



## AJUNTAMENT DE LLUBÍ

# REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES MUNICIPALS

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TABLA DE CONTENIDO

<b>Capítulo 1.</b>	<b>NORMAS GENERALES Y DE TRAMITACIÓN</b>	<b>5</b>
	Artículo 1.01.   Ámbito de aplicación, determinaciones y alcance de las presentes Normas Subsidiarias.	
	Artículo 1.02.   Finalidades.	
	Artículo 1.03.   Vigencia.	
	Artículo 1.04.   Interpretación de documentos gráficos.	
	Artículo 1.05.   Carácter público de los planes.	
	Artículo 1.06.   Derecho a la información urbanística.	
	Artículo 1.07.   Cédula urbanística.	
	Artículo 1.08.   Actos sometidos a licencia. Clasificación de las obras.	
	Artículo 1.09.   Tramitación de Planes y Proyectos.	
	Artículo 1.10.   Petición de alineaciones y rasantes. Actos preparatorios.	
	Artículo 1.11.   Procedimiento para la obtención de licencias.	
	Artículo 1.12.   Reintegro.	
	Artículo 1.13.   Resolución de las peticiones. Condiciones generales de las obras	
	Artículo 1.14.   Obras provisionales.	
	Artículo 1.15.   Obras urgentes.	
	Artículo 1.16.   Ejemplar para el solicitante.	
	Artículo 1.17.   Cartel en la obra.	
	Artículo 1.18.   Modificación en el curso de las obras.	
	Artículo 1.19.   Reparación de daños.	
	Artículo 1.20.   Caducidad de la licencia.	
	Artículo 1.21.   Licencia de ocupación.	
	Artículo 1.22.   Indivisibilidad de parcelas.	
	Artículo 1.23.   Fincas objeto de expedientes disciplinarios	
<b>Capítulo 2.</b>	<b>DEFINICIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y NORMAS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>16</b>
	Artículo 2.01.   Disposiciones generales.	
	Artículo 2.02.   Simultaneidad de condiciones.	
	Artículo 2.03.   Definición de solar.	
	Artículo 2.04.   Dotación de servicios urbanísticos.	
	Artículo 2.05.   Alineaciones.	
	Artículo 2.06.   Superficie total edificada o edificable. Plantas	
	Artículo 2.07.   Superficie de ocupación.	
	Artículo 2.08.   Volumen edificable o edificable.	
	Artículo 2.09.   Coeficiente de edificabilidad.	
	Artículo 2.10.   Altura edificable en edificación continua.	
	Artículo 2.11.   Altura edificable en edificación aislada.	
	Artículo 2.12.   Separaciones.	
	Artículo 2.13.   Cuerpos volados sobre el dominio público.	
	Artículo 2.14.   Tipología de cerramiento de solares.	
	Artículo 2.15.   Tipos de ordenación y condiciones de edificación.	

	Artículo 2.16.	Garaje-Aparcamiento.	
	Artículo 2.17.	Accesos a garajes.	
	Artículo 2.18.	Plaza de aparcamiento.	
	Artículo 2.19.	Altura mínima.	
	Artículo 2.20.	Aseos en garajes.	
	Artículo 2.21.	Escaleras en garajes.	
	Artículo 2.22.	Construcción.	
	Artículo 2.23.	Ventilación.	
	Artículo 2.24.	Iluminación.	
	Artículo 2.25.	Instalaciones contra incendios	
	Artículo 2.26.	Desagües.	
	Artículo 2.27.	Reserva mínima de aparcamientos para cada uso.	
<b>Capítulo 3.</b>	<b>REGULACIÓN DE LOS USOS</b>		<b>32</b>
	Artículo 3.01.	Estructura general de los usos y definiciones	
	Artículo 3.02.	Clasificación de los usos globales y pormenorizado.	
	Artículo 3.03.	Uso Global (0) Primario	
	Artículo 3.04.	Uso Global (1) Residencial Unifamiliar	
	Artículo 3.05.	Uso Global (2) Residencial Plurifamiliar	
	Artículo 3.06.	Uso Global (3) Secundario	
	Artículo 3.07.	Uso Global (4) Terciario	
	Artículo 3.08.	Uso Global (5) Equipamiento Comunitario	
	Artículo 3.09.	Uso global (6) de Comunicaciones e Infraestructuras	
	Artículo 3.10.	Uso Global (7) Espacios Libres	
	Artículo 3.11.	Régimen de compatibilidad de los usos	
	Artículo 3.12.	Grado según tamaño	
	Artículo 3.13.	Grado según ubicación	
	Artículo 3.14.	Usos en planta sótano o semisótano	
	Artículo 3.15.	Regulación detallada del uso comercio.	
<b>Capítulo 4.</b>	<b>NORMAS DE HIGIENE</b>		<b>47</b>
	Artículo 4.01.	Condiciones de diseño, habitabilidad y accesibilidad	
	Artículo 4.02.	Clases de patios, dimensiones y altura.	
	Artículo 4.03.	Dotación de agua potable.	
	Artículo 4.04.	Vertido de aguas residuales.	
	Artículo 4.05.	Acceso a tejado o azotea.	
	Artículo 4.06.	Separadores de grasas.	
	Artículo 4.07.	Arquetas sifónicas.	
	Artículo 4.08.	Fosas sépticas.	
<b>Capítulo 5.</b>	<b>NORMAS DE SEGURIDAD</b>		<b>49</b>
	Artículo 5.01.	Ocupación de la vía pública con materiales y escombros.	
	Artículo 5.02.	Inspección de obras.	
	Artículo 5.03.	Denuncia de ruina.	
	Artículo 5.04.	Ruina inminente.	
	Artículo 5.05.	Tramitación del expediente de ruina.	
	Artículo 5.06.	Aislamientos.	
	Artículo 5.07.	Trituradores de basura.	
	Artículo 5.08.	Aparatos elevadores.	
	Artículo 5.09.	Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.	
	Artículo 5.10.	Vallado de obras.	
	Artículo 5.11.	Explosivos.	
	Artículo 5.12.	Andamios.	
	Artículo 5.13.	Grúas.	
	Artículo 5.14.	Señalización de fincas.	
<b>Capítulo 6.</b>	<b>NORMAS DE ESTÉTICA</b>		<b>53</b>
	Artículo 6.01.	Condiciones generales de estética.	
	Artículo 6.02.	Carteles.	
	Artículo 6.03.	Anuncios y rótulos.	
	Artículo 6.04.	Salientes por aparatos de acondicionamiento de aire.	
	Artículo 6.05.	Tendederos.	
	Artículo 6.06.	Depósitos de agua.	

