pla territorial insular de Mallorca, d'acord amb les següents zones, que es corresponen a les categories definides a l'article anterior de la següent manera:

Sòl rústic protegit:

- Àrea natural d'especial interès (ANEI).
- Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).
- Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR).

Sòl rústic comú:

- Àrea forestal (F).
- Àrea agrícola ramadera (AR).
- Àrea d'interès agrari extensiva vinya (AIA-EV)
- Àrea d'activitats extractives (AEX).
- Àrees de transició harmonització (AT-H).

La delimitació de les categories i de les zones en sòl rústic s'indica als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

**Article 82. Àrea natural d'especial interès (ANEI)**

1. Definició: Abarca dues àrees, al Puig de Sant Miquel i a l'Alcoraia Vell, definides al PTIM i indicades als plànols d'ordenació d'aquest PG.
2. El Pla general recull en el plànol d'ordenació p.02 qualificacions en el sòl rústic, a escala 1:20.000, les superfícies municipals incloses en l'espai de Xarxa Natura 2000 ES5310101 – Randa i en la Zona d'especial protecció de les aus (ZEPA) ES0000545 – Massís de Randa.

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

#### 4. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla han de complir la superfície mínima de 30 hes.

#### 5. Règim d'usos:

##### 5.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: Ús admès, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca. Només es permet la utilització de les edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

b) Activitats intensives: Ús condicionat a l'obtenció de la declaració prèvia d'interès general. Quan el desenvolupament d'aquestes activitats requereix l'ús d'edificacions, només es permet la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

S'inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats com són les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions. A més:

b.1) s'ha de garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives,

b.2) s'ha de garantir el manteniment de la massa arbòria, arbustiva i de matollar existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Per aquells espais identificats en L'HIC Prioritari 6220\* - Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals- basòfils (Thero-Brachypodietea), s'hi han de fomentar les activitats de pastura per tal d'evitar l'augment de matollars i de bosc. Addicionalment, s'han de limitar les actuacions de trepig, sobrefreqüentació i compactació del sòl,

b.3) no s'hi poden ubicar hivernacles.

c) Activitats complementàries:

- de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: Ús prohibit

- resta d'activitats complementàries: Ús prohibit.

##### 5.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: Ús prohibit.

b) Indústria general: Ús prohibit.

##### 5.3. Equipaments: Ús prohibit

##### 5.4. Altres:

a) Activitats extractives: Ús prohibit.

b) Infraestructures: Ús prohibit, amb l'excepció de:

- les petites infraestructures destinades a tractament de residus de superfície no superior a 200 m<sup>2</sup>, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

- les vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
  - les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
  - les grans instal·lacions tècniques destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sòls de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- c) Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària. Hauran de disposar d'un aljub o cisterna d'aigua de pluja de 60 m<sup>3</sup> de capacitat.
- d) Habitatge unifamiliar: Ús prohibit
- e) Altres usos permesos. Paràmetres urbanístics:
- Parcel·la mínima: 30.000m<sup>2</sup>s.
  - Coeficient d'edificabilitat: 0,0015 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
  - Ocupació màxima: 0,15%
  - Alçada màxima: 4,00m
  - Nombre de plantes: PB
- f) Protecció i educació ambiental: Ús condicionat a la declaració d'interès general amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

### **Article 83. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)**

1. Definició: Abarca dues petites àrees, una al sud del Puig de Sant Miquel, al voltant de Son Colell, l'altra al voltant sud de l'Alcoraia Vell, definides al PTIM i indicades als plànols d'ordenació d'aquest PG.

2. Condicions de parcel·lació:

En aquesta zona no es permet la subdivisió de les finques existents al moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

3. Règim d'usos:

3.1. Sector primari:

- a) Activitats extensives: Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca. Només es permet la utilització de les edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- b) Activitats intensives: Ús condicionat a l'obtenció de la declaració prèvia d'interès general. Quan el desenvolupament d'aquestes activitats requereix l'ús d'edificacions, només es permet la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

S'inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats com són les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions. A més:

- b.1) s'ha de garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives,

b.2) s'ha de garantir el manteniment de la massa arbòria, arbustiva i de matollar existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Per aquells espais identificats en L'HIC Prioritari 6220\* - Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals- basòfils (Thero-Brachypodietea), s'hi han de fomentar les activitats de pastura per tal d'evitar l'augment de matollars i de bosc. Addicionalment, s'han de limitar les actuacions de trepig, sobrefreqüentació i compactació del sòl,

b.3) no s'hi poden ubicar hivernacles.

c) Activitats complementàries: No es permeten

### 3.2. Sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària: Ús prohibit.

b) Indústria general: Ús prohibit.

### 3.3. Equipaments: Ús prohibit

### 3.4. Altres:

a) Activitats extractives: Ús prohibit.

b) Infraestructures: Ús prohibit, amb l'excepció de:

- les petites infraestructures destinades a tractament de residus de superfície no superior a 200 m<sup>2</sup>, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sòls de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.
- les vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions, sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.
- les grans instal·lacions tècniques destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sòls de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

c) Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària. Hauran de disposar d'un aljub o cisterna d'aigua de pluja de 60 m<sup>3</sup> de capacitat.

d) Habitatge unifamiliar: Ús prohibit

e) Altres usos permesos. Paràmetres urbanístics:

- Parcel·la mínima: L'existent.
- Coeficient d'edificabilitat: 0,0015 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- Ocupació màxima: 0,15%
- Alçada màxima: 4,00m
- Nombre de plantes: PB

f) Protecció i educació ambiental: Ús condicionat a la declaració d'interès general amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

**Article 84. Àrees de prevenció de riscos (APR).**

1. Les APR d'incendis, inundació i erosió són les grafiades al PTIM i identificades en els plànols d'ordenació del Pla General, i queden regulades segons les limitacions del PTIM i d'aquesta normativa.

No es poden ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats en els terrenys que estiguin inclosos dins les Àrees de Prevenció de Riscos (APR) d'erosió, d'esllavissada, d'incendi i d'inundació, tret que estiguin vinculats a explotacions agropecuàries i d'acord amb l'establert a la legislació específica.

No obstant el que disposa l'apartat anterior, en aquelles parcel·les incloses parcialment dins les Àrees de Prevenció de Riscos (APR), es poden autoritzar els usos, les edificacions o les instal·lacions d'acord amb el pla territorial o el planejament municipal, sempre que l'edificació no s'emplaci en la superfície de la parcel·la inclosa dins l'esmentada àrea. Als efectes de parcel·la mínima, edificabilitat, ocupació, volum màxim i altres paràmetres edificatoris, la superfície a considerar serà la totalitat de la parcel·la.

2. Com que són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a què pertanyin, sens perjudici de l'aplicació addicional obligatòria de les mesures preventives que cal adoptar a cadascuna de les categories d'APR definides en aquest article i del règim d'usos més restrictius que preveu l'apartat 4 d'aquest mateix article.
3. Les intervencions públiques i privades han d'incorporar, en els seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes dels riscos, siguin d'inundacions, incendis forestals, vulnerabilitat d'aqüífers, esllavissament o erosions, i han d'incorporar les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència en el territori. Els criteris per a aquesta regulació són els següents:

- a) **Àrees de prevenció de riscos d'incendis (APR-I):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees amb relació a usos o activitats admesos i/o condicionats hauran de complir els preceptes relatius a incendis forestals prevists a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts, i al seu reglament, així com els continguts al Pla General de defensa contra incendis forestals.

Quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges han d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de trenta metres (30 m) al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, i se'ls ha d'aplicar el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

- b) **Àrees de prevenció de riscos d'erosió (APR-E):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos i/o condicionats han d'incorporar mesures que evitin els perills derivats del risc d'erosió.

En aquestes àrees de prevenció de riscos d'erosió:

- s'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals,
- els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació,
- la desforestació ha de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.

- c) **Àrees de prevenció de riscos d'esllavissaments o despeniment (APR-S):** Els projectes que es presentin en aquestes àrees amb relació a usos o activitats admesos i/o condicionats hauran d'incorporar mesures de protecció adequades per evitar aquest risc.

- d) **Àrees de prevenció de riscos d'inundació (APR-U):** En aquestes àrees són d'aplicació les disposicions recollides a aquestes Normes urbanístiques.

4. Règim d'usos: Els usos ubicats en les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient, llevat de les APR d'erosió. S'atendrà a la regulació d'usos del sòl subjacent, sense perjudici d'haver de disposar, si escau, d'un informe favorable o l'autorització de l'administració competent a efectes de prevenir el risc.

**Article 85. Àrees de protecció territorial (APT)**

1. Com que les APT són àrees delimitades de manera independent a la seva inclusió a altres qualificacions de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació són les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, aplicant, en tot cas, les condicions d'ús més restrictives que estableix aquest article.

**2. Règim d'usos:****2.1. Sector primari:**

a) Activitats extensives: 1. Ús admès.

b) Activitats intensives: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general amb els següents requisits addicionals:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) s'ha de garantir el manteniment de la massa arbòria, arbustiva i de matollar existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Per aquells espais identificats en L'HIC Prioritari 6220\* - Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals- basòfils (Thero-Brachypodietea), s'hi han de fomentar les activitats de pastura per tal d'evitar l'augment de matollars i de bosc. Addicionalment, s'han de limitar les actuacions de trepig, sobrefreqüentació i compactació del sòl,

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general. La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m<sup>2</sup>. L'exercici de l'activitat cessarà quan finalitzi l'activitat agrària.

- Resta d'activitats complementàries: 2. Ús condicionat a l'obtenció de la prèvia declaració d'interès general, a excepció dels usos relacionats amb la biomassa agrària que són prohibits.. Aquestes activitats només poden dur-se a terme mentre es mantengui el caràcter d'explotació agrària preferent, tan bon punt com perdi aquesta qualificació, aquestes activitats complementàries hauran de cessar. El volum edificat i de construcció de les instal·lacions ha de quedar integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca, implantada legalment i que no estigui fóra d'ordenació. L'exercici de l'activitat cessarà quan finalitzi l'activitat agrària.

**2.2. Sector secundari:**

a) Indústria de transformació agrària: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i al compliment dels següents requisits:

a.1) Que s'ubiqui en edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a SRG-F.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació establerts en l'apartat 1 d'aquest article.

b) Indústria general: 3. Ús prohibit.

**2.3. Equipaments:**

a) Sense construcció: 3. Ús prohibit.

b) Resta d'equipaments: 3. Ús prohibit.

#### 2.4. Altres:

a) Activitats extractives: 2-3. Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

b) Infraestructures: 2. Ús condicionat a la declaració d'interès general i al fet que compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'Article 181 d'aquestes Normes.

- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla territorial insular de Mallorca o en els plans directors sectorials i de camins.

- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de l'apartat 4.b) de l'Article 181 d'aquestes Normes.

- no ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal. No s'admetran marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions.

Les infraestructures s'han d'ubicar en terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

c) Habitatge unifamiliar: 3. Ús prohibit.

d) Protecció i educació ambiental: 1. Ús admès.

3. Complementàriament, a les àrees de protecció territorial de carreteres (APT-CR), quan coincideixin amb les zones de protecció definides en la Llei 5/1990, de carreteres de les Illes Balears, s'apliquen igualment les limitacions específiques i concurrents sobre implantació d'usos, edificacions, o realització d'actuacions, que en ella es determinen.

### Article 86. Àrees forestals (F)

#### 1. Condicions de parcel·lació:

En aquesta zona no es permet la subdivisió de les finques existents al moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

#### 2. Condicions d'edificació:

Les construccions que tinguin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

#### 3. Règim d'usos:

##### 3.1. Sector primari:

a) Activitats extensives: Ús admès. S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

b) Activitats intensives: Ús admès. S'han de complir els següents requisits:

b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.

b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria, arbustiva i de matollar existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Per aquells espais identificats en L'HIC Prioritari 6220\* - Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals- basòfils (Thero-Brachypodietea), s'hi han de fomentar les activitats de pastura per tal d'evitar l'augment de matollars i de bosc. Addicionalment, s'han de limitar les actuacions de trepig, sobrefreqüentació i compactació del sòl.



S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: Ús admès,

S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75 m<sup>2</sup>.

- Resta d'activitats complementàries: Ús admès S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat. S'inclouen entre aquestes activitats les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària, sempre que formin part d'una explotació agrària preferent: els agroturismes, refugis, activitats d'*agrooci* i activitats d'*agrocultura*.

3.2. Sector secundari:

- a) Indústria de transformació agrària: Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general, a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura i amb els següents requisits addicionals:

a.1) Que s'ubiqui en edificis existents i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació.

a.2) Els edificis són ampliables fins a un màxim del 20% de la seva superfície construïda a causa de les necessitats funcionals pròpies de l'activitat, sempre que no se superin els paràmetres d'edificació establerts en l'apartat 3 d'aquest article.

- b) Indústria general: Ús prohibit.

3.3. Equipaments:

- a) Sense construcció: Ús condicionat a la obtenció d'interès general.

- b) Resta d'equipaments: Ús condicionat a la declaració d'interès general i limitat a:

b.1) Ús científic, cultural o esportiu.

b.2) Ús d'equipament d'oci i recreatiu: a la localització en pedreres inactives.

b.3) Establiments turístics: es poden autoritzar quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima, i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi. Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg de béns protegits*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

3.4. Altres

- a) Activitats extractives: Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.

- b) Infraestructures: Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i a la justificació de la necessitat d'ubicació en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

- ser petites infraestructures, d'acord amb la definició d'aquestes Normes.
- ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres, o noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.



- ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició d'aquestes Normes.
- ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

- c) Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària. Hauran de disposar d'un aljub o cisterna d'aigua de pluja de 60 m<sup>3</sup> de capacitat.
- d) Habitatge unifamiliar: Ús prohibit.
- e) Altres usos permesos. Paràmetres urbanístics:
- Parcel·la mínima: 50.000 m<sup>2</sup>s..
  - Coeficient d'edificabilitat: 0,0015 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
  - Ocupació màxima: 0,15%
  - Alçada màxima: 4,00m
  - Nombre de plantes: PB
- f) Protecció i educació ambiental: Ús condicionat a la declaració d'interès general amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

## Article 87. Àrees agrícoles ramaderes (AR)

### 1. Condicions de parcel·lació:

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla han de complir la superfície mínima de 3 hes.

### 2. Condicions d'edificació:

Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

### 3. Règim d'usos:

#### 3.1. Sector primari:

- a) Activitats extensives: Ús admès. S'admeten les construccions i instal·lacions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.
- b) Activitats intensives: Ús admès. En tot cas s'han de complir:
- b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
  - b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria, arbustiva i de matollar existent, que inclou la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Per aquells espais identificats en L'HIC Prioritari 6220\* - Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals- basòfils (Thero-Brachypodietea), s'hi han de fomentar les activitats de pastura per tal d'evitar l'augment de matollars i de bosc. Addicionalment, s'han de limitar les actuacions de trepig, sobrefreqüentació i compatació del sòl.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: Ús admès.

S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75m<sup>2</sup>.

- Resta d'activitats complementàries: Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

3.2. Sector secundari:

- a) Indústria de transformació agrària: Ús condicionat a la declaració d'interès general i a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura.
- b) Indústria general: Ús prohibit llevat de les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1996 situades a AR, que siguin autoritzades de conformitat amb allò que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

3.3. Equipaments:

- a) Sense construcció: Ús prohibit.
- b) Resta d'equipaments: Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:
  - Establiments turístics: Es poden autoritzar els establiments turístics quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi.
  - Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg de béns protegits*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

3.4. Altres:

- a) Activitats extractives: Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.
- b) Infraestructures: Ús condicionat a la declaració d'interès general i al fet que compleixin les condicions següents:
  - ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de les normes del PTIM.
  - ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla territorial insular de Mallorca o en els plans directors sectorials i de camins.
  - ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de les normes del PTIM.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds als efectes d'aprofitament agrari.

- c) Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària. Hauran de disposar d'un aljub o cisterna d'aigua de pluja de 60 m<sup>3</sup> de capacitat.

d) Habitatge unifamiliar: Ús permès amb les següents condicions:

Paràmetres:

|                                   |                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| - Parcel·la mínima                | 14.000 m <sup>2</sup> s. per edificar.  |
| - Edificabilitat màxima           | 0,02 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| - Ocupació màxima                 | 2%                                      |
| - Alçada reguladora               | 8,00m                                   |
| - Nombre de plantes               | PB+1PP                                  |
| - Separació a partions            | 10 m                                    |
| - Separació mínima entre edificis | 5,00 m                                  |

e) Altres usos permesos. Paràmetres urbanístics:

Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents, sempre que siguin un ús admès i/o condicionat:

|                                   |                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| - Parcel·la mínima                | 30.000 m <sup>2</sup> s. per edificar.  |
| - Edificabilitat màxima           | 0,02 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| - Ocupació màxima                 | 2%                                      |
| - Alçada reguladora               | 5,00m                                   |
| - Nombre de plantes               | PB                                      |
| - Separació a partions            | 10 m                                    |
| - Separació mínima entre edificis | 5,00 m                                  |

f) Protecció i educació ambiental: Ús condicionat a la declaració d'interès general amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

#### **Article 88. Àrea d'interès agrari extensiva vinya (AIA-EV)**

1. Definició: Es tracta d'una àrea situada al nord-est de L'Alcoraia vell, que es caracteritza pel conreu de la vinya i l'olivera.
2. Regulació: La regulació de aquesta zona és la mateixa que l'àrea agrícola ramadera regulada a l'article anterior.

#### **Article 89. Àrea d'activitat extractiva (AEX)**

1. Es qualifica com a zona d'ús extractiu l'àmbit de l'explotació minera degudament autoritzada o amb concessió de drets miners.
2. L'ús majoritari o predominant permès en aquesta zona és l'ús extractiu: activitat d'extracció i explotació minera dels recursos definida a la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears, d'acord amb l'autorització o concessió del dret miner.
3. S'entén per activitat extractiva el conjunt d'operacions i instal·lacions necessàries per obtenir i comercialitzar recursos geològics. S'hi inclouen els establiments de benefici, així com altres construccions auxiliars necessàries per al desenvolupament normal de l'activitat extractiva i que s'hagin previst en el projecte autoritzat expressament per l'òrgan miner competents en el procediment d'autorització, regularització o modificació respecte del dret miner.
  - Els establiments de benefici són aquells en els quals s'utilitzen principalment matèries primeres procedents de la mateixa explotació i, sense incorporar-hi processos d'emmotllatge i/o enduriment, elaboren materials aptes per a infraestructures i indústries de la construcció.

En tot cas, es consideren establiments de benefici propis de l'activitat extractiva els definits a la llei. L'establiment de benefici sempre ha d'estar ubicat dins de la superfície inclosa en l'autorització d'explotació minera.

- Les construccions auxiliars són aquelles instal·lacions -fixes o mòbils- i les edificacions necessàries per al desenvolupament normal de l'activitat, com ara tallers, bàscules, oficines, magatzems, plantes envasadores d'aigua mineral, vestuaris o menjadors de personal.
- 4. Els establiments de benefici necessaris per a l'activitat extractiva permesos són aquells previstos a l'autorització o concessió del dret miner, pels quals no és necessària llicència municipal ni declaració d'interès general.
- 5. Les construccions auxiliars, permeses només mentre estigui vigent l'autorització o concessió minera, estan subjectes a llicència urbanística municipal, tot i que no hauran de complir els paràmetres urbanístics ni les condicions d'integració paisatgística vigents que siguin incompatibles amb els paràmetres previstos en els projectes autoritzats per l'òrgan competent en matèria minera.
- 6. Un cop aprovat, executat i finalitzat el pla de restauració, la qualificació de la zona d'ús extractiu serà la del sòl subjacent.
- 7. La regulació establerta en aquest article és transitòria en tant no es redacti el corresponent Pla Director Sectorial de Pedreres.

#### **Article 90. Àrees de Transició Harmonització (ATH)**

Les ATH són les grafiades al PTIM i identificades en els plànols d'ordenació del Pla General, i queden regulades segons les limitacions i indicacions del PTIM.

##### **1. Condicions de parcel·lació:**

Les noves parcel·les que resultin dels actes de divisió que es produeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, en tot cas, han de complir la superfície mínima següent:

- a) Segregacions a efectes de la llei agrària: la unitat mínima de conreu és de 25.000 m<sup>2</sup> en secà i 5.000 m<sup>2</sup> en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació de qualssevol altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 3 d'aquest article.

S'hi ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre mínim de cinquanta metres (50 m).

En el cas de les noves parcel·les que es creïn per tal d'implantar-hi l'ús condicionat d'habitatge unifamiliar a la subcategoria d'AT-H, han de tenir accés per un camí existent a l'entrada en vigor d'aquest Pla General. A aquest efecte s'entén per camí existent els camins o camades d'ús o domini públic, així com els camins o camades de titularitat privada existents, sempre que no s'hagin executat il·legalment.

##### **2. Condicions d'edificació:**

Les construccions que guardin relació amb la natura i el destí de la finca, quan aquest ús estigui permès, es poden edificar, amb un informe previ favorable emès per l'òrgan amb competències en matèria agrària o forestal.

##### **3. Règim d'usos:**

###### **3.1. Sector primari:**

- a) Activitats extensives: Ús admès. S'admeten les construccions i instal·lacions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.
- b) Activitats intensives: Ús admès. En tot cas s'han de complir:
  - b.1) Garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
  - b.2) Garantir el manteniment de la massa arbòria, arbustiva i de matollar existent, que inclou

la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells cultius que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals. Per aquells espais identificats en L'HIC Prioritari 6220\* - Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals- basòfils (Thero-Brachypodietea), s'hi han de fomentar les activitats de pastura per tal d'evitar l'augment de matollars i de bosc. Addicionalment, s'han de limitar les actuacions de trepig, sobrefreqüentació i compatació del sòl.

S'inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació i han d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisatgística del Pla territorial insular de Mallorca.

c) Activitats complementàries:

- De transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrícola: Ús admès.

S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

La superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes de l'explotació no pot superar els 75m<sup>2</sup>.

- Resta d'activitats complementàries: Ús admès. S'inclou també l'ús d'aparcament vinculat a aquesta activitat.

3.2. Sector secundari:

- a) Indústria de transformació agrària: Ús condicionat a la declaració d'interès general i a l'informe previ de l'administració competent en matèria d'agricultura.
- b) Indústria general: Ús prohibit llevat de les existents a l'entrada en vigor del Pla territorial insular de Mallorca i anteriors a l'1 de gener de 1996 situades a AR, que siguin autoritzades de conformitat amb allò que estableix la disposició addicional segona del Pla territorial insular de Mallorca.

3.3. Equipaments:

- a) Sense construcció: Ús prohibit.
- b) Resta d'equipaments: Ús condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general i limitades a:
  - Establiments turístics: Es poden autoritzar els establiments turístics quan la normativa d'aplicació en permeti la implantació en aquest tipus de sòl, amb el compliment dels requisits de parcel·la mínima i antiguitat de l'edificació que aquella normativa imposi.
  - Els establiments de turisme rural es permeten, únicament, en edificis inclosos dins el *Catàleg de béns protegits*, amb informe previ favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració competent en matèria de patrimoni històric artístic. Únicament es permeten les obres que siguin compatibles amb el grau de protecció de l'edifici.

3.4. Altres:

- a) Activitats extractives: Ús prohibit llevat de les que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.
- b) Infraestructures: Ús condicionat a la declaració d'interès general i al fet que compleixin les condicions següents:
  - ser petites infraestructures, d'acord amb la definició de les normes del PTIM.
  - ser vies de transport que estiguin recollides en el Pla territorial insular de Mallorca o en els plans directors sectorials i de camins.
  - ser conduccions i esteses, d'acord amb la definició de les normes del PTIM.

En la implantació de les infraestructures s'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrària; s'entenen com a tals aquells que siguin de secà i en sòls poc profunds

als efectes d'aprofitament agrari.

- c) Usos condicionats: Tots els usos que comportin un consum innecessari d'aigua, com les piscines, les quals no podran superar 35 m<sup>2</sup>s ni 60 m<sup>3</sup> d'aigua ni 1,5 mts de fondària. Hauran de disposar d'un aljub o cisterna d'aigua de pluja de 60 m<sup>3</sup> de capacitat.

