



Autor: Gaspar Riera

Paisatge. Oli sobre tela 186x60cm. 1988



Ajuntament de
Maria de la Salut



Consell de
Mallorca

R21/06

PLA GENERAL DE MARIA DE LA SALUT

Setembre 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

NORMES URBANÍSTIQUES

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

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	19
Article 31. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà.....	19
Article 32. Desenvolupament i execució del sòl urbà	19
CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.....	19
Article 33. Zones en sòl urbà. Identificació.....	19
Article 34. Aigües grises i aigües pluvials.....	20
Article 35. Zona del nucli antic, codi NA	20
Article 36. Zona d'edificació residencial intensiva plurifamiliar, codi IP	21
Article 37. Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar, codi IU	22
Article 38. Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar, codi EU.....	23
Article 39. Zona d'activitat turística, codi TU.....	24
Article 40. Zona d'activitat industrial codi IN.....	25
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ	26
Article 41. Unitats d'actuació delimitades pel PG	26
TÍTOL SISÈ. SÒL URBANITZABLE.....	27
Article 42. Ordenació del sòl urbanitzable.....	27
Article 43. Regulació del sòl urbanitzable	27
Article 44. Paràmetres i condicions dels sectors de sòl urbanitzable	27
Article 45. Gestió i execució del Pla en sòl urbanitzable ordenat SBO 03.....	28
TÍTOL SETÈ. SÒL RÚSTIC	29
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	29
Article 46. Definició i objectius	29
Article 47. Delimitació i regulació del sòl rústic.....	29
CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISSATGE	30
Article 48. Protecció de la biodiversitat, masses forestals i arbrat	30
Article 49. Protecció enfront a incendis forestals	30
Article 50. Mobilitat de la fauna.....	31
Article 51. Instal·lacions d'energies renovables	31
Article 52. Contaminació lumínica.....	32
CAPÍTOL III. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS	32
SECCIÓ I. EN RELACIÓ A LES AIGÜES SUPERFICIALS	32
Article 53. Legislació aplicable.....	32
Article 54. Domini públic hidràulic i zones de servitud.....	33
Article 55. Zona de servitud per a ús públic.....	33
Article 56. Zona de policia	34
SECCIÓ II. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIONS	34
Article 57. Servituds viàries.....	34
SECCIÓ III. EN RELACIÓ A LES SERVITUDS AERONÀUTIQUES	34
Article 58. Condicions aeronàutiques	34
CAPÍTOL IV. NORMES D'EDIFICACIÓ I D'USOS EN SÒL RÚSTIC.....	35
Article 59. Implantació del programa d'habitatge unifamiliar	35
Article 60. Condicions d'implantació, estètica i composició exterior	36
Article 61. Règim dels habitatges existents.....	37

Article 62.	Condicions de les explotacions agràries d'oci i autoconsum	37
Article 63.	Moviments de terres.....	37
Article 64.	Tancament de finques	38
Article 65.	Aigües residuals en sòl rústic.....	38
Article 66.	Aigües grises i aigües pluvials.....	39
Article 67.	Camins particulars.....	39
Article 68.	Prohibició d'instal·lació de caravanes o altres elements mòbils habitables en sòl rústic.....	39
Article 69.	Règim dels actes de divisió de terrenys classificats com a sòl rústic	39
Article 70.	Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions.....	40
Article 71.	Classificació i definicions dels usos.....	40
CAPÍTOL V. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.....		41
Article 72.	Sòl rústic protegit.....	41
Article 73.	Sòl rústic comú	41
CAPÍTOL VI. QUALIFICACIONS DEL SÒL RÚSTIC		41
Article 74.	Qualificació del sòl rústic.....	41
Article 75.	Àrees de protecció territorial-Carreteres (SRP-APT)	41
Article 76.	Àrees de prevenció de riscos (SRP-APR).....	42
Article 77.	Àrea de sòl rústic general-Forestal Garriga (SRG-F1).	43
Article 78.	Àrea de sòl rústic general-Forestal (SRG-F2).....	43
Article 79.	Àrea de sòl rústic general- Agrícola ramadera extensiva (SRG-ArE).	44
Article 80.	Àrea de sòl rústic general- Agrícola ramadera intensiva(SRG-ArI).	44
Article 81.	Àrea de sòl rústic general-Activitats extractives (SRG-AE).	45
Article 82.	Àrea de Transició (SRC-AT).....	46
TITOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC I PAISATGE URBÀ		47
Article 83.	Catàleg de béns d'interès cultural i espais protegits protegits	47
Article 84.	Nivells de protecció dels elements catalogats.....	47
Article 85.	Regulació del tipus d'intervenció sobre els elements catalogats	49
Article 86.	Condicions generals d'estètica	51
Article 87.	Façanes	51
Article 88.	Instal·lacions a façanes	51
Article 89.	Portals, marquesines i tendals	52
Article 90.	Anuncis i rètols en façana	52
Article 91.	Fanals i elements il·luminació.....	53
Article 92.	Construcció de voravies	53
Article 93.	Passos per a l'entrada de vehicles.....	53
Article 94.	Tancament de solars en sòl urbà	53
Article 95.	Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport.....	54
Article 96.	Obertura de síquies i excavacions	54
Article 97.	Elements vegetals	54
TITOL NOVÈ. COMPLIMENT DE PLANEJAMENT TERRITORIAL I PLANS SECTORIALS		55
CAPÍTOL I. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca.....		55
Article 98.	Ordenança d'adequació comercial.....	55
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....		56
Disposició transitòria primera.....		56

<i>Construccions, edificacions i usos preexistents inadequats al nou planejament</i>	56
Disposició transitòria segona	57
<i>Parcel·les inferiors a la mínima</i>	57
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA	58
DISPOSICIÓ FINAL	58
Annex 1: Servituds aeronàutiques	59
Annex 2: Croquis explicatius d'alguns aspectes d'aquestes Normes	60
Annex 3: Fitxes normatives dels àmbits de planejament i gestió	67

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA

Article 1. Objecte i àmbit territorial

1. El *Pla general de Maria de la Salut* (d'ara endavant, PG o Pla) és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del terme municipal de Maria de la Salut i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, que estableix les determinacions de caràcter estructural i de caràcter detallat tal com indica la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*.
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 del territori i estableix les previsions temporals per al seu desenvolupament i execució.
3. Totes les determinacions assenyalades anteriorment i que li corresponen al PG, cal que siguin enteses en la seva funció de determinacions estructurals i, per tant, amb un cert marge de precisió i ajust, com li ha de correspondre al PG que es tramita simultàniament amb aquest PG, de forma que el model urbanístic que emana del PG es correspon amb aquestes dues grans determinacions:
 - a) L'estructura urbanística i territorial del municipi basada en la definició dels seus sistemes urbanístics: viari, espais lliures, equipaments i serveis tècnics.
 - b) Les bases de les magnituds del dimensionat qualitatiu i quantitatiu del model urbanístic del municipi que afectaran, tant a l'oferta residencial, com a la d'activitat econòmica del mateix.

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 l'article 36 bis de la LUIB, els municipis amb una població de fins a 30.000 habitants poden formular i aprovar inicialment i provisionalment un únic pla general que inclogui l'ordenació urbanística tant estructural com detallada en els termes dels apartats següents, sense necessitat de disposar d'un pla d'ordenació detallada
2. 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) Assenyalament de les circumstàncies en què s'ha de fer la seva revisió.
3. Les determinacions estructurals hauran de ser respectades en els documents de desenvolupament del Pla General.
4. 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:
 - l) 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 assenyalament 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. D'acord amb l'article 58 de la LUIB, la vigència d'aquest *Pla general del municipi de Maria de la Salut* és indefinida a partir de la seva executivitat mitjançant la seva publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears.
2. Es portarà 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) En tot cas, és causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions de transformació urbanística que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial

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 i espais 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 Maria de la Salut 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. D'acord amb l'article 10 de la LUIB, els dubtes en la interpretació produïts per imprecisions o per contradiccions contingudes en els instruments d'ordenació urbanístics es resolen atenent els criteris de major protecció ambiental, de protecció integral del patrimoni cultural i de desenvolupament sostenible, de menor edificabilitat i de major dotació per a espais públics, de la perspectiva de gènere i aplicant en tot cas el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el cas que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament que no pugui ser resolt atesos els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, tret que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la documentació gràfica. En tot cas, en el sòl classificat com a rústic preval la norma o la mesura que confereixi major protecció, amb independència del rang normatiu i del grau d'especialitat.

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.

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 planejament derivats i per les UA seran coherents, en qualsevol cas, amb les determinacions estructurals del model urbanístic de Maria de la Salut que es defineixen en aquest PG.
3. L'Ajuntament de Maria de la Salut, 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

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.

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 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*.

Article 10. Sistemes d'actuació

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:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl: 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 Maria de la Salut 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. Els sistemes urbanístics i les zones urbanístiques, grafiades als plànols p.01, p.02 i p.05, previstes per aquest Pla i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

SISTEMES

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

ZONES URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ:

- Zona del nucli antic	codi NA
- Zona d'edificació residencial intensiva plurifamiliar	codi IP
- Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar	codi IU
- Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar	codi EU
- Zona d'activitat turística	codi TU
- Zona d'activitat industrial	codi IN

ÀREES HOMOGENIES 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. D'acord amb l'article 24.6 de la LUIB, els coeficients de ponderació d'aplicació a les qualificacions urbanístiques urbanístiques previstes al PG es determinen per referència a l'ús característic, que és el que tengui major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigna el valor de la unitat (1 ua/m² de sostre). Als usos restants detallats prevists en l'actuació, se'ls assignen valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m² de sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos. Són els següents:

Zona EU	1,00 ua/m ² s
Zona IU	0,68 ua/m ² s
Zona IP	0,31 ua/m ² s
HPO	0,13 ua/m ² s
Zona TU	0,71 ua/m ² s
Zona IN	0,25 ua/m ² s

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

1. El planejament derivat haurà 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 normatiu, tot i que es poden ajustar .
 - 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. D'acord amb l'article 15 RLUIB, s'identifiquen als plànols d'ordenació, distingint entre generals i locals.
4. 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 infraestructures o serveis urbans	codi SE

Article 17. 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 les sigles "pr" 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 nomès 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 18. 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
- Subsistema viari cívic	codi VI_C

Article 19. Sistema 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 els codis VI, VR i VI_C.
3. El subsistema viari cívic està format per aquells carrers pacificats, amb plataforma única, pensats pels vianants i, ocasionalment el pas de vehicles.
4. El subsistema viari privat està format pels passatges privats existents que donen accés a interiors d'illa. El viari privat no dona la condició de solar a les parcel·les que hi donen front.

Article 20. Sistema viari. 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.
6. El planejament derivat ha de fixar la secció i les rasants dels vials de nova creació.

Article 21. Subsistema d'aparcament. Definició, gestió i regulació.

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.

4. 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.
5. Condicions d'ordenació i ús 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 m²st i 3 m d'alçada màxima.
 - El paviment ha de ser drenant
 - S'haurà d'equipar amb plantació d'arbres, d'especies autòctones, a raó d'un arbre cada 4 places.
 - Si la superfície d'aparcament és superior als 1.000 m²s caldrà equipar-lo amb pèrgoles cobertes amb plaques fotovoltaïques.
6. 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.

CAPÍTOL III. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Article 22. Sistema d'espais lliures. 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.
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.
3. En els plànols d'ordenació d'aquest PG s'identifiquen els sòls qualificats com a sistema d'espais lliures amb el codi EL, diferenciant els que formen part del sistema general (EL-G) dels que formen el sistema local (EL-L).

Article 23. Sistema d'espais lliures. 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 unitat de sistema.
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 24. Sistema d'espais lliures. 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, quioscs, 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.
4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats d'espais lliures a la UA 01 Son Puig. Les zones de pas i accés a les edificacions es definiran al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització. El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest sistema.

CAPÍTOL III. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 25. Sistema d'equipaments. 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 amb el codi EQ, diferenciant els que formen part del sistema general (EQ-G) dels que formen el sistema local (EQ-L).
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 26. Sistema d'equipaments. Titularitat, gestió i regulació

1. Els sòls que el present PG 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 d'una modificació del PG.

Article 27. Sistema d'equipaments. 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 equipament:

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

Els elements inclosos al catàleg tenen regulades les condicions d'edificabilitat a la fitxa corresponent.