	Artículo 6.07.	Entrantes, salientes y vuelos.	
	Artículo 6.08.	Portadas, escaparates y vitrinas.	
	Artículo 6.09.	Marquesinas.	
	Artículo 6.10.	Toldos.	
	Artículo 6.11.	Muestras.	
	Artículo 6.12.	Banderines.	
	Artículo 6.13.	Antenas.	
	Artículo 6.14.	Fachadas.	
	Artículo 6.15.	Cubiertas.	
<b>Capítulo 7.</b>	<b>NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL</b>		<b>59</b>
	Artículo 7.01.	Normas generales.	
	Artículo 7.02.	Movimientos de tierras.	
	Artículo 7.03.	Construcciones.	
	Artículo 7.04.	Prevención de incendios forestales.	
	Artículo 7.05.	Lucha contra la contaminación atmosférica.	
	Artículo 7.06.	Depuración de aguas residuales.	
	Artículo 7.07.	Prevención de otros efectos perjudiciales.	
	Artículo 7.08.	Régimen general de protección del paisaje.	
	Artículo 7.09.	Mejora del medio rural.	
<b>Capítulo 8.</b>	<b>CLASIFICACION DEL SUELO Y ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA</b>		<b>62</b>
	Artículo 8.01.	Régimen urbanístico del suelo.	
	Artículo 8.02.	Clasificación del suelo.	
	Artículo 8.03.	Alteración de la clasificación.	
	Artículo 8.04.	Ordenación de cada tipo de Suelo.	
	Artículo 8.05.	Estructura general y orgánica del territorio.	
	Artículo 8.06.	Sistemas Generales.	
	Artículo 8.07.	Sistemas Locales.	
	Artículo 8.08.	Regulación de los sistemas generales	
	Artículo 8.09.	Sistema general de comunicaciones.	
	Artículo 8.10.	Sistemas generales de espacios libres.	
	Artículo 8.11.	Sistema general de equipamientos comunitarios.	
	Artículo 8.12.	Sistema general de servicios de infraestructura.	
<b>Capítulo 9.</b>	<b>REGIMEN DEL SUELO URBANO</b>		<b>67</b>
	Artículo 9.01.	Delimitación y determinaciones en suelo urbano.	
	Artículo 9.02.	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona CASCO ANTIGUO (CA)	
	Artículo 9.03.	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona INTENSIVA BAJA (IB)	
	Artículo 9.04.	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona EXTENSIVA BAJA (EB)	
	Artículo 9.05.	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona SERVICIOS (SC)	
	Artículo 9.06.	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona EQUIPAMIENTOS (EQ)	
	Artículo 9.07.	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona ESPACIOS LIBRES (ZV)	
	Artículo 9.08.	Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona RED VIARIA (V)	
	Artículo 9.09.	Ejecución de unidades de actuación (U.A.)	
<b>Capítulo 10.</b>	<b>NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES Y DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO</b>		<b>91</b>
	Artículo 10.01.	Edificaciones anteriores a las presentes Normas Subsidiarias.	
	Artículo 10.02.	Normas de protección de monumentos prehistóricos y protohistóricos	
	Artículo 10.03.	Normas de protección genérica de los elementos protegidos.	
	Artículo 10.04.	Normas de protección específicas.	
<b>Capítulo 11.</b>	<b>NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>		<b>97</b>
	Artículo 11.01.	Finalidad de las normas de planeamiento.	
	Artículo 11.02.	Desarrollo de las Normas Subsidiarias.	
	Artículo 11.03.	Planes para desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.	

Artículo 11.04.	Planes de iniciativa particular.	
Artículo 11.05.	Ejecución del Planeamiento.	
Artículo 11.06.	Ejecución de los sistemas.	
Artículo 11.07.	Ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbano.	
Artículo 11.08.	Transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.	
<b>Capítulo 12.</b>	<b>NORMAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>100</b>
Artículo 12.01.	Normas de Urbanización. Objetivo.	
Artículo 12.02.	Esquema viario.	
Artículo 12.03.	Anchos de vías en suelo urbano.	
Artículo 12.04.	Accesos a urbanizaciones.	
Artículo 12.05.	Accesos a la red viaria no urbana.	
Artículo 12.06.	Señalización.	
Artículo 12.07.	Abastecimiento de agua.	
Artículo 12.08.	Red de alcantarillado. Caudales del cálculo.	
Artículo 12.09.	Coefficientes de escorrentía.	
Artículo 12.10.	Alumbrado público.	
Artículo 12.11.	Condicionamientos mínimos.	
Artículo 12.12.	Dotaciones.	
Artículo 12.13.	Conservación y mantenimiento de las urbanizaciones.	
<b>Capítulo 13.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO</b>	<b>105</b>
SECCIÓN 1ª.	DISPOSICIONES COMUNES A TODO EL SUELO RÚSTICO	
Artículo 13.01.	Ámbito.	
Artículo 13.02.	Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino agrario de las fincas	
Artículo 13.03.	Construcciones rústicas tradicionales existentes en el medio rural	
Artículo 13.04.	Edificios de vivienda existentes en el medio rural	
Artículo 13.05.	Criterios de integración ambiental y estética de las construcciones en suelo rústico	
Artículo 13.06.	Definición de núcleo de población	
Artículo 13.07.	Caminos en suelo rústico	
Artículo 13.08.	Parcelación de fincas rústicas.	
Artículo 13.09.	Establecimientos de uso turístico en suelo rústico	
Artículo 13.10.	Cercado de fincas rústicas.	
Artículo 13.11.	Publicidad exterior	
Artículo 13.12.	Aguas residuales y pluviales.	
Artículo 13.13.	Protección y servidumbre de cauces	
Artículo 13.14.	Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico	
Artículo 13.15.	Patrimonio arqueológico y cultural en suelo rústico	
Artículo 13.16.	Aprovechamiento atípico en suelo rústico	
Artículo 13.17.	Sistemas generales en suelo rústico.	
Artículo 13.18.	Obras en zona de servidumbre o afección de la línea de ferrocarril.	
Artículo 13.19.	Parcelas de suelo rústico afectadas por más de una calificación.	
SECCIÓN 2ª.	REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO	<b>116</b>
Artículo 13.20.	Suelo rústico protegido de alto nivel de protección (SRP-ANP).	
Artículo 13.21.	Suelo rústico protegido de protección territorial (SRP-PT).	
Artículo 13.22.	Suelo rústico común de interés agrario (SRC-IA)	
Artículo 13.23.	Suelo rústico común de transición (SRC-T)	
Artículo 13.24.	Matriz de compatibilización de usos en suelo rústico	
Artículo 13.25.	Regulación de las zonas de posibles riesgos (ZPR)	
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>		<b>127</b>
D. Tª 1ª.	Solicitudes de licencia anteriores a la aprobación inicial.	
D. Tª 2ª.	Modificaciones de las obras con licencia.	
<b>ANEXO I.</b>	<b>FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	
<b>ANEXO II.</b>	<b>INVENTARIO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS</b>	
<b>ANEXO III.</b>	<b>CUADROS-RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓ</b>	

# NORMAS URBANÍSTICAS

---

## Capítulo 1. NORMAS GENERALES Y DE TRAMITACIÓN

---

### Artículo 1.01. **Ámbito de aplicación, determinaciones y alcance de las presentes Normas Subsidiarias.**

1. Las presentes Normas Subsidiarias comprenden la totalidad del Término Municipal de Llubí.
2. Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, así como su alcance normativo se establecen en los siguientes documentos que a dicho efecto las componen:
  - a) Memoria Justificativa de la Ordenación.
  - b) Las presentes Normas Urbanísticas.
  - c) Planos de Ordenación.

Los demás documentos, planos de información y memoria de información tendrán carácter informativo.