- d) Habitatge unifamiliar: Ús permès amb les següents condicions:

Paràmetres:

- Parcel·la mínima 14.000 m<sup>2</sup>s. per edificar.
- Edificabilitat màxima 0,02 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima 2%
- Alçada reguladora 8,00m
- Nombre de plantes PB+1PP
- Separació a partions 10 m
- Separació mínima entre edificis 5,00 m

- e) Altres usos permesos. Paràmetres urbanístics:

Els paràmetres d'edificació i parcel·la mínima són d'aplicació a totes les noves edificacions i ampliacions de les ja existents, sempre que siguin un ús admès i/o condicionat:

- Parcel·la mínima 30.000 m<sup>2</sup>s. per edificar.
- Edificabilitat màxima 0,02 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima 2%
- Alçada reguladora 5,00m
- Nombre de plantes PB
- Separació a partions 10 m
- Separació mínima entre edificis 5,00 m

- f) Protecció i educació ambiental: Ús condicionat a la declaració d'interès general amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

## TITOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC I PAISATGE URBÀ

### Article 91. Catàleg d'elements i espais protegits

Aquest PG incorpora el *Catàleg d'elements i espais protegits* en el qual s'identifiquen els elements patrimonials rellevants i s'estableix el nivell de protecció al qual estan subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles d'acord amb el contingut normatiu del pla, per tal de garantir la preservació dels valors i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

### Article 92. Nivells de protecció dels elements catalogats

A continuació s'exposen els nivells de protecció que es determinen a cadascuna de les fitxes dels elements, els quals segueixen els criteris de l' **Article 79 ( LUIB )** i el **47.b ( PTIM )** a més d' afegir el Nivell 6 : **Documental**.

S'entén que el grau de protecció afecta tota la parcel·la o solar on s'ubica l'element catalogat (art 78.b LUIB), a no ser que la fitxa individualitzada indiqui el contrari o destaquï algun element o tret concret.

En tots els elements catalogats es restringeixen les actuacions relatives a fixació d'elements estranys a la naturalesa del propi element catalogat com ara esteses aèries de xarxes d'energia, enllumenat o comunicació, senyalització de trànsit, bàculs d'enllumenat, rètols publicitaris, tendals, etc. Els elements de senyalització de les activitats que l'element albergui, i els d'enllumenat dels seus voltants, en el cas que es considerin necessaris, es dissenyaran expressament dins de l'esperit de respecte a l'element catalogat, al seu caràcter i al seu entorn.

#### ▪ Nivell 1: Integral

S'aplica a aquells elements de valor emblemàtic que, pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, han de ser objecte d'una protecció integral per preservar-ne les característiques arquitectòniques o constructives originàries.

En els elements que queden subjectes a aquest nivell de protecció no s'admet cap possibilitat de canvi que comporti una modificació en la volumetria, l'estructura, la distribució i els elements d'acabat, incloent façanes i tipologia (espais interiors, estances amb les seves decoracions, etc.)

Només s'admeten les obres de conservació i restauració destinades a mantenir o reforçar els elements estructurals, així com la millora de les instal·lacions de l'immoble i, excepcionalment i motivadament, de recuperació de les característiques originals.

Han de mantenir l'ús original o un altre ús o activitat diferent dels que donaren lloc a l'edificació original compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no suposi riscos per a la conservació de l'immoble. Això no obstant, es poden autoritzar:

- 1r. La demolició dels cossos d'obra afegits que desvirtuen la unitat arquitectònica original.
- 2n. La reposició o reconstrucció dels cossos i buits primitius quan beneficiïn el valor cultural del conjunt.
- 3r. Es podrà establir a la fitxa individualitzada excepcions als elements d'un valor elevat que, a causa del deteriorament, requereixen obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original.
- 4t. Als elements amb protecció integral, que posseeixen annexos no protegits o amb un nivell de protecció menor, es podran autoritzar, dins aquests annexos, obres de més entitat necessàries per a la continuació del seu ús.

### ▪ Nivell 2: Parcial

S'aplica a aquells elements que, pels seus valors històrics o artístics, han de ser objecte de protecció dirigida com a mínim a preservar els elements que en defineixen l'estructura arquitectònica o espacial i els que presenten un valor intrínsec.

En els elements que queden subjectes a aquest nivell de protecció, amb el límit de la conservació íntegra de les parts essencials i la seva volumetria, es poden autoritzar, a més dels usos que ho siguin en els elements subjectes a protecció integral, les obres que siguin congruents amb els valors catalogats, sempre que es mantinguin els elements que defineixen l'estructura arquitectònica o espacial, com la jerarquització dels volums originaris, els elements de comunicació principals, les façanes i la resta d'elements propis.

Les actuacions permeses aniran encaminades al manteniment (o conservació) i restauració i a la recuperació dels aspectes que s'hagin vist alterats per tal de recuperar els seus valors.

En cas necessari, s'admeten obres de consolidació i rehabilitacions que posin en valor i preservin els elements protegits, així com també les obres necessàries per dotar l'element de les necessàries condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica. Aquestes obres podran suposar l'ampliació del volum i/o sostre de l'element, en el percentatge que s'indica a la fitxa. En cas de no indicar-lo, s'aplicarà el que permeten les normes urbanístiques de la zona a la qual és inclòs l'element o bé, en cas de superar-les, un 20% del volum i/o sostre existent.

### ▪ Nivell 3: Ambiental

S'aplica a aquells elements amb valor per l'estructura tipològica (reflectida a la composició de façana i l'estructura general) i que, contribueixen a definir un ambient que mereix protecció per l'estètica, el caràcter típic o tradicional.

En els elements que queden subjectes a aquest nivell de protecció es poden autoritzar les remodelacions de la totalitat de l'espai interior no visible des de la via pública, preservant-ne i restaurant-ne els elements propis de forma respectuosa amb l'entorn i les característiques originàries de l'edificació, mantenint la protecció de les façanes i la volumetria existent en l'aiguavés de façana.

Alguns elements amb aquest grau de protecció, poden incloure elements concrets que interessa preservar i posar en valor. La concreció d'aquests i les condicions d'intervenció s'especifiquen a la fitxa de cada be.

En cas necessari, s'admeten obres de consolidació i rehabilitacions que posin en valor i preservin els elements protegits, així com també les obres necessàries per dotar l'element de les necessàries condicions d'habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica. Aquestes obres podran suposar l'ampliació del volum i/o sostre de l'element, en el percentatge que s'indica a la fitxa. En cas de no indicar-lo, s'aplicarà el que permeten les normes urbanístiques de la zona a la qual és inclòs l'element o bé, en cas de superar-les, un 20% del volum i/o sostre existent.

### • Nivell 4: Derivat de legislació especial/sectorial

S'aplica als elements declarats d'interès cultural ( B.I.C. ) i els elements catalogats segons la legislació especial de patrimoni històric de les Illes Balears, així com els que són objecte de protecció per figures o instruments de planificació mediambiental o una altra legislació anàloga i es regeixen per la seva normativa específica. Aquests elements també es recullen en el catàleg municipal i tindran un nivell de protecció anàleg al nivell 1-Integral sense perjudici del que derivi de la legislació especial esmentada.

En cada fitxa es farà referència expressa a la figura o instrument de protecció especial que l'afecta, a l'apartat de categoria ( B.I.C., Bé Catalogat, etc. )



- **Nivell 5: Paisatgístic**

S'aplica a elements que es consideri que són susceptibles de ser inclosos al catàleg i que no entrin en els conceptes d'edificació, construcció o recinte, com elements d'interès paisatgístic i ambiental o que constitueixin una unitat valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social. Principalment s'aplica a elements i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració d'un paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.

Aquest nivell protegeix àrees, entorns i elements puntuals, que tinguin valor ecològic i mediambiental (ex.: camins, miradors, etc.)

En aquests elements, es descriurà a la fitxa individualitzada el seu grau de protecció i preservació de forma específica segons el cas.

En el context actual, la regulació dels conjunts urbans (carrers, places etc.) ve definida a la normativa del Pla, per tant no s'inclouran al document del catàleg.

- **Nivell 6: Documental**

S'aplica als elements dels quals es vol garantir la permanència de la seva memòria històrica.

Es permeten totes les intervencions permeses a les normes urbanístiques, fins i tot l'enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimètrica i fotogràfica) de l'estat actual de l'element.

### **Article 93. Regulació del tipus d'intervenció sobre els elements catalogats**

En el catàleg es consideren les següents formes d'intervenció per a cadascun dels elements:

#### **1. Elements arquitectònics.**

- **Manteniment o conservació:** Té per objecte mantenir un bé en correctes condicions de salubritat, ornat i neteja, sense alterar-ne l'estructura i distribució, ni ocultar o modificar els seus valors constructius o morfològics.
- **Consolidació:** Té per objecte garantir la pervivència d'un bé tot millorant-ne les seves condicions estructurals, constructives o decoratives (quant a elements d'arts aplicades).
- **Restauració:** Té per objecte prolongar l'existència d'un bé, restituint-lo íntegrament o en alguna de les seves parts a les seves condicions o estat originals.

Si la lectura històrica del bé així ho justifica, pot incloure actuacions de consolidació i/o demolició parcial.

- **Rehabilitació o millora:** Té per objecte l'adequació, la millora o l'actualització de les condicions d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat estructural i energètiques d'un bé, amb les mínimes modificacions morfològiques.

Inclou conceptes com: millora, modernització, adaptació, remodelació, reforma, condicionament, reutilització o reestructuració morfològica, i també:

- **Ampliació:** Té per objecte incrementar el volum construït existent d'un bé (en cas de que no assoleixi el màxim admès pel planejament vigent) garantint que la nova volumetria sigui compatible amb l'edificació protegida, no l'oculti visualment ni en desvirtui les seves característiques morfològiques.
- **Inclusió:** Té per objecte disposar nous elements que permetin l'adequació a les normatives vigents (habitabilitat, accessibilitat, seguretat, eficiència energètica...).
- **Substitució:** Té per objecte l'enderroc d'un bé existent o part del mateix per a construir en el sòl que aquest ocupava una nova construcció segons els criteris d'ordenació vigents. Ha d'anar precedida d'un expedient documental que reculli de manera exhaustiva la informació escrita,

gràfica i fotogràfica del bé en qüestió, la finalitat del qual és garantir la pervivència de la memòria històrica d'aquest.

- Eliminació: Té per objecte la supressió d'elements afegits a un bé, com ara cossos annexos, volums addicionats, instal·lacions (antenes, dipòsits de fibrociment...).
- **Remodelació:** Té per objecte les modificacions o reparacions a introduir en un edifici, relacionades o derivades de l'activitat que s'hi desenvolupa i compatibles amb la protecció de l'esmentat edifici.
- **Reconstrucció:** Té per objecte la reposició total o parcial d'un bé desaparegut total o parcialment, reproduint-lo en el mateix lloc i amb les mateixes característiques morfològiques originals en base a la documentació gràfica, fotogràfica o escrita.
- **Desplaçament:** Té per objecte reubicar un bé que justificadament (per motius d'interès general) no pot ser mantingut en la seva ubicació original però que, pel seu interès, cal conservar (preferentment, a prop de la situació actual).
- **Enderroc:** Comporta la desaparició total o parcial de l'element. Només és aplicable a elements amb grau de protecció documental per raons d'interès general. Ha d'anar precedit d'un expedient documental que reculli de manera exhaustiva la informació escrita, gràfica i fotogràfica del bé en qüestió, la finalitat del qual és garantir la pervivència de la memòria històrica d'aquest.

## 2. Jaciments arqueològics

Les intervencions arqueològiques i paleontològiques, segons la Llei 12/1998 del 21 de Desembre, de Patrimoni de les Illes Balears, i el decret 14/2011 del 25 de febrer, d'arqueologia, es classifiquen en:

- **Excavacions:** són les remocions en la superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics que es fan amb la finalitat de descobrir i investigar sistemàticament tota classe de restes arqueològiques o paleontològiques. També són excavacions els sondeigs que tenen com a finalitat la comprovació de l'existència o la delimitació de vestigis arqueològics o paleontològics en un punt determinat.
- **Prospeccions:** són les exploracions en superfície, en el subsòl o en medis subaquàtics, sense remoció de terrenys, amb o sense recollida de materials arqueològics o paleontològics, paleontològics, tant si s'hi apliquen mitjans tècnics especialitzats com si no.
- **Controls:** són les tasques de vigilància i, en determinats casos, de coordinació d'obres o treballs que puguin afectar restes arqueològiques o paleontològiques, incloses les neteges de jaciments.
- **Mostreigs:** són les extraccions de mostres que poden incloure remoció de terreny o recollida de materials.
- **Documentació gràfica i plàstica:** són intervencions adreçades a l'obtenció d'informació gràfica de jaciments arqueològics o paleontològics.
- **Consolidació, restauració i adequació:** són les intervencions que tenen per objecte la conservació, el manteniment o l'adequació per a la visita pública dels jaciments arqueològics o paleontològics.

## 3. Elements d'interès paisatgístic ambiental.

Les intervencions sobre els elements naturals i ambientals - paisatgístics, poden ser de:

- **Conservació:** intervenció que té com a objectiu la protecció, a través de la gestió de l'ús dels recursos naturals, com són el sòl, el paisatge, etc., així com el manteniment, la rehabilitació, el restabliment i l'increment, si s'escau, de poblacions.
- **Millora:** conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació o millora de l'exemplar o de les condicions de l'hàbitat amb el manteniment de les característiques morfològiques.

## 4. Entorns de protecció.

Els elements amb nivell de protecció integral i els que així ho indiquin les fitxes (art.81 RLUIB), podran estar dotats d'un entorn de protecció. En aquesta àrea, de forma genèrica només estaran permeses les

actuacions que siguin respectuoses amb el bé protegit i que no impliquin un nivell d'impacte visual negatiu sobre el bé. Per justificar les actuacions a realitzar dins aquestes àrees, haurà de realitzar-se un estudi d'impacte sobre el bé catalogat que haurà de ser aprovat per l'ajuntament. Es podrà sol·licitar un informe consultiu a l'administració competent.

#### **Article 94. Condicions generals d'estètica**

1. Les determinacions de condicions generals d'estètica són d'aplicació als edificis de nova planta, a les reformes integrals, i a les parts de les plantes afectades per canvis d'ús, ampliacions i intervencions que afectin l'exterior dels edificis. En la resta de casos es permet mantenir els edificis en les condicions en què es varen autoritzar i també es permet qualsevol actuació sobre la seva envoltant per adequar-los parcialment a les determinacions sobre condicions generals d'estètica d'aquest PG.
2. Les noves edificacions i les intervencions sobre construccions existents s'han d'integrar en l'entorn on es situen. L'Ajuntament pot denegar la llicència a projectes d'edifici que, per la seva composició, colors o formes estridents, no s'integrin en l'entorn.
3. Per tal de garantir la integració en l'entorn, els paraments de les parets mitgeres de qualsevol classe que puguin ser visibles des de l'exterior s'han de tractar usant colors i materials similars als de la façana. Aquesta obligació és de la propietat de l'edifici, i la propietat de l'edifici o solar contigu ha de consentir l'execució de les obres i les seves reparacions.
4. Els badalots, ascensors i recintes d'instal·lacions permeses sobre la coberta han de complir les condicions de les construccions permeses per damunt l'alçada reguladora i s'han de tractar en harmonia amb la façana i emprant materials i colors semblants, com per exemple plaques solars o dipòsits d'acumulació.
5. Els estenedors de roba, escalfadors, acumuladors, aparells d'aire condicionat i dipòsits d'aigua no han de ser visibles des de la via pública.
6. Els espais de reculada, tant pel que fa a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, s'han de mantenir en bon estat de neteja. Especialment els espais de reculada visibles des de la via pública o edificis veïns no es poden destinar a emmagatzematge d'objectes o mercaderies que puguin perjudicar la integració estètica en l'entorn.
7. Als edificis construïts i en construcció no es permet la modificació d'un element de la façana si no es garanteix la simultània modificació de tots els elements similars de l'edifici, de manera que no se n'alteri l'homogeneïtat del conjunt ni la unitat arquitectònica. A tal efecte, la sol·licitud per modificar elements de façana ha d'incloure un estudi de façanes que justifiqui que es manté la unitat del conjunt.
8. Es poden instal·lar panells tèrmics o fotovoltàics sobre la coberta, complint les condicions de les construccions permeses per damunt l'alçada reguladora.

#### **Article 95. Façanes**

1. Quan una edificació de nova planta sigui contigua o flanquejada per edificacions incloses en el *Catàleg* o protegides per una administració supramunicipal, s'ha d'adequar la nova façana a les preexistents, i s'han d'harmonitzar les línies de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc.) amb les edificacions protegides.
2. Als edificis de nova construcció, la planta baixa s'ha de compondre en relació amb els buits i materials de la resta de la façana. A les edificacions existents es poden modificar les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requereix que s'adeqüi al conjunt de l'edifici, tant pel que fa al disseny com als materials i la solució constructiva.
3. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials semblants als de la façana principal.

#### **Article 96. Instal·lacions a façanes**

1. Les instal·lacions que discorrin o hagin de discórrer per les façanes de l'edifici s'han de preveure en el projecte tècnic i s'han de projectar agrupades en la mesura que les condicions tècniques ho permetin,

de forma que quedin integrades en la composició de l'edifici.

2. Qualsevol instal·lació pròpia d'un edifici, comunitària o particular, no pot sobresortir del parament exterior de la façana i s'ha de situar convenientment per no perjudicar-ne la composició.
3. Les comportes o registres d'instal·lacions o comptadors han de complir els requisits d'estètica que s'estableixen per a la resta de fusteria o bé s'han d'integrar en l'acabat de la façana.
4. És obligatori recollir en canals l'aigua pluvial de les teulades, terrats o terrasses, de manera que no caigui directament sobre la via pública. Les conduccions de recollida d'aigües pluvials Poden quedar adossades a la façana quan siguin de zinc, fang o coure, per damunt de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) sobre la rasant de la voravia. Els primers 2,50m s'hauràn d'encastar a la paret de façana.
5. Les característiques de les infraestructures de les xarxes públiques de comunicacions electròniques s'hauran d'ajustar al que determinin els serveis tècnics municipals.
6. Es prohibeix expressament que els condicionaments o extractors d'aire evacuïn l'aire a la via pública a una alçada inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) per sobre del nivell de la voravia o calçada, llevat dels casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.
7. No es permet la instal·lació de panells solars (fotovoltaics o tèrmics) ni aparells d'aire condicionat en façanes.
8. No es permet la instal·lació d'estenedors de roba ni cap tipus d'antenes en balcons, finestres o façana.

#### **Article 97. Portals, marquesines i tendals**

1. Les marquesines i els tendals, tant si són comercials com decoratius, han de tenir un vol màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) i no superior a una desena part de l'amplada de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer, i només es Poden col·locar a una alçada no inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) des del pla inferior, i han de separar-se com a mínim vint centímetres (20 cm) de la vertical del límit de la voravia amb la via i cap a l'edifici pertinent. No es permeten marquesines i tendals a les vies públiques sense voravia.
2. Només s'admet la instal·lació de marquesines a la planta baixa de l'edifici.
3. És obligatòria la sol·licitud de llicència municipal per a la instal·lació, s'hi han d'adjuntar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixi no només la seva conformitat sinó també l'adequació a la resta de l'edifici existent.
4. Tot això sense detriment del que prevegin les ordenances de cada zona.

#### **Article 98. Anuncis i rètols en façana**

1. La publicitat en sòl urbanitzat es regeix per la seva ordenança específica, que en tot cas se subjecta a les condicions regulades en aquest article.
2. Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a les parets mitgeres dels edificis.
3. No es permet ubicar elements de publicitat sobre la via pública.
4. Els rètols s'han de col·locar per damunt els dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) i per sota els tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) de la rasant de la voravia i sempre que no sobresurtin més de quinze centímetres (15 cm) del pla de façana.
5. Les dimensions màximes dels rètols en façana són d'un metre (1 m) d'altura per quatre metres (4 m) de longitud.
6. Està prohibida la ubicació d'anuncis o rètols adossats, de qualsevol classe, a baranes o balcons.
7. La sol·licitud de llicència per instal·lar publicitat haurà de garantir el compliment de l'article 36 de la Llei de carreteres de la CAIB.

**Article 99. Fanals i elements il·luminació**

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

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

**Article 100. Construcció de voravies**

1. La construcció de la voravies que es troba davant la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació del promotor de les obres sempre que existeixi, o que la seva construcció estigui prevista en aquest PG o en el planejament derivat. Aquesta obligació inclou no només la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent voravia.
2. Les característiques de la voravia s'han d'adaptar a allò que estableixen els serveis tècnics municipals.
3. Per a la construcció de la voravia és preceptiva l'ordre prèvia de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal. Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entén concedida també la llicència per a la construcció de la voravia corresponent.
4. No es pot expedir la llicència de primera ocupació de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici en qüestió.
5. Llevat que s'estipuli el contrari, les tasques de conservació i reparació de les voreres són competència de l'Ajuntament.

**Article 101. Passos per a l'entrada de vehicles**

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

**Article 102. Tancament de solars en sòl urbà**

1. Els tancaments de solars en sòl urbà han de complir les següents normes:
  - a) En edificació contínua alineada a façana el tancament s'ha de realitzar amb una paret opaca de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) d'alçada degudament referida. En aquest tipus d'edificació amb reculada de la via pública, el tancament que separi l'espai de reculada de la via pública ha de tenir un acabat similar a la resta de façana, amb un element opac de com a màxim 1 metres d'alçada sobre la rasant de la voravia, i voluntàriament un element vegetal o reixa fins a dos (2,00) metres d'alçada sobre la rasant de la voravia.
  - b) En edificació aïllada o en edificació contínua amb reculada respecte a l'alineació de façana, el

tancament d'obra ha de tenir una alçada màxima d'un metre (1,00 m), damunt del qual es pot aixecar un tancament diàfan de fins una alçada mínima de dos metres (2,00 m) i màxima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m).

- c) Les alçades anteriors s'han d'amidar des de la rasant de la via pública. Quan la rasant de la via pública tingui un pendent considerable, es poden escalonar els tancaments sempre que superin les alçades anteriors i no s'excedeixin en més de quaranta centímetres (40 cm).
2. Els propietaris de solars i parcel·les no edificades, tenen l'obligació de tancar-los complint les determinacions del punt anterior. En cas que els titulars no duguin a terme el tancament preceptiu, l'Ajuntament pot ordenar la corresponent ordre de fer o executar-ho de forma subsidiària i carregar el cost a la propietat.
3. Quan s'obrin noves vies els promotors tenen l'obligació d'efectuar el tancament dels solars resultants en el tram de façana. S'ha de preveure en el projecte tècnic aquest tancament.
4. Quan s'enderroca un edifici sense la construcció immediata d'un altre de nova planta és obligatori tancar la parcel·la. El tancament s'ha de situar sobre l'alineació oficial i ha d'estar recollit dins el projecte d'enderroc. Les xarxes de serveis aeris que passaven per la façana demolida s'han de deixar ben fixats sobre la paret de tancament o enterrats per la voravia.
5. Es poden exceptuar de la condició de tancament obligatori aquells solars o parcel·les no edificats en edificació aïllada on no hi hagi un escaló entre la voravia i el solar, mentre l'estat en què es trobi l'interior del solar no suposi cap perill per a les persones i es trobin situats en àrees en què la seva construcció pugui incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

#### **Article 103. Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport**

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

#### **Article 104. Obertura de síquies i excavacions**

1. Les obres d'obertura de síquies a la via pública per a la instal·lació o manteniment de qualsevol servei (clavegueram, enllumenat, comunicacions, etc.) s'han de fer de tal manera que ocasionin el mínim dany als arbres de la via pública.
2. Si no hi ha cap altre lloc més adient per on fer passar la síquia, s'ha de situar a una distància mínima d'un metre des de l'eix de l'arbre.
3. Quan es duguin a terme obres en un terreny pròxim a una zona on hi hagi arbres o quan els vehicles de l'empresa constructora hagin de circular a prop, abans de l'inici de l'obra s'han de protegir els troncs dels arbres afectats. Les proteccions s'han de retirar un cop acabada l'obra.
4. Si com a conseqüència d'una excavació resulten afectades arrels d'un gruix superior a cinc centímetres, s'han de tallar les arrels, deixant uns talls nets i llisos, que s'han de cobrir amb un producte cicatritzant.
5. Si en alguna d'aquestes obres algun arbre resulta perjudicat, és obligació de l'empresa constructora i el promotor la reposició d'aquest arbre i de les plantacions que puguin resultar afectades.

#### **Article 105. Elements vegetals**

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

1. Sempre que sigui possible s'han de triar espècies vegetals adaptades ecològicament i fisiològicament a les condicions ambientals i d'infraestructura del municipi per tal d'evitar despeses pel seu manteniment.
2. Per a guarnir jardineres i parterres amb elements vegetals que no siguin de temporada s'han de prioritzar aquelles espècies que estiguin adaptades a la manca d'aigua.
3. S'han de prioritzar les espècies autòctones per sobre de les espècies exòtiques.