Llegenda qualificacions:

EQ: Equipaments

Eqp: Equipament privat

G: Sistema general

L: Sistema local

DO: Educatiu

CU: Cultural

ES: Esportiu

AI: Administratiu o institucional

SA: Sanitari

AS: Assistencial

Equipament	Class. del sòl	Qualificació	Superfície (m ² s)	Paràmetres						Inclus al catàleg
				Tipus ordenació	CEN (m ² st/m ² s)	Ocupació	ARM (m)	Nº plantes	Usos compatibles	
Sala per entitats i policia	Sòl urbà	EQ-G-AI/CU	425,77	Volumetria específica	existent	existent	existent	existent	Assistencial	Catalogat
Casa de les Monges	Sòl urbà	EQ-G-AS/CU	671,18	Alineació a vial	existent	existent	existent	existent	Administratiu	Catalogat
Local d'entitats	Sòl urbà	EQ-G-CU	90,69	Alineació a vial	2,00	100%	8,00	PB+1	Administratiu	-
Biblioteca i arxiu municipal	Sòl urbà	EQ-G-CU	860,73	Volumetria específica	existent	existent	existent	existent	Administratiu	Catalogat
Safareig	Sòl rústic	EQ-G-CU	52,90	Volumetria específica	existent	existent	existent	existent	Cultural	Catalogat
Escola bressol	Sòl urbà	EQ-G-DO/AI	337,30	Volumetria específica	2,00	100%	8,00	PB+1	Cultural	-
CEIP	Sòl urbà	EQ-L-DO	3.836,14	Volumetria específica	2,00	100%	8,00	PB+1	Cultural	-
Unitat Bàsica de Salut	Sòl urbà	EQ-L-SA	801,51	Volumetria específica	2,00	100%	8,00	PB+2	-	-
Ajuntament	Sòl urbà	EQ-G-AI	184,74	Alineació a vial	3,00	100%	11,00	PB+2	-	-
Magatzem municipal	Sòl urbà	EQ-G-AI	274,82	Alineació a vial	2,00	100%	8,00	PB+1	Cultural	-
Poliesportiu	Sòl urbà	EQ-G-ES	11.038,35	Volumetria específica	0,50	16%	8,00	PB+1	-	-
Motocròs	Sòl rústic	EQ-G-ES	7.310,44	Volumetria específica	0,50	25%	8,00	PB+1	-	-
Església	Sòl urbà	Eqp-G-CU	824,76	Volumetria específica	existent	existent	existent	existent	-	Catalogat
Plaça des Mercat	Sòl urbà	EQ-G-AS/CU	1.198,03	Volumetria específica	3,00	100%	11,00	PB+2	Administratiu	-
Rectoria	Sòl urbà	EQ-G-CU/AS/AI	158,57	Volumetria específica	existent	existent	existent	existent	-	Catalogat

CAPÍTOL IV. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS**Article 28. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. 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 d'infraestructures o serveis urbans s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi SE. Tots els elements que formen aquest sistema es consideren generals.
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 29. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. 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 30. Sistema d'infraestructures o serveis urbans. Condicions d'ordenació i edificació

Es respectaran les següents condicions. Paràmetres urbanístics per cada unitat de sistema:

Infraestructures o serveis urbans	Class. del sòl	Qualif.	Superfície (m ² s)	Tipus ordenació	Paràmetres				Inclou al catàleg
					CEN (m ² st/m ² s)	Ocupació	ARM (m)	Nº plantes	
Estació de bombeig	Sòl rústic	IS	36,31	Volumetria específica	1,00	100%	5,00	PB	-
Cementiri	Sòl rústic	CE	6.641,06	Volumetria específica	1,50	75%	10,00	PB+1	-
Punt Verd	Sòl rústic	IS	1.791,12	Volumetria específica	0,75	75%	5,00	PB	-
Dipòsit	Sòl rústic	IS	3.855,52	Volumetria específica	1,00	100%	10,00	PB	-
Pou del camí del Pouetó	Sòl rústic	IS	365,57	Volumetria específica	-	100%	-	-	Catalogat

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 31. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest PG es regula 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 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.

Article 32. Desenvolupament i execució del sòl urbà

En sòl urbà, aquest PG es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

- a) Actuacions edificatòries: edificar un solar que té tots els serveis. Requereix l'oportuna llicència urbanística
- b) Actuació edificatòria amb compleció d'algun dels serveis urbanístics prevists a l'article 29.2 de la LUIB.
- c) Actuacions de compleció de la urbanització. Terrenys delimitats dins una Unitat d'Actuació.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

Article 33. Zones en sòl urbà. Identificació

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

SÒL RESIDENCIAL

- | | |
|---|---------|
| - Zona del nucli antic | codi NA |
| - Zona d'edificació residencial intensiva plurifamiliar | codi IP |
| - Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar | codi IU |
| - Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar | codi EU |

SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA I DE SERVEIS TERCIARI

- | | |
|-------------------------------|---------|
| - Zona d'activitat turística | codi TU |
| - Zona d'activitat industrial | codi IN |

2. En el cas que una modificació puntual del PG introdueixi una nova qualificació urbanística, 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.
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.

Article 34. 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, 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 m³. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials amb una superfície de coberta superior a 200 m².
3. Les aigües pluvials de les cobertes s'han de conduir fins al dipòsit i hi ha d'haver un derivador que permeti aprofitar l'aigua de pluja o rebutjar-la. El dipòsit ha de comptar amb un sobreexidor.
4. Les aigües provinents de les zones pavimentades no poden dirigir-se cap a l'espai públic, i aquest fet s'ha d'acreditar en el projecte tècnic.

Article 35. Zona del nucli antic, codi NA

1. Definició. Correspon al nucli històric de Maria de la Salut, 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: 200 m²s.
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. Coberta: serà inclinada amb un pendent màxim del 30%.
6. Altura reguladora màxima (ARM): 1p: 4,00 m. 2p: 7,50 m.
Elements que poden sobrepassar l'altura reguladora màxima en 2,00m com a màxim: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, antenes així com infraestructures derivades de les energies renovables (plaques fotovoltaïques, captadors solars, ...). Les plaques solars no es podran col·locar a les vessants de coberta que fan front a la via pública, per tal que no interfereixin en la visualització del nucli antic. La posició d'aquests elements serà coplanar a la pendent, sense sobresortir del pla de coberta.
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+1).
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 14,00 m. Es compliran, així mateix, les següents particularitats: la planta baixa podrà ocupar el 60% de la superfície del solar, en planta pis 14,00 m amidats des de la línia de façana, en cantonades i en parcel·les amb superfície inferior als 200 m², es permetrà una ocupació en planta baixa del 80% de la superfície del solar.
9. Espai no edificable de parcel·la: es garantirà que sigui permeable al menys en un 20% del sòl no edificat de la parcel·la, sigui enjardinat o amb un paviment drenant. Pot ser ocupat per elements

auxiliars com piscines i pèrgoles. En cas de les piscines, aquestes tindran forma rectangular o paral·lelepípede adaptada a la orografia o forma de la parcel·la, evitant les piscines curvilínies i els seus acabats seran de color gris, verdós o marronenc assimilant-se als safarejos tradicionals. Les piscines tindran com a màxim una superfície de 12 m² i una fondària de 1,5 mts.

10. Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani que pot ocupar la mateixa profunditat que la resta de plantes. Aquesta planta no podrà tenir ús d'aparcament.
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.
 - En tots els casos hauràn de respectar els criteris compositius indicats als croquis normatius.
12. Criteris compositius de façana: Segons croquis normatius.

Pel que fa als materials de façana, s'hauran d'utilitzar materials tradicionals compatibles amb el suport, mantenint la tècnica constructiva original. Es recomana el morter colorejat (sense pintar). Queden prohibides les pintures plàstiques, ja que no són pròpies de l'arquitectura tradicional.

No es permeten els folres de pedra de gruixos inferiors a 25 cm.

Les fusteries hauran de ser de fusta i s'haurà de col·locar persianes a les façanes a via o espai públic.
13. Els projectes d'obra nova i de reforma integral en aquesta zona hauran d'aportar un recull fotogràfic dels elements històrics a conservar (llindes de pedra o fusta, escuts brancals, elements de forja, etc.)
14. Índex d'intensitat d'ús residencial (IUR): 2 habitatges / parcel·la mínima
15. Índex d'intensitat d'ús turístic (IUT): El nombre màxim de places turístiques en aquesta zona és de 19.
16. Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça per habitatge amb unes dimensions mínimes de 2,20mx4,50m. en cas d'obra nova o reforma integral.
17. Condicions d'ús:
 - Ús global: Residencial
 - Ús detallat: Unifamiliar, plurifamiliar
 - Ús turístic: S'admet l'ús turístic exclusiu per un edifici.
 - Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m², administratiu privat, taller artesanal, cultural.
 - Usos prohibits: la resta d'usos.

Article 36. Zona d'edificació residencial intensiva plurifamiliar, codi IP

1. Definició. Correspon a àrees urbanes del nucli de Maria de la Salut 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. Paràmetres urbanístics
3. Tipus bàsic de l'edificació: Edificació alineada a espai públic, disposant-se entre mitgeres amb les veïnes
4. Parcel·la mínima: 200 m²s.
Amplada mínima de parcel·la: 7,00m.
5. 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 reguladora màxima en 2,00m com a màxim: 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

6. 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 m. Es compliran, així mateix, les següents particularitats: la planta baixa podrà ocupar el 60% de la superfície del solar, en planta pis 14,00 m amidats des de la línia de façana, en cantonades i en parcel·les amb superfície inferior als 200 m², es permetrà una ocupació en planta baixa del 80% de la superfície del solar
7. Espai no edificable de parcel·la: es garantirà que sigui permeable al menys en un 20% del sòl no edificat de la parcel·la. Pot ser ocupat per elements auxiliars com piscines i pèrgoles.
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 45cm de vol màxim.
 - En carrers de més de 10,00m d'ample es permeten balcons amb un vol màxim de 1,00m, sense poder sobrepassar l'amplada de la vorera del carrer.
 - En tots els casos hauràn de respectar els criteris compositius indicats als croquis normatius.
11. Les parets divisòries 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 200 m²sòl net.
13. Índex d'intensitat d'ús turístic (IUT): El nombre màxim de places turístiques en aquesta zona és de 78.
14. Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça per habitatge amb unes dimensions mínimes de 2,20 x 4,50 m. en cas d'obra nova o reforma integral.
15. Condicions d'ús :
 - Ús global: Residencial
 - Ús detallat: Plurifamiliar, unifamiliar
 - Usos compatibles: Comercial de superfície menor a 400m², administratiu privat, recreatiu, taller artesanal, cultural, esportiu.
 - Usos prohibits: la resta d'usos.

Article 37. Zona d'edificació residencial intensiva unifamiliar, codi IU

1. Definició. Correspon a àrees urbanes del nucli de Maria de la Salut, consolidades principalment amb edificis d'habitatges unifamiliars o bifamiliars formant fileres, alineats a vial, però sense tancar completament les illetes. La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte conservar el seu caràcter actual i evitar una densificació excessiva d'habitatges.
2. Paràmetres urbanístics.
3. Tipus bàsic de l'edificació: Edificació alineada o reculada a espai públic, disposant-se entre mitgeres

amb les veïnes. Formant fileres.

4. Parcel·la mínima: 140 m²s.

Amplada mínima de parcel·la: 7,00 m.

5. Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 8,00 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

6. 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.

7. 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 piscines o pèrgoles.

8. Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani.

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: S'admeten cornises i balcons per damunt dels 3,50 metres de la rasant de l'espai lliure i amb un vol màxim de 50 cm.

11. Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge cada parcel·la mínima.

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

13. Condicions d'ús:

- Ús global: Residencial
- Ús detallat: Unifamiliar
- Usos compatibles: administratiu privat.
- Usos prohibits: la resta d'usos.

Article 38. Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar, codi EU

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

2. Tipologia: Edificació aïllada

3. Paràmetres referits a la parcel·la:

Parcel·la mínima: 300 m²s.

Ample mínim parcel·la: 12,00m

Paràmetres referits a l'edificació:

4. Coeficient d'edificabilitat neta: 0,60 m²st/m²s.

5. Ocupació màxima: 50% de la parcel·la.

6. 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) Quan la parcel·la veïna a la que 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.
- b) 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

- c) S'admet la disposició aparellada de les noves edificacions
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
8. Altura reguladora màxima (ARM): 2p: 7,50 m.
 Altura total màxima: 2p: 9,00 m. Elements que poden sobrepassar l'altura total: lluernaris, caixes d'escala, fumerals, antenes i plaques fotovoltaïques.
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 piscines i pèrgoles.
10. Plantes sota rasant: S'admet una planta soterrani.
11. Coberta: Inclínada o plana. En cas d'inclinada amb pendent màxim del 30%
12. 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 50 cm.
13. Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge per parcel·la.
14. Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça.
15. Índex d'intensitat d'ús turístic (IUT): El nombre màxim de places turístiques en aquesta zona és de 6.
16. Condicions d'ús:
- Ús global: Residencial
 - Ús detallat: Unifamiliar
 - Ús turístic: S'admet l'ús turístic exclusiu per un edifici.
 - Usos compatibles: Administratiu privat.
 - Usos prohibits: la resta d'usos.

Article 39. 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 existència de tres unitats de zona TU de característiques molt diferents, es determinen els paràmetres específics per a cada una:

Activitat	Tipus ordenació	Parcel·la mínima (m ² s)	Sostre actual	Superfície actual	CEN m ² st/m ² s	Ocupació	ARM (m)*	Nº plantes*	Inclòs al catàleg
Hotel Font i Roig	Volumetria específica	Existent	1930	8101	0,50	25%	7,50m	PB+1	Catalogat
Curolla	Volumetria específica	Existent	1776	3223	1,00	50%	7,50m	PB+1	Catalogat
Central Maria Turisme Interior	Volumetria específica	Existent	424	170	3,00	100%	11,00m	PB+2	Catalogat
*Paràmetre aplicable per a noves construccions									

3. Espai no edificable pot ser ocupat per elements auxiliars com piscines i pèrgoles.

4. Condicions d'ús de la zona TU

Ús global: Turisme (Nombre màxim de places 210)

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.

Usos prohibits: la resta d'usos.

Article 40. Zona d'activitat industrial codi IN

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 o de degradació del medi ambient.

2. Tipologia: Ordenació volumètrica

3. Paràmetres referits a la parcel·la:

Parcel·la mínima: 1.000 m²s.