3. El presente documento constituye las Normas Urbanísticas que han de comprender las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, según lo previsto en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que remite a los apartados 2 y 3 del artículo 40 del citado Reglamento.
4. Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las Urbanizaciones, edificaciones y, en general, las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecta realizar en el territorio delimitado, que comprende la totalidad del término municipal de Llubí.
5. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento; a estos efectos se considerarán como supletorias las regulaciones contenidas en la Ley 6/98 del Suelo, de 13 de abril de 1998, así como los demás Reglamentos, Normas Autonómicas y demás disposiciones vigentes.
6. Cuando no se haga indicación expresa al respecto, el estado actual que estas Normas toman como referencia es el existente en la fecha 1 de enero de 1999.

**Artículo 1.02. Finalidades.**

Las Normas Urbanísticas cumplirán las siguientes finalidades:

- 1ª) En el suelo urbano las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- 2ª) En el suelo rústico, la Normas Urbanísticas, además de regular los grados de protección de las distintas calificaciones de suelo resolverá el régimen general de cada uno de ellos, la definición de núcleo de población, las de edificación etc., así como los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas en lo referente a servicios e infraestructura.

**Artículo 1.03. Vigencia.**

Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida. No obstante, se estará a lo dispuesto en el artículo 160 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 1.04. Interpretación de documentos gráficos.**

1. Las previsiones contenidas en estas Normas en relación con cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planos, sin que quepa deducir de ningún otro documento de las NN.SS. argumento alguno en contra de la clasificación reflejada en los planos del mismo.
2. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la escala más ampliada dominará sobre la menor ampliación, dominando por tanto, la escala 1:1.000 sobre la 1:5.000, la 1:5.000 sobre la 1:10.000 y la escala 1:10.000 sobre las superiores.

**Artículo 1.05. Carácter público de los planes.**

Todos los documentos que componen los planes de ordenación, proyectos de urbanización y los demás instrumentos urbanísticos establecidos la legislación urbanística vigente son públicos y cualquier persona puede, en cualquier momento, consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse para informar sobre tales documentos en otro Organismo.

**Artículo 1.06. Derecho a la información urbanística.**

Cualquier persona pública o privada, natural o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito el régimen del suelo y de la edificación correspondiente a una finca o sector del término municipal, mediante la cédula urbanística que prevé el artículo 6 la Ley del Suelo 6/98 y 165 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo, podrá exigirse información sobre las alineaciones o rasantes de una finca.

**Artículo 1.07. Cédula urbanística.**

1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 6 la Ley del Suelo 6/98 y el 168 del Reglamento de Planeamiento, se crea la **Cédula Urbanística**. La cédula urbanística se expedirá a petición de cualquier interesado previa presentación de la correspondiente instancia acompañada de la documentación que en el presente artículo se determina.
2. La cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento deberá contener todas las circunstancias urbanísticas que exige el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.
3. Las solicitudes de cédulas urbanísticas deberán ir acompañadas de los siguientes documentos:
  - a) Copia de la escritura pública de propiedad.
  - b) Copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
  - c) Tres fotografías actuales de la parcela o edificio de que se trate.
  - d) Plano de emplazamiento sobre la cartografía de las NN SS, en el que se concrete la situación del terreno o edificios afectados respecto del planeamiento.

**Artículo 1.08. Actos sometidos a licencia. Clasificación de las obras.**

1. Los actos sometidos a licencia serán los especificados en el artículo 2 de la Ley 10/90, de Disciplina Urbanística, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, así como todo acto de parcelación (segregación o agregación) de terrenos, con independencia de la clase de suelo donde se hallen y el fin a que se destinen.
2. Se considerarán **obras mayores** las de urbanización, levantamiento de toda clase de construcción, edificios e industrias, cualquiera que sea su destino; las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior o la distribución interior de los edificios y construcciones; las que modifiquen las condiciones de habitabilidad; los movimientos de tierras; las demoliciones de edificios; y, en general, todas las que

exijan proyecto y/o dirección técnica de facultativo y todas las que no puedan ser consideradas como obras menores de acuerdo con la definición contenida en el apartado siguiente.

3. Solamente se conceptuarán como **obras menores** aquéllas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen edificado, ni de las instalaciones y servicios de uso común, ni del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, los cimientos, la estructura o a las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.
4. En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones en Suelo Rústico, los cerramientos de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierra y tala masiva de árboles.

#### **Artículo 1.09. Tramitación de Planes y Proyectos.**

1. Todos los planes que se desarrollen, se ajustarán a los dispuesto en estas Normas Urbanísticas y disposiciones municipales vigentes.
  - a) Podrán someterse a trámite los planes de ordenación, una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Subsidiarias.
  - b) Los planes especiales promovidos por iniciativa particular o pública se presentarán en el Ayuntamiento por triplicado, firmados por facultativos legalmente autorizados y visados por los Colegios Profesionales respectivos.
2. Todos los proyectos de actuación urbanística, tanto de carácter privado como público, que se pretenda realizar en el territorio del Término Municipal, además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, se someterán a la siguiente tramitación.
  - a) Ninguna clase de obra urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal. La solicitud de dicha licencia mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como de los restantes ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros Organismos interesados.
  - b) El Ayuntamiento recabará los informes que, en cada caso, sean preceptivos y resolverá la situación presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.



- c) La licencia municipal, se dará acompañada de las condiciones generales y específicas que le afecten y de un ejemplar del proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá obligatoriamente, estar siempre en la obra mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y por la Comisión Insular de Urbanismo.
  - d) Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella y el alta en el IBI para los casos de obra nueva, ampliación o cambio de uso, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.
  - e) Ninguna obra de urbanización podrá entrar en servicio, sin el correspondiente permiso del Ayuntamiento, quién lo extenderá, en visita previa a todas las obras e instalaciones que considere que se ajustan al proyecto aprobado.
  - f) Los permisos que se refieran a parte de la urbanización sólo se extenderán a aquellas partes que en el correspondiente proyecto se hubieran destacado y justificado como autónomas para su posible entrada en servicio.
  - g) Las obras de urbanización se atenderán en materia de fiscalización, recepción definitiva de las obras, a lo dispuesto en la Ley 13/1995, de Contratación de las Administraciones Públicas, además de las modalidades y plazos de ejecución que fueren convenientes. Así como en lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.
3. Tanto las obras de urbanización como de edificación deberán estar supervisadas por facultativo autorizado, pudiendo el Ayuntamiento suspender la licencia de construcción por incumplimiento de este requisito, quién exigirá la correspondiente hoja de encargo de Dirección de Obra para la concesión de la citada licencia.
4. Todas las obras de urbanización y de edificación deberán ajustarse a la *Ley 3/93, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas* y a su Reglamento, aprobado por Decreto 96/1994, de 27 de julio.

#### **Artículo 1.10. Petición de alineaciones y rasantes. Actos preparatorios.**

Antes de solicitar licencia de obras, podrá presentarse en el Ayuntamiento una petición oficial de alineación de la calle o calles, a la que acompañará un plano de situación de la parcela a escala mínima 1:1.000, referido a calles y edificios de fácil identificación, así como un plano topográfico del solar,

debidamente acotado, a escala mínima 1:200, firmado por el propietario, que se hace responsable ante la Ley de los datos consignados, así como dos fotografías a color del solar que se pretende edificar y su entorno con expresión en el plano de los lugares desde donde han sido tomadas.