**TITOL NOVÈ. COMPLIMENT DE PLANEJAMENT TERRITORIAL SECTORIAL**

---

***Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca*****Article 106. Ordenança d'adequació comercial**

1. Per tal d'aconseguir una millor integració dels diferents establiments comercials, s'estableixen les següents condicions. Tenen un caràcter subsidiari en el cas del que el planejament municipal no l'hagués regulat, o complementari en el cas que algun dels aspectes no haguessin estat regulats.
2. Pel que fa als establiments comercials situats a la planta baixa d'una edificació, aquests en la seva relació amb l'espai públic atendran de manera especial els aspectes següents:
  - a) Tractament de la façana. L'obertura de buits, s'haurà de realitzar amb ritmes i materials de façana que aportin qualitat i integració coordinada en l'edifici en el qual s'insereixen.
  - b) Especial cura en els elements volats i tendals, de manera que s'integrin en el sistema de buits. Els colors seran d'acord amb el lloc i no cridaners, en tot cas els ajuntaments podran establir un o diversos colors de referència.
  - c) Els equips de climatització, reixes i persianes de tancament, etc., han de quedar inserides en la composició de la façana i integrades en la mateixa.
  - d) Cal tenir cura de la seva integració funcional amb la via pública. Per a això s'ha d'estudiar l'accés per a vianants i, en cas necessari, l'accés de mercaderies així com la ubicació en la via pública de zones de càrrega i descàrrega. e. En el cas d'establiments comercials de grans dimensions i/o amb façanes a via pública de dimensions importants, aquestes han de tenir un tractament de qualitat, i procurar l'aparició de buits amb superfícies envidrades o bé component la façana amb ritmes.
3. Si es tracta d'edificis complets d'ús comercial s'ha d'atendre de manera especial els aspectes següents:
  - a) Un tractament de façanes que eviti façanes tancades i sense buits, i integrant els seus ritmes i materials als de l'àmbit urbà en el qual s'insereixen.
  - b) S'ha de procurar generar elements de relació amb l'espai públic a la planta baixa, mitjançant l'aparició de buits envidrats i/o aparadors, evitant grans draps tancats i opacs, respectant la composició general de l'edifici en el qual s'insereixen.
  - c) Ha de procurar la integració dels tendals i altres elements volats així com l'ocultació dels equips de climatització, reixes, persianes de tancament, etc.
  - d) El control de la publicitat exterior impedit que les façanes puguin esdevenir elements publicitaris en si mateixes amb la incorporació de tendals, elements de cobriment, pancartes, elements audiovisuals, etc. de gran grandària.



## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Disposició transitòria primera

#### *Construccions, edificacions i usos preexistents inadequats al nou planejament*

1. Es consideren construccions i edificacions en situació d'inadequació, d'acord amb l'article 129.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i el seu desplegament reglamentari, aquelles que tenen les característiques següents:
  - a) S'han implantat legalment d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic anterior, derogat o substituït per les determinacions d'aquest Pla General.
  - b) Que en aquest Pla General o en el planejament de desplegament anterior que aquest deixa subsistent no estigui previst que s'hagin d'expropiar, cedir obligatòriament i gratuïta o s'hagin d'enderrocar.
  - c) No s'ajusten a les determinacions d'aquest Pla General o del planejament de desplegament anterior que aquest deixa subsistent.
2. En les construccions, edificacions i instal·lacions inadequades en sòl urbà es poden realitzar les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:
  - a) Situació 1: construccions, edificacions i instal·lacions que excedeixen en més del doble algun dels següents paràmetres permesos a la zona: d'alçada màxima (total o reguladora) o edificabilitat màxima permesa, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de les normes urbanístiques de la zona. Únicament es pot autoritzar l'execució d'obres relatives a la higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.
  - b) Situació 2: construccions, edificacions i instal·lacions que excedeixen en algun dels següents paràmetres permesos a la zona: d'alçada màxima (total o reguladora) o edificabilitat màxima, però cap d'aquests paràmetres no superen el doble dels permesos, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de les normes urbanístiques de la zona. En aquests edificis no es permet l'augment de volum ni de superfície construïda, ni d'alçada, però sí les obres permeses en la situació 1. Es permet el canvi d'ús, inclòs total, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.
  - c) Situació 3: construccions, edificacions i instal·lacions en què l'alçada màxima (total o reguladora), superfície construïda o volum edificats no excedeixen els permesos per les ordenances de la zona, però que incompleixen algun o diversos dels restants paràmetres urbanístics, inclòs l'índex d'intensitat d'ús. Es permeten les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 2, així com les d'ampliació que permeten les ordenances de la zona. Es permeten, així mateix, les obres necessàries per adequar l'edifici a aquesta normativa urbanística.
3. Construccions, edificacions i instal·lacions inadequades en sòl rústic:
  - a) Es permetran les obres de reforma i modernització, restauració, conservació, consolidació, rehabilitació o reestructuració, les relatives a la d'higiene, seguretat, salubritat o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques sens perjudici del que s'estableix al punt següent.
  - b) Els habitatges existents en sòl rústic seran susceptibles de ser objecte de reforma i modernització, restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació sempre que es compleixin els següents requisits mínims:
    - Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural



tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m<sup>2</sup> útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

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

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

- Les actuacions d'ampliació no són possibles quan la inadequació de l'habitatge ho sigui per la manca d'ajust a les determinacions sobre el paràmetre de parcel·la mínima que estableix la legislació, el planejament d'ordenació territorial i aquest Pla General. En altres casos d'inadequació, l'ampliació, si n'és el cas, s'ha d'integrar amb l'habitatge existent, i no es poden superar els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en la legislació, el planejament territorial i aquest Pla General en el moment d'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas aquestes actuacions no poden donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

- c) En el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixin algun dels paràmetres de posició dels edificis en relació a la parcel·la o d'alçada màxima (total o reguladora) establerta per edificacions de nova planta per el seu mateix ús, es permetran obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i d'ampliació, amb la intenció de respectar i protegir els referits edificis i evitar-ne la seva degradació, encara que aquesta ampliació sempre haurà de complir els paràmetres exigibles per a noves construccions. En tot cas, en les edificacions de tipologia tradicional amb ús d'habitatge regeix la limitació a les actuacions d'ampliació d'acord amb el que disposa la lletra b) anterior.
- d) Els paràmetres d'edificació recollits en aquest apartat 3 són d'aplicació sens perjudici de les condicions més restrictives que el Pla General pugui establir en determinades ordenances particulars en sòl rústic.
4. Els usos legalment implantats, preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Pla General, que no s'adeqüin al règim d'usos que aquest estableix, es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, de salubritat i de perill que estableixin les normes urbanístiques per a cada zona així com a la legislació sectorial d'aplicació.
5. Als béns inclosos en el *Catàleg d'elements i espais protegits* el règim singular establert a cadascuna de les seves fitxes preval per sobre del règim general detallat en aquest article. Aquest darrer serà d'aplicació únicament en cas de no entrar en contradicció amb el que estableix el corresponent règim singularitzat

## Disposició transitòria segona

### *Parcel·les inferiors a la mínima*

Aquelles parcel·les preexistents que constin inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General i que no acompleixin les determinacions sobre superfície mínima o façana mínima tenen la condició d'edificables en les condicions establertes a cada zona, sempre i quan la regulació zonal no ho prohibeixi expressament.

**DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

---

Tots els instruments de planejament general o derivat anteriors a l'aprovació del present Pla General queden derogats. En concret són:

- La Revisió de les NNSS de Montuïri, aprovada definitivament el 8-3-1991.
- L'Estudi de detall del carrer Sa Mostra, aprovat definitivament el 18-9-2006.

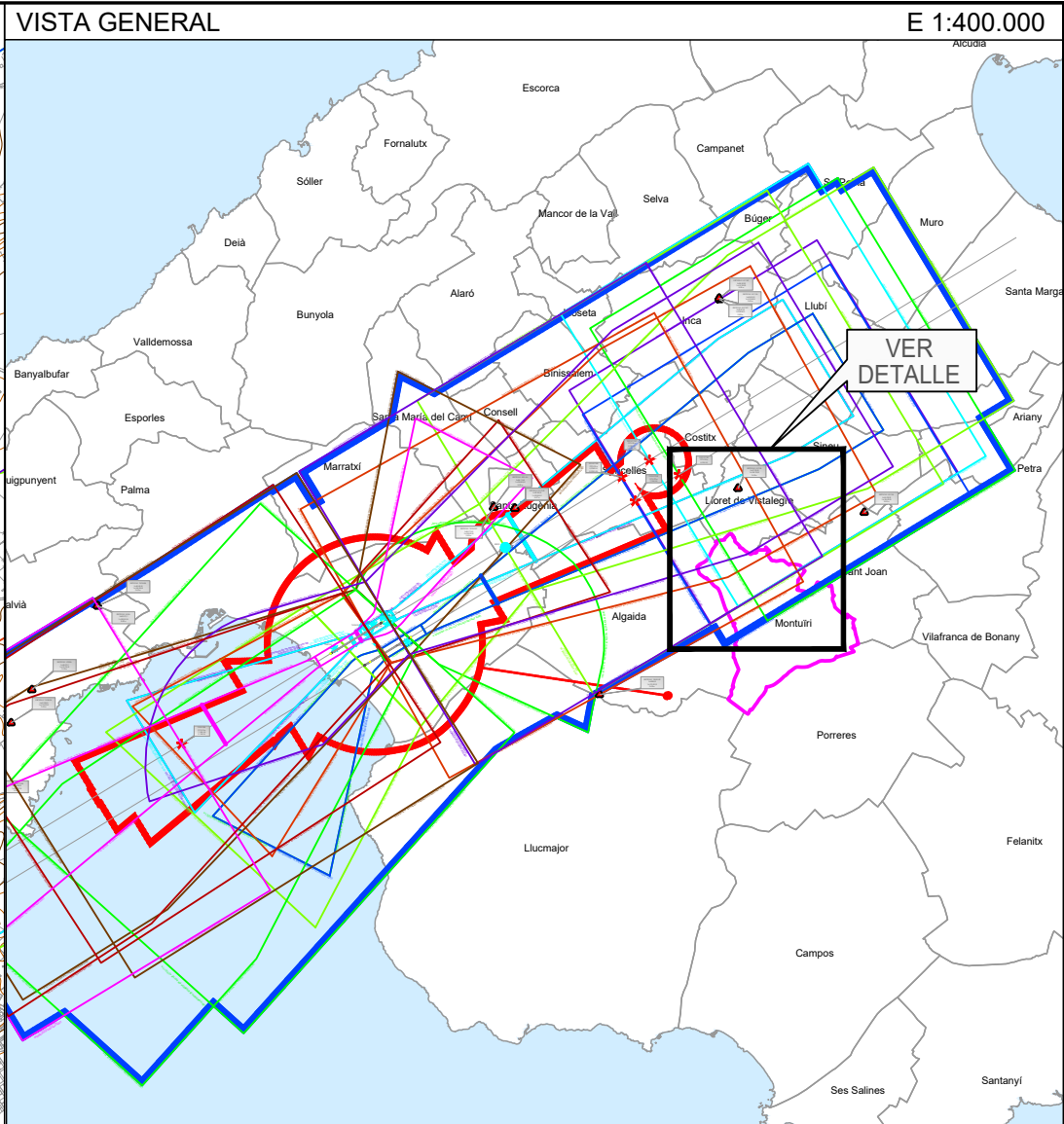
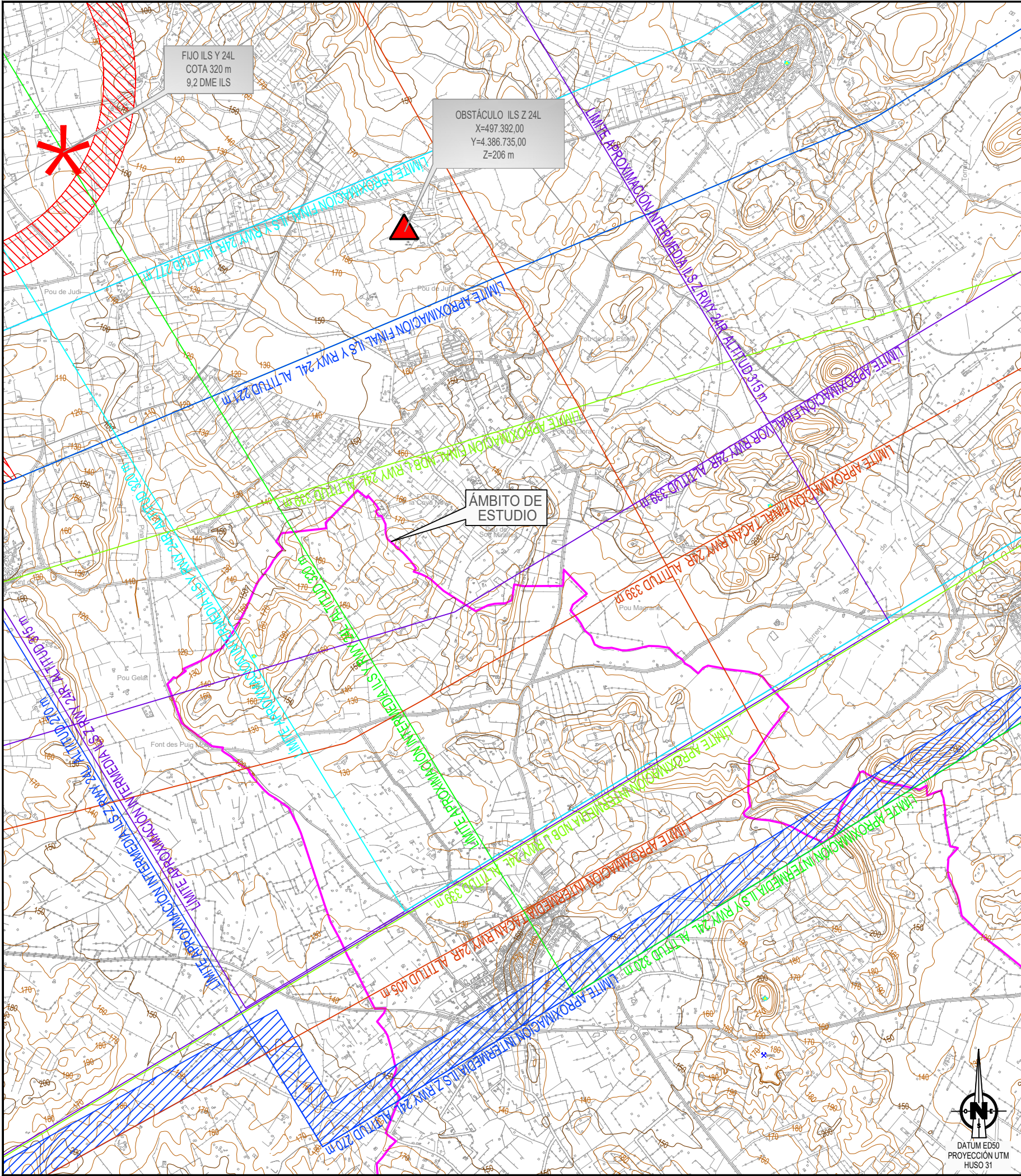
**DISPOSICIÓ FINAL**

---

El Pla General de Montuïri entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB)

**Annex 1: Servituds aeronàutiques**





| LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS |                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES |
|                                      | ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES                                     |
|                                      | ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS                                |
|                                      | OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN                        |
|                                      | CURVA DE NIVEL                                                                        |
|                                      | ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTUÍRI                                      |
|                                      | LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES                                                        |

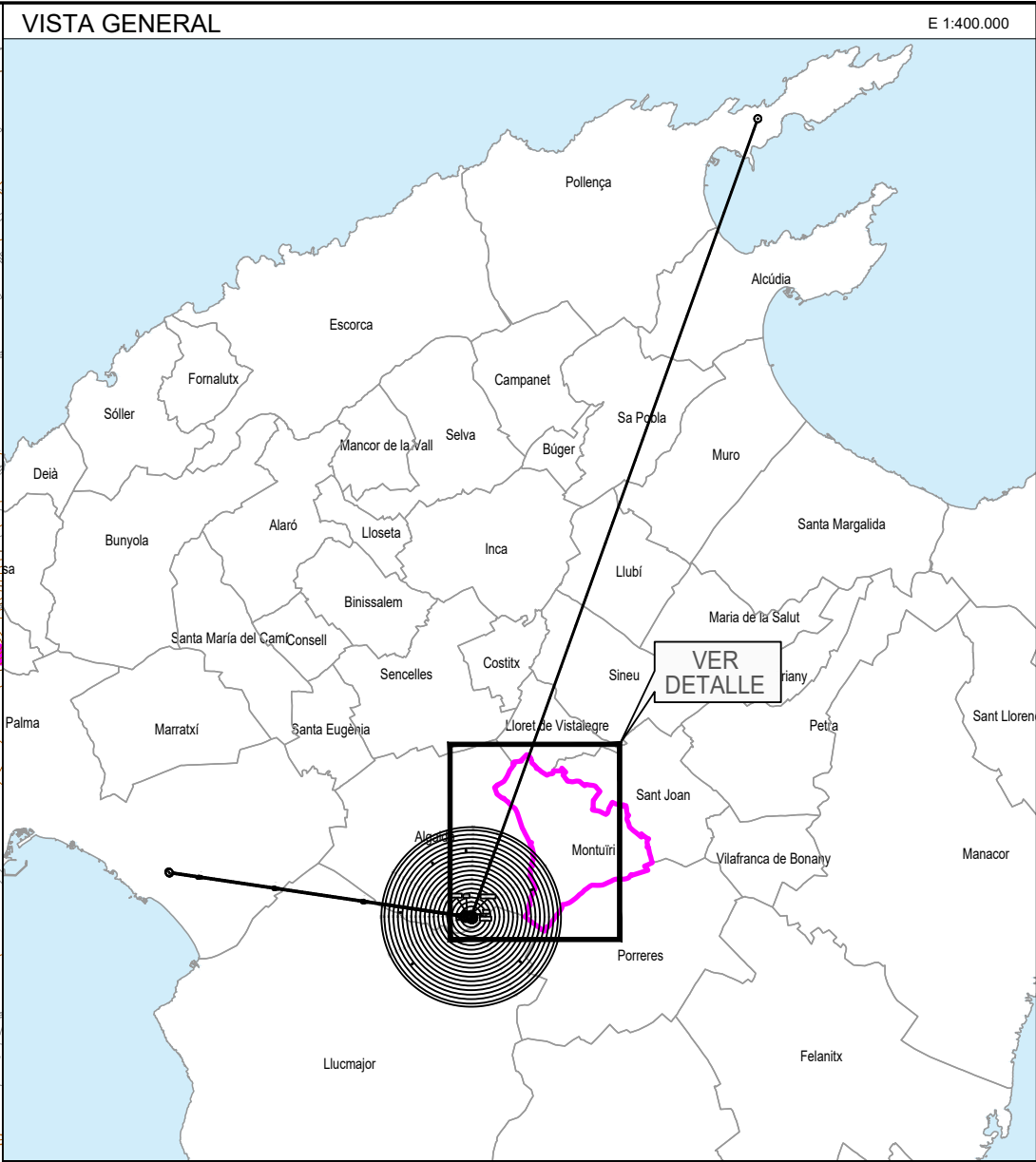
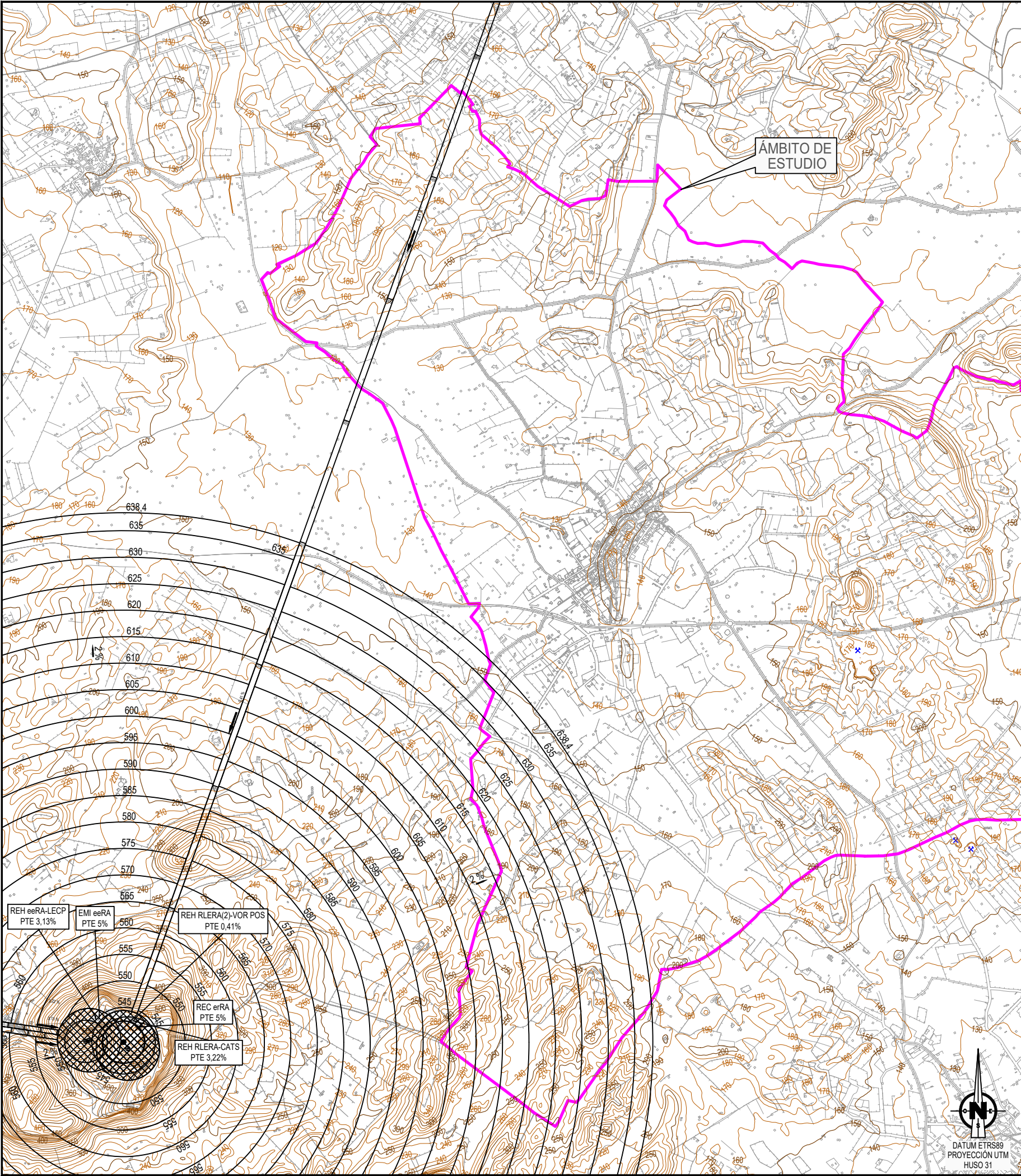
|  |                                                      |                                                                |
|--|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|  | GOBIERNO DE ESPAÑA                                   | SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA |
|  | MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA | SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD                  |
|  |                                                      | DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL                            |

| AEROPUERTO DE PALMA DE MALLORCA                                     |              |        |       |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------|-------|
| SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS                                           |              |        |       |
| SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES<br>REAL DECRETO 416/2011 |              |        |       |
| ESCALA                                                              | FECHA        | EXP.   | PLANO |
| 1:40.000                                                            | FEBRERO 2025 | 240591 | 1     |