Ample mínim parcel·la: 30,00m

4. Paràmetres referits a l'edificació:

Coeficient d'edificabilitat neta: 1,40 m²st/m²s.

Ocupació màxima: 70% 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): 10,00m

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 entre 3,00 i 4,50 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: Inclorada o plana. En cas d'inclorada amb pendent màxim del 30%

Índex d'intensitat d'ús residencial: Un habitatge per parcel·la, destinat al propietari o al guarda.

Sistemes d'aparcament en parcel·la: Una plaça cada 100 m²st o la que sigui obligada segons l'activitat.

5. Condicions d'ús:

- Ús global: Industrial
 - Ús detallat: Productiu, Emmagatzematge, Tecnològic
 - Usos compatibles: Equipament comercial (fins a 1.500 m²), administratiu privat, Recreatiu, Taller mecànic.
 - Usos prohibits: la resta d'usos.
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 part de 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 41. Unitats d'actuació delimitades pel PG

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

UA 01	Son Puig
UA 02	Carrer Jovellanos
UA 03	Carrer B

Es delimiten UAs a terrenys ja qualificats com a sòl urbà pel planejament vigent, on s'ha de completar l'execució i cessió del vials. A la UA 01 es modifica la regulació del planejament vigent: es manté el vial, es redueix la zona IP i es preveu un EL. A les UA 02 i UA 03 es manté l'ordenació del planejament vigent i es delimita una UA per a l'execució i cessió del vial.

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.
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 42. 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 43. Regulació del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable s'identifica en els plànol d'ordenació "Classificació del sòl" del Pla general de Maria de la Salut, a escala 1:2.500, 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 (m ² s)	CEB	Sostre (m ² st)	Nº htg	Densitat htg/ha	Densitat hab/ha
SB 01	Deulosal	Industrial	17.423	0,910	15.855			
SB 02	Es Clot d'en Maiol	Residencial	28.700	0,441	12.657	85	37,0	92,6
SBO 03	Rotonda Nord-C. Santa Margalida	Sistemes	7.018					
TOTAL SBO			53.141		28.512	85		

Article 44. 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.
 - 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 45. Gestió i execució del Pla en sòl urbanitzable ordenat SBO 03

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 dóna 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 46. 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) També constitueixen sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables pel planejament urbanístic general.
- c) Segons la intensitat de la protecció, el planejament diferencia en aquesta classe de sòl les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic general.
- d) En el sòl rústic és preveuen, sota la qualificació de sistema general en sòl rústic, les dotacions necessàries que no poden situar-se en sòl urbà o urbanitzable.

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

- a) Preservar el medi natural de Maria de la Salut 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 configuren 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 47. 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;
 - xarxa natura 2000; zona ZEPA: zona de reproducció de diverses espècies estepàries i lligades a medis agrícoles. La zona s'ha de gestionar agrícolament de manera adequada per poder permetre que la cria d'aquestes espècies no es vegi amenaçada. No es permet cap edificació.
 - zones humides;
4. Les afectacions 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 generals 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 recull les categories definides al PTIM:
- Sòl Rústic Protegit, SRP
 - Sòl Rústic Comú, SRC

CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT I DEL PAISSATGE

Article 48. 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 49. Protecció enfront a incendis forestals

Els terrenys forestals qualificats com a tals en aquest Pla (zones SRG-F1 i SRG-F2) 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 50. 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 51. 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 fotovoltaïca 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 les zones SRG-Arl i SRG-ArE, 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 les zones SRG-Arl i SRG-ArE, 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 legals. 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 les zones AR_I i AR_E

b.2) Les instal·lacions eòliques de tipus B i C són d'ús condicionat a les zones AR_I i AR_E

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 52. 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.

CAPÍTOL III. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS

SECCIÓ I. EN RELACIÓ A LES AIGÜES SUPERFICIALS

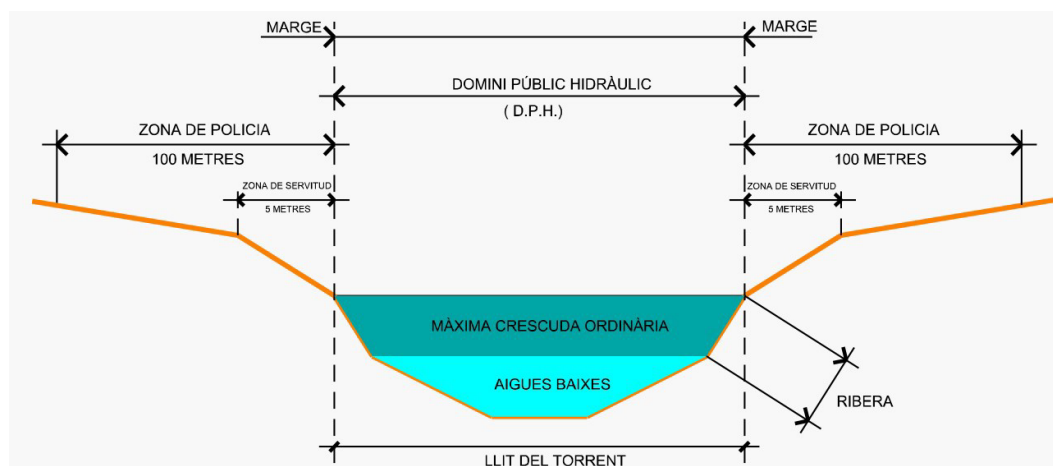
Article 53. Legislació aplicable

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, que són les identificades en el PTIM com APR inundació, grafiades als plànols d'ordenació d'aquest Pla, 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.

Article 54. 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 condiona l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
2. La regulació de les zones de servitud i de policia té com a finalitat la consecució dels objectius de preservar l'estat del domini públic hidràulic, prevenir la deterioració dels ecosistemes aquàtics, contribuir a la seva millora, i protegir el règim dels corrents en avingudes, afavorint la funció dels terrenys adjacents amb als llits en la laminació de cabals.
3. Les zones definides en els apartats anteriors es corresponen al grafisme següent:



Article 55. Zona de servitud per a ús públic

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

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

Article 56. Zona de policia

1. A la zona de policia 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:
 - a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
 - b) Les extraccions d'àrids.
 - c) Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
 - d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deterioració de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic.
2. L'execució de qualsevol obra o treball a la zona de servitud de policia del domini públic hidràulic requerirà d'autorització administrativa prèvia de l'administració hidràulica de les Illes Balears.

SECCIÓ II. EN RELACIÓ A LES INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIONS**Article 57. 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 58. Condicions aeronàutiques**

1. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli al terme municipal de Maria de la Salut, 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 Maria de la Salut 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.

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

Article 59. Implantació del programa d'habitatge unifamiliar

1. La configuració de l'habitatge unifamiliar resultant d'una nova implantació, reforma o ampliació d'un habitatge ja existent, o en el supòsit de canvi d'ús d'edificació per implantar el d'habitatge, ha de complir les condicions establertes en aquestes normes i en els instruments d'ordenació territorial.
2. El programa i la distribució del conjunt de les dependències, de forma inequívoca, constituirà un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.
3. Totes les dependències de l'habitatge destinades a morada de les persones es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.
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 60. 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 finestrons. 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 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 edilicis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç o marjades.

Article 61. 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 inequívocament pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de 35 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
- 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'actui 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 o en aquest pla 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 62. Condicions de les explotacions agràries d'oci i autoconsum

1. En tot cas i en qualsevol circumstància, el promotor haurà d'estar inscrit com titular en el RIA d'una explotació d'oci i autoconsum amb la identificació clara del polígon, parcel·la i recinte.
2. La parcel·la haurà de ser propietat del promotor.
3. Les edificacions, construccions i instal·lacions ramaderes hauràn de comptar amb un informe favorable de ramaderia sobre el compliment de les condicions de benestar animal.
4. A parcel·les amb una superfície inferior a 1.775,75 m²s (un quartó) no es podrà construir cap edificació agrícola.
5. 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)

Article 63. 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 64. 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 provinguin 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 paret 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 camades incloses a l'inventari de camins i camades 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.

Article 65. 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, les piscines i 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 efluent 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 66. Aigües grises i aigües pluvials

5. 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.
6. 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 m³. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis no residencials amb una superfície de coberta superior a 200 m².
7. Les aigües pluvials de les cobertes s'han de conduir fins al dipòsit i hi ha d'haver un derivador que permeti aprofitar l'aigua de pluja o rebutjar-la. El dipòsit ha de comptar amb un sobreeixidor.
8. 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 67. 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 68. 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 69. 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 d'ordenació detallada, 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 70. 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 71. 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. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**Article 72. 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. Aquest PG estableix la primera classificació i delimitació del sòl rústic protegit d'acord amb les categories establertes pel PTIM, s'inclouen les APT de costes i de carreteres i les APR. El PG té en compte la protecció de la zona ZEPA però no s'inclou com una categoria de sòl rústic ja que es regula per la normativa pròpia.
3. El sòl rústic protegit s'identifica en els plànols d'ordenació d'aquest PG amb el codi SRP

Article 73. Sòl rústic comú

1. Constitueixen sòl rústic comú la resta dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl. Dins aquests terrenys, l'ordenació diferencia els majoritàriament ocupats per masses forestals i de bosc baix exclosos de la qualificació de sòl rústic protegit, i defineix per als dits terrenys mesures que en fomentin la permanència i el manteniment.
2. Aquest PG estableix la primera classificació i delimitació del sòl rústic comú d'acord amb les categories establertes pel PTIM.
3. El sòl rústic comú s'identifica en els plànols d'ordenació d'aquest PG amb el codi SRC.

CAPÍTOL VI. QUALIFICACIONS DEL SÒL RÚSTIC**Article 74. 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:

Sòl rústic protegit:

- Àrees de protecció territorial-Carreteres (SRP-APT)
- Àrees de prevenció de riscos (SRP-APR)

Sòl rústic comú:

- Àrea de sòl rústic general-Forestal Garriga (SRG-F1).
- Àrea de sòl rústic general-Forestal (SRG-F2).
- Àrea de sòl rústic general- Agrícola ramadera extensiva (SRG-ArE).
- Àrea de sòl rústic general- Agrícola ramadera intensiva(SRG-ArI).
- Àrea de sòl rústic general-Activitats extractives (SRG-AE).
- Àrea de Transició (SRC-AT)

Article 75. Àrees de protecció territorial-Carreteres (SRP-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. Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS per a la zona APT del PTIM.

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 76. Àrees de prevenció de riscos (SRP-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 pertanyen, 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 desprendiment (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:

4.1 Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS per a la zona APR del PTIM.

Article 77. Àrea de sòl rústic general-Forestal Garriga (SRG-F1).

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 30 hes.

2. Règim d'usos:

2.1. Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS per a la zona SRG-F del PTIM.

3. Paràmetres urbanístics:

a) Habitatge unifamiliar:

- Parcel·la mínima: 200.000m²s.
- Coeficient d'edificabilitat: 0,00075 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 htg/parcel·la
- Ocupació màxima: 0,075%
- Alçada màxima: 3,00m
- Nombre de plantes: PB

b) Altres usos permesos.

- Parcel·la mínima: 200.000m²s.
- Coeficient d'edificabilitat: 0,00075 m²st/m²s.
- Ocupació màxima: 0,075%
- Alçada màxima: 3,00m
- Nombre de plantes: PB

Article 78. Àrea de sòl rústic general-Forestal (SRG-F2).

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 5 hes.

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.

4. Paràmetres urbanístics:

a) Habitatge unifamiliar:

- Parcel·la mínima: 50.000 m²s
- Coeficient d'edificabilitat: 0,005 m²st/m²s.
- Densitat màxima: 1 htg/parcel·la
- Ocupació màxima: 0,5%
- Alçada reguladora: 6,00 m

- Nombre de plantes: PB+1PP
- Separació a partions 10 m
- Separació mínima entre edificis 5,00 m
- Volum màxim per edifici 1.500 m³

b) Altres usos permesos.

- Parcel·la mínima: 50.000 m²s
- Coeficient d'edificabilitat: 0,005 m²st/m²s.
- Ocupació màxima: 0,5%
- Alçada reguladora: 6,00 m
- Nombre de plantes: PB+1PP
- Separació a partions 10 m
- Separació mínima entre edificis 5,00 m
- Volum màxim per edifici 1.500 m³

3. Règim d'usos:

4.1 Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS per a la zona SRG-F del PTIM.

Article 79. Àrea de sòl rústic general- Agrícola ramadera extensiva (SRG-ArE).

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. 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 20.000 m²s. per edificar.
- Edificabilitat màxima Ús d'habitatge: 0,0075 m²st/m²s. Altres usos: 0,0075 m²st/m²s
- Ocupació màxima Ús d'habitatge: 1%, Altres usos: 2%
- Alçada reguladora Per habitatge: 6,00 m; altres usos: 3,00m
- Nombre de plantes Per habitatge: PB+1PP; altres usos: PB
- Separació a partions 10 m
- Separació mínima entre edificis 5,00 m

4. En el cas que l'àrea AR-E sigui ocupada per la Zona d'Especial Protecció per les Aus(ZEPA), aquests paràmetres no seran d'aplicació i els terrenys no són edificables.

5. Règim d'usos:

5.1. Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS per a la zona SRG del PTIM.

Article 80. Àrea de sòl rústic general- Agrícola ramadera intensiva(SRG-ArI).