**Artículo 1.11. Procedimiento para la obtención de licencias.**

Las licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al Alcalde firmado por el solicitante o representante legal, debiendo en este supuesto acompañar el documento que acredite su representación.

**Artículo 1.12. Reintegro.**

1. Las peticiones y documentos que se presenten, deberán ser reintegrados según lo dispuesto en las respectivas ordenanzas fiscales de este Ayuntamiento.
2. La falta de reintegro o de cualquier otro requisito no podrá justificar la no admisión del escrito o documento, debiéndose requerir a quién lo suscriba para que en el plazo de diez días hábiles subsane la deficiencia o el reintegro, con el apercibimiento de que si no lo hace se archivará sin más trámites la petición.

**Artículo 1.13. Resolución de las peticiones. Condiciones generales de las licencias de obras.**

1. Presentada la solicitud deberá ser sometida a información de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Corporación, así como de aquellos Organismos cuyas competencias puedan verse afectadas por la misma, siguiendo los trámites previstos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
2. La competencia para el otorgamiento o denegación de licencias de obras mayores y menores, corresponde al Órgano Municipal Competente.
3. Acordado por el Ayuntamiento el otorgamiento de licencia, se notificará al peticionario la liquidación de los derechos o tasas que deberá satisfacer por razón de las obras cuya licencia ha sido concedida, el cual estará obligado a satisfacer su importe en el plazo que se señale, que no podrá ser inferior a quince días hábiles.
4. Las licencias de obras contendrán un listado enunciativo de condiciones generales que le afectan, así como de las condiciones específicas que le sean de aplicación en razón de sus particulares características.

5. Las condiciones generales harán referencia al menos a los siguientes aspectos:

#### CONDICIONS GENERALS

*Primera-No es podran començar les obres abans de comunicar-ho a l'Oficina Tècnica Municipal, i sense que es realitzi el corresponent "tiratge de cordes" pels tècnics municipals, si les obres afecten a la línia d'edificació o a tancaments o límits d'un immoble.*

*Segona-En cas de necessitat d'ocupació de la via pública, haurà de sol.licitar la corresponent autorització del servei de policia Local, per disposar la senyalització i circulació de vehicles i de vianants.*

*Tercera-El document justificatiu de l'obtenció de la llicència haurà d'estar en poder de la persona que estigui al front de l'obra, i tindrà l'obligació de presentar-la al personal de l'Ajuntament que la requereixi, juntament amb el rebut acreditatiu del pagament dels drets corresponents.*

*Cuarta- El promotor i el constructor hauran de complir les normes sobre seguretat i salut en el treball en la seva execució, i aniran per compte seu la seguretat de les obres que s'autoritzi així com també la seva conservació; estaran obligats a complir les ordres d'execució i les reparacions que disposi l'Ajuntament per mantenir les condicions de seguretat i ornament.*

*Quinta- El promotor i el constructor están obligats a notificar als serveis tècnics municipals la finalització de les obres, en comptes que es realitzi visita de comprovació i, si cal, perquè es practiqui la liquidació complementària que pertoqui.*

*Sisena- Aquesta llicència serà atorgada amb l'estalvi del dret de la propietat, i sense perjudici del de tercers.*

*Setena- L'incumpliment de les condicions establertes en la resolució de concessió de llicència i de la normativa urbanística vigent, podrà donar lloc a l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística i a l'obertura de l'expedient sancionador per infracció urbanística, sense perjudici del rescabament de danys i perjudicis que puguin produir-se.*

*Octava- Acabada l'obra, en el cas de obres de nova planta, ampliació o canvi d'ús, s'haurà de presentar, juntament amb el certificat tècnic final de la mateixa, la documentació necessària per donar d'alta en l'IBI la nova*

*edificació.*

**Artículo 1.14. Obras provisionales.**

Las licencias que se otorguen al amparo de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Suelo 6/98, lo serán cuando se halle absolutamente justificado el carácter de provisionalidad de las mismas, sin que sea admisible que tengan por objeto obras o instalaciones que sean o puedan ser de carácter permanente. Para su concesión se seguirá el trámite previsto en el artículo citado, previo informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Corporación.

**Artículo 1.15. Obras urgentes.**

Cuando hubieran de realizarse obras de urgencia fundadas en la necesidad de evitar daños a personas o cosas, y por ello no puedan sujetarse al procedimiento normal de obtención previa de licencia, podrá abstenerse la autorización necesaria mediante comparecencia del peticionario alegando los motivos de la urgencia y las obras que deben realizar. La petición será informada con carácter urgente por los Servicios Técnicos y concedida por el Alcalde en los términos y condiciones que se estimen procedentes, dando cuenta en éste último caso, inmediatamente al órgano competente.

La licencia provisional, no eximirá la presentación, en el plazo que se determine, de la solicitud de documentación reglamentaria. Si no se indica plazo expreso, éste será de ocho días hábiles.

**Artículo 1.16. Ejemplar para el solicitante.**

Concedida la licencia de obras se devolverá al solicitante un ejemplar de la Memoria y de cada plano presentado con el sello del Ayuntamiento, y una certificación del acuerdo municipal que otorgue la licencia, y en su caso, de las condiciones impuestas, que expedirá al Secretario Municipal. Este ejemplar permanecerá en la obra hasta su finalización. Otro ejemplar extendido quedará unido al expediente. En la misma forma se procederá si se deniega la licencia solicitada.

**Artículo 1.17. Cartel en la obra.**

Los documentos que acrediten la concesión de licencia conforme a la Norma anterior, estarán siempre en el sitio donde las obras se llevan a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad Municipal o a sus agentes delegados a petición de los mismos.

Igualmente, en las obras mayores, será obligado colocar en la obra, en sitio visible y legible desde la vía pública, un cartel de 60 x 60 centímetros en el que conste en letras negras sobre fondo blanco:

- 1) Ayuntamiento de Llubí.
- 2) Nombre y apellidos o razón social del promotor titular de la licencia.
- 3) Número de licencia y fecha de concesión.
- 4) Plazo de ejecución.
- 5) Ordenanza que se aplica.
- 6) Número de plantas, distinguiendo entre planta baja, plantas piso y sótano.
- 7) Nombre y apellidos del técnico superior y del técnico de grado medio, directores de la obra.
- 8) Denominación de la empresa constructora.

#### **Artículo 1.18. Modificación en el curso de las obras.**

1. Cuando, una vez concedida una licencia, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modifica la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, las obras no serán paralizadas durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto, si las modificaciones no implican aumento de la superficie edificada o de la ocupación.
2. La normativa de aplicación a las modificaciones en el transcurso de las obras mencionadas en el apartado anterior, será la vigente en el momento de concesión de la licencia, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.
3. No se aplicará lo que se prevé en el apartado primero si la modificación tiene por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizadas.
4. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 1 del artículo presente aquellas obras que se realicen en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación del Patrimonio Histórico o protegidos por el planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 1.19. Reparación de daños.**

La obtención de una licencia municipal de obras o instalaciones lleva implícita la obligación de abonar cuantos gastos por daños y otros se ocasionen como consecuencia de las mismas, en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, redes de alcantarillado y cualesquiera otros bienes públicos y

patrimoniales que fueran deteriorados.