FIRMADO



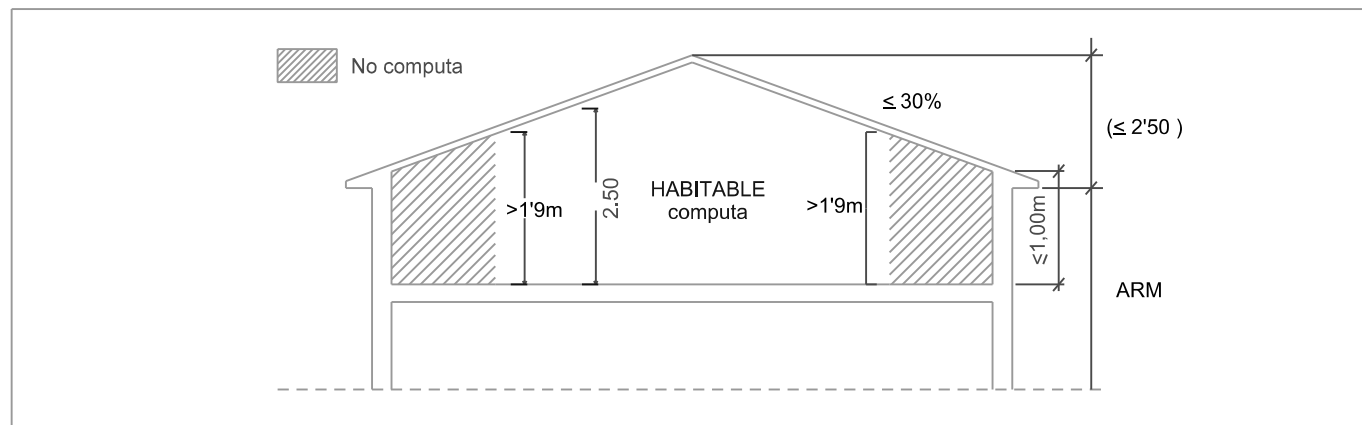
| LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS                                                                                                                                                                              |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                              |        |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| <div><div></div><div>130</div></div>                                                                                                                                                                              | SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA Y COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS |                                                                                                                                                                                                                              |        |       |
| <div><div></div><div></div></div>                                                                                                                                                                                 | ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS                     |                                                                                                                                                                                                                              |        |       |
| <div><div></div><div>700</div><div>690</div></div>                                                                                                                                                                | CURVAS DE NIVEL                                                            |                                                                                                                                                                                                                              |        |       |
| <div><div></div></div>                                                                                                                                                                                            | ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTUÍRI                           |                                                                                                                                                                                                                              |        |       |
| <div><div></div></div>                                                                                                                                                                                            | LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES                                             |                                                                                                                                                                                                                              |        |       |
| <div><div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div><div></div></div></div><div><div>GOBIERNO DE ESPAÑA</div><div>MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE</div></div></div> |                                                                            | <div>SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE</div> <div>SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO</div> <div>DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL</div>                                           |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            | AEROPUERTO DE PALMA DE MALLORCA                                                                                                                                                                                              |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            | INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS                                                                                                                                                                                   |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            | SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS                                                                                                                                                                                                    |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            | RADAR, CENTRO DE EMISORES Y CENTRO DE RECEPTORES DE ALGAIDA, ENLACES HERTZIANOS ENTRE EL CENTRO DE CONTROL DE PALMA Y EL COMPLEJO RADIOELÉCTRICO DE ALGAIDA Y ENLACE ERTZIANO ENTRE EL RADAR DE ALGAIDA Y EL VOR DE POLLENÇA |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            | REAL DECRETO 629/2023                                                                                                                                                                                                        |        |       |
| ESCALA                                                                                                                                                                                                            |                                                                            | FECHA                                                                                                                                                                                                                        | EXP.   | PLANO |
| 1:40.000                                                                                                                                                                                                          |                                                                            | FEBRERO 2025                                                                                                                                                                                                                 | 240591 | 2     |



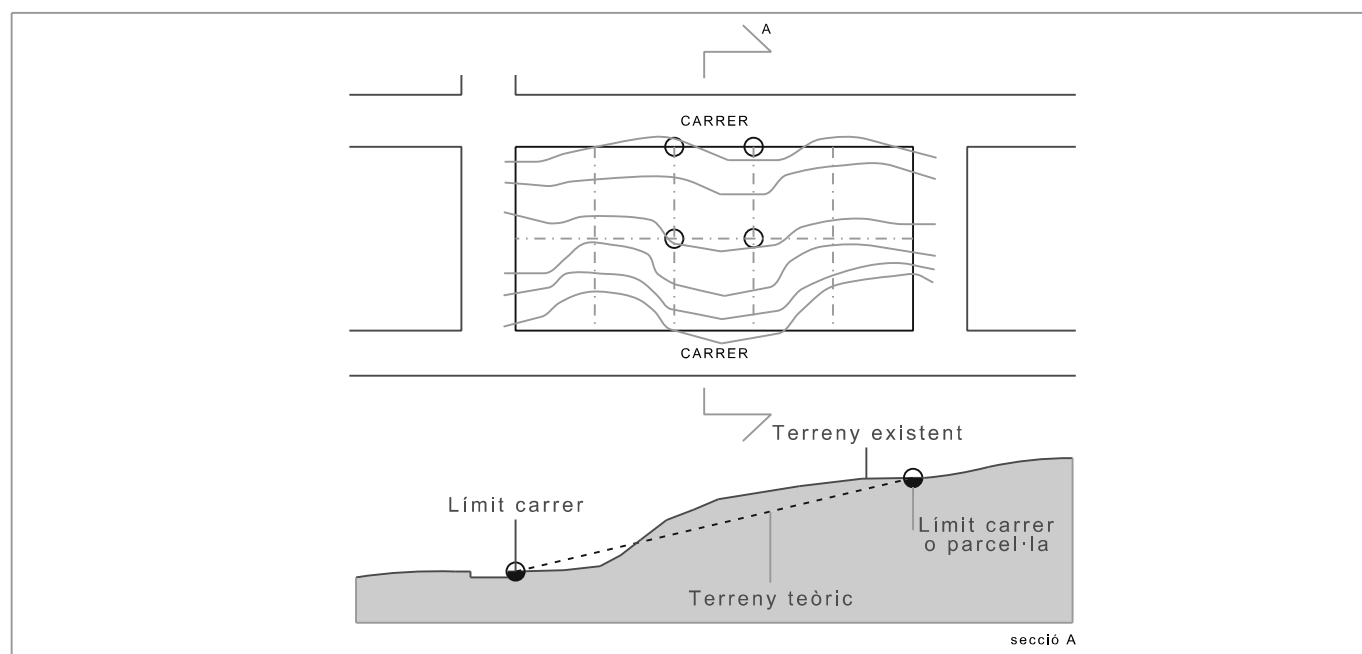
**Annex 2: Croquis explicatius d'alguns aspectes d'aquestes Normes**

## PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

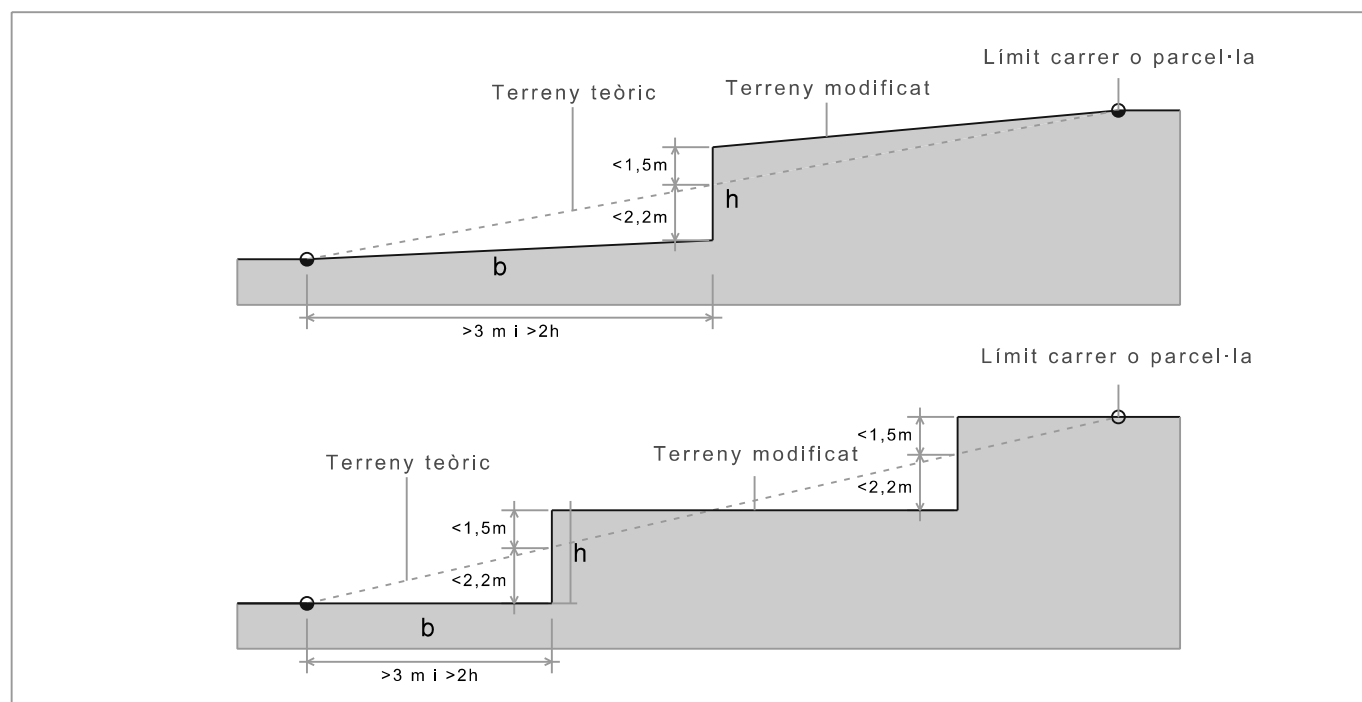
### Definició de la coberta i la planta sotacoberta.



### Definició de terreny existent i terreny teòric

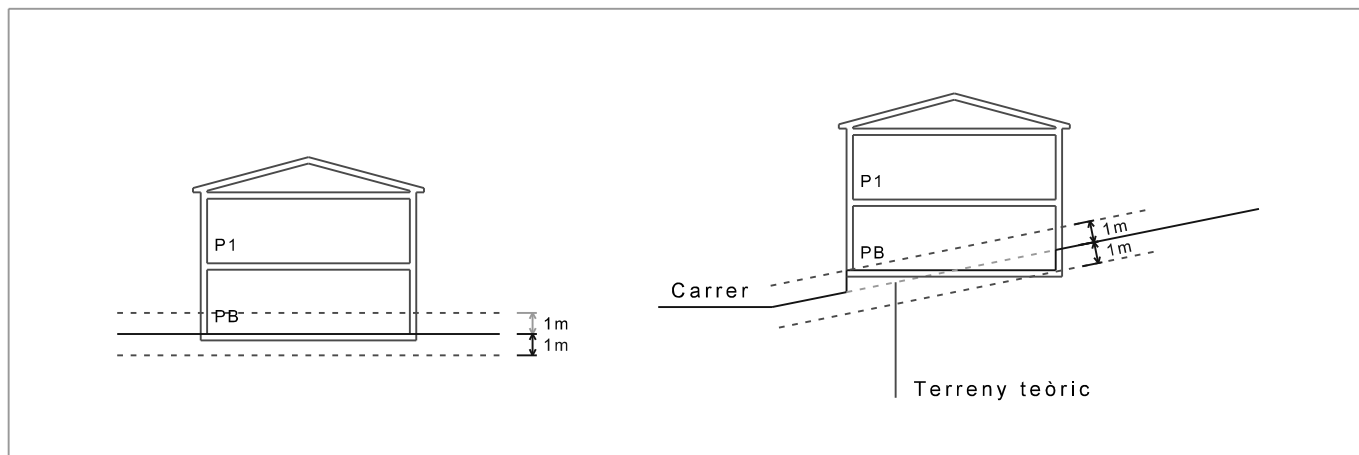


### Modificacions del terreny teòric

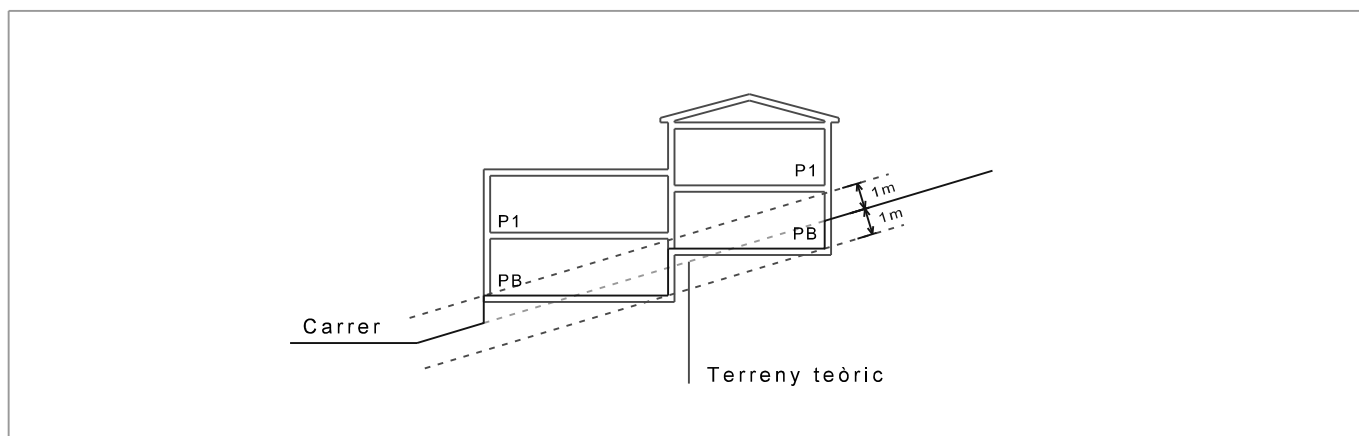


## PARÀMETRES RELATIUS AL NIVELL DE REFERÈNCIA DE PLANTA BAIXA

### Definició de nivell de referència de la planta baixa en ordenació aïllada



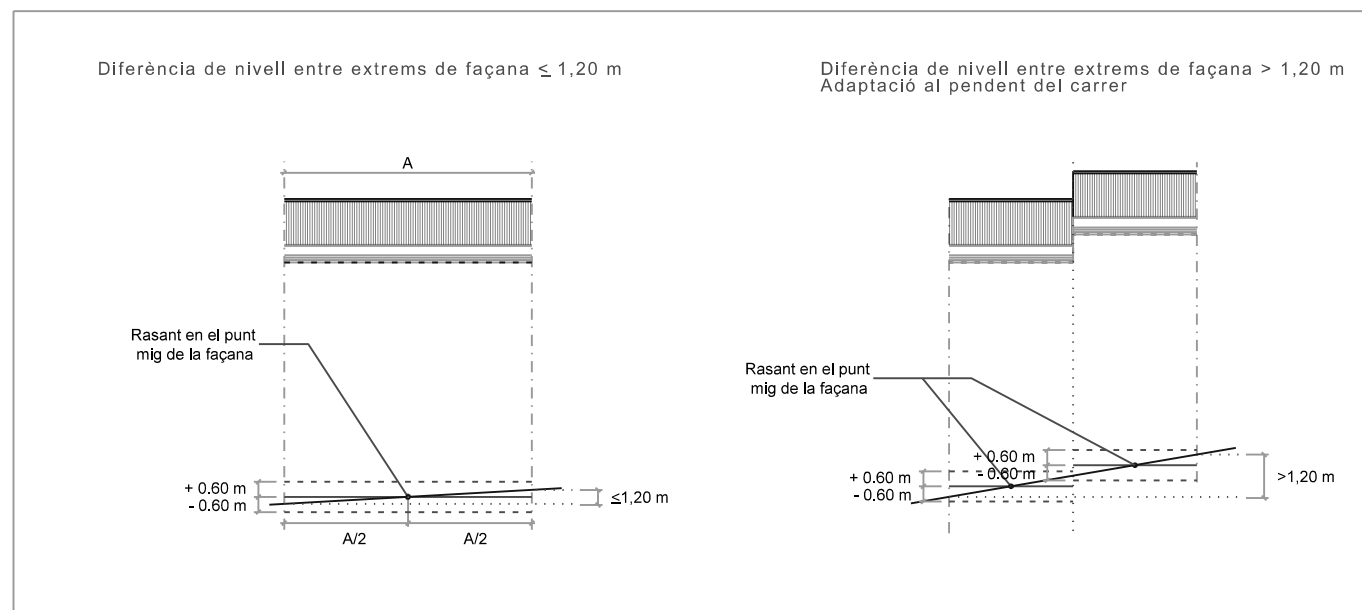
### Esglaonament de l'edificació per raons de pendent del terreny



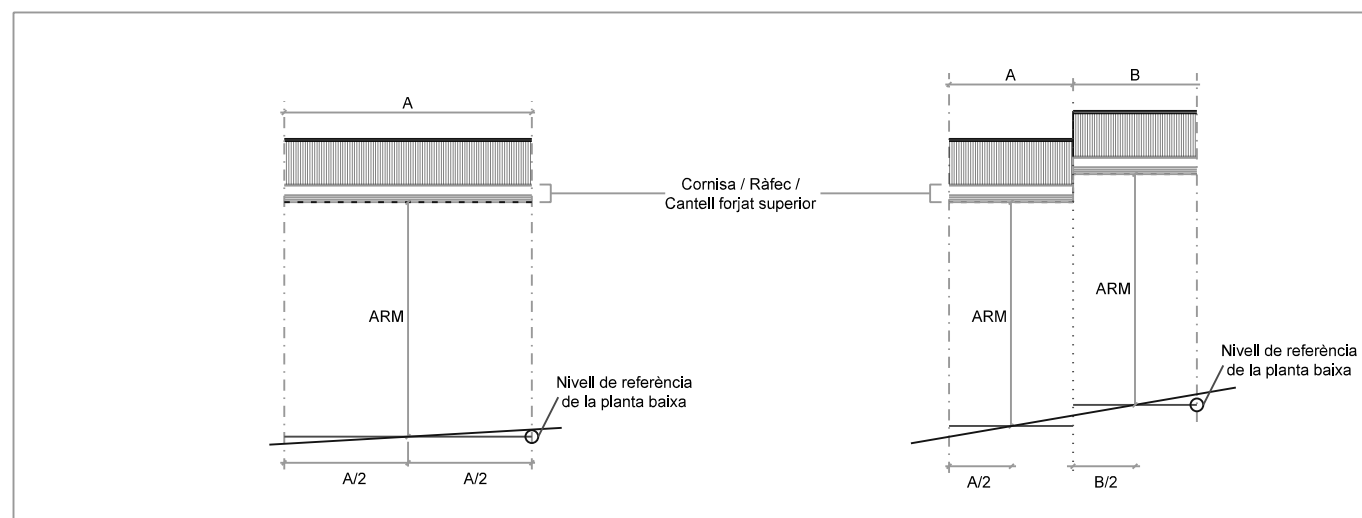


## PARÀMETRES RELATIUS AL NIVELL DE REFERÈNCIA DE PLANTA BAIXA

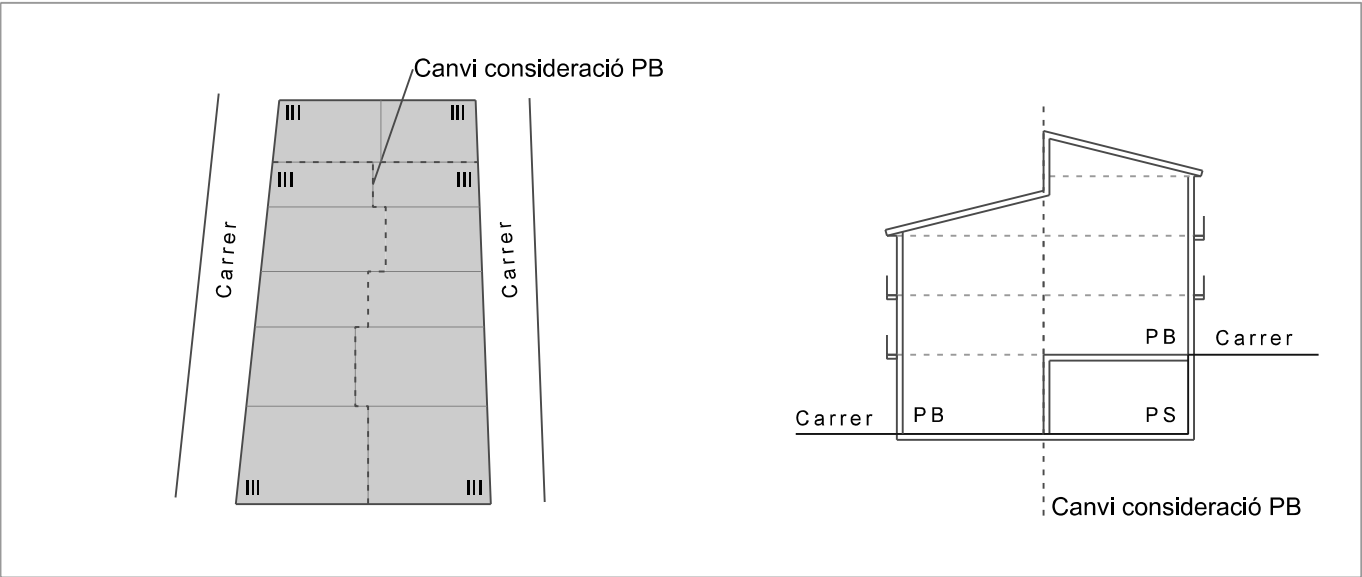
Definició del nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra) en alineació a vial



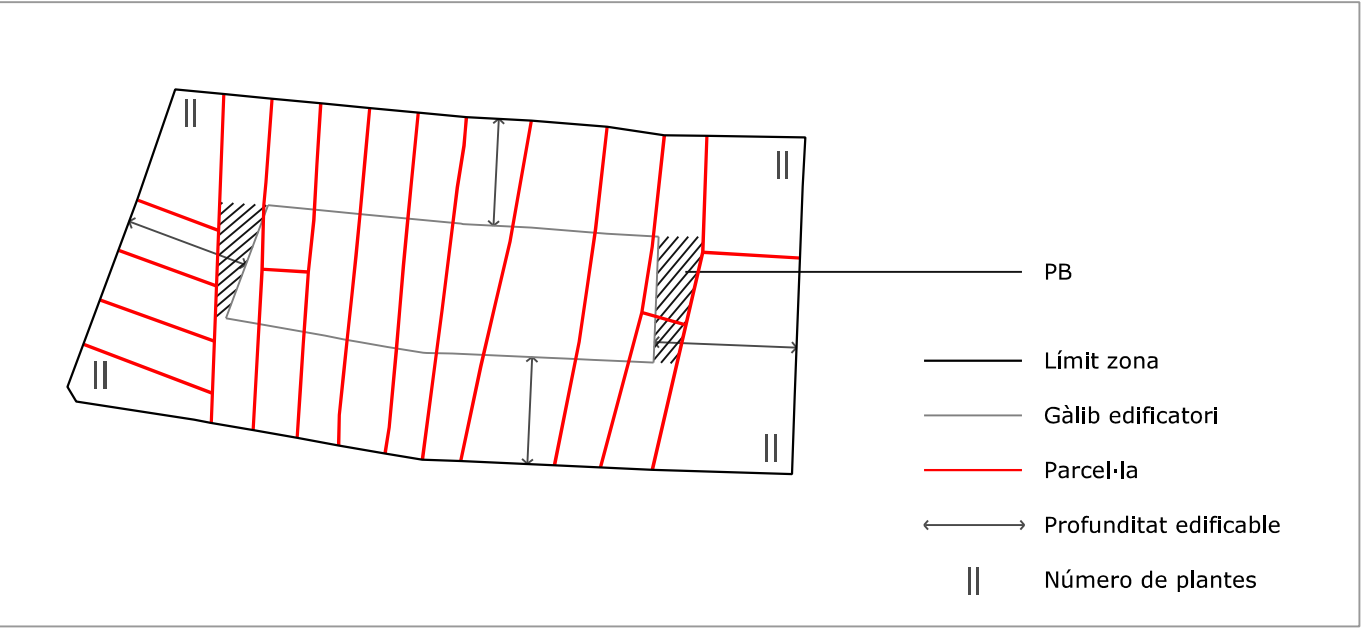
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM) en alineació a vial



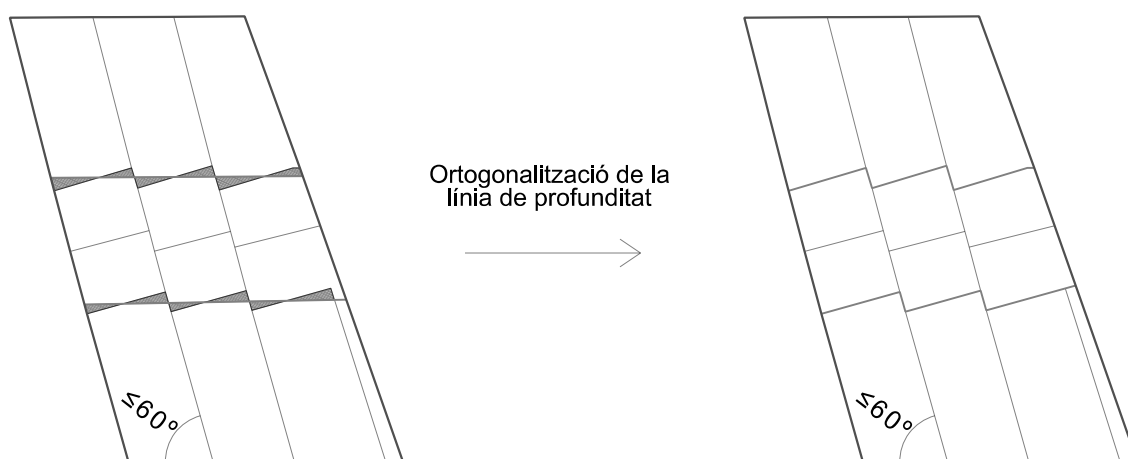
Canvi de nivell de referència de la planta baixa en alineació a vial



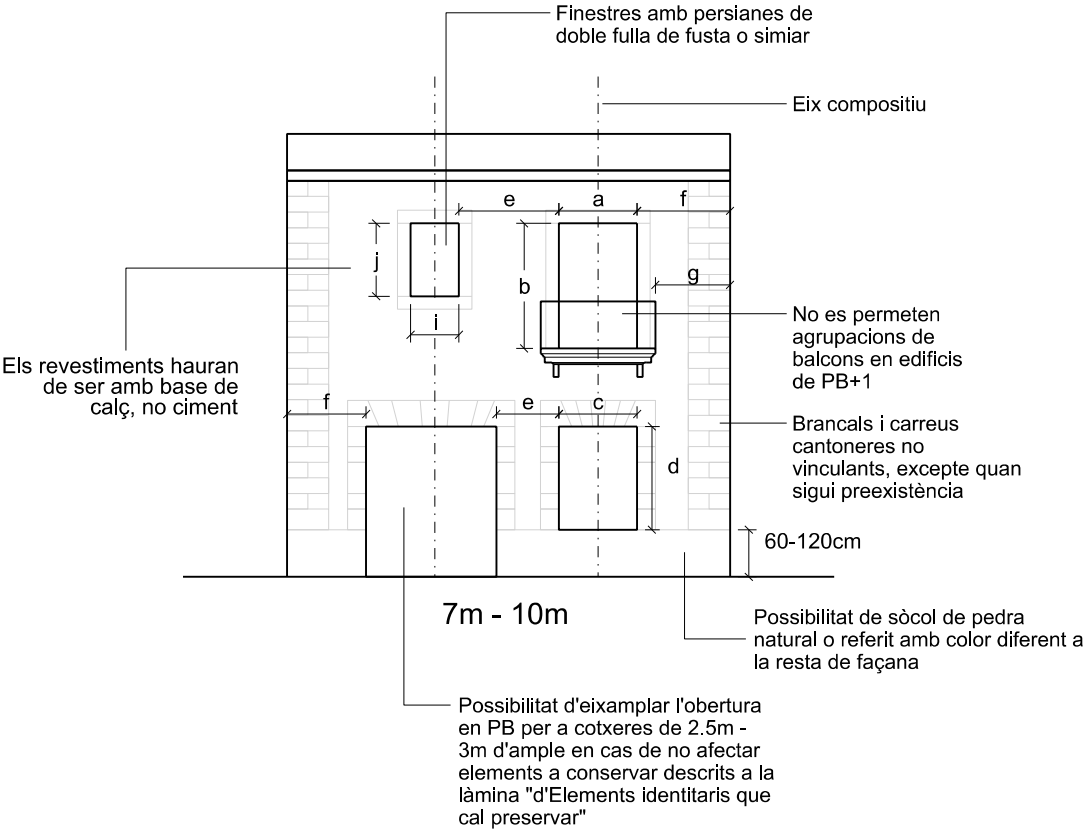
Parts de parcel·la incloses dins la profunditat edificable mesurada a partir d'una alineació a vial diferent a la qual la parcel·la dona front.