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 d'ordenació detallada han de complir la superfície mínima de 1,4 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. 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	14.206 m ² s,
- Edificabilitat màxima	Ús d'habitatge: 0,02m ² st/m ² s. Altres usos 0,03 m ² st/m ² s
- Densitat màxima	1 htge/parcel·la
- Ocupació màxima	Ús d'habitatge: 2%. Altres usos: 3%
- Alçada reguladora	Per habitatge 6,00 m; altres usos 3,00m
- Nombre de plantes	Per habitatge PB+1PP; altres usos PB
- Separació a partions	10 m
- Separació mínima entre edificis	5,00 m

4. Règim d'usos:

4.1 Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS per a la zona SRG del PTIM.

Article 81. Àrea de sòl rústic general-Activitats extractives (SRG-AE).

- Es qualifica com a zona d'ús extractiu l'àmbit de l'explotació minera degudament autoritzada o amb concessió de drets miners.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 82. Àrea de Transició (SRC-AT)

Les AT 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 m² en secà i 5.000 m² en regadiu.
- b) Segregacions a efectes d'implantació d'altres usos admesos i/o condicionats: la que es determina en l'apartat 4 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, 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 Segons indica l'ANNEX – MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC I DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS per a la zona AT del PTIM.

4. Habitatge unifamiliar:

Paràmetres:

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

TITOL VUITÈ. PATRIMONI HISTÒRIC I PAISATGE URBÀ

Article 83. Catàleg de béns d'interès cultural i espais protegits protegits

Aquest PG incorpora el *Catàleg d'elements i espais protegits*, regulat a l'article 48 de la LUIB, en el qual s'identifiquen els béns patrimonials rellevants (arquitectònics, arqueològics i paleontològics) i s'estableix el nivell de protecció al qual estan subjectes, així com el seu entorn de protecció, 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 84. 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 (RLUIB)** i el **47.b (PTIM)** a més d' afegir el Nivell 6: **Documental**.

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

En tots els béns 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, bànculs 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 béns 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 béns 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 béns 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 béns 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.

Tots els elements amb nivell de protecció integral tenen definit a la fitxa corresponent el seu entorn de protecció.

▪ 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 béns subjectes a protecció integral, les obres que siguin congruents amb els valors catalogats, sempre que es mantinguin els elements que defineixen l'estructura arquitectònica o espacial, com la jerarquització dels volums originaris, els elements de comunicació principals, les façanes i la resta d'elements propis.

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 béns 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 element.

En cas necessari, s'admeten obres de consolidació i rehabilitacions que posin en valor i preservin els béns 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 béns declarats d'interès cultural (B.I.C.) i els béns 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 béns 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.).

En cas d'intervencions sobre béns BIC o el seu entorn de protecció serà necessària sol·licitar informe a l'administració competent.

• **Nivell 5: Paisatgístic**

S'aplica a béns que es consideri que són susceptibles de ser inclosos al catàleg i que no entrin en els conceptes d'edificació, construcció o recinte, com béns d'interès paisatgístic i ambiental o que constitueixin una unitat valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social. Principalment s'aplica a béns 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 béns, 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 béns 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 85. Regulació del tipus d'intervenció sobre els elements catalogats

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

1. Elements arquitectònics.

a) Conservació: obres per al manteniment de les condicions estructurals i resta d'elements d'un edifici en un correcte estat de salubritat i ornat exterior i interior. Es consideren dins d'aquest apartat les obres de manteniment consistents en eventuais reparacions tant d'elements com d'instal·lacions.

b) Restauració: obres amb la finalitat de retornar una edificació o a una part d'ella a les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.

c) Rehabilitació: obres de millora de les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat, eficiència energètica i d'habitabilitat de l'espai interior, sense modificar les característiques estructurals i els aspectes fonamentals de la seva tipologia edificatòria, tal com s'indica a l'article 4.j) de la Llei d'habitatge de les Illes Balears.

d) Consolidació: obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforçament o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici.

e) Reestructuració: obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.

f) Reforma o rehabilitació integral: obres que suposin una afecció superior al 50 % de la seva superfície, tal com s'indica a l'article 4.k) de la Llei d'habitatge de les Illes Balears, i en tot cas amb la renovació completa de les seves instal·lacions.

g) Reconstrucció: obres de nova planta amb la finalitat de reposició d'un edifici prèviament existent, que pot incloure el enderrocament previ. La reproducció o reconstrucció pot ésser parcial.

h) 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.

i) Eliminació: Té per objecte la supressió d'elements afegits a un bé, com ara cossos annexos, volums addicionats, instal·lacions (antenes, dipòsits de fibrociment...).

j) 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).

k) Enderroc: Comporta la desaparició total o parcial de l'element. Només és aplicable a béns 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.

l) En cas de declaració de ruïna d'un element catalogat els informes municipals que s'han d'emetre en el procediment han de valorar els efectes que la declaració de ruïna pot comportar en relació als objectius d'aquest catàleg.

m) De forma general, s'inclou com a intervenció preferent la substitució del material dels conductes de PVC per altres de materials tradicionals.

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 béns 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, 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, el projecte tècnic haurà d'incloure un estudi d'impacte sobre el bé catalogat que haurà de ser aprovat per l'ajuntament.

Article 86. 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 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 fotovoltaics sobre la coberta, complint les condicions de les construccions permeses per damunt l'alçada reguladora.

Article 87. Façanes

1. Quan una edificació de nova planta sigui contigua o flanquejada per edificacions incloses en el *Catàleg d'elements i espais protegits* o protegides per una administració supramunicipal, 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 88. Instal·lacions a façanes

1. Les instal·lacions que discorren 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 portes 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 evacuin 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 89. 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 90. 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 91. 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 92. 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 93. 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 94. 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.

Article 95. 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 96. 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 97. Elements vegetals

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

1. 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 I PLANS SECTORIALS

CAPÍTOL I. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca**Article 98. Ordenança d'adequació comercial**

1. Per tal d'aconseguir una millor integració dels diferents establiments comercials, s'estableixen les següents condicions.
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) S'ha d'integrar de manera 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. 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 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'han de 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 d'integrar els 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 m² útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

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

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

- 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 Maria de la Salut, aprovades definitivament el 21-11-1997 (BOCAIB 20-1-1998)
- La Modificació Puntual de les NNSS aprovada el 28-09-2006 (BOIB 04-11-2006)
- El Catàleg d'edificis i elements arquitectònics, aprovat definitivament el 14-06-2002.

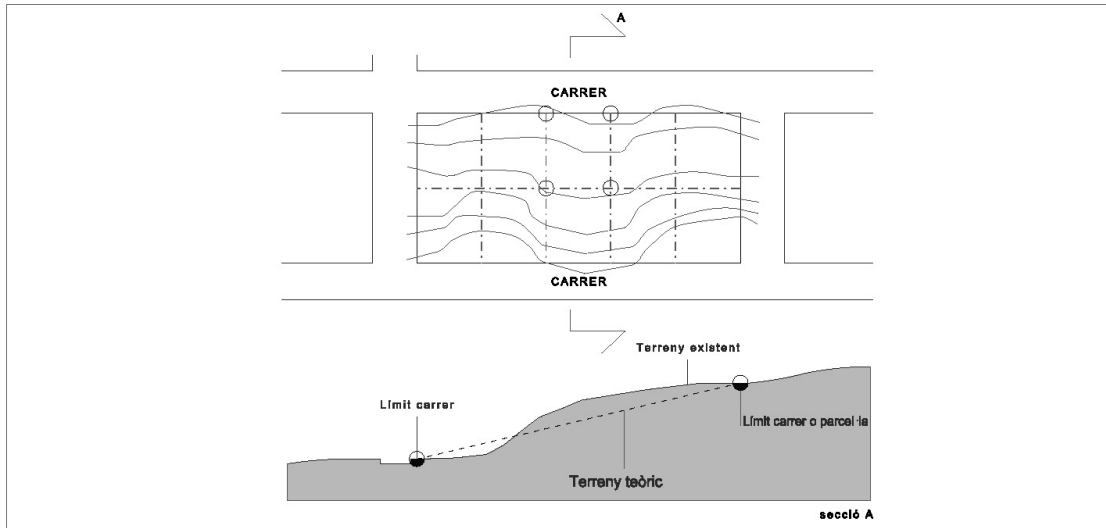
DISPOSICIÓ FINAL

El Pla General de Maria de la Salut 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)

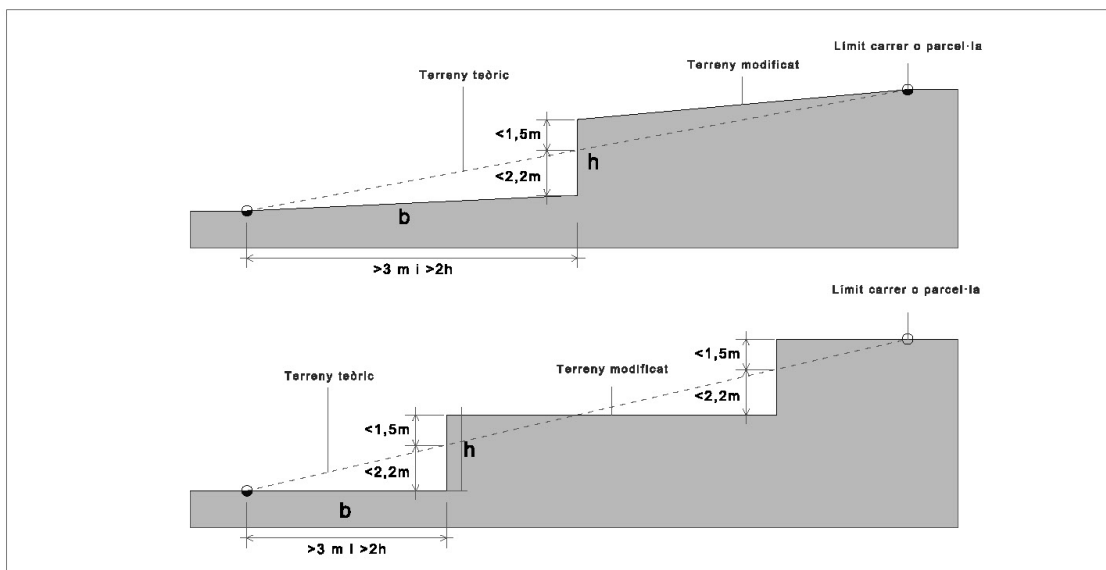
Annex 2: Croquis explicatius d'alguns aspectes d'aquestes Normes

PARÀMETRES COMUNS A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

1. Definició de terreny existent i terreny teòric

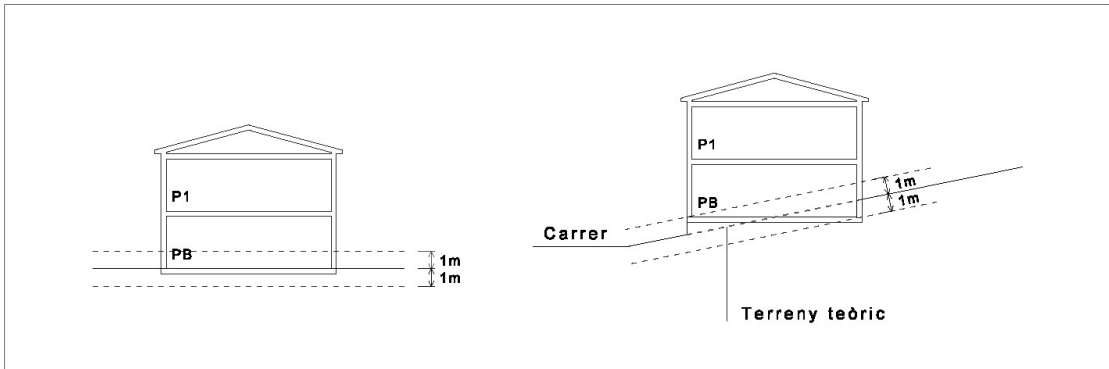


2. Modificacions del terreny teòric

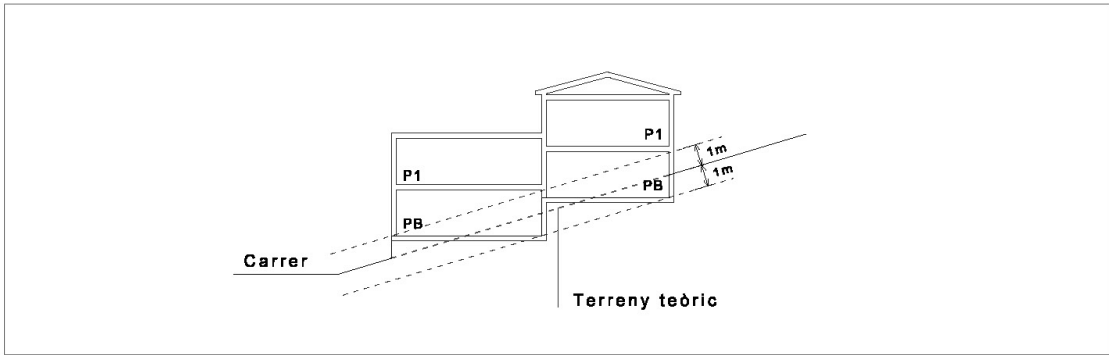


PARÀMETRES RELATIUS AL TIPUS D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ A VIAL