#### **Artículo 1.20. Caducidad de la licencia.**

Las licencias caducarán por las causas siguientes:

- a) Por no haber sido iniciadas las obras en el plazo de seis meses a contar de la notificación de la misma.
- b) Por no haber presentado el certificado de indivisibilidad, o en su caso, certificación del Registro de la Propiedad de haberse solicitado su inscripción, en igual plazo de seis meses, a contar desde la notificación de la misma.
- c) Por no haber sido terminada la obra en el plazo establecido para su ejecución.

El procedimiento para la declaración de caducidad requerirá acuerdo del órgano que otorgó la licencia en el que se especifique el inicio de dicho expediente, con especificación de las causas del mismo, con audiencia del interesado por plazo de diez días, para, oído éste, dictar otro en el que se resuelva la procedencia o no de la caducidad. Con anterioridad a la caducidad de la licencia señalada en los apartados anteriores podrán solicitarse sucesivas prórrogas por los particulares.

#### **Artículo 1.21. Licencia de ocupación.**

1. Al término de cualquier obra de construcción el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito, acompañado de certificado oficial expedido por el Arquitecto Director de la obra, solicitando la comprobación final y la licencia de ocupación.
2. Examinada por los técnicos municipales la obra mediante la correspondiente inspección, emitirán informe indicando si se adecua a la licencia concedida. El mismo órgano que concedió la licencia concederá, si procede, la licencia de ocupación que será preceptiva para utilizar, ocupar, arrendar el inmueble, así como para obtener los suministros de agua potable, energía eléctrica y para la conexión a la red de alcantarillado.
3. En el supuesto de que la obra ejecutada no se adecuara a la licencia concedida, se iniciarán los tramites previstos en la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB 10/90 para las infracciones urbanísticas y sus sanciones.

#### **Artículo 1.22. Indivisibilidad de parcelas.**

Serán indivisibles:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el

- correspondiente Plan o Norma, a fin de constituir fincas independientes.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
  - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
  - d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

### **Artículo 1.23. Fincas objeto de expedientes disciplinarios**

1. No se podrán otorgar licencias urbanísticas de cualquier clase en inmuebles sujetos a cualquier expediente de disciplina urbanística mientras dicho expediente no esté cerrado o haya prescrito la acción administrativa y haya sido corregida o eliminada la causa que lo motivó.
2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse por motivos de seguridad las meras obras de consolidación, así como las pequeñas reparaciones puntuales en piezas o viviendas concretas que exige la higiene de las personas que hayan de ocuparlos o residir en ellos, pero nunca cuando supongan actuaciones globales o de conjunto sobre un edificio.
3. Los edificios o las instalaciones que se encuentren en la casuística descrita en el apartado primero de este artículo no podrán obtener la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, alcantarillado, teléfono y gas, si lo hubiera.

## Capítulo 2. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y NORMAS DE APROVECHAMIENTO

---

### Artículo 2.01. Disposiciones generales.

El presente capítulo contiene la definición de los parámetros urbanísticos reguladores de los derechos de parcelación y edificación. Cualesquier situación de duda respecto a su aplicación en casos concretos, deberá ser resuelto por los Servicios Técnicos Municipales, a los cuales corresponde la interpretación de los conceptos que a continuación se definen.

### Artículo 2.02. Simultaneidad de condiciones.

Las limitaciones producidas en cada zona o sector por las condiciones fijadas en las Normas que siguen son todas obligatorias, es decir, que la edificabilidad máxima quedará limitada por la condición más restrictiva (altura, ocupación, etc.).

### Artículo 2.03. Definición de solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, de acuerdo con el planeamiento, que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que la ordenación del suelo urbano prevista en las presentes Normas Subsidiarias cuya vigencia se haya mantenido, señale las alineaciones y rasantes aplicables.
- b) Que dispongan de acceso rodado de calzada pavimentada, encintado de aceras y alumbrado vial, alcantarillado conectado con una red general, abastecimiento de agua potable mediante conexión a una red de distribución que disponga de caudal suficiente, y energía eléctrica.

### Artículo 2.04. Dotación de servicios urbanísticos.

En suelo urbano, la concesión de licencias de nueva planta o de ampliación exigirá que el terreno de que se trate esté dotado de los servicios que se expresan en los apartados siguientes:

#### I. Dotación de agua potable.

Caso A: Existencia de red general frente a la parcela.

\* Condiciones: Obligatoriedad de acometida a la



red.

- \* Reserva mínima de agua potable: 300 litros habitante con un mínimo de 1,5 m<sup>3</sup> por vivienda.
- \* Situación de la reserva: Como mínimo la mitad de la misma en aljibe.

Caso B: Existencia de red general a menos de 60 metros de la parcela.

- \* Medición de esta distancia: Desde la red hasta el punto más próximo de la alineación oficial del terreno sobre el que se solicita la licencia, siguiendo el vial que une ambos puntos.
- \* Condiciones: Obligatoriedad de conexión a la red. Proyecto de conexión que deberá presentarse simultáneamente con el proyecto de edificación.
- \* Aval o depósito por el valor de su ejecución.
- \* Compromiso expreso por peticionario de no ocupación de la edificación hasta que no esté ejecutada la conexión.
- \* Reserva mínima: La misma que en el caso A.
- \* Situación de la reserva: Igual que en el caso A.

Caso C: Existencia de la red de 60 metros o más de la parcela.

- \* Medición de distancia: Igual que en el caso B. Si resultare dicha distancia deberá preverse un aljibe de 10 m<sup>3</sup> por vivienda.
- \* Será obligatoria la conexión a la red tan pronto se instale por el Ayuntamiento

## **II. Evacuación de aguas residuales.**

Caso A. Existencia de red de alcantarillado frente a parcela.

- \* Condiciones: Obligatoriedad de acometida a la red con las condiciones que fije el Ayuntamiento.
- \* Instalación de pozo bloqueo (arqueta sifónica).

Caso B. Existencia de red general de evacuación a menos de 60 metros a la que sea posible el desagüe por gravedad cuando así lo permita la cota más alta de la alineación oficial del terreno sobre el que se solicita la licencia.

- \* Medición de la distancia: Desde la posible conexión de la red hasta el punto más próximo de la alineación oficial del terreno sobre el que se solicita la licencia, siguiendo el vial que une ambos puntos.
- \* Condiciones: Obligatoriedad de conexión a la red.

- \* Proyecto de conexión que deberá presentarse simultáneamente con el proyecto de edificación.
- \* Aval o depósito por el valor de la ejecución de la conexión.

Caso C: Existencia de la red de evacuación a 60 metros o más del terreno o existencia de la red de evacuación a menos de 60 metros del terreno y que no sea posible el desagüe a ella por gravedad.

- \* Medición de distancia: Igual que en el caso B.
- \* Será obligatoria la conexión a la red tan pronto sea instalada por el Ayuntamiento.
- \* En el caso de que la conexión a la red exija la construcción de un tramo de la misma que haya de funcionar por impulsión, deberá solicitarse el correspondiente permiso de ocupación de subsuelo de la vía pública y acompañarse de compromiso de mantenimiento y conservación de dicha instalación, estando, en cuanto a las redes, a lo que establecen los correspondientes Planes y Proyectos de Urbanización de las diferentes zonas.