## Adaptació línia profunditat edificable en cas de parcel·les no perpendiculars a alineació vial

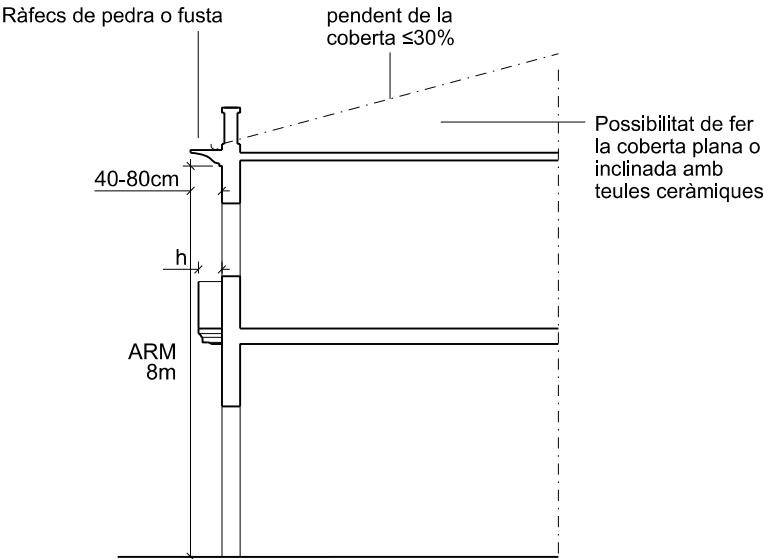


CROQUIS ORIENTATIU DE COMPOSICIÓ CLAU NA. FRONT DE PARCEL·LA ≥7m<10m

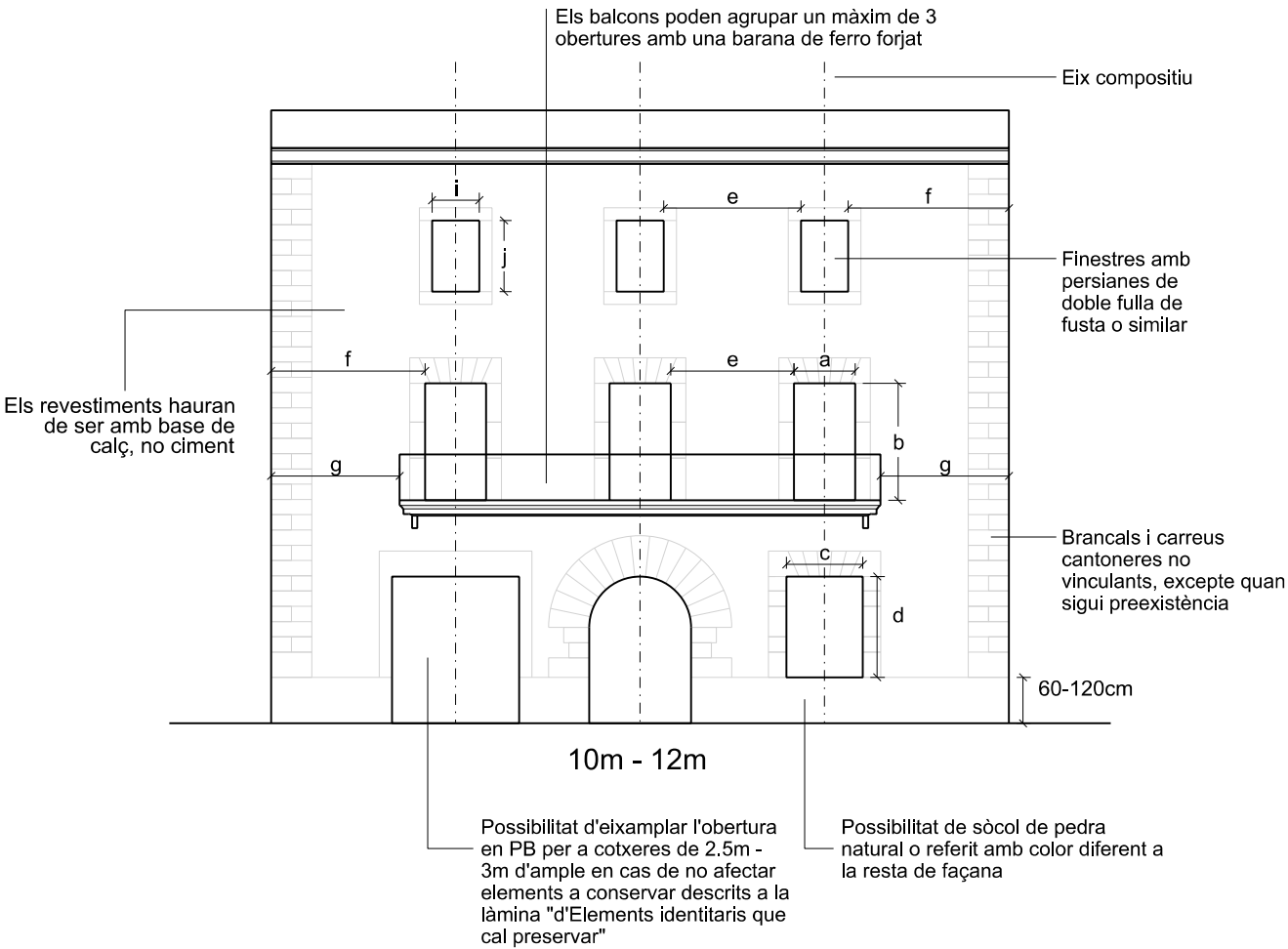


Proporcions de les obertures

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Proporció finestra (a/b)                         | 0.60    |
| Proporció finestra (c/d)                         | 0.50    |
| Proporció finestra (i/j)                         | 0.65    |
| Alçada màx. (b) i (d)                            | 2.8 m   |
| Alçada màx. (j)                                  | 1.5 m   |
| Distància mínima entre obertures (e)             | 1.20 m  |
| Distància mínima d'obertura a mitgera (f)        | 0.80 m  |
| Distància mínima entre la mitgera i el balcó (g) | 0.60 m  |
| Vol màxim dels balcons (h)                       | 0.45 m  |
| Vol dels ràfecs                                  | 40-80cm |



CROQUIS ORIENTATIU DE COMPOSICIÓ CLAU NA. FRONT DE PARCEL·LA ≥10m≤12m



**Proporclons de les obertures**

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Proporció finestra (a/b)                         | 0.60    |
| Proporció finestra (c/d)                         | 0.50    |
| Proporció finestra (i/j)                         | 0.65    |
| Alçada màx. (b) i (d)                            | 2.8 m   |
| Alçada màx. (j)                                  | 1.5 m   |
| Distància mínima entre obertures (e)             | 1.20 m  |
| Distància mínima d'obertura a mitgera (f)        | 0.80 m  |
| Distància mínima entre la mitgera i el balcó (g) | 0.60 m  |
| Vol màxim dels balcons (h)                       | 0.45 m  |
| Vol dels ràfecs                                  | 40-80cm |

Ràfecs de pedra o fusta

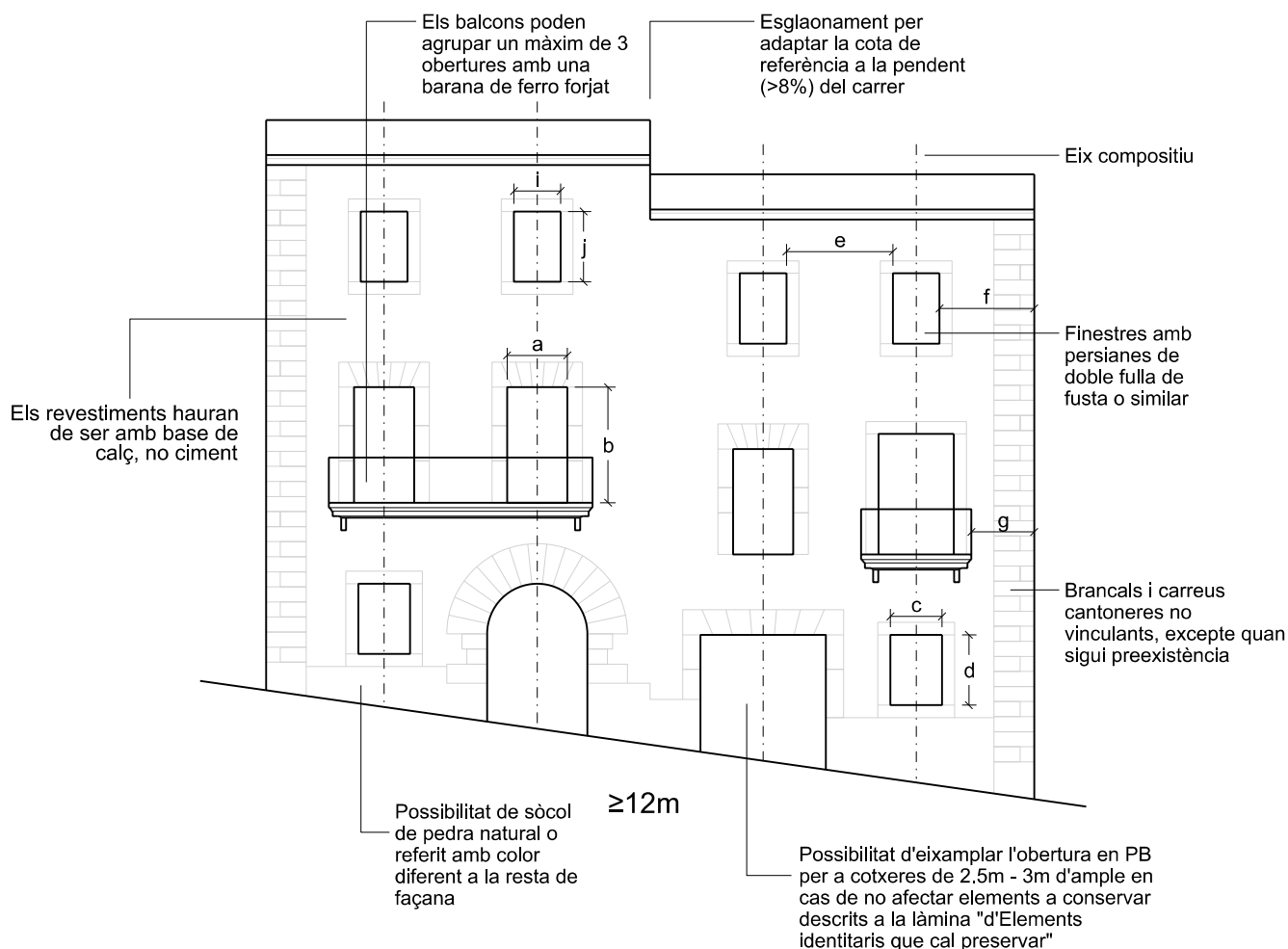
pendent de la coberta ≤30%

Possibilitat de fer la coberta plana o inclinada amb teules ceràmiques

40-80cm

ARM 11m

## CROQUIS ORIENTATIU DE COMPOSICIÓ CLAU NA. FRONT DE PARCEL·LA $\geq 12\text{m}$ EN PENDENT

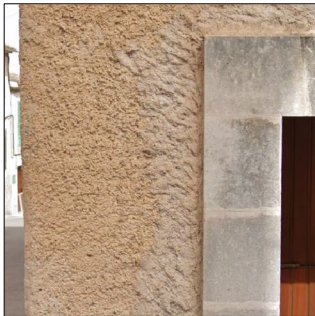




## ELEMENTS IDENTITARIS QUE CAL PRESERVAR

### MATERIALS I ACABATS

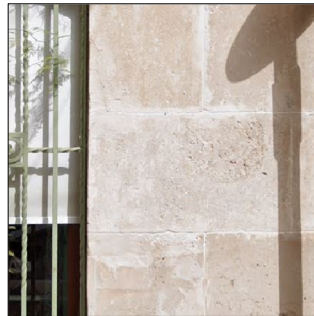
Aterracat fi amb base de morter de calç



Aterracat a base d'argamassa amb petites pedres incrustades



Mur de carreus grans de marès



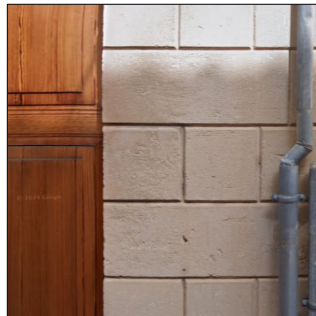
Mur de paredat verd, amb referit parcial amb base de morter de calç



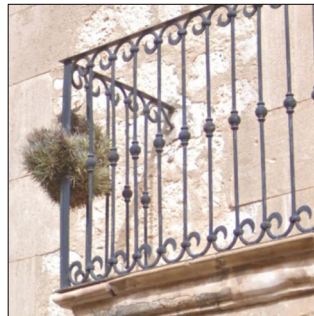
Acabat amb arrebossat fi



Acabat imitant carreus grans de marès



Barana de ferro forjat amb motius modernistes



Mur mixte



\*Els revestiments hauran de ser amb base de calç, no ciment

### ELEMENTS SINGULARS A PRESERVAR

Arc de mig punt amb finestra superior d'ampit motllurat



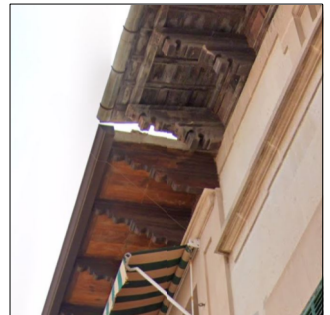
Balcó de planta primera amb baranes de ferro forjat i mènsules



Carreus cantoneres i emmarcament d'obertures de marès



Ràfecs ornamentats de fusta o pedra



**Annex 3: Fitxes normatives dels àmbits de planejament i gestió*****Unitats d'Actuació Urbanística (UA)***

|                  |                             |                 |
|------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>UA 01 (A)</b> | Garrover                    | Residencial     |
| <b>UA 01 (B)</b> | Garrover                    | Residencial     |
| <b>UA 02</b>     | Vinyeta                     | Residencial     |
| <b>UA 03</b>     | Pere Capellà                | Residencial     |
| <b>UA 04 (A)</b> | Carrer des Pujol            | Residencial     |
| <b>UA 04 (B)</b> | Carrer des Pujol            | Residencial     |
| <b>UA 05</b>     | Carrer d'Alexandre Rosselló | Residencial     |
| <b>UA 06</b>     | Carrer Ramon Llull          | Activ.econòmica |

***Sectors de Sòl Urbanitzable (SB)***

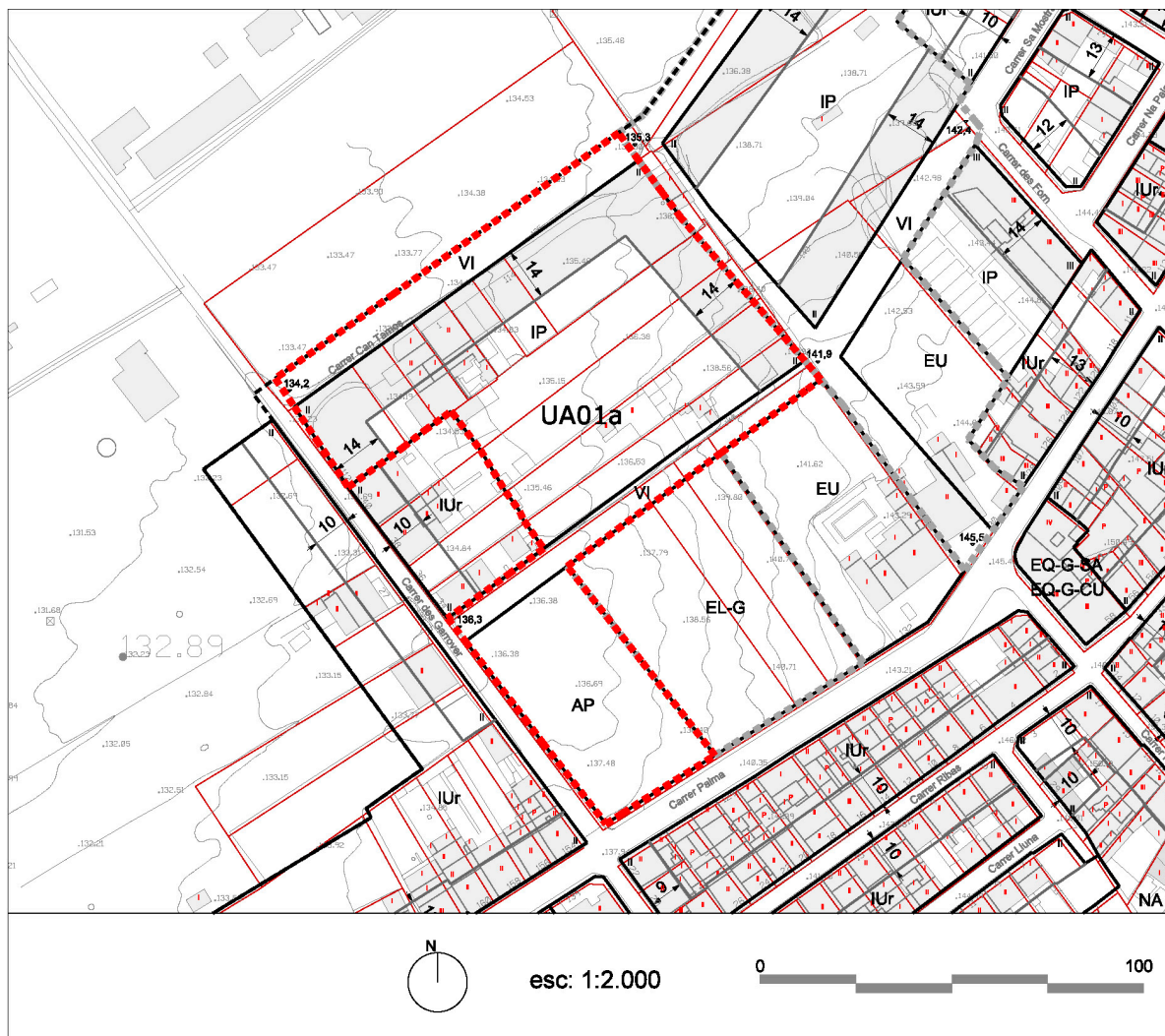
|               |                |             |
|---------------|----------------|-------------|
| <b>SB 01</b>  | Carrer Mestral | Residencial |
| <b>SBO 02</b> | Rotonda Nord   | Sistemes    |
| <b>SB 03</b>  | Molins         | Residencial |

Condicions generals per a les Unitats d'actuació Urbanística:

- Els valors normatius de les fitxes seran la superfície de la Unitat, el coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B), el percentatge de cessions per a sistemes urbanístics, la densitat d'habitatges (en cas d'ús residencial) i la reserva de sostre per a habitatges de protecció pública.
- L'ordenació de les fitxes és vinculant, tot i que les figures de desenvolupament podran ajustar l'ordenació sempre i quan es respectin els criteris generals d'ordenació i les condicions establertes a aquesta Normativa.

Condicions generals per a tots els Sectors de sòl urbanitzable:

- El domini públic hidràulic no computarà a efectes d'edificabilitat ni participarà en el repartiment de beneficis i càrregues.
- Serà obligatòria la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament establert a cada fitxa..
- Els valors normatius de les fitxes seran: la superfície del sector, el coeficient d'edificabilitat bruta (C.E.B), el percentatge de cessions per a sistemes urbanístics, la densitat d'habitatges (sectors residencials), la reserva de sostre per a habitatges de protecció pública, la situació dels sistemes generals vinculants i l'ús principal del sector.
- Per a l'aprovació del Projecte d'Urbanització corresponent caldrà demanar informe previ a HIDROBAL i a la companyia elèctrica a efectes de determinar si cal reservar sòl i si escau reserva econòmica pel sistema de sanejament o per situar una Estació Transformadora.
- A les fitxes s'utilitzen les abreviacions: HRLL (Habitatge renda lliure), HP (Habitatge protecció pública).



## UA 01a – Garrover

Actuació de Dotació. Sòl urbà sense urbanització consolidada

**Objectiu:** Omplir un buit urbà amb la urbanització de dos nous carrers que connecten el carrer des Garrover amb la continuació del Carrer Pou Nou i preveure una reserva d'aparcament dissuasiu a l'entrada del nucli urbà.

### Valors normatius

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| C.E.B:                     | 0,488 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| Nombre màxim d'habitatges: | 29 htg                                   |
| Densitat bruta (htg/Ha)    | 28,8 htg/Ha                              |
| Densitat neta (hab/Ha)     | 72,1 hab/Ha                              |

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Àmbit                     | 10.061 m <sup>2</sup> s |
| Sostre màxim:             | 4.913 m <sup>2</sup> st |
| Sostre màxim residencial: | 4.913 m <sup>2</sup> st |

### Sistemes urbanístics

3.844 m<sup>2</sup>s

38%

#### Sistemes locals

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| VI – Xarxa viària de domini públic | 1.808 m <sup>2</sup> s |
| AP – Aparcament de vehicles        | 2.036 m <sup>2</sup> s |

### Zones

6.217 m<sup>2</sup>s

62%

|                                               |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|
| IP – Zona residencial intensiva plurifamiliar | 6.217 m <sup>2</sup> s |
|-----------------------------------------------|------------------------|

### Distribució sostre

#### Sostre residencial

|           |                         |      |        |
|-----------|-------------------------|------|--------|
| HRLL – IP | 4.913 m <sup>2</sup> st | 100% | 29 htg |
|-----------|-------------------------|------|--------|

**Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació .

Les NNSS ordenaven directament aquesta àrea que quedava en sòl urbà, amb la previsió d'obertura dels vials però sense preveure cessió de sistemes, espai lliure, aparcament, etc, i li donaven un aprofitament total de 7.506 m<sup>2</sup>st.