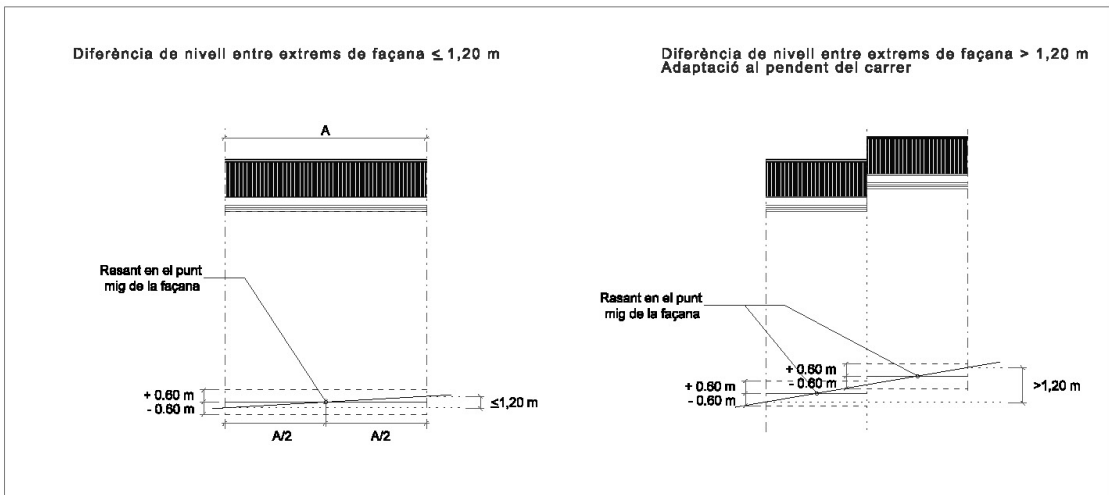
3. Definició de nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra)



4. Esglaonament de l'edificació per raons de pendent del terreny

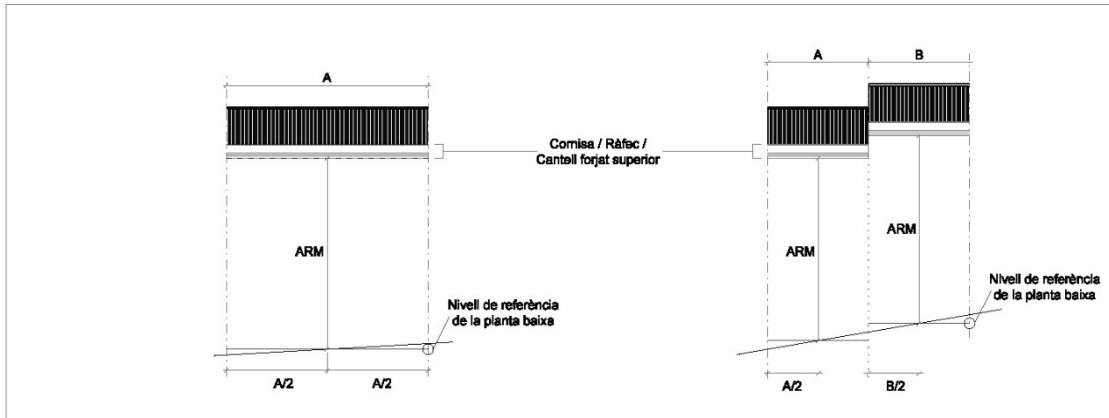


5. Definició de nivell de referència de la planta baixa (si la zona no indica una altra)

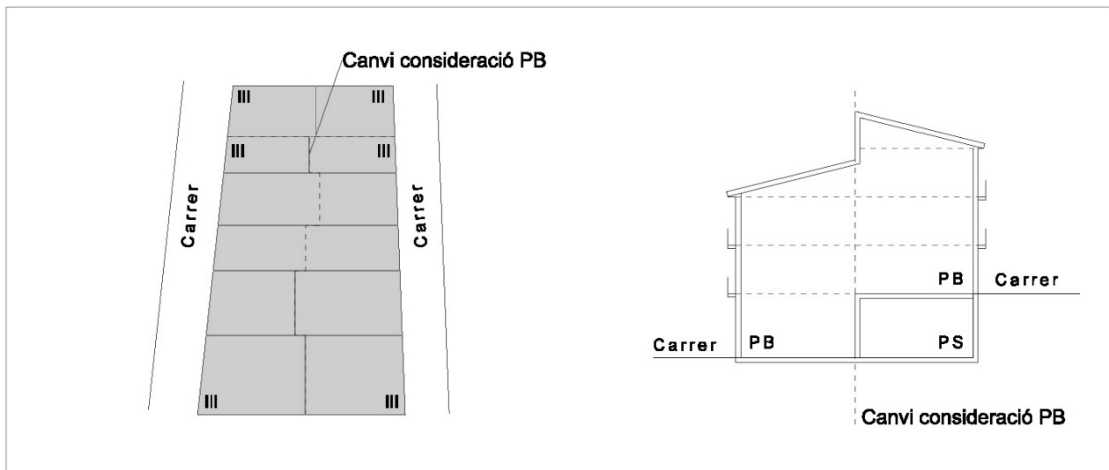


PARÀMETRES RELATIUS AL TIPUS D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ A VIAL

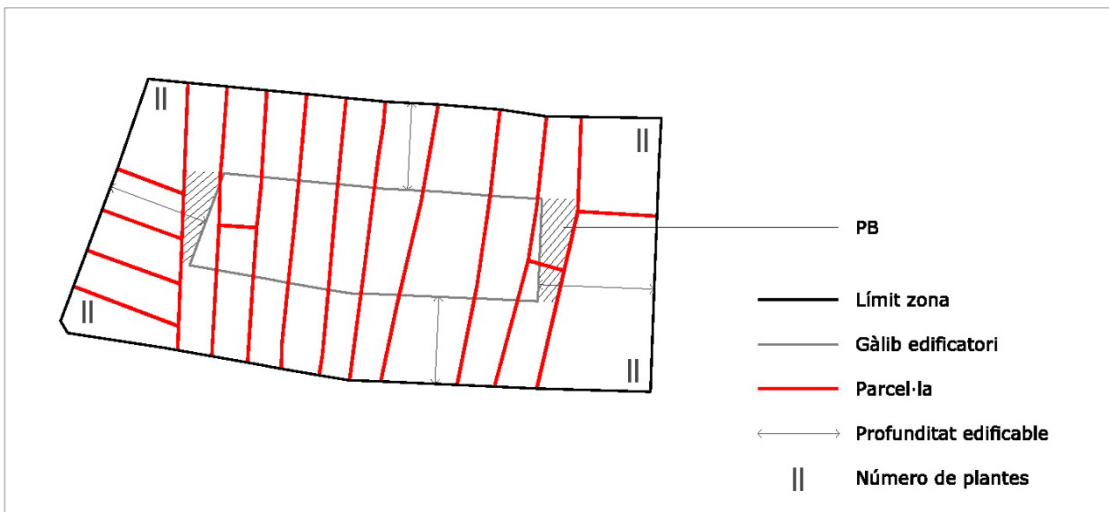
6. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM)



7. Canvi de nivell de referència de la planta baixa



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

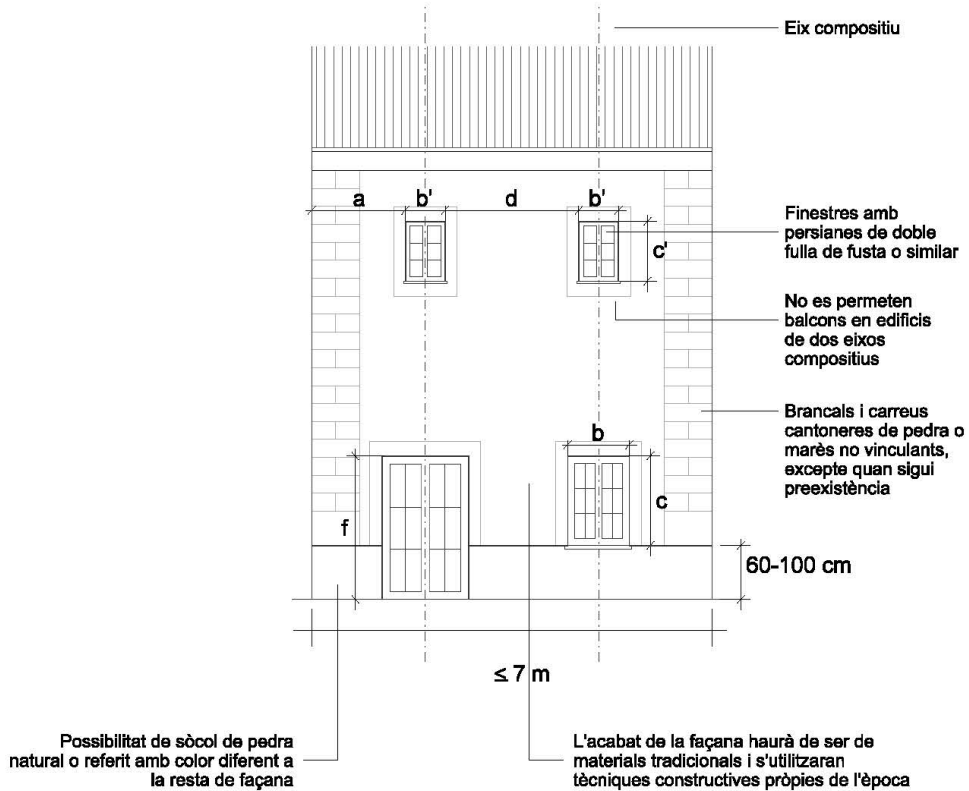


PARÀMETRES RELATIUS AL TIPUS D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ A VIAL

9. Adaptació línia profunditat edificada en cas de parcel·les no perpendiculars a alineació vial

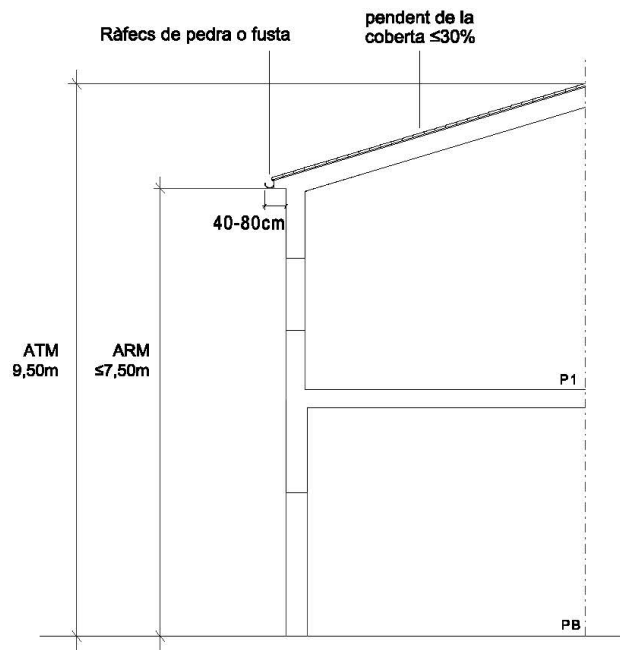


10. Criteris compositius clau RE_NA



Proporcions obertures

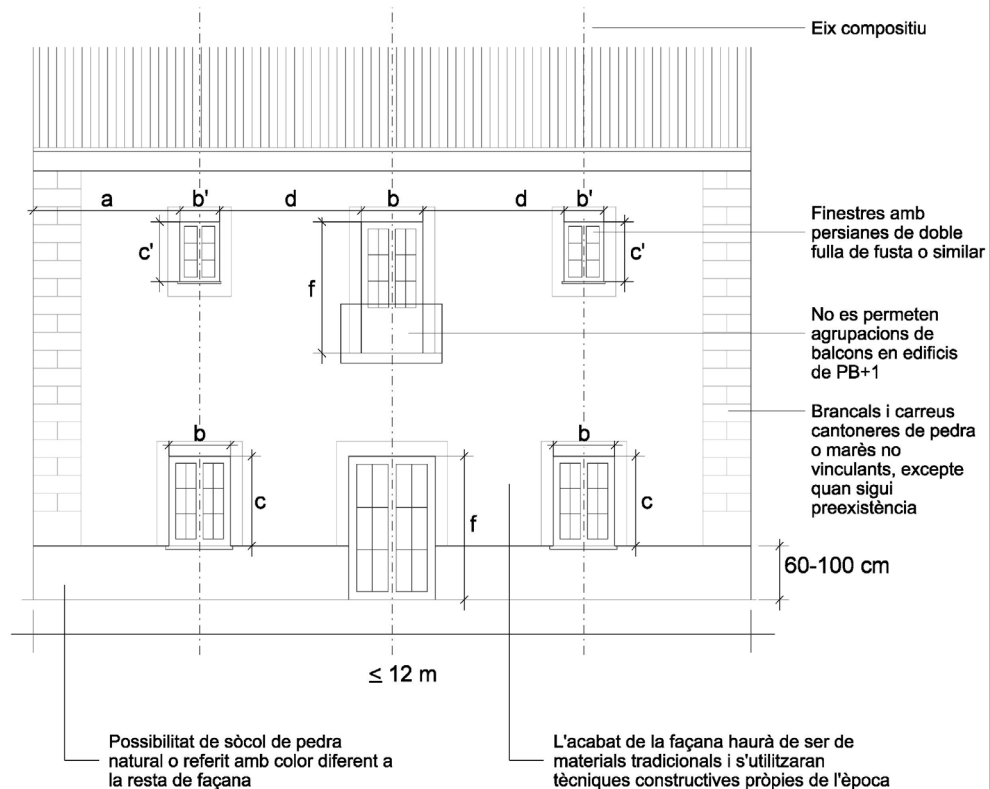
Tipus obertura	Finestra
Distància mín. mitgera (a)	0.50 m.
Amplada mín. (b)	0.50m.
Alçada màx. (c)	1.50 m.
Proporció (b/c)	0.60
Amplada mín. (b')	0.50 m.
Alçada màx. (c')	1.20 m.
Proporció (b'/c')	0.45
Alçada màx. (f)	2.50 m.
Proporció (b/f)	0.50
Distància mín. entre obertures (d)	1.00 m.
Proporció obertures (buits/plens)	20%



*Es prohibeix la instal·lació de qualsevol tipus d'infraestructures derivades de les energies renovables a les vessants de coberta que fan front a la via pública i que són visibles des de la via pública.