### **III. Pavimentación y bordillo del vial de acceso.**

Se entenderá dotado el servicio cuando sea posible el acceso rodado por contar el vial que da al frente el terreno con cualquiera de los siguientes tipos de firme: Firme de hormigón de cemento portland, aglomerado asfáltico, riego asfáltico, macadam.

Será preciso asimismo, la existencia de bordillo frente al terreno en el que se pretenda edificar, en aquellos casos en que esté prevista su implantación.

Caso A: Existencia de pavimentación y bordillo frente al terreno.

Edificación: La que permitan las Normas y Ordenanzas.

Caso B: Existencia de pavimentación y bordillo a menos de 60 metros.

- \* Medición de la distancia: Desde el punto más próximo de la alineación oficial del terreno sobre el que se solicita la licencia, hasta el existente, siguiendo el vial que une ambos puntos.
- \* Condiciones: Obligatoriedad de ejecución del pavimentado y tendido de bordillos de la alineación de su frente de fachada, para lo cual se presentará el oportuno proyecto que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

### **IV. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.**

Previamente a la ocupación y utilización de la edificación, se exigirá la dotación de energía eléctrica mediante red general y alumbrado público.

Caso A: Existencia de red de alumbrado público frente a la parcela.

Edificación: La que permitan las Normas y Ordenanzas.

Caso B: Existencia de red de alumbrado público a menos de 60 metros.

\* Medición de la distancia: Igual que en el caso B del apartado III.

\* Condiciones: Obligatoriedad de conexión a la red.

\* Proyecto de conexión e instalación del tramo intermedio y su frente de fachada, debiéndose ajustar la instalación a las normas de uso del Ayuntamiento en la zona donde esté ubicada la parcela.

Caso C: Existencia de red de alumbrado público a más de 60 metros.

\* Medición de la distancia: Igual que en caso B.

\* Condiciones: Instalación de alumbrado público en su tramo de fachada, debiéndose conectar provisionalmente al contador del peticionario.

\* Cuando se implante la red general frente a la parcela, se solicitará la desconexión.

#### **Artículo 2.05. Alineaciones.**

- a) Las alineaciones oficiales fijan el límite entre los espacios públicos destinados a la red viaria y áreas destinadas al uso y dominio público y las parcelas o solares de edificación pública o privada.
- b) Las alineaciones de fachada señalan los límites a partir del cual deberán levantarse las construcciones, públicas o privadas, según la regulación detallada, expresada en el capítulo 9 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 2.06. Superficie total edificada o edificable. Plantas**

1. Se entenderá por superficie edificada o edificable:
  - a) La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, con excepción de los sótanos completos, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas tanto exteriores

como interiores, y en su caso por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada, o si se trata de previsión, la superficie edificable.

- b) Balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertas por otros elementos formarán parte de la superficie edificable o edificada de acuerdo con los siguientes criterios:
- Íntegramente si están cerradas en tres de sus lados. En el supuesto de tener parte cerrada por tres de sus lados, computará dicha parte íntegramente.
  - En los demás casos no computará como superficie edificable.

2. A los efectos de lo dispuesto en estas Normas, se entenderá por:

**Fachada:** todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que sea su material, que tenga por finalidad la separación del recinto entre locales interiores y el medio exterior.

**Cerramiento:** cualquier obra de fábrica maciza o fija con altura superior a 1,80 metros sobre el nivel del suelo de la planta respectiva.

**Planta edificada:** todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado bien por el forjado o solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos, o por forjados de piso y cubierta.

**Planta sótano:** toda planta situada por debajo de la planta baja cuyos muros de cerramiento perimetral están enterrados totalmente y son ciegos en su totalidad.

**Planta semisótano:** toda planta inferior a la planta baja que no pueda ser considerada sótano de acuerdo con la definición de éste, y que sobresale en dimensión vertical menos de un metro (1,00 m) respecto de la superficie del terreno natural, con la única excepción de los vanos estrictamente necesarios para su acceso desde el exterior, con una anchura horizontal máxima de cinco metros (5,00 m), para el caso de rampas de doble sentido para acceso de vehículos; dicha dimensión vertical se medirá en cualquier punto de su contorno entre el terreno natural (o la rasante de la calle, en edificación según alineación de vial) y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior (planta baja).

**Planta baja:** aquella cuya cota de pavimento terminado no supera en más de un metro (1,00 m) la cota natural del terreno y la del terreno modificado al final de la obra; la planta baja está situada inmediatamente encima de la planta sótano o semisótano

más elevada; en caso de no existir sótano o semisótano, se considera planta baja la inferior de las construidas.

**Planta piso:** cada una de las plantas situadas por encima de la planta baja.

#### **Artículo 2.07. Superficie de ocupación.**

- a) La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de todas las plantas, incluidas las enterradas e incluyendo enteramente todo tipo de balcones, terrazas, galerías, porches y escaleras, determina la superficie del solar ocupado u ocupable por la edificación.
- b) Se excluyen únicamente los aleros, jardineras, elementos ornamentales y cubiertas de vuelo igual o inferior a 60 centímetros, y patios con diámetro de círculo inscribible igual o mayor de 4 metros.
- c) En las zonas con tipo de ordenación en edificación continua, con alineación de fachada coincidente con la vía pública, los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.
- d) La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

#### **Artículo 2.08. Volumen edificado o edificable.**

- a) Es el comprendido entre los elementos constructivos del cerramiento o cubierta de todas las plantas edificadas. Se excluye del volumen el último forjado, las cubiertas inclinadas no practicables, con ángulos de pendiente inferior a 30º.
- b) Se excluyen del volumen los sótanos completos y siempre que el espacio resultante no pueda destinarse más que a garajes, trasteros, almacenes y demás servicios generales del edificio.
- c) Se excluyen, del volumen los patios con diámetro del círculo inscribible igual o mayor de 4 metros.
- d) Los balcones, terrazas o porches y escaleras que estén cubiertas por otros elementos formarán parte del volumen integrante si están cerrados por tres de sus lados o la parte de ellos cerrada por tres de sus lados. En los demás supuestos no contabilizarán como volumen.

#### **Artículo 2.09. Coeficiente de edificabilidad.**

- a) El coeficiente de volumen edificable por el área de la parcela o

solar define el coeficiente de edificabilidad neta de dicha parcela o solar.

- b) El coeficiente de edificabilidad podrá referirse, además, a una manzana, polígono, zona, sector o total superficie afectada por el planeamiento, en cuyo caso se tendrá en cuenta el cociente de la respectiva suma de volúmenes edificables por la superficie de la unidad urbanística considerada, y se le conocerá por edificabilidad global.
- c) También se podrá definir el coeficiente de edificabilidad por el cociente de la superficie total edificable por el área de la parcela o solar, o de la unidad urbanística considerada.
- d) En el planeamiento se expresará la edificabilidad neta de sus parcelas o solares, así como la global de los correspondientes polígonos, zonas, sectores y total superficie ordenada.