L'aprofitament total amb la nova ordenació és de 4.913 m<sup>2</sup>st.

Al disminuir l'aprofitament respecte les NNSS, no és obligatòria la cessió del percentatge de l'aprofitament tal com preveu l'article 29.3.d) de la LUIB: *En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior.*

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, l'article 37i) de la LUIB preveu que: *En qualsevol cas, el pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.*

Atès que aquest àmbit és una actuació de dotació i no una actuació de renovació urbana ni de reforma interior, no es obligatòria la reserva de sostre mínim del 30 % per habitatge de protecció oficial.

**Condicions i observacions:**

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

**Usos:****IP:**

Global: Residencial

Detallat: Plurifamiliar, unifamiliar

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, recreatiu, taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

**Mesures ambientals a tenir en compte:**

En el vial perimetral de la franja oest caldrà establir estratègies de vora considerant la seva adjacència amb sòl rústic. En aquest sentit, caldrà urbanitzar tan sols la cara propera a la taca urbana i mantenir sense vorera i enllumenat la cara oest, en la qual es pot implantar una vora vegetada que delimiti el sòl urbà. Respecte a la potencial vegetació que trobem a la zona definida com a espais lliures, aquesta ha de ser autòctona i de baix requeriment hídric.





|                 |                         |     |        |
|-----------------|-------------------------|-----|--------|
| HRLL – IP ..... | 5.812 m <sup>2</sup> st | 87% | 34 htg |
| HRLL – EU ..... | 859 m <sup>2</sup> st   | 13% | 4 htg  |

#### Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Les NNSS ordenaven directament aquesta àrea que quedava en sòl urbà, amb la previsió d'obertura dels vials però sense preveure cessió de sistemes, espai lliure, aparcament, etc, i li donaven un aprofitament total de 11.145 m<sup>2</sup>st.

L'aprofitament total amb la nova ordenació és de 6.671 m<sup>2</sup>st.

Al disminuir l'aprofitament respecte les NNSS, no és obligatòria la cessió del percentatge de l'aprofitament tal com preveu **l'article 29.3.d) de la LUIB: En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior.**

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, **l'article 37i) de la LUIB** preveu que: **En qualsevol cas, el pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.**

Atès que aquest àmbit és una actuació de dotació i no una actuació de renovació urbana ni de reforma interior, no es obligatòria la reserva de sostre mínim del 30 % per habitatge de protecció oficial.

#### Condicions i observacions:

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

#### Usos:

##### IP:

Global: Residencial

Detallat: Plurifamiliar, unifamiliar

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, recreatiu, taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

##### EU:

Global: Residencial

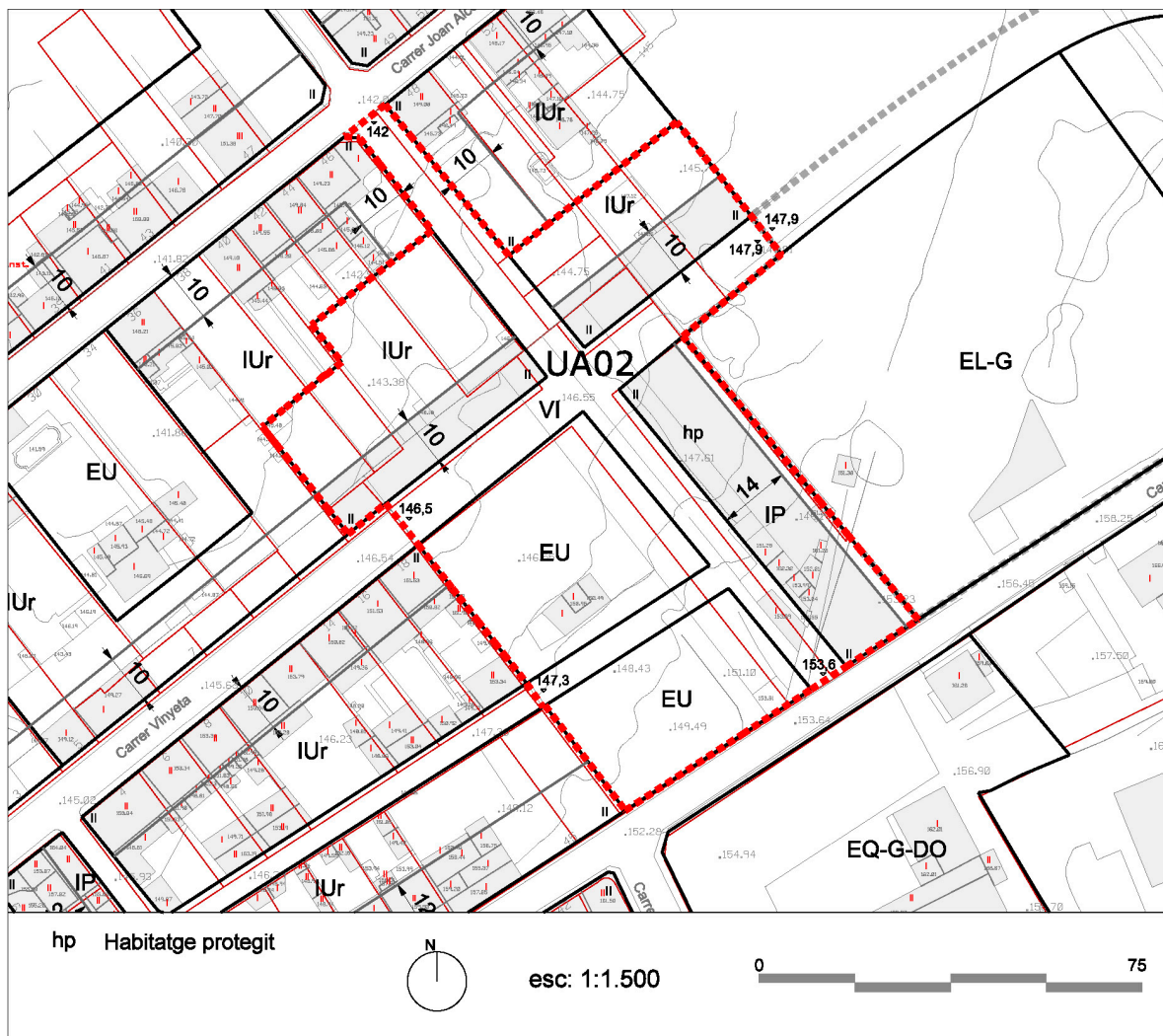
Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural.

#### Mesures ambientals a tenir en compte:

En el vial perimetral de la franja oest caldrà establir estratègies de vora considerant la seva adjacència amb sòl rústic. En aquest sentit, caldrà urbanitzar tan sols la cara propera a la taca urbana i mantenir sense vorera i enllumenat la cara oest, en la qual es pot implantar una vora vegetada que delimiti el sòl urbà. Respecte a la potencial vegetació que trobem a la zona definida com a espais lliures, aquesta ha de ser autòctona i de baix requeriment hídric.



## UA 02 – Vinyeta

Sòl urbà sense urbanització consolidada

**Objectiu:** Completar el mallat de carrers amb la continuació del carrer Vinyeta i la connexió d'aquest amb el carrer Joan Alcover i el carrer d'Emili Pou.

### Valors normatius

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| C.E.B:                     | 0,622 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| Nombre màxim d'habitatges: | 33 htg                                   |
| Densitat bruta (htg/Ha)    | 38 htg/Ha                                |
| Densitat neta (hab/Ha)     | 95,1 hab/Ha                              |

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Àmbit                     | 8.676 m <sup>2</sup> s  |
| Sostre màxim:             | 5.394 m <sup>2</sup> st |
| Sostre màxim residencial: | 5.394 m <sup>2</sup> st |

|                             |                             |            |
|-----------------------------|-----------------------------|------------|
| <b>Sistemes urbanístics</b> | <b>2.265 m<sup>2</sup>s</b> | <b>26%</b> |
|-----------------------------|-----------------------------|------------|

### Sistemes locals

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| VI – Xarxa viària de domini públic | 2.265 m <sup>2</sup> s |
|------------------------------------|------------------------|

|              |                             |             |
|--------------|-----------------------------|-------------|
| <b>Zones</b> | <b>6.411 m<sup>2</sup>s</b> | <b>74 %</b> |
|--------------|-----------------------------|-------------|

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| IP – Zona residencial intensiva plurifamiliar       | 1.171 m <sup>2</sup> s |
| IUr – Zona residencial intensiva unifamiliar. Raval | 2.602 m <sup>2</sup> s |
| EU – Zona residencial extensiva unifamiliar         | 2.638 m <sup>2</sup> s |

### Distribució sostre

#### Sostre residencial

|            |                         |     |        |
|------------|-------------------------|-----|--------|
| HRLL – IUr | 1.826 m <sup>2</sup> st | 42% | 11 htg |
|------------|-------------------------|-----|--------|



|                 |                         |     |       |
|-----------------|-------------------------|-----|-------|
| HRLL – EU ..... | 1.583 m <sup>2</sup> st | 26% | 6 htg |
| HRLL – IP ..... | 1.372 m <sup>2</sup> st | 22% | 8 htg |
| HPO – IP .....  | 613 m <sup>2</sup> st   | 10% | 8 htg |

#### **Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

L'àmbit no realitza cessió d'aprofitament ni fa reserva de sostre mínim del 30% per habitatge de protecció oficial ja que recull a la proposta obertures de vials ja previstos per les NNSS i tenint en compte que no disposen dels serveis urbanístics bàsics és d'aplicació la Disposició transitòria onzena de la LUIB. Tanmateix, atès l'estudi econòmic i la memòria social, es preveu a aquesta UA una reserva del 10% del sostre destinat a habitatge per a fer HPO.

#### **Condicions i observacions:**

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions. Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

#### **Usos:**

##### **IP:**

Global: Residencial

Detallat: Plurifamiliar, unifamiliar

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, recreatiu, taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

##### **IUr:**

Global: Residencial

Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal i socio-cultural.

##### **EU:**

Global: Residencial

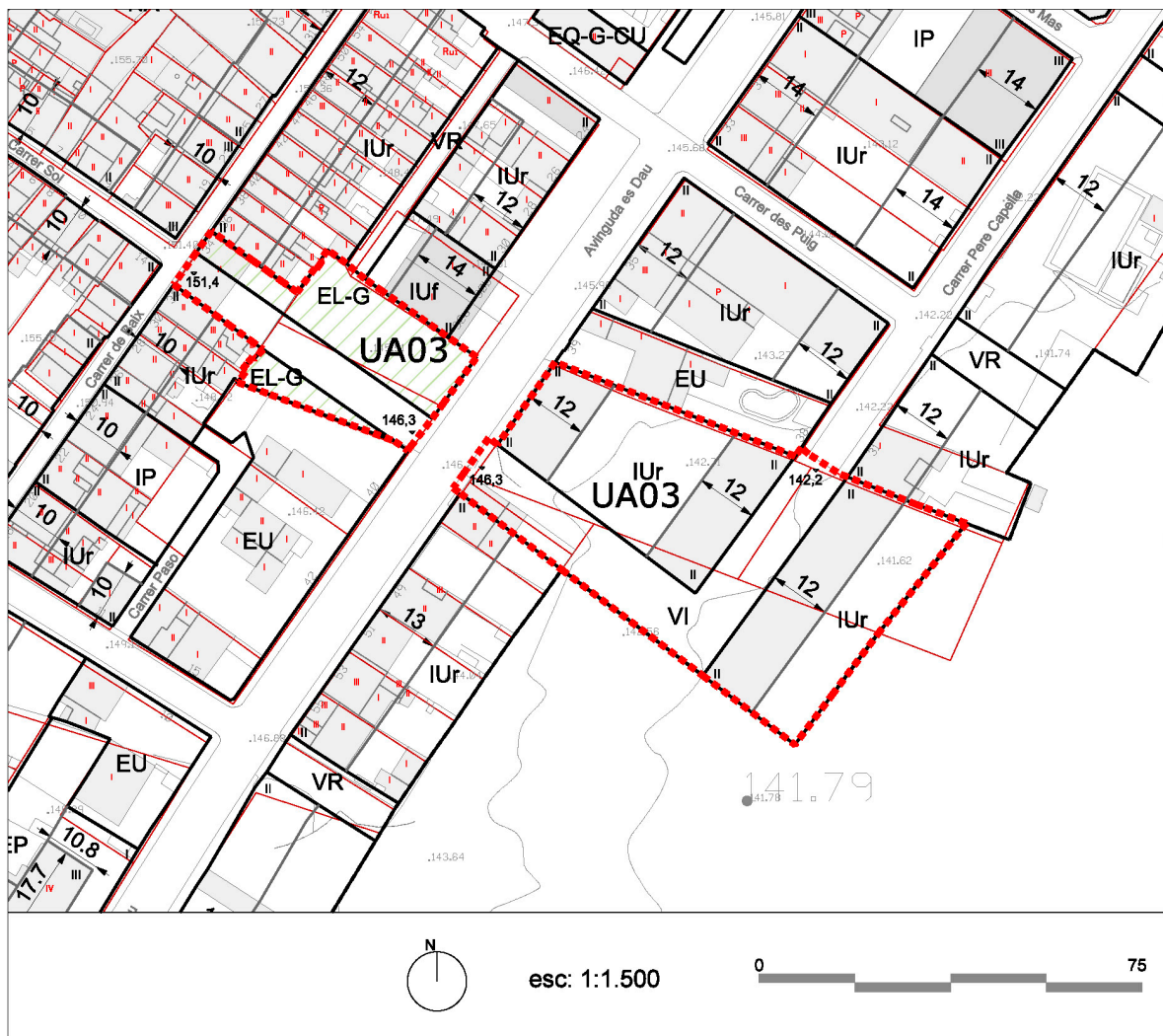
Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural.

#### **Mesures ambientals a tenir en compte:**

Es tracta d'una peça situada dins el nucli urbà sense condicionants ambientals significatius. No cal prendre cap mesura addicional més enllà de les definides a l'apartat 9 d'aquest EAE (mesures corresponents a la fase d'obres).



## UA 03 – Père Capellà

Actuació de Dotació. Sòl urbà sense urbanització consolidada

**Objectiu:** Completar la xarxa viària amb la urbanització del carrer Pere Capella, actualment en cul-de-sac, per embocar a l'avinguda es Dau, a més de prolongar el carrer Sol i preveure la reserva d'un espai lliure entre l'avinguda es Dau i el carrer de Baix.

### Valors normatius

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| C.E.B:                     | 0,514 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| Nombre màxim d'habitatges: | 10 htg                                   |
| Densitat bruta (htg/Ha)    | 20,9 htg/Ha                              |
| Densitat neta (hab/Ha)     | 62,1 hab/Ha                              |

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Àmbit                     | 4.792 m <sup>2</sup> s  |
| Sostre màxim:             | 2.465 m <sup>2</sup> st |
| Sostre màxim residencial: | 2.465 m <sup>2</sup> st |

### Sistemes urbanístics

2.325 m<sup>2</sup>s

48,5%

### Sistemes generals

|                                                         |                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| EL-G – Espais lliures de domini públic. Sistema genetal | 769 m <sup>2</sup> s |
|---------------------------------------------------------|----------------------|

### Sistemes locals

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| VI – Xarxa viària de domini públic | 1.556 m <sup>2</sup> s |
|------------------------------------|------------------------|

### Zones

2.467 m<sup>2</sup>s

51,5 %

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| IUr – Zona residencial intensiva unifamiliar. Raval | 2.467 m <sup>2</sup> s |
|-----------------------------------------------------|------------------------|

### Distribució sostre

#### Sostre residencial

#### Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Les NNSS ordenaven directament aquesta àrea que quedava en sòl urbà, amb la previsió d'obertura dels vials però sense preveure cessió de sistemes, espai lliure, aparcament, etc, i li donaven un aprofitament total de 2.607 m<sup>2</sup>st.

L'aprofitament total amb la nova ordenació és de 2.465 m<sup>2</sup>st.

Al disminuir l'aprofitament respecte les NNSS, no és obligatòria la cessió del percentatge de l'aprofitament tal com preveu **l'article 29.3.d) de la LUIB: En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior.**

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, **l'article 37i) de la LUIB** preveu que: *En qualsevol cas, el pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.*

Atès que aquest àmbit és una actuació de dotació i no una actuació de renovació urbana ni de reforma interior, no es obligatòria la reserva de sostre mínim del 30 % per habitatge de protecció oficial.

#### Condicions i observacions:

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

#### Usos:

##### IUr:

Global: Residencial

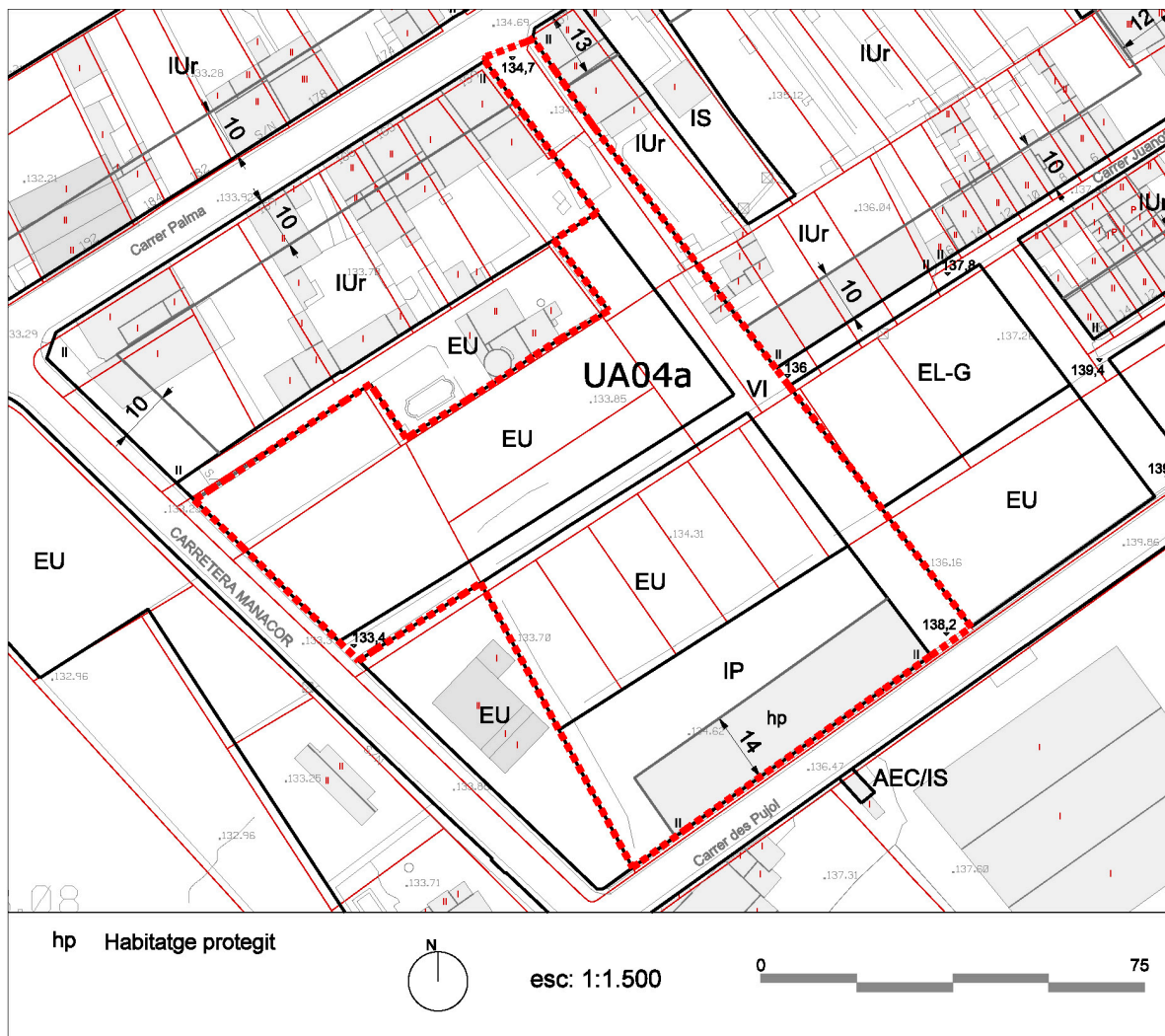
Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal i socio-cultural.

#### Mesures ambientals a tenir en compte:

Aquesta unitat limita amb el sòl rústic, per la qual cosa configura la façana del nucli urbà per la cara est. Així doncs, es recomana que la tipologia de les edificacions admeses sigui similar a la dels entorns per tal de no generar discontinuïtats ni contrastos. Respecte als espais lliures, en cas de que sigui necessària la plantació de nova vegetació, aquesta ha de ser autòctona i de baix requeriment hídric.



## UA 04a – Carrer des Pujol

Sòl urbà sense urbanització consolidada

**Objectiu:** Omplir un buit urbà i completar la xarxa viària amb la urbanització del carrer Joanot Colom, actualment en cul de sac, fins a la Carretera de Manacor i la obertura d'un nou vial que connecta el carrer des Pujol amb el Carrer de Palma.

### Valors normatius

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| C.E.B:                     | 0,536 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| Nombre màxim d'habitatges: | 26 htg                                   |
| Densitat bruta (htg/Ha)    | 28,7 htg/Ha                              |
| Densitat neta (hab/Ha)     | 71,7 hab/Ha                              |

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Àmbit                     | 9.070 m <sup>2</sup> s  |
| Sostre màxim:             | 4.865 m <sup>2</sup> st |
| Sostre màxim residencial: | 4.865 m <sup>2</sup> st |

|                             |                             |            |
|-----------------------------|-----------------------------|------------|
| <b>Sistemes urbanístics</b> | <b>1.826 m<sup>2</sup>s</b> | <b>20%</b> |
|-----------------------------|-----------------------------|------------|

#### Sistemes locals

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| VI – Xarxa viària de domini públic | 1.826 m <sup>2</sup> s |
|------------------------------------|------------------------|

|              |                             |            |
|--------------|-----------------------------|------------|
| <b>Zones</b> | <b>7.244 m<sup>2</sup>s</b> | <b>80%</b> |
|--------------|-----------------------------|------------|

|                                               |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|
| IP – Zona residencial intensiva plurifamiliar | 1.980 m <sup>2</sup> s |
| EU – Zona residencial extensiva unifamiliar   | 5.264 m <sup>2</sup> s |

### Distribució sostre

#### Sostre residencial

|           |                         |     |       |
|-----------|-------------------------|-----|-------|
| HRLL – IP | 1.220 m <sup>2</sup> st | 25% | 7 htg |
|-----------|-------------------------|-----|-------|

|                 |                         |     |        |
|-----------------|-------------------------|-----|--------|
| HRLL – EU ..... | 3.159 m <sup>2</sup> st | 65% | 13 htg |
| HPO – IP .....  | 486 m <sup>2</sup> st   | 10% | 6 htg  |

#### **Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

L'àmbit no realitza cessió d'aprofitament ni fa reserva de sostre mínim del 30 % per habitatge de protecció oficial ja que recull a la proposta obertures de vials ja previstos per les NNSS i tenint en compte que no disposen dels serveis urbanístics bàsics és d'aplicació la Disposició transitòria onzena de la LUIB. Tanmateix, atès l'estudi econòmic i la memòria social, es preveu a aquesta UA una reserva del 10% del sostre destinat a habitatge per a fer HPO.