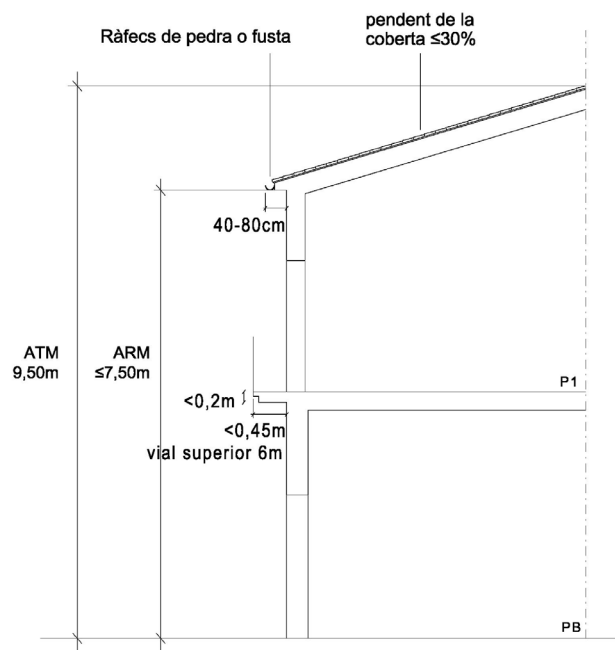
Les cotes indicades són màximes.

11. Criteris compositius clau RE_NA



Proporcions obertures

Tipus obertura	Finestra
Distància mín. mitgera (a)	0.50 m.
Amplada mín. (b)	0.50 m.
Alçada màx. (c)	1.50 m.
Proporció (b/c)	0.60
Amplada mín. (b')	0.50 m.
Alçada màx. (c')	1.20 m.
Proporció (b'/c')	0.45
Alçada màx. (f)	2.50 m.
Proporció (b/f)	0.50
Distància mín. entre obertures (d)	1.00 m.
Proporció obertures (buits/plens)	20%



*Es prohibeix la instal·lació de qualsevol tipus d'infraestructures derivades de les energies renovables a les vessants de coberta que fan front a la via pública i que són visibles des de la via pública.

Les cotes indicades són màximes.

ELEMENTS IDENTITARIS QUE CAL PRESERVAR

MATERIALS I ACABATS

Paredat antic



Carreus grans de marès amb morter de calç a les juntes



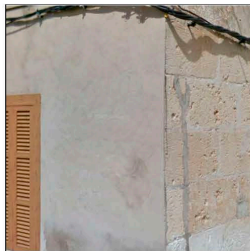
Paredat de capserrat



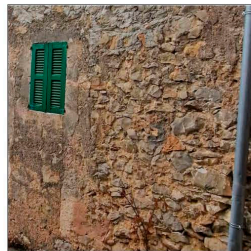
Paredat rústic o en sec



Acabat amb arrebossat fi



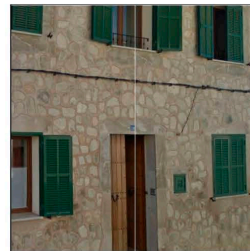
Mur mixte



Mur de carreus de marès sense morter



Paredat en verd amb les juntes resseguides amb morter



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

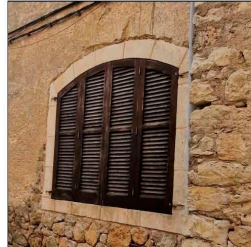
*No es podran utilitzar pintures plàstiques per colorir els referits de les façanes, únicament morter colorejat (sense pintar)

ELEMENTS SINGULARS A PRESERVAR

Arc de mig punt de carreus



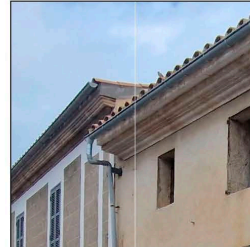
Arcs de tipus escarser



Carreus cantoneres i emmarcament d'obertures de marès



Ràfecs ornamentats de pedra



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

UA 01	Son Puig
UA 02	Carrer Jovellanos
UA 03	Carrer B

Sectors de Sòl Urbanitzable (SBO)

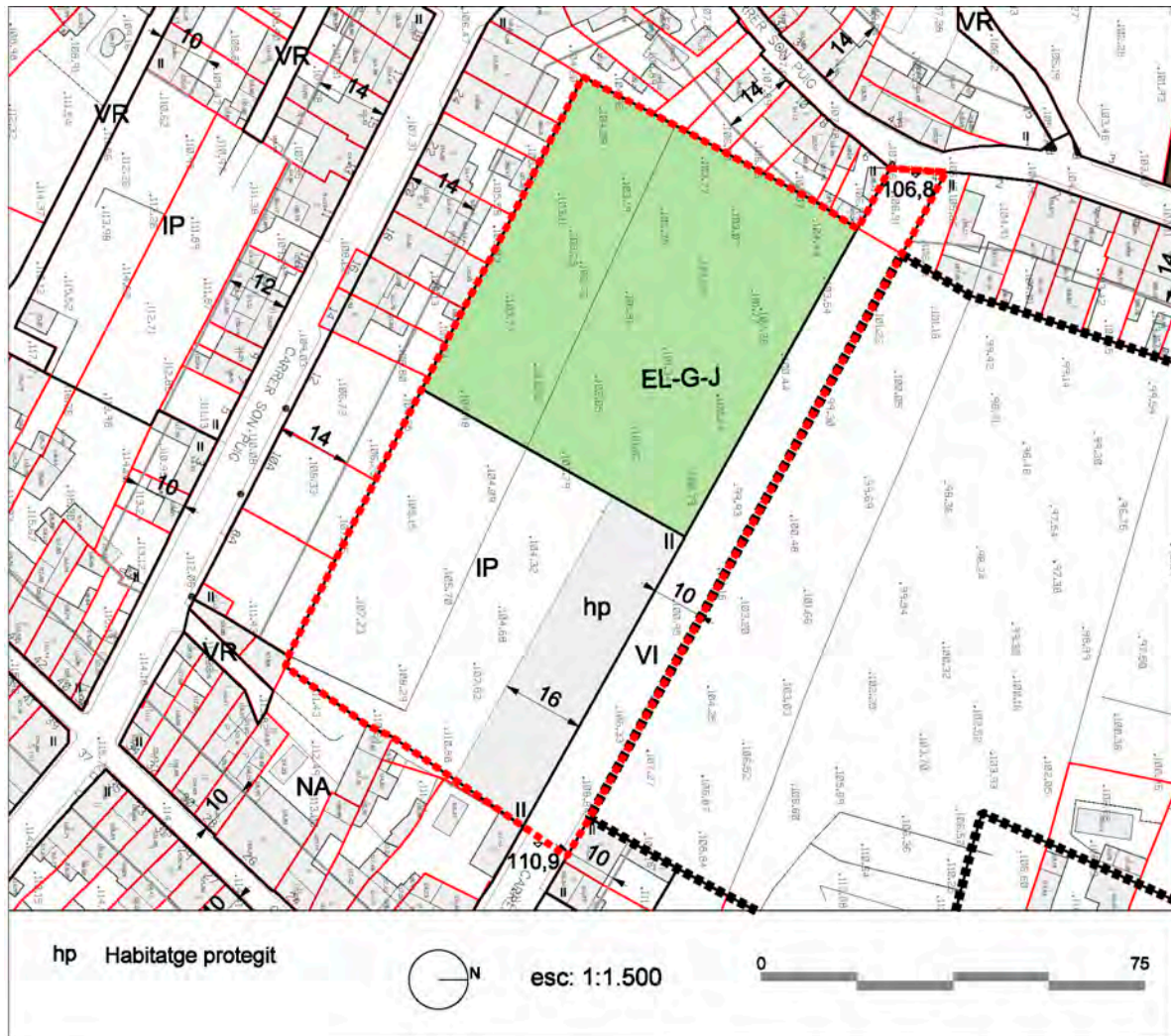
SB 01	Deulosal	Industrial
SB 02	Es Clot d'en Maiol	Residencial
SBO 03	Rotonda nord – c. Santa Margalida	Sistemes

Condicions generals per a les Unitats d'actuació Urbanística:

- Els valors normatius de les fitxes seran la superfície del polígon, 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.
- Les unitats d'actuació hauran de preveure, a la reparcel·lació, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, excepte que a la fitxa corresponent s'indiqui una cessió diferent o s'eximeixi.
- A tots els àmbits s'admet la construcció d'aparcament soterrat prèviament a la construcció de l'edificació principal, sempre que el solar quedi tancat i, en cas que sigui sota espai lliure, l'estructura permeti el futur enjardinament de l'espai.

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 del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.
- 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 vinculants i l'ús principal del sector.
- Per a l'aprovació del Projecte d'Urbanització corresponent caldrà demanar informe previ a l'ABAQUA 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 01 – Son Puig

Sòl urbà sense urbanització consolidada

Objectiu: Endreçar els darreres del carrer Son Puig, omplir un buit urbà amb la urbanització d'un nou carrer que connecta el carrer Antoni Maura i el carrer Poniente, obtenir un espai lliure i un solar per a la construcció de HPO.

Valors normatius

C.E.B:	0,221 m²st/m²s
Nombre màxim d'habitatges:	25 htg
Densitat bruta (htg/Ha)	26,9 htg/Ha
Densitat neta (hab/Ha)	121,5 hab/Ha

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit	9.297 m ² s
Sostre màxim:	2.051 m ² st
Sostre màxim residencial:	2.051 m ² st

Sistemes urbanístics	5.688 m²s	61,18%
-----------------------------	-----------------------------	---------------

Sistemes generals

EL-G-J –Espais lliures de domini públic. Jardí	4.152 m ² s	44,7%
--	------------------------	-------

Sistemes locals

VI – Xarxa viària de domini públic	1.536 m ² s
--	------------------------

Zones	3.609 m²s	38,82 %
--------------	-----------------------------	----------------

HPO-IP – Zona residencial intensiva plurifamiliar	3.609 m ² s
---	------------------------

Distribució sostre

Sostre residencial

HPO-IP	2.051 m ² st	100%	25 htg
--------------	-------------------------	------	--------

Sistema d'actuació:

Expropiació.

Condicions i observacions:

Es reserva el 100% de sostre per habitatges de protecció oficial. Aquesta reserva compensa en part la diferència de 1.193,6 m²st que resten en el SB 02 per arribar al compliment de reserva d'habitatge protegit del 40% de la totalitat del pla, tal com estableix la llei estatal 12/2023 de 24 de maig pel dret a l'habitatge.

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 m², administratiu privat, recreatiu, esportiu, taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Caldrà mantenir en el possible la vegetació naturalitzada existent als espais lliures previstos.

En el vial perimetral de la franja nord caldrà establir estratègies de vora considerant la seva adjacència amb sòl no urbanitzable. En aquest sentit, caldrà urbanitzar tan sols la cara propera a la taca urbana i mantenir sense vorera i enllumenat la cara nord, en la qual es pot implantar una vora vegetada que delimiti el sòl urbà.



UA 02 – Carrer Jovellanos

Sòl urbà sense urbanització consolidada

Objectiu: Completar el mallat de carrers amb la urbanització del carrer Jovellanos actualment en cul-de-sac.

Valors normatius

C.E.B:	1,111 m ² st/m ² s
Nombre màxim d'habitatges:	36 htg
Densitat bruta (htg/Ha)	74,2 htg/Ha
Densitat neta (hab/Ha)	185,6 hab/Ha

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit	4.850 m ² s
Sostre màxim:	5.388 m ² st
Sostre màxim residencial:	5.388 m ² st

Sistemes urbanístics	837 m²s	17,26%
-----------------------------	---------------------------	---------------

Sistemes locals

VI – Xarxa viària de domini públic	837 m ² s
--	----------------------

Zones	4.013 m²s	82,74 %
--------------	-----------------------------	----------------

IP – Zona residencial intensiva plurifamiliar	4.013 m ² s
---	------------------------

Distribució sostre

Sostre residencial

HRLL– IP	5.388 m ² st	100%	36 htg
----------------	-------------------------	------	--------

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En aquest àmbit s'aplica la Disposició transitòria onzena de la LUIB pel que no es realitza cessió d'aprofitament ni es reserva sostre per habitatge de protecció oficial.

Cessió aprofitament: 10% Unitats d'aprofitament (UA), justificat a l'estudi econòmic.