#### **Artículo 2.10. Altura edificable en edificación continua.**

- 1. Se entenderá por altura reguladora de una edificación la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta la cara inferior del último forjado. En caso de que el frente del solar sea superior al doble del mínimo se dividirá la fachada, a efectos de esta definición en módulos iguales al frente mínimo del solar.
- 2. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora de fachada serán exclusivamente los siguientes:
  - a) El último forjado, las cubiertas con ángulo de pendiente no superior a 30° y los desvanes, o cámaras no habitables, que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.
  - b) Un solo cuerpo de remate que pueda comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, cuarto de depósito de agua y torres de recuperación de aire acondicionado, siempre que dicho cuerpo de remate no exceda de 15 metros cuadrados construidos, ni de 3,50 metros de altura total sobre la cara inferior del último forjado. En el supuesto de que la edificación contenga varios núcleos verticales de escaleras, se aplicará lo anterior a cada uno de ellos; estos núcleos no podrán sobresalir de los planos a 45° con aristas en las alineaciones de fachada del edificio, de la cara superior del último forjado.
  - c) Los conductos de chimenea, antena colectiva, pararrayos, etc.
  - d) Las barandillas de protección hasta 1,20 metros de altura, en azoteas.

**Artículo 2.11. Altura edificable en edificación aislada.**

1. En edificación aislada la altura se medirá, en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta más baja con la excepción de los sótanos completos, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta más alta medidos en una misma vertical.

La diferencia de cotas verticales entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja o de la proyección sobre la planta baja de las plantas superiores, en su caso, medido al nivel de su pavimento, y el terreno natural será como máximo de 1,50 metros.

2. Se entenderá por terreno natural el correspondiente al momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Sobre esta altura sólo se permitirá, en cualquier caso la elevación de los siguientes elementos:

- a) El último forjado, las pendientes normales de tejados y azoteas que no superen los 30º, y los desvanes y cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.
- b) Un solo cuerpo de remate para cada núcleo vertical de escalera que pueda comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, cuarto de depósitos de agua y torres de recuperación de aire acondicionado, siempre que dicho cuerpo de remate no exceda de 15 metros cuadrados construidos, ni de 3,50 metros de altura total sobre la cara inferior del último forjado. En el cuarto de maquinaria de ascensor se estará a lo dispuesto por el Ministerio de Industria y Reglamento de aparatos elevadores.
- c) Los conductos de chimeneas, antena colectiva, pararrayos, etc., hasta una altura de 2,30 metros y las barandillas hasta 1,20 metros de altura en azotea, así como pequeños elementos ornamentales.

**Artículo 2.12. Separaciones.**

1. Las separaciones de las alineaciones de fachada de los edificios a las alineaciones oficiales de vías y plazas y demás áreas públicas, y demás zonas o parcelas colindantes serán las determinadas en las regulaciones detalladas de cada zona.
2. Las separaciones anteriormente citadas se calcularán a efectos del cumplimiento de los mínimos permitidos de acuerdo con las siguientes reglas:
  - a) Las separaciones se contarán desde los elementos más

- salientes del edificio hasta las alineaciones o a los linderos, medidas en planta y perpendicularmente, excluyéndose los aleros de las cubiertas hasta un máximo de 0,60 metros.
- b) Las separaciones de la edificación por debajo de la rasante será la misma que corresponde a la edificación en su parte inmediata superior, excepto en los solares con pendiente superior al 40% en los que se permite adosar la edificación situada bajo la rasante de la calle, o del terreno natural, hasta la alineación oficial, siempre que se destine a garaje, accesos o instalaciones propias de la edificación.
  - c) Se considerarán alineaciones oficiales, a efectos de separaciones de las edificaciones, los linderos con zonas verdes públicas, plazas e incluso las líneas que limitan las zonas de protección de viales.
3. Los muros de contención y taludes de altura superior a 1,20 metros se considerarán edificación a efectos de separaciones. Los taludes o rellenos superiores a 1,20 metros estarán limitados a una ocupación en planta que no superará el 10% de la superficie del solar.
  4. En las parcelas hundidas respecto al vial de acceso podrá rellenarse el espacio existente entre la edificación y la rasante del mismo u ocuparse con accesos volados la franja de retranqueo frontal. Si ésta supera 1,20 metros de altura, se considerará como edificación al efecto de separación de medianera. El espacio resultante de esta ocupación deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.
  5. Podrán realizarse rampas de acceso a garajes en las franjas de retranqueo lateral hasta un desnivel máximo de 1,5 metros, respecto al terreno natural.

### **Artículo 2.13. Cuerpos volados sobre el dominio público.**

1. Se permiten los cuerpos volados sobre el dominio público a partir de la primera planta, de acuerdo con lo dispuesto por la ordenanza correspondiente y debiendo dejar en todo caso una distancia en proyección horizontal hasta el bordillo de la acera no menor de diez centímetros (10 cm). Dicho voladizo deberá separarse del plano vertical de medianería una distancia igual a su vuelo, con un mínimo de 1,00 m (un metro).
2. Se prohíben los cuerpos volados cerrados o con antepechos de más de 1,20 m de altura.
3. En todo punto, la altura libre entre el pavimento y la cara inferior (infradós) del cuerpo volado será superior a 3,50 m.



**Artículo 2.14. Tipología de cerramiento de solares.**

- a) Los cerramientos de solares, en alineaciones de fachada y linderos de medianeras, vendrán determinados en las Normas Particulares para las distintas zonas, según los siguientes tipos:
- Tipo A: Cerramiento formado por fábrica enfoscada, encalada, revocada o chapada, por mampostería de piedra, etc, hasta una altura máxima total de 2 metros.
- Tipo B: Cerramiento formado por fábrica enfoscada, encalada, revocada o chapada, mampostería de piedra, etc., hasta una altura máxima de 1,20 metros sobre el nivel del terreno (o de la acera, si la cota de ésta fuera más elevada) y rematada por verja metálica, celosía, seto vegetal, etc, de forma que permita el paso del aire y sol, y de una altura máxima de 0,80 metros.
- Tipo C: Cerramiento formado por seto vegetal y tela o verja metálica hasta una altura máxima total de 2,00 metros.
- b) Salvo por motivos justificados, habrá de emplearse el mismo tipo de cerramiento a lo largo de la alineación de la calle y los tres primeros metros de linderos de medianeras medidos desde la referida alineación.
- c) A todos los efectos se considerarán alineaciones de calle los linderos medianeros con zonas destinadas a uso público.
- d) Se prohíbe el empleo de cualquier elemento peligroso en el cerramiento, como alambre de púas, cristales cortantes, cables eléctricos, etc.

**Artículo 2.15. Tipos de ordenación y condiciones de edificación.**

Se definen los siguientes tipos de ordenación:

1. ***Edificación según alineación de vial:***  
Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial o zona verde pública, o con retranqueo uniforme del mismo. Los parámetros característicos de esta tipología son: edificabilidad neta, ocupación máxima y profundidad edificable, altura máxima y número de plantas en función del ancho del vial.  
  
En las presentes Normas Subsidiarias se agrupan en este tipo de ordenación las zonas siguientes: *Casco Antiguo* e *Intensivas* en los grados expresados en el capítulo 9 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. ***Edificación aislada:***  
Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan principalmente a través de un índice de intensidad de

edificación, un porcentaje máximo de ocupación, una altura máxima y número de plantas y unas distancias a los linderos de parcela.

Se agrupan bajo esta tipología las zonas siguientes: *Extensivas, Industrial y Servicios Complementarios e Infraestructura* en los diferentes grados expresados en el capítulo 9 del presente documento.