#### **Condicions i observacions:**

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

#### **Usos:**

##### **IP:**

Global: Residencial

Detallat: Plurifamiliar, unifamiliar

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, recreatiu , taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

##### **EU:**

Global: Residencial

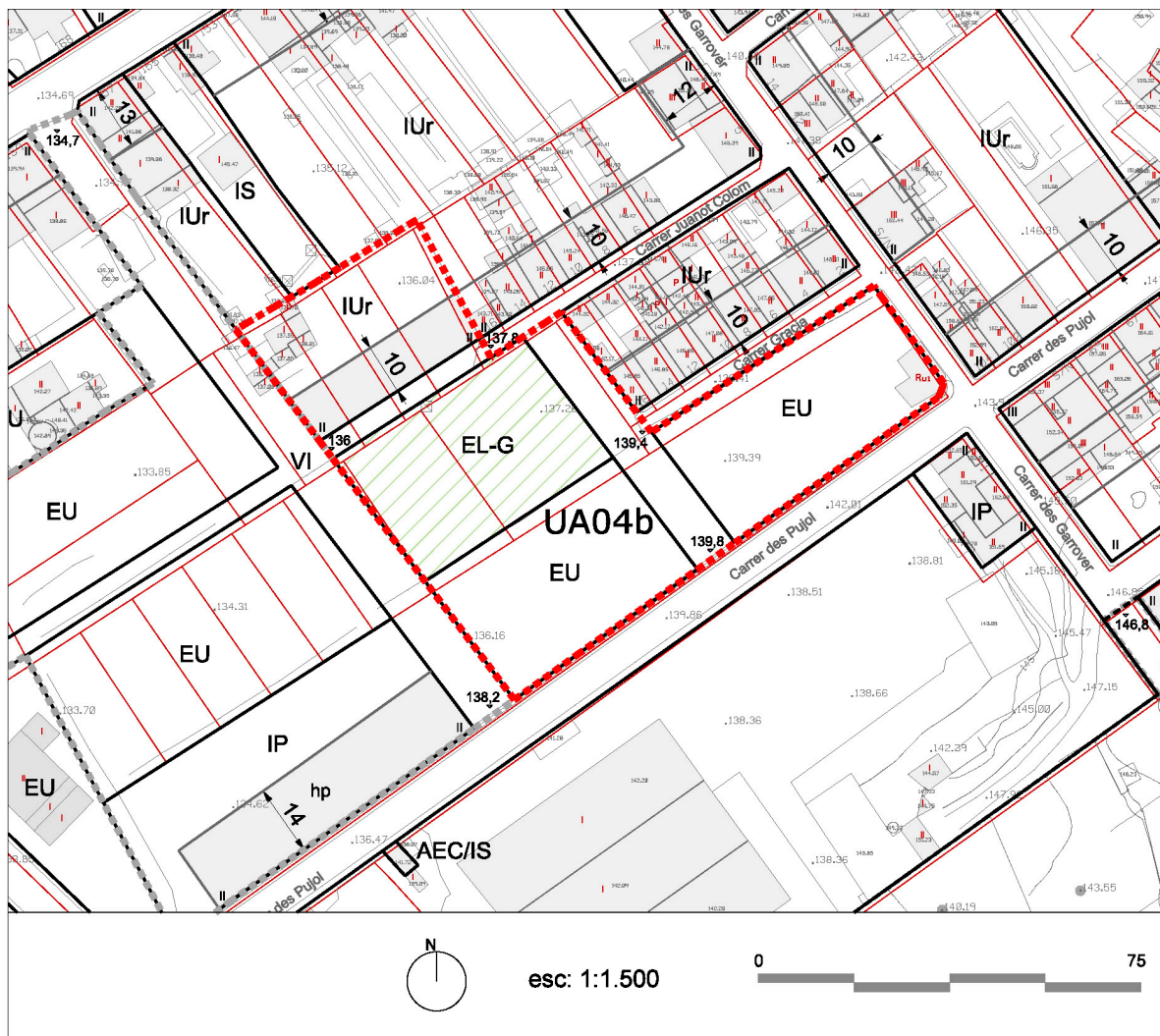
Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural.

#### **Mesures ambientals a tenir en compte:**

Tenint en compte l'emplaçament de l'àmbit, aquest configurarà la façana sud del nucli urbà. En aquest sentit, es recomana que la tipologia de les edificacions admeses sigui similar a la dels entorns per tal de no generar discontinuïtats ni contrastos. Respecte als espais lliures, en cas de que sigui necessària la plantació de nova vegetació, aquesta ha de ser autòctona i de baix requeriment hídric.



## UA 04b – Carrer des Pujol

Actuació de Dotació. Sòl urbà sense urbanització consolidada

**Objectiu:** Omplir un buit urbà i completar la xarxa viària amb la urbanització del carrer Joanot Colom, actualment en cul de sac, i connectar aquest carrer i el carrer Gracia amb l'eix principal, el carrer des Pujol. Preveure una reserva d'espai lliure al carrer des Pujol.

### Valors normatius

C.E.B: ..... **0,413 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s**  
 Nombre màxim d'habitatges: ..... 12 htg  
 Densitat bruta (htg/Ha) ..... 21,4 htg/Ha  
 Densitat neta (hab/Ha) ..... 69,6 hab/Ha

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit ..... 5.619 m<sup>2</sup>s  
 Sostre màxim: ..... 2.318 m<sup>2</sup>st  
 Sostre màxim residencial: ..... 2.318 m<sup>2</sup>st

### Sistemes urbanístics

**1.809 m<sup>2</sup>s**

**32,19%**

#### Sistemes generals

EL-G – Espais lliures de domini públic. Sistema general. .... 1.308 m<sup>2</sup>s

#### Sistemes locals

VI – Xarxa viària de domini públic..... 501 m<sup>2</sup>s

### Zones

**3.810 m<sup>2</sup>s**

**67,81%**

EU – Zona residencial extensiva unifamiliar. .... 2.553 m<sup>2</sup>s

IUr – Zona residencial intensiva unifamiliar. Raval ..... 1.257 m<sup>2</sup>s

### Distribució sostre



|                           |                         |     |       |
|---------------------------|-------------------------|-----|-------|
| <b>Sostre residencial</b> |                         |     |       |
| HRLL – IUr .....          | 763 m <sup>2</sup> st   | 33% | 5 htg |
| HRLL – EU .....           | 1.555 m <sup>2</sup> st | 67% | 7 htg |

#### **Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Les NNSS ordenaven directament aquesta àrea que quedava en sòl urbà, amb la previsió d'obertura dels vials però sense preveure cessió de sistemes, espai lliure, aparcament, etc, i li donaven un aprofitament total de 1.880 m<sup>2</sup>st.

L'aprofitament total amb la nova ordenació és de 2.318 m<sup>2</sup>st.

Tal com preveu l'article 29.3d) de la LUIB: *En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior.* En aquest àmbit, doncs, l'increment de l'aprofitament és de 438 m<sup>2</sup>st, per tant la cessió de l'aprofitament equival a 43,80m<sup>2</sup>st.

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, l'article 37i) de la LUIB preveu que: *En qualsevol cas, el pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.*

Atès que aquest àmbit és una actuació de dotació i no una actuació de renovació urbana ni de reforma interior, no es obligatòria la reserva de sostre mínim del 30 % per habitatge de protecció oficial.

#### **Condicions i observacions:**

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

#### **Usos:**

##### **IUr:**

Global: Residencial

Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal i socio-cultural.

##### **EU:**

Global: Residencial

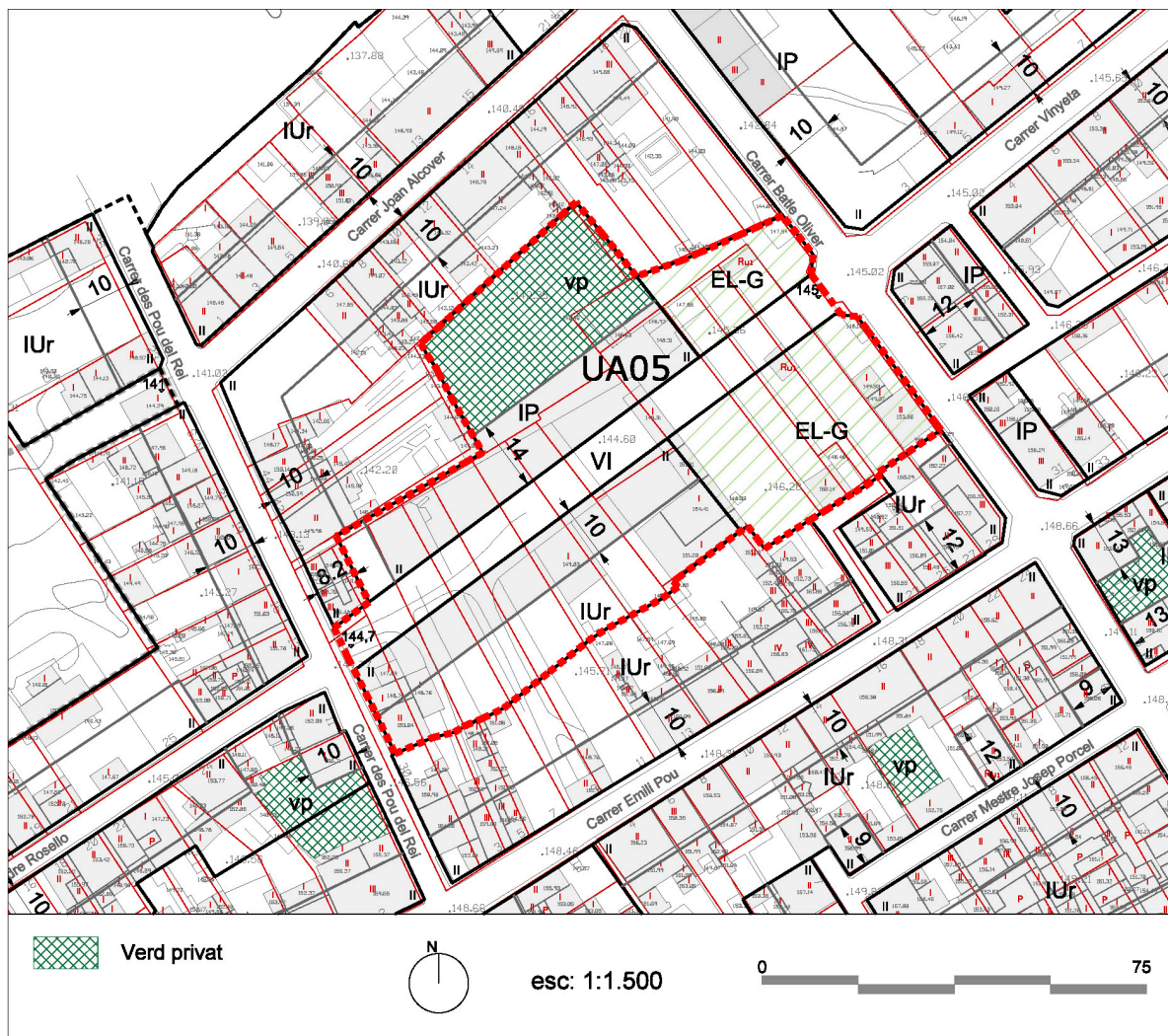
Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: Comercial de superfície menor a 400m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal, socio-cultural.

#### **Mesures ambientals a tenir en compte:**

Tenint en compte l'emplaçament de l'àmbit, aquest configurarà la façana sud del nucli urbà. En aquest sentit, es recomana que la tipologia de les edificacions admeses sigui similar a la dels entorns per tal de no generar discontinuïtats ni contrastos. Respecte als espais lliures, en cas de que sigui necessària la plantació de nova vegetació, aquesta ha de ser autòctona i de baix requeriment hídric.



## UA 05 – Carrer d'Alexandre Rosselló

Actuació de Dotació. Sòl urbà sense urbanització consolidada

**Objectiu:** Donar continuïtat a la xarxa viària amb la connexió del carrer d'Alexandre Rosselló i el carrer sa Vinyeta. Preveure una reserva d'espai lliure a tocar del carrer Batle Oliver.

### Valors normatius

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| C.E.B:                     | 0,526 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| Nombre màxim d'habitatges: | 19 htg                                   |
| Densitat bruta (htg/Ha)    | 28,9 htg/Ha                              |
| Densitat neta (hab/Ha)     | 98,6 hab/Ha                              |

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Àmbit                     | 6.570 m <sup>2</sup> s  |
| Sostre màxim:             | 3.454 m <sup>2</sup> st |
| Sostre màxim residencial: | 3.454 m <sup>2</sup> st |

### Sistemes urbanístics

2.804 m<sup>2</sup>s

43%

#### Sistemes generals

|                                                         |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| EL-G – Espais lliures de domini públic. Sistema general | 1.751 m <sup>2</sup> s |
|---------------------------------------------------------|------------------------|

#### Sistemes locals

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| VI – Xarxa viària de domini públic | 1.053 m <sup>2</sup> s |
|------------------------------------|------------------------|

### Zones

3.766 m<sup>2</sup>s

57%

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| IP – Zona residencial intensiva plurifamiliar       | 2.002 m <sup>2</sup> s |
| IUr – Zona residencial intensiva unifamiliar. Raval | 1.764 m <sup>2</sup> s |

### Distribució sostre

#### Sostre residencial

|                  |                         |     |        |
|------------------|-------------------------|-----|--------|
| HRLL – IP .....  | 1.913 m <sup>2</sup> st | 55% | 11 htg |
| HRLL – IUr ..... | 1.541 m <sup>2</sup> st | 45% | 8 htg  |

#### Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Les NNSS ordenaven directament aquesta àrea que quedava en sòl urbà, amb la previsió d'obertura dels vials però sense preveure cessió de sistemes, espai lliure, aparcament, etc, i li donaven un aprofitament total de 4.497 m<sup>2</sup>st.

L'aprofitament total amb la nova ordenació és de 3.454 m<sup>2</sup>st.

Al disminuir l'aprofitament respecte les NNSS, no és obligatòria la cessió del percentatge de l'aprofitament tal com preveu **l'article 29.3.d) de la LUIB: *En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior.***

Pel que fa a la reserva d'habitatge protegit, **l'article 37i) de la LUIB** preveu que: ***En qualsevol cas, el pla ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable i en el sòl urbà que hagi de sotmetre's a actuacions de renovació urbana i de reforma interior, sempre que, en tots aquests casos, l'ús residencial sigui el predominant.***

Atès que aquest àmbit és una actuació de dotació i no una actuació de renovació urbana ni de reforma interior, no es obligatòria la reserva de sostre mínim del 30 % per habitatge de protecció oficial.

#### Condicions i observacions:

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

#### Usos:

##### IP:

Global: Residencial

Detallat: Plurifamiliar, unifamiliar

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, recreatiu , taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

##### IUr:

Global: Residencial

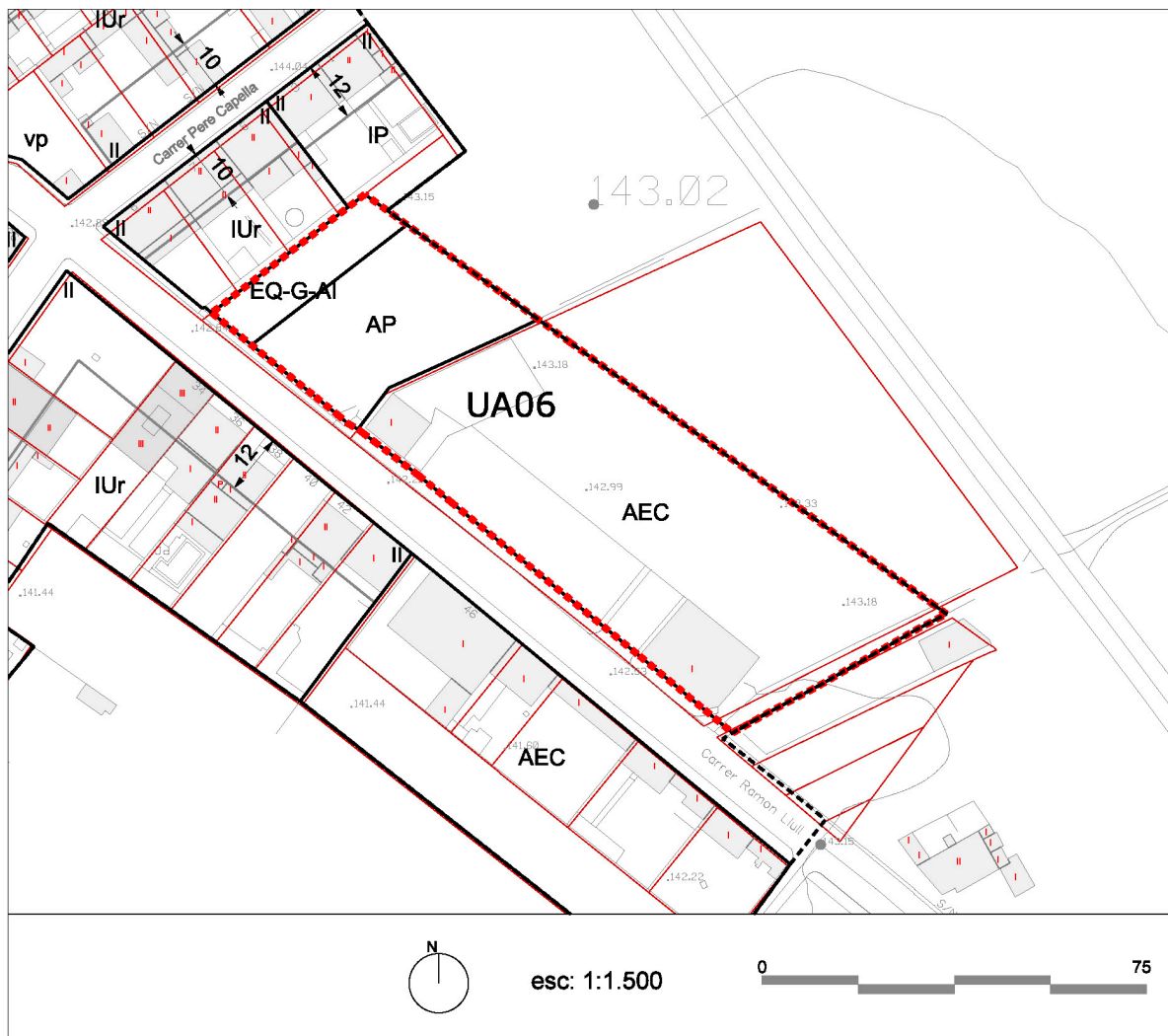
Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m<sup>2</sup>, administratiu privat, taller artesanal i socio-cultural.

#### Mesures ambientals a tenir en compte:

Respecte a les dos peces d'espais lliures que hi trobem, la vegetació que s'hi implementi ha de ser autòctona i de baix requeriment hídric. Per altra banda, són d'aplicació les mesures definides a l'apartat 9 de l'EAE respecte a la fase de construcció.



## UA 06 – Carrer de Ramon Llull

Actuació de Dotació. Sòl urbà sense urbanització consolidada

**Objectiu:** Preveure activitats econòmiques, una reserva d'aparcament a l'entrada est del nucli urbà i una reserva d'equipament administratiu.

### Valors normatius

C.E.B: ..... 1,113 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit ..... 5.389 m<sup>2</sup>s

Sostre màxim: ..... 5.998 m<sup>2</sup>st

Sostre màxim activitat econòmica ..... 5.998 m<sup>2</sup>st

### Sistemes urbanístics

1.390 m<sup>2</sup>s

26%

### Sistemes locals

AP – Aparcament de vehicles ..... 1.020 m<sup>2</sup>s

EQ-G-Ai – Equipament administratiu-institucional. Sistema general ..... 370 m<sup>2</sup>s

### Zones

3.999 m<sup>2</sup>s

74%

AEC – Zona d'activitat econòmica ..... 3.999 m<sup>2</sup>s

**Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Les NNSS ordenaven directament aquesta àrea que quedava en sòl urbà, sense preveure cessió de sistemes, espai lliure, aparcament, etc, i li donaven un aprofitament total de 6.530 m<sup>2</sup>st.

L'aprofitament total amb la nova ordenació és de 5.998 m<sup>2</sup>st.

Al disminuir l'aprofitament respecte les NNSS, no és obligatòria la cessió del percentatge de l'aprofitament tal com preveu l'article 29.3.d) de la LUIB: *En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior.*

**Condicions i observacions:**

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions.

Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

**Usos:****AEC:**

Global: Activitat econòmica

Detallat: Productiu, emmagatzematge, tecnològic.

Compatibles: Comercial, administratiu privat, recreatiu, taller mecànic, esportiu, habitatge, 1 habitatge per parcel·la, relacionat amb l'activitat.

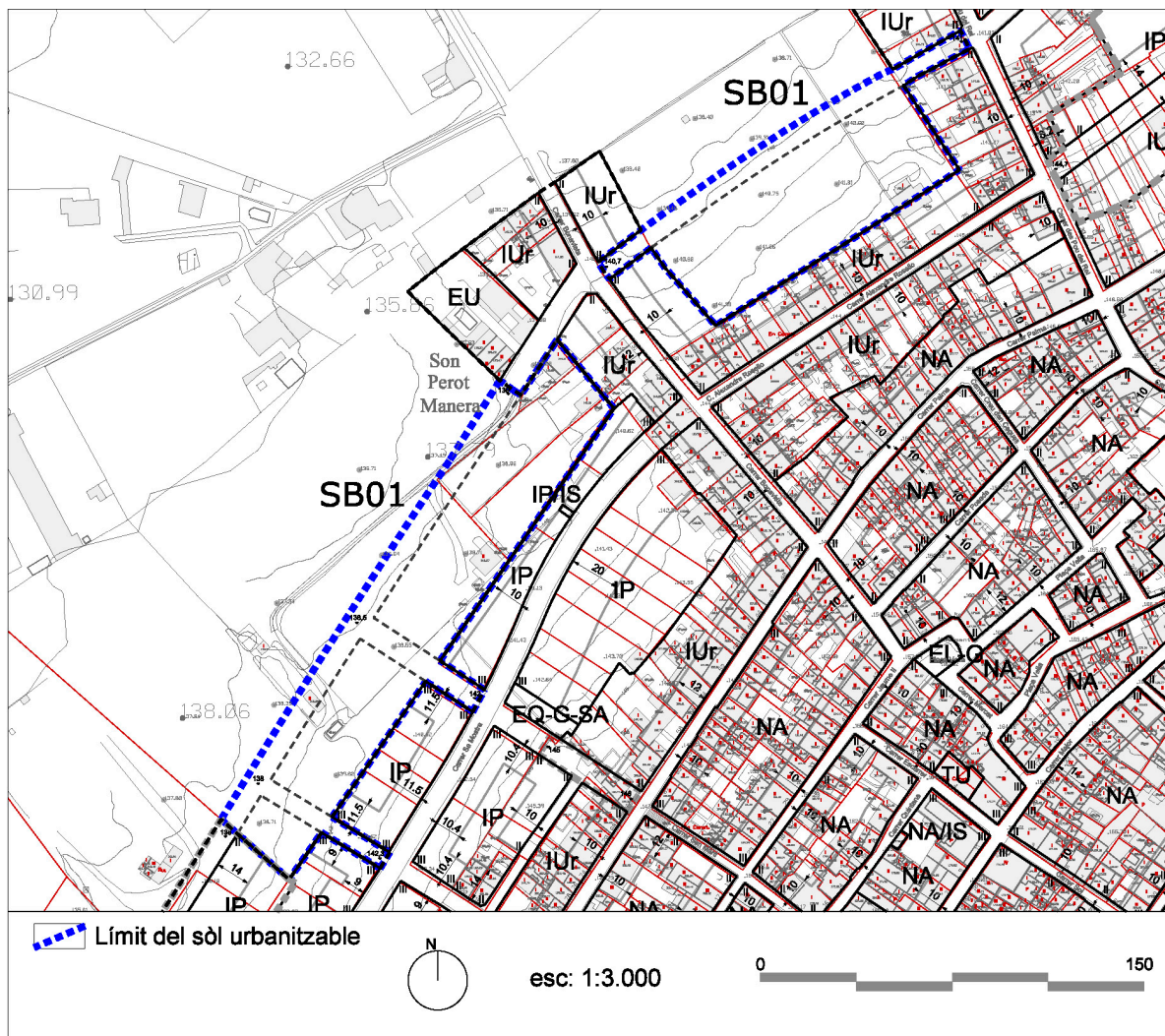
**EQ-G-AI:**

Equipament administratiu-institucional

**Mesures ambientals a tenir en compte:**

Aquesta unitat limita amb el sòl rústic, per la qual cosa configura la façana del nucli urbà per la cara nord-est. Per tal de no distorsionar les característiques paisatgístiques i visuals que actualment hi trobem, es recomana que la tipologia de les edificacions admeses sigui similar a la dels entorns, evitant així la generació de discontinuïtats i contrastos.





## SB 01 – Carrer Mestral

Sòl urbanitzable no ordenat

**Objectiu:** Sector discontinu per completar el buit urbà al nord-oest dels carrers Sa Mostra i Alexandre Rosselló, i donant continuïtat al carrer Joan Alcover.