Càlcul aprofitament:

	IP	UA TOTALS	Coefficient	
Càlcul Aprofitament	1.671,58	1.671,58	0,3447	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.

Usos:**IP:**

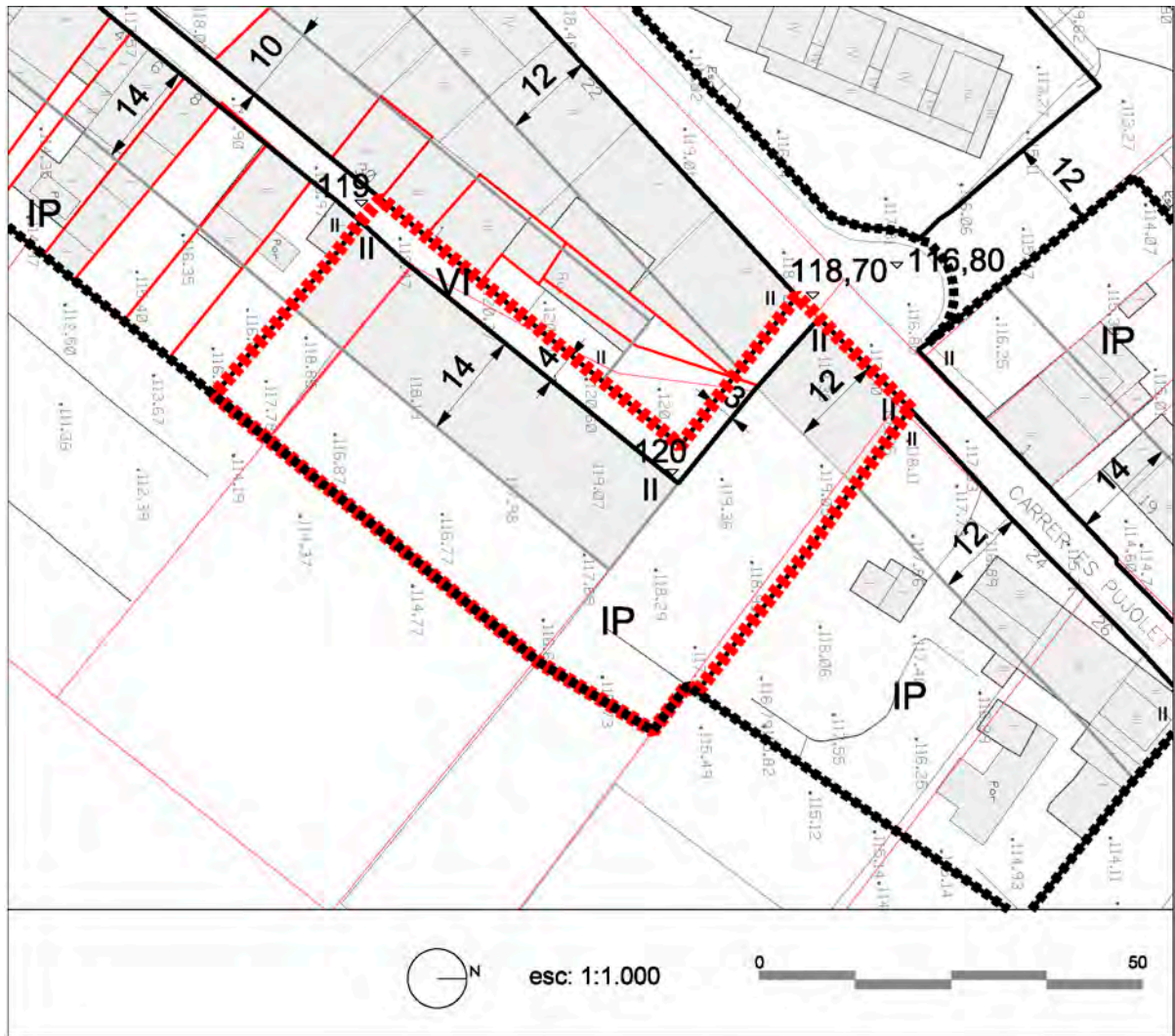
Global: Residencial

Detallat: Plurifamiliar, unifamiliar

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m², administratiu privat, recreatiu, esportiu, taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

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.



UA 03 – Carrer B

Sòl urbà sense urbanització consolidada

Objectiu: Completar el mallat de carrers amb la obertura del carrer B actualment en cul-de-sac.

Valors normatius

C.E.B:	0,669 m ² st/m ² s
Nombre màxim d'habitatges:	13 htg
Densitat bruta (htg/Ha)	44,8 htg/Ha
Densitat neta (hab/Ha)	112 hab/Ha

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit	2.902 m ² s
Sostre màxim:	1.942 m ² st
Sostre màxim residencial:	1.942 m ² st

Sistemes urbanístics	306 m²s	10,55%
-----------------------------	---------------------------	---------------

Sistemes locals

VI – Xarxa viària de domini públic	306 m ² s
------------------------------------	----------------------

Zones	2.596 m²s	89,45 %
--------------	-----------------------------	----------------

IP – Zona residencial intensiva plurifamiliar	2.596 m ² s
---	------------------------

Distribució sostre

Sostre residencial

HRLL– IP	1.942 m ² st	100%	13 htg
----------	-------------------------	------	--------

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En aquest àmbit s'aplica la Disposició transitòria onzena de la LUIB pel que no es realitza cessió d'aprofitament ni es reserva sostre per habitatge de protecció oficial.

Cessió aprofitament: 10% Unitats d'aprofitament (UA), justificat a l'estudi econòmic.

Càlcul aprofitament:

	IP	UA TOTALS	Coeficient	
Càlcul Aprofitament	602,46	602,46	0,2076	UA/m ² sòl

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:**

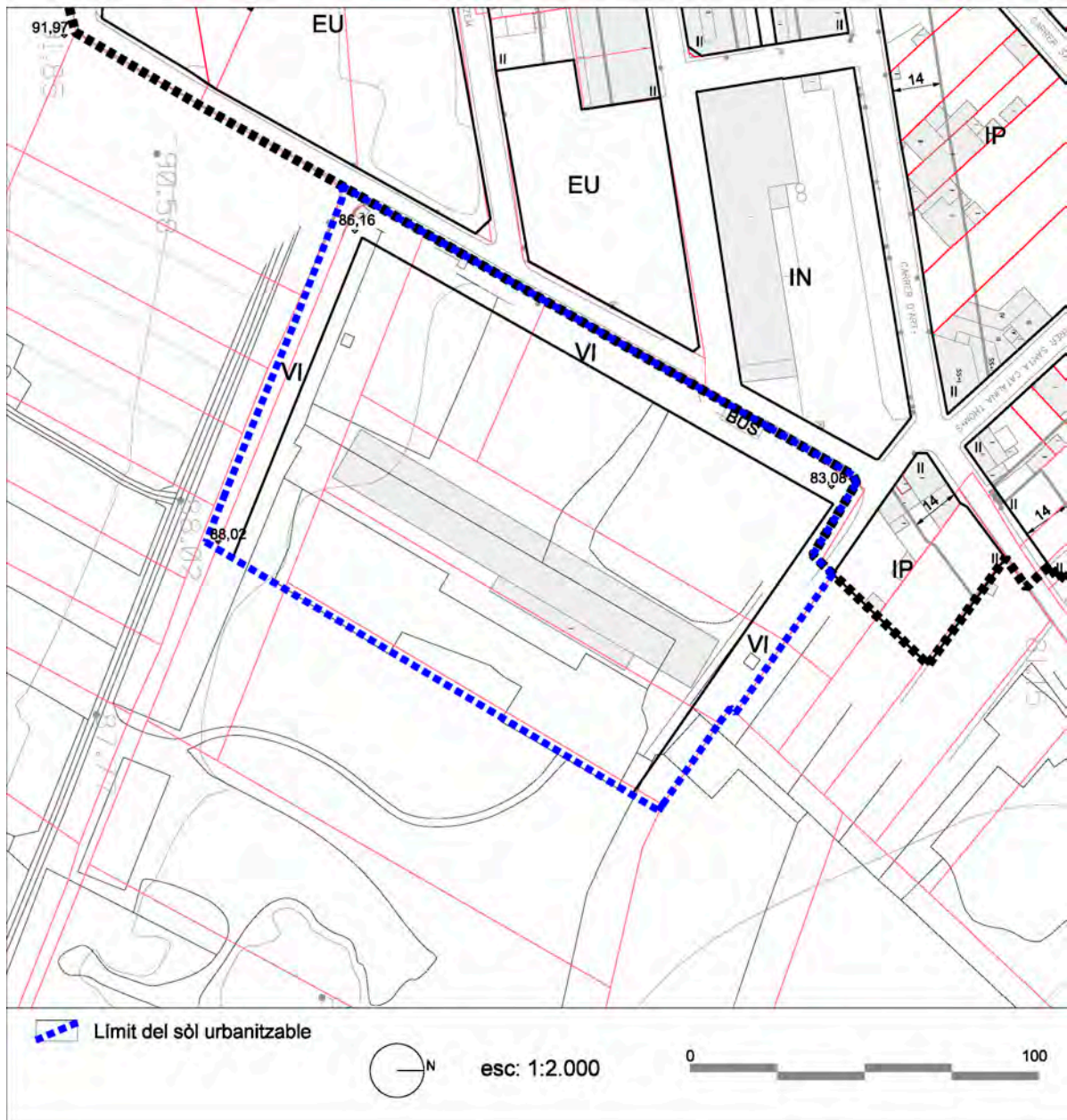
Global: Residencial

Detallat: Plurifamiliar, unifamiliar

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m², administratiu privat, recreatiu, esportiu, taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Aquesta unitat limita amb el sòl no urbanitzable, per la qual cosa configura la façana del nucli urbà per la cara sud-est. Tal i com es preveu la urbanització, la part externa es correspon al darrere de les edificacions, que tenen els accessos per la cara interna. La tipologia de les edificacions admeses és similar a la dels entorns, de tal manera que no es generen discontinuïtats ni contrastos. Amb tot, caldrà assegurar una bona integració pel que fa a acabats i cromatisme.



SB 01 – Deulosal

Sòl urbanitzable no ordenat

Objectiu: Recollir al PG els usos industrials existents al nord-est del nucli. Preveure vial de connexió de la MA-3342 al carrer Deulosal, com a sistema general adscrit al sector.

Valors normatius		
C.E.B:	0,910 m²st/m²s	
Superfícies d'ordenació, valors indicatius		
Àmbit	17.423 m ² s	
Sostre màxim:	15.855 m ² st	
Sostre màxim industrial:	15.855 m ² st	
Sistemes urbanístics	7.684m²s	54,10%
<u>Sistemes generals</u>		
VI – Xarxa viaria de domini públic	3.485 m ² s	20%
<u>Sistemes locals</u>		
EL-L –Espais lliures de domini públic	1.742 m ² s	10%
EQ-L –Equipaments	871 m ² s	5%
AP- Aparcament	1.586 m ² s	9,10%

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

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

Càlcul aprofitament:

IN	
0,980	UA/m ² sòl

Condicions i observacions:

S'ha de realitzar el Pla Parcial, el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització.

El camí existent que connecta la MA-3342 i el carrer Deulosal, té una amplada mitjana actual de 3 metres i es proposa eixamplar-lo fins a 5 metres per al pas de camions. Aquest sistema general viari queda adscrit al sector i s'ha d'urbanitzar la totalitat, 6.016,23 m^{2s} aproximadament. Caldrà obtenir la diferència que es aproximadament de 3.008,11 m².de superfície, i assumir el cost d'urbanització.

Caldrà preveure la inclusió d'una plataforma d'aturades de bus i d'intercanvi modal. El disseny del viari ha d'incloure carril bici segregat i plataforma per a vianants amb arbrat.

El projecte d'urbanització també incorporarà un disseny urbanístic amb sistemes de drenatge sostenible per captar i reaprofitar l'aigua de la pluja. Serà obligatori que els edificis incorporin la recollida i reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Així mateix, les noves edificacions hauran de tenir un consum energètic quasi nul.

El Pla Parcial podrà assignar ús comercial amb les següents condicions:

- Usos comercials relacionats amb l'activitat productiva amb un màxim del 30% de la superfície edificable de la parcel·la, i sense superar els 1.500 m²st.
- Usos comercials especials i de comerç majorista amb un màxim de 1.500 m²st.