### Valors normatius

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| C.E.B:                     | 0,450 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| Nombre màxim d'habitatges: | 49 htg                                   |
| Densitat bruta (htg/Ha)    | 32,1 htg/Ha                              |
| Densitat neta (hab/Ha)     | 99,5 hab/Ha                              |

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Àmbit                     | 15.283 m <sup>2</sup> s |
| Sostre màxim:             | 6.877 m <sup>2</sup> st |
| Sostre màxim residencial: | 6.877 m <sup>2</sup> st |

### Sistemes urbanístics

6.029 m<sup>2</sup>s

39%

#### Sistemes locals

|                                                       |                        |     |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-----|
| EL-L – Espais lliures de domini públic. Sistema local | 1.528 m <sup>2</sup> s | 10% |
| EQ-L – Equipament. Sistema local                      | 1.444 m <sup>2</sup> s | 9%  |

#### Sistemes generals

|                                    |                        |     |
|------------------------------------|------------------------|-----|
| VI – Xarxa viària de domini públic | 3.057 m <sup>2</sup> s | 20% |
|------------------------------------|------------------------|-----|

### Distribució sostre

#### Sostre residencial

|      |                         |     |        |
|------|-------------------------|-----|--------|
| HRLL | 4.814 m <sup>2</sup> st | 70% | 28 htg |
| HPO  | 2.063 m <sup>2</sup> st | 30% | 21 htg |



**Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

**Cessió aprofitament:** 10% Unitats d'aprofitament (UA)

**Càlcul aprofitament:**

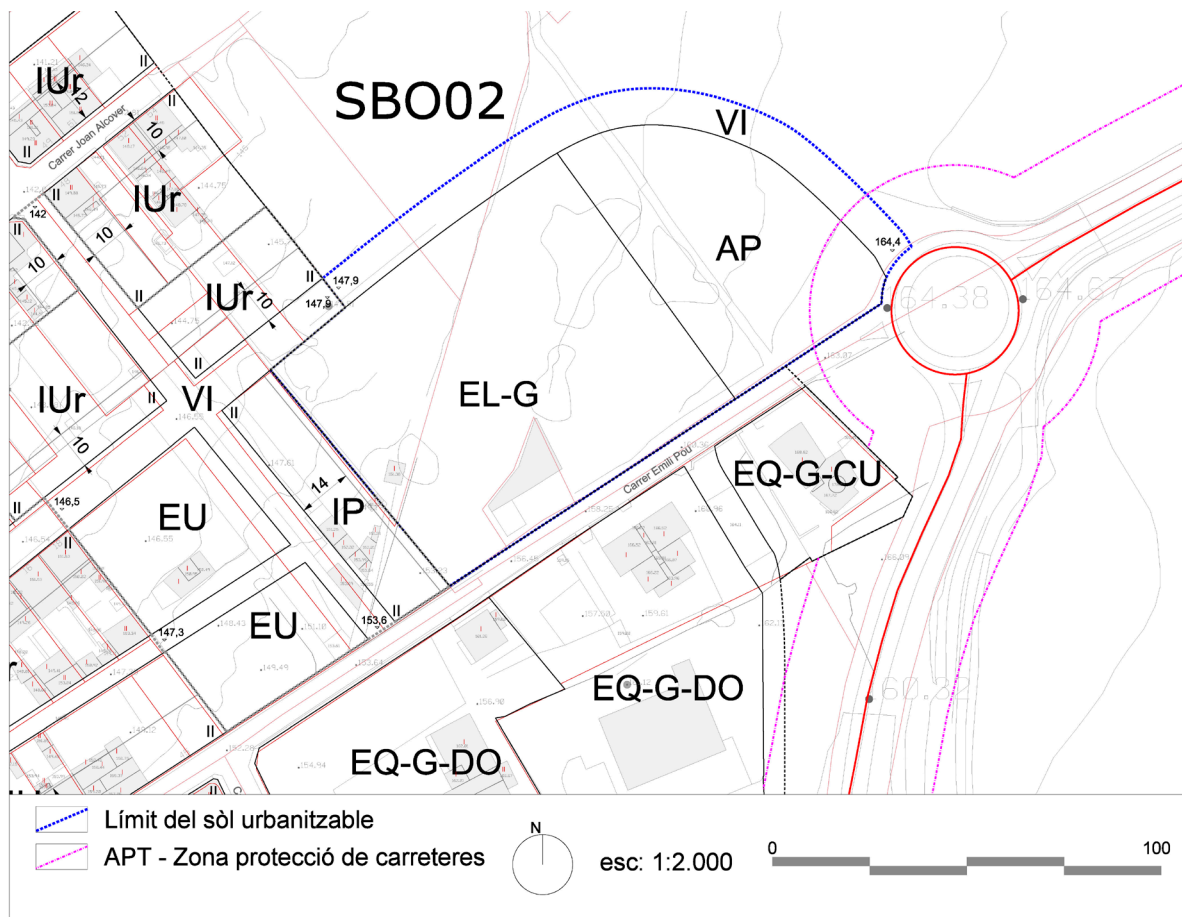
|                     | IP       | EU   | IU r | HPO      | UA TOTALS | Coeficient |          |
|---------------------|----------|------|------|----------|-----------|------------|----------|
| Càlcul Aprofitament | 4.814,09 | 0,00 | 0,00 | 1.171,08 | 5.985,16  | 1,1107     | UA/m2sòl |

**Condicions i observacions:**

El projecte d'urbanització haurà de preveure la generació d'energia renovable a les cobertes de les noves edificacions. Els nous edificis hauran d'incloure la instal·lació per a la captura i la reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Aquestes edificacions també caldrà que tinguin un consum energètic quasi nul amb un bon aïllament tèrmic.

**Mesures ambientals a tenir en compte:**

Caldrà definir uns espais de vora perimetrals per tal de minimitzar l'efecte de la intrusió d'aquest àmbit residencial en el sòl rústic. Els vials perimetrals s'ubicaran adjacents a les ocupacions previstes. Per altra banda, s'haurà d'urbanitzar tan sols la cara interna i mantenir sense vorera i enllumenat la externa, en la qual es pot implantar una vora vegetada que delimiti el sòl urbà.



## SBO 02 – Rotonda Nord

Sòl urbanitzable ordenat

**Objectiu:** Disposar d'un aparcament dissuasiu així com un espai lliure de dimensions suficients per tal de donar servei a tot el municipi. A més de donar continuïtat al carrer sa Vinyeta fins a la rotonda de l'entrada nord del nucli urbà.

| Superfícies d'ordenació, valors indicatius                   |                              |             |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|
| Àmbit .....                                                  | 11.687 m <sup>2</sup> s      |             |
| <b>Sistemes urbanístics</b>                                  | <b>11.687 m<sup>2</sup>s</b> | <b>100%</b> |
| <u>Sistemes generals</u>                                     |                              |             |
| EL-G –Espais lliures de domini públic. Sistema general ..... | 6.837 m <sup>2</sup> s       | 59%         |
| <u>Sistemes locals</u>                                       |                              |             |
| VI – Xarxa viària de domini públic.....                      | 1.645 m <sup>2</sup> s       | 14%         |
| AP – Aparcament de vehicles .....                            | 3.205 m <sup>2</sup> s       | 27%         |

### Sistema d'actuació:

Expropiació.

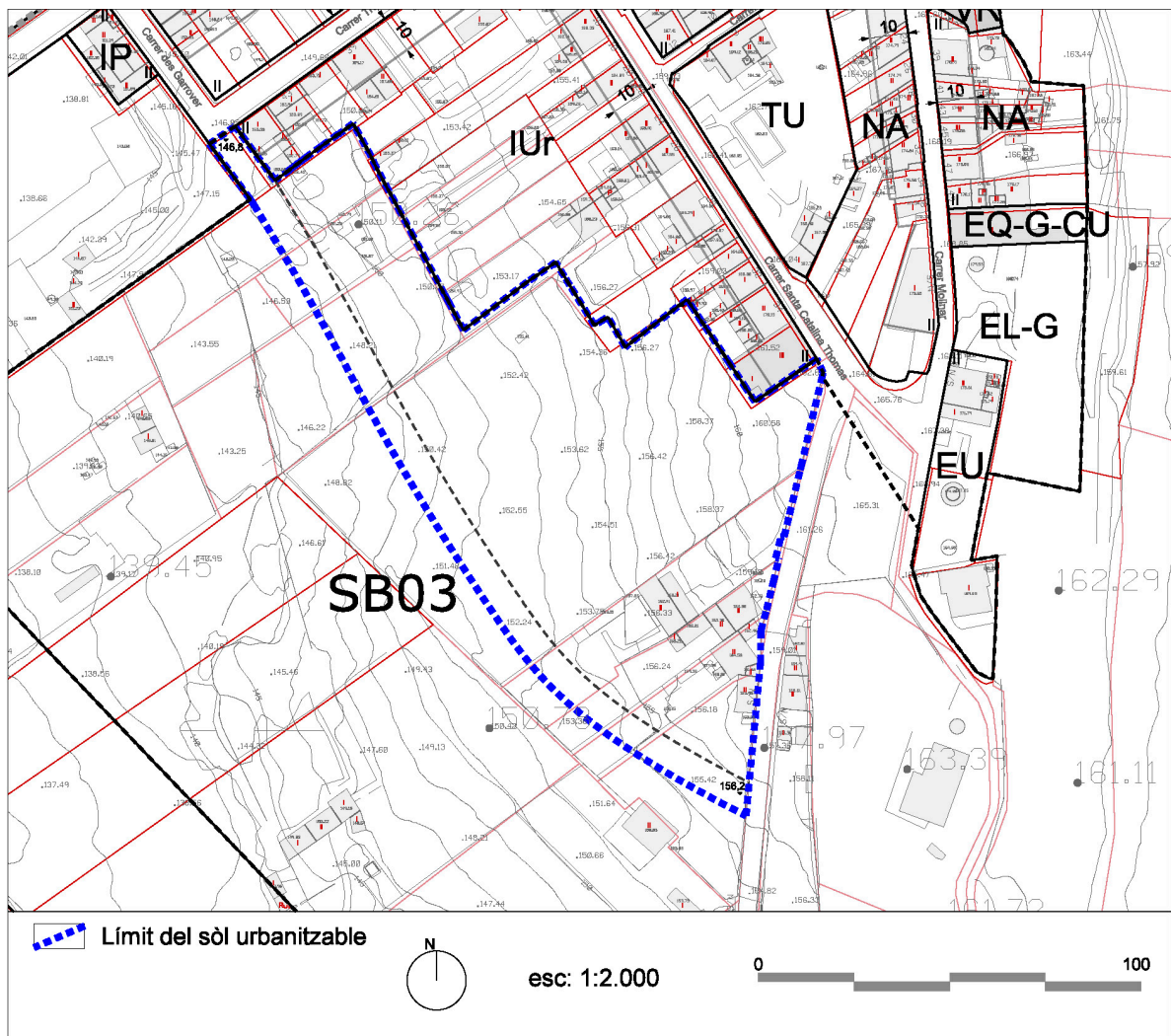
### Condicions i observacions:

L'àrea d'aparcament haurà de tenir una pèrgola amb generació d'energia solar fotovoltaica.

Caldrà incloure una plataforma d'aturades d'autobús i d'intercanvi modal per facilitar l'arribada amb transport públic.

A l'espai lliure s'haurien de ubicar es elements d'Horts urbans destinats per a un 10% de la població de referència, considerada com a tal a les persones de mes de 65 anys, per promoure l'activitat física i el beneficis emocionals, i les famílies nombroses.

**Mesures ambientals a tenir en compte:** La proposta d'ordenació del sector SBO02 concentra els espais lliures al sector oest i central, i l'aparcament al sector est. Aquesta distribució es considera adient ja que s'ubica la zona d'espais lliures a les proximitats dels equipaments docents i culturals que trobem al sud del carrer d'Emili Pou, així com de la zona residencial de la UA02. Tanmateix, permet donar continuïtat al recorregut cívic que prové del carrer de Sa Torre. Com a mesura a aplicar a la zona d'espais lliures, caldrà preservar, al màxim possible, aquells exemplars arboris i arbustius que es trobin en bon estat de conservació, considerant la potencial presència de les espècies incloses en l'HIC 5330 – 6220, tot i que actualment l'àmbit es troba predominat per Oliveres (*Olea europaea*). Respecte a la nova connexió que trobem entre el Carrer de Sa Vinyeta i la rotonda, caldrà mantenir l'àmbit nord d'aquest nou vial sense vorera ni enllumenat i implantar una franja vegetada amb vegetació autòctona i de baix requeriment hídric per tal de que faci de frontera amb el sòl rústic i la resta de zona inclosa en l'HIC anteriorment esmentat. Finalment, es proposa que l'aparcament dissuasiu es realitzi amb materials permeables, com per exemple sauló o graves.



### SB 03 – Molins

Sòl urbanitzable no ordenat

**Objectiu:** Donar un final clar a la trama urbana al sud del nucli urbà amb la prolongació del carrer des Garrover fins el carrer de Sta Catalina Tomàs.

#### Valors normatius

|                            |                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------|
| C.E.B:                     | 0,450 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s* |
| Nombre màxim d'habitatges: | 37 htg                                    |
| Densitat bruta (htg/Ha)    | 32,0 htg/Ha                               |
| Densitat neta (hab/Ha)     | 99,2 hab/Ha                               |

#### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Àmbit                     | 11.578 m <sup>2</sup> s |
| Sostre màxim:             | 5.210 m <sup>2</sup> st |
| Sostre màxim residencial: | 5.210 m <sup>2</sup> st |

#### Sistemes urbanístics

4.568 m<sup>2</sup>s

39%

#### Sistemes locals

|                                        |                        |     |
|----------------------------------------|------------------------|-----|
| EL-L – Espais lliures de domini públic | 1.158 m <sup>2</sup> s | 10% |
| EQ-L – Sistema equipaments             | 1.094 m <sup>2</sup> s | 9%  |

#### Sistemes generals

|                                    |                        |     |
|------------------------------------|------------------------|-----|
| VI – Xarxa viària de domini públic | 2.316 m <sup>2</sup> s | 20% |
|------------------------------------|------------------------|-----|

#### Distribució sostre

##### Sostre residencial

|      |                         |     |        |
|------|-------------------------|-----|--------|
| HRLL | 3.647 m <sup>2</sup> st | 70% | 21 htg |
| HPO  | 1.563 m <sup>2</sup> st | 30% | 16 htg |

**Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

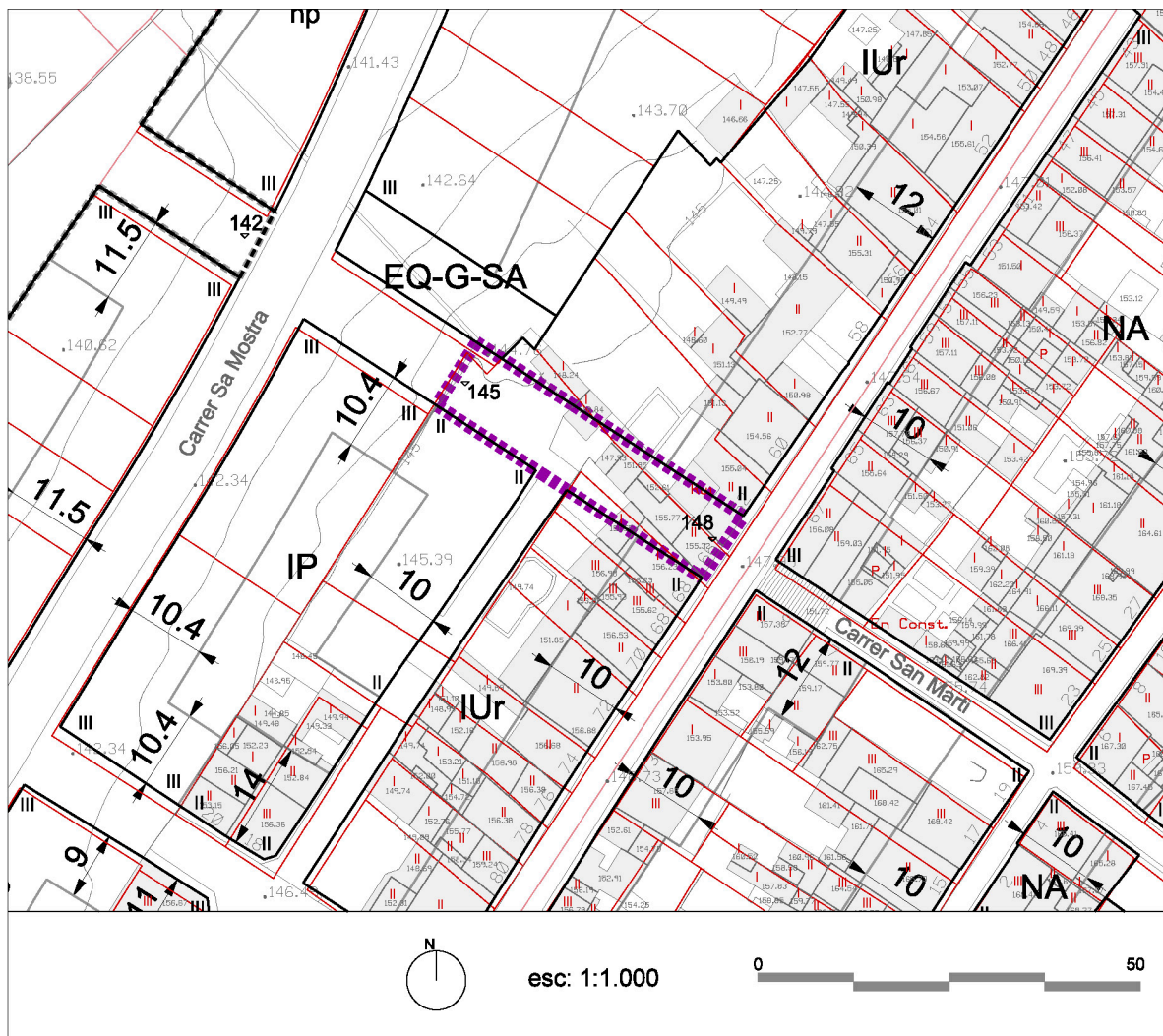
**Cessió aprofitament:** 10% Unitats d'aprofitament (UA)

**Càlcul aprofitament:**

|                     | IP       | EU   | IU   | HPO    | UA TOTALS | Coeficient |          |
|---------------------|----------|------|------|--------|-----------|------------|----------|
| Càlcul Aprofitament | 3.647,20 | 0,00 | 0,00 | 887,22 | 4.534,42  | 0,3916     | UA/m2sòl |

**Condicions i observacions:****Mesures ambientals a tenir en compte:**

Les voreres del nou vial han de disposar d'arbres autòctons i de baix requeriment hídric i que tinguin capacitat de generació d'ombra. Per altra banda, es recomana la utilització de sistemes LED per l'enllumenat exterior per tal de no generar intrusions lumíniques al sòl rústic que trobem adjacent a l'àmbit. Respecte a la fase de construcció, són d'aplicació aquelles mesures definides a l'apartat 9 d'aquest EAE.



## AA 01 – Carrer Sant Martí

Sòl urbà sense urbanització consolidada

**Objectiu:** Continuació del carrer de Sant Martí, connectant el carrer de Palma amb el carrer de Sa Mostra.

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Superfícies d'ordenació, valors indicatius</b> |                             |
| Àmbit .....                                       | 404,2 m <sup>2</sup> s      |
| <b>Sistemes urbanístics</b>                       | <b>404,2 m<sup>2</sup>s</b> |
| <u>Sistemes locals</u>                            |                             |
| VI – Xarxa viària de domini públic.....           | 404,2 m <sup>2</sup> s      |

**Sistema d'actuació:**

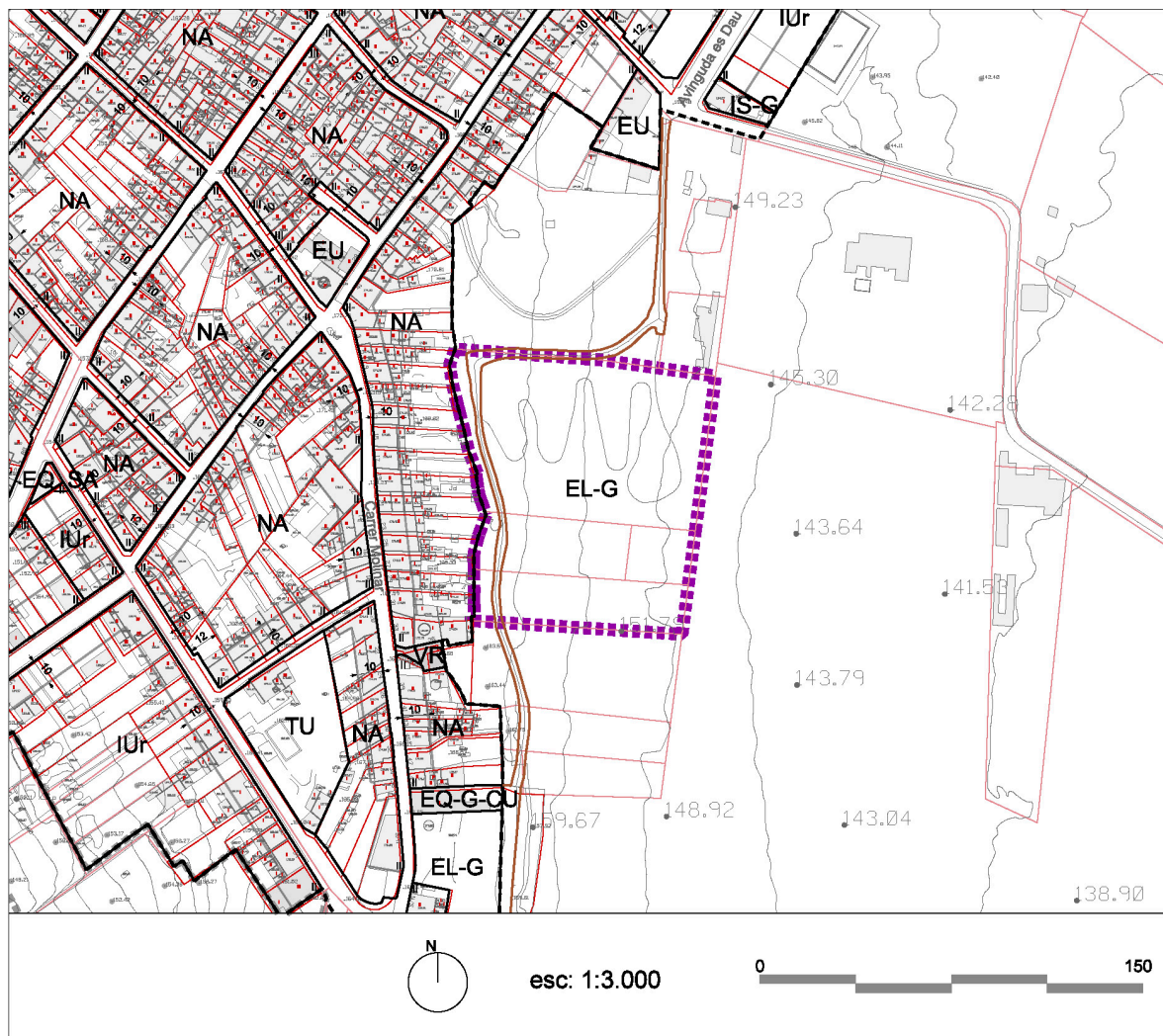
Expropiació.

**Condicions i observacions:**

**Mesures environnementales à tenir en compte:**

Tenint en compte les característiques del sector, no es preveuen mesures de protecció ambiental més enllà de l'aplicació de les mesures definides en el punt 9 de l'EAE (mesures encarades a la fase d'obra i construcció).





## AA 02 – Camí es Dau

Sòl rústic

**Objectiu:** Reserva d'espai lliure en sòl rústic i arranjament del camí que connecta l'avinguda es Dau amb el carrer des Molinar.

### Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit ..... 9.400 m<sup>2</sup>s

### Sistemes urbanístics

**9.400 m<sup>2</sup>s**

### Sistemes locals

EL-G – Espais lliures de domini públic. Sistema general ..... 9.400 m<sup>2</sup>s

### Sistema d'actuació:

Expropiació.

### Condicions i observacions:

Arranjament del camí que connecta l'avinguda es Dau amb el carrer des Molinar.

A l'espai lliure s'haurien de ubicar es elements d'Horts urbans destinats per a un 10% de la població de referència, considerada com a tal a les persones de mes de 65 anys, per promoure l'activitat física i el beneficis emocionals, i les famílies nombroses.

### Mesures ambientals a tenir en compte:

Aquesta AA es situa al sòl rústic i conté part d'un HIC prioritari. En aquest sentit, i tenint en compte que la proposta del Pla destina quasi bé la totalitat de l'àmbit a espais lliures, caldrà preservar la franja inclosa a l'HIC Prioritari de 6220\* - Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea). Respecte a l'arranjament del camí que connecta fins a l'Avinguda des Dau, són d'aplicació les mesures definides a l'apartat 9 de l'EAE.