Usos:**IN:**

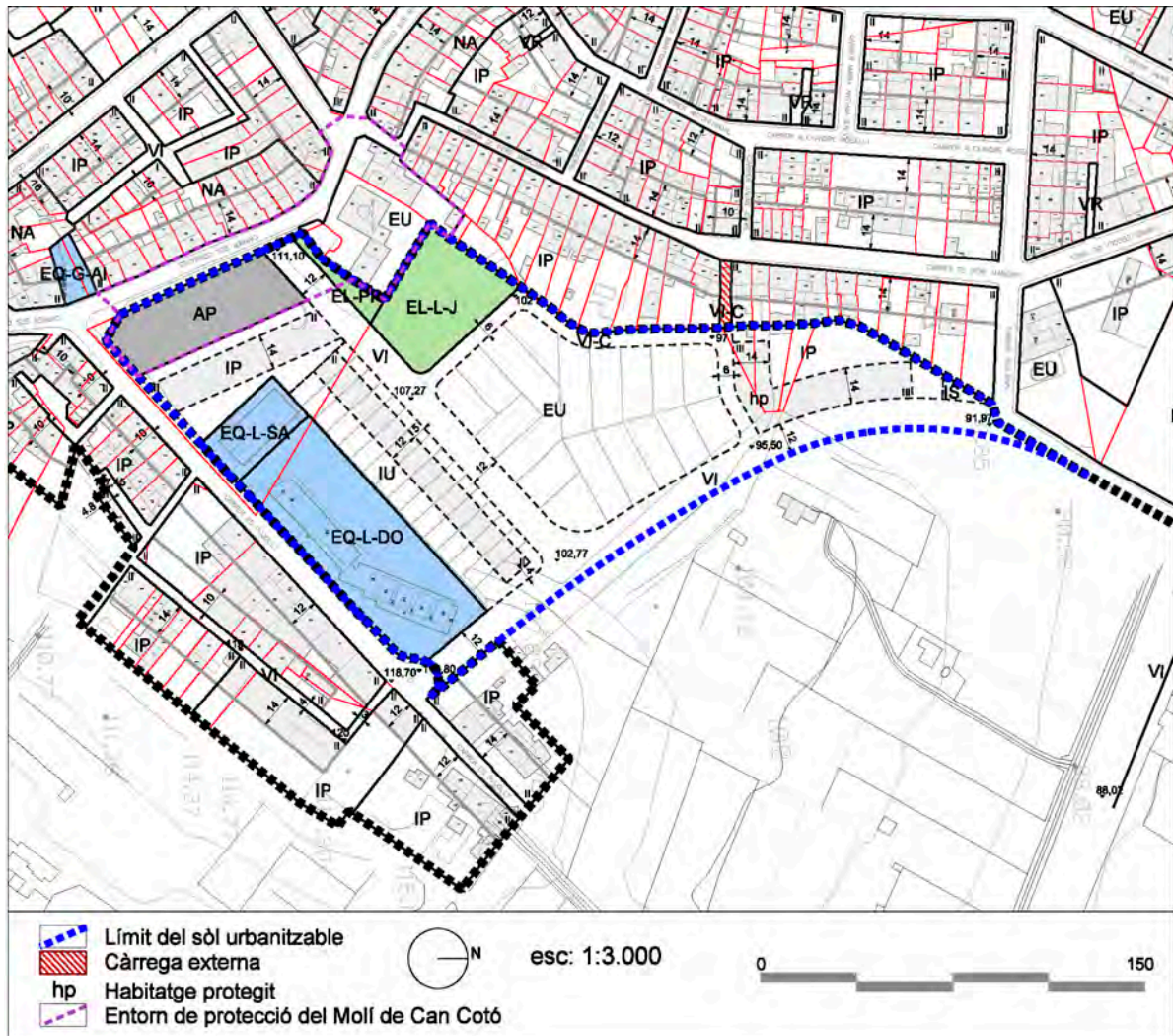
Global: Industrial.

Detallat: Productiu, emmagatzematge, tecnològic.

Compatibles: Comercial, administratiu privat, recreatiu, taller mecànic, esportiu.

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 industrial en el sòl no urbanitzable. En aquest sentit, es poden delimitar les zones verdes naturalitzades de tal manera que separin les ocupacions industrials del sòl rústic. En cas de preveure vials perimetrals, caldrà ubicar-los adjacents a les ocupacions previstes de tal manera que no trenquin la continuïtat de les zones verdes amb el sòl rústic, i 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.



SB 02 – Es Clot d'en Maiol

Sòl urbanitzable no ordenat

Objectiu: Completar el buit urbà entre l'Escola i el nucli, donant continuïtat al carrer des Pujoleit fins a enllaçar amb el carrer Deulosal. El desenvolupament d'aquest sector permetrà regularitzar la situació de les cessions d'equipaments provinents del conveni del 2008.

Valors normatius

C.E.B:	0,441 m ² st/m ² s*
Nombre màxim d'habitatges:	85 htg*
Densitat bruta (htg/Ha)	37 htg/Ha
Densitat neta (hab/Ha)	92,6 hab/Ha

Superfícies d'ordenació, valors indicatius

Àmbit	28.700 m ² s
Sostre màxim:	12.657 m ² st*
Sostre màxim residencial:	12.094 m ² st*
Sostre màxim comercial:	563 m ² st

Sistemes urbanístics	15.095 m²s	52,60%
-----------------------------	------------------------------	---------------

Sistemes generals

VI – Xarxa viària de domini públic	4.620 m ² s	16%
VI-C – Xarxa viària cívica de domini públic	1.120 m ² s	4%

Sistemes locals

EL-L-J – Espais lliures de domini públic	2.870 m ² s	6%*
EQ – Sistema equipaments	4.638 m ² s	16,2%*
AP – Aparcament de vehicles	1.755 m ² s	6,1%*
IS – Instal·lacions i serveis	92 m ² s	0,3%

Zones	13.605 m ² s	47,40 %
IP – Zona residencial intensiva plurifamiliar	4.313 m ² s	15,02%
IU – Zona residencial intensiva unifamiliar	3.475 m ² s	12,04%
EU – Zona residencial extensiva unifamiliar	5.560 m ² s	19,30%
EL-PR – Espais lliures de domini privat	257 m ² s	0,9%
Distribució sostre		
<u>Sostre residencial</u>		
HRLL– IP	2.021 m ² st	16% 15 htg*
HRLL – EU	3.741 m ² st	30% 18 htg*
HRLL – IU	2.688 m ² st	21% 16 htg*
HPO – IP	3.644 m ² st	30% 36 htg*

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els paràmetres indicats amb un asterisc (*) són vinculants. La resta són orientatius i el Pla Parcial els podrà ajustar.

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

Càlcul aprofitament:

IP	EU	IU	HPO	UA TOTALS	Coeficient	
627,36	3.741,00	1.820,31	490,17	6.678,84	0,2327	UA/m ² sòl

Condicions i observacions:

S'ha de realitzar el Pla Parcial, el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització.

La reserva de sostre per a habitatges de protecció oficial a la UA 01 compensa la diferència de 1.193,6 m²st que resten en el SB 02 per arribar al compliment de reserva d'habitatge protegit del 40% de la totalitat del pla, tal com estableix la llei estatal 12/2023 de 24 de maig pel dret a l'habitatge.

Caldrà cedir i urbanitzar el vial indicat com a **càrrega externa** al plànol. Superfície: 115,2 m²

En el projecte d'urbanització, tant a les cobertes de les noves edificacions residencials i d'equipaments com en el sistema AP, s'haurà de preveure la instal·lació de producció d'energia renovable solar fotovoltaica. Es pot valorar promoure una comunitat energètica per repartir el consum generat.

Caldrà preveure la inclusió d'una plataforma d'aturades de bus i d'intercanvi modal. El disseny del viari ha d'incloure carril bici segregat i plataforma per a vianants amb arbrat.

El projecte d'urbanització també incorporarà un disseny urbanístic amb sistemes de drenatge sostenible per captar i reaprofitar l'aigua de la pluja. Serà obligatori que els habitatges i edificis incorporin la recollida i reutilització de les aigües pluvials, amb dipòsits als espais lliures. Així mateix, les noves edificacions hauran de tenir un consum energètic quasi nul. L'entorn de protecció del Molí de Can Cotó afecta a l'àrea d'aparcament en la qual no es permet construir noves edificacions, ni vegetació, ni mobiliari urbà que interfereixin visualment amb l'element protegit. Es permeten obres de soterrament de serveis, línies elèctriques i de telefonia, clavegueram, manteniment, conservació i restauració que no modifiquin l'estructura de l'element protegit.

Usos:

IP:

Global: Residencial

Detallat: Plurifamiliar, unifamiliar

Compatibles: comercial de superfície menor a 400 m², administratiu privat, recreatiu, esportiu, taller artesanal, socio-cultural i esportiu.

EU:

Global: Residencial

Detallat: Unifamiliar

Ús turístic: S'admet exclusiu per un edifici

Compatibles: administratiu privat, turístic exclusiu per un edifici.

IU:

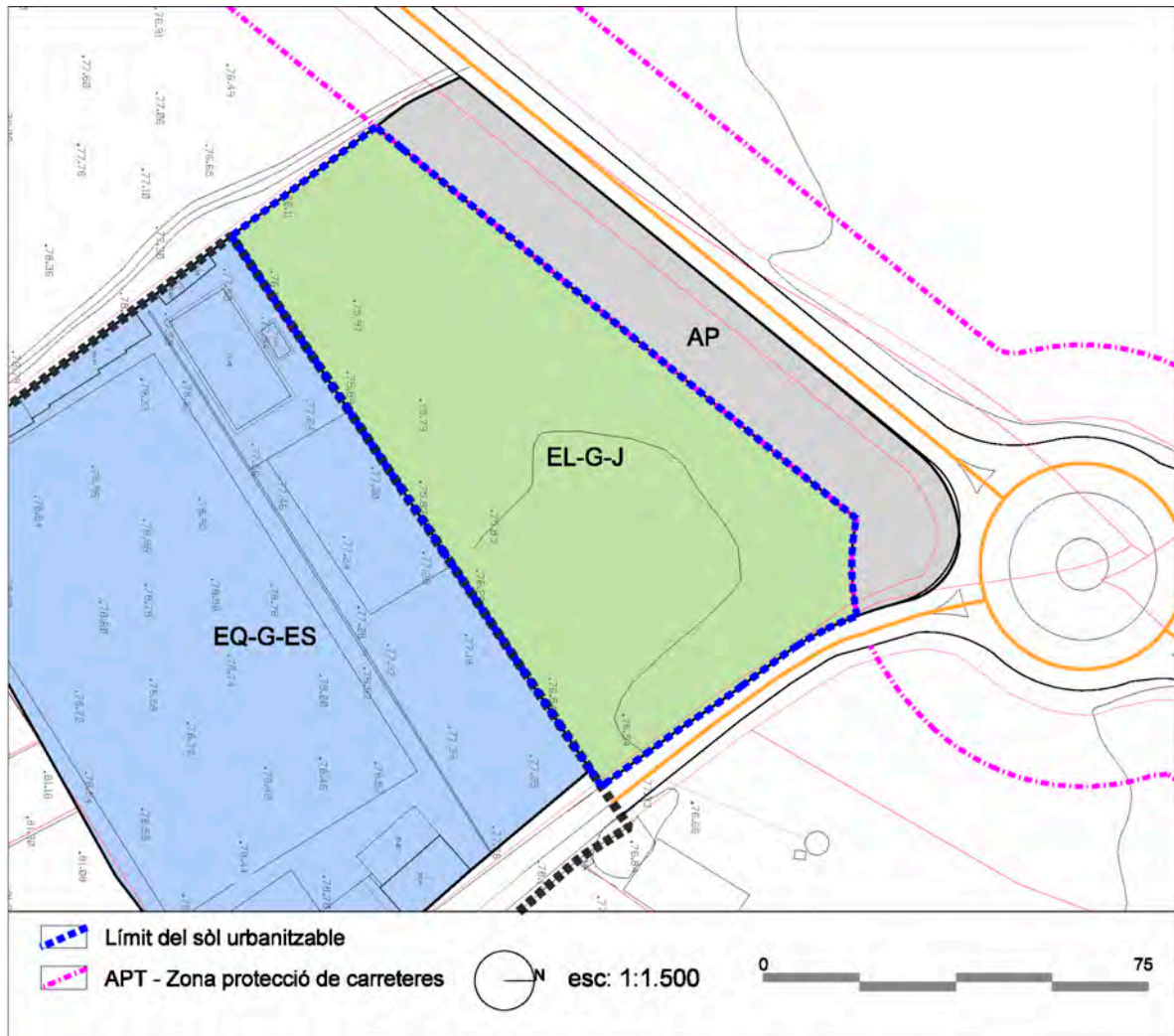
Global: Residencial

Detallat: Unifamiliar

Compatibles: administratiu privat, turístic exclusiu per un edifici.

Mesures ambientals a tenir en compte:

Caldrà preservar tant com sigui possible la vegetació natural als espais lliures, considerant la presència de HIC a l'àmbit. La franja nord-est limita amb el sòl no urbanitzable, amb tan sols un vial de separació entre el sòl urbà i el rústic. A tal efecte, l'esmentat vial haurà de ser urbanitzat tan sols per la cara propera a la taca urbana, mantenint la cara nord sense vorera ni enllumenat, sinó configurant al llarg del vial una franja vegetada que faci de frontera amb l'entorn rural.



SBO 03 – Rotonda Nord-Carrer de Santa Margalida

Sòl urbanitzable dotacional

Objectiu: Disposar d'un espai lliure de dimensions suficients per tal de donar servei a tot el municipi, annex a la piscina municipal, així com un aparcament adscrit a aquest sector.

Superfícies d'ordenació, valors indicatius		
Àmbit	7.018 m ² s	
Sistemes urbanístics	7.018 m²s	100%
<u>Sistemes generals</u>		
EL-G-J – Espais lliures de domini públic	7.018 m ² s	100%

Sistema d'actuació:

Expropiació.

Condicions i observacions:

El sistema general d'aparcament en sòl rústic, en aplicació de l'art 33 de la llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les illes balears queda adscrit al sector i té una superfície de 2.573 m²s

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

Mesures ambientals a tenir en compte:

Caldrà adequar la il·luminació a les limitacions establertes per la zona de protecció alta E2 i evitar fluxos en direcció a l'espai protegit (ZEPA).

A l'espai lliure s'haurien d'ubicar els 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.