3. ***Volumetría específica:***

La ordenación mediante el tipo de edificación según volumetría específica es aquella en la que la forma y situación de las edificaciones viene determinada por las propias NN SS o por un instrumento de planeamiento de desarrollo o sectorial que se incorpore o lo desarrolle, estableciéndose una ordenación de volúmenes específica.

**Artículo 2.16. Garaje - Aparcamiento.**

1. Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como dos depósitos para venta de coches. Se exceptúan de las condiciones prescritas en este apartado aquellos garajes anexos a viviendas que contengan un máximo de tres plazas de aparcamiento.
2. Los garajes-aparcamientos se clasifican en las siguientes categorías:
  - 1ª: Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
  - 2ª: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano, y sótano.
  - 3ª: Garaje-aparcamiento con parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
  - 4ª: Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
  - 5ª: Garaje-aparcamiento en manzana completa.
  - 6ª: Garaje-aparcamiento promovido por el Ayuntamiento.

**Artículo 2.17. Accesos a garajes.**

1. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 14 metros, comprendidas entre 10 y 14 o menores de 10 metros respectivamente.

2. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas den al mismo, sean blindadas y el ancho de acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 20 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros.
3. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con un acceso de peatones distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.
4. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida de ataque y salvamento por cada 2.000 metros cuadrados. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
5. Las rampas, en el interior de la edificación, no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a 5,5 metros.
6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a seis metros.

#### **Artículo 2.18. Plaza de aparcamiento.**

1. Se entiende por plaza de aparcamiento, en términos generales, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.
2. No obstante lo anterior, y a efectos de permitir una mayor flexibilidad en el diseño de garajes, se fijan las siguientes

correlaciones entre las anchuras mínimas de los carriles y de las plazas, expresadas en metros:

a) Cuando den acceso a plazas en batería de longitud no superior a 4,20 m:

- Anchura del carril: 5,0 4,8 4,6 4,4 4,2 4,0  
 - Anchura de la plaza: 2,0 2,1 2,2 2,3 2,4 2,5

b) Cuando den acceso a una o varias plazas de longitud superior a 4,20 m:

- Anchura del carril: 5,50 5,25 5,00 4,75 4,50 4,25  
 - Anchura de la plaza: 2,3 2,4 2,5 2,6 2,7 2,8

3. El ancho de los carriles cuando de acceso a plazas en batería deberá mantenerse constante en los tramos rectos. Cuando den acceso a plaza en diagonal o en cordón el carril de maniobra tendrá una anchura mínima de 2,50 m.

#### **Artículo 2.19. Altura mínima.**

La altura libre mínima de los garajes será de 2,20 m

#### **Artículo 2.20. Aseos en garajes.**

1. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.
2. Los de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo.
3. Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.
4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.
5. Los garajes-aparcamiento a partir de 1.000 m<sup>2</sup> dispondrán de un cuarto de limpieza.

#### **Artículo 2.21. Escaleras en garajes.**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie.

#### **Artículo 2.22. Construcción.**

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
2. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o finca colindante por muros y forjado, resistente al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales a otros usos.
3. Podrá comunicarse al garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiéndose ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de 4 metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.
4. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### **Artículo 2.23. Ventilación.**

1. La ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando existe ventilación forzada, disponer de un automatismo que regule la renovación del aire por cada 500 metros cuadrados, situándolos en los puntos más desfavorablemente ventilados que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2,50 metros, debidamente protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.
2. Se entiende por ventilación natural aquella en que exista un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de

aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local. Se disponen huecos de ventilación a razón de 1 m<sup>3</sup> de hueco por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento en planta. Dichos huecos estarán provistos de compuertas u otros dispositivos especiales de cerramiento y de un sistema que manual o automáticamente provoque su apertura en caso de incendio. Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

3. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes.

#### **Artículo 2.24. Iluminación.**

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2.000 metros cuadrados, con nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 metros además existirá una señalización luminosa en el suelo.
2. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización luminosa en el suelo.

#### **Artículo 2.25. Instalaciones contra incendios.**

1. En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su propagación, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en la NBE-CPI/96 y las presentes Normas, pero en todo caso, como mínimo, deberán dotarse de extintores de incendios con el mismo criterio que el establecido en la citada NBE-CPI/96 para garaje-aparcamiento.
2. Se instalará en cada 500 metros cuadrados de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados en grasas o gasolina.
3. Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierras de infusorios, etc). Estos productos

podrán estar en sacos para su fácil transporte, y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

4. Los garajes-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

#### **Artículo 2.26. Desagües.**

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de separación de grasas.

#### **Artículo 2.27. Reserva mínima de aparcamientos para cada uso.**

1. Sin perjuicio de los que resulten por aplicación de lo contenido en las normas de cada zona y, en su caso, en el Reglamento de Planeamiento, y su Anexo, se establece la obligatoriedad de la reserva de espacios en el interior de la edificación o parcela destinados a aparcamiento de vehículos, que se registrá por las siguientes reglas:
  - a) La obligatoriedad de reserva alcanza a la totalidad de las zonas.
  - b) En todo edificio de nueva construcción, y en las ampliaciones y cambios de uso que afecten a más del 50% de la superficie construida inicial, será obligatorio destinar espacio suficiente para aparcamiento, sin contar los de la vía pública, de conformidad con los siguientes módulos, cualquiera que sea el número resultante, en relación con el uso principal al que se destina el edificio:
 

Vivienda:	1 plaza por cada vivienda
Turístico:	1 plaza por cada cinco plazas hoteleras o por cada dos apartamentos.
Comercial :	1 por cada 100 m2 edificados y una plaza por cada 2 empleados.
Pública:	1 plaza por cada 100 m2 edificados con la excepción del uso residencial que se registrá por las características propia antes enunciadas.
Industrial:	1 plaza por cada 200 m2 edificados.
2. Se exceptúan de la obligación de reservar plazas de aparcamiento a todos los solares que tengan un frente de parcela inferior a 5,00 m (cinco metros) y/o el ancho del tramo de calle por la que acceden sea inferior a 5,00 m (cinco metros).

## Capítulo 3. REGULACIÓN DE LOS USOS

---

### Artículo 3.01. Estructura general de los usos y definiciones

1. A los efectos de la regulación que se establece en el presente título, se considerará como **uso urbanístico** cualquiera de las actividades contenidas en la relación que a continuación se detallará.
2. Para la fijación de los usos a los suelos, edificaciones o instalaciones, y para su adecuada regulación se establece la siguiente clasificación y se definen los siguientes conceptos funcionales:
  - a) Según su asignación urbanística:
    - Usos generales
    - Usos globales
    - Usos pormenorizados
  - b) Según su utilización, los usos se clasifican en dos grupos:
    - Usos públicos
    - Usos privados
  - c) Según su grado de compatibilidad:
    - Usos permitidos
    - Usos prohibidos
  - d) Según su posibilidad de aprovechamiento económico:
    - Usos lucrativos
    - Usos no lucrativos
  - e) Según la forma en que se desarrolla el uso:
    - Uso sustentado en construcción o instalación.
    - Uso al aire no sustentado en construcción o instalación.
3. Definiciones
  - a) Uso **General** es el que conforma cada uno de los grandes tipos de usos que se manejan en el planeamiento, correspondiendo al nivel de definición más genérico o grosero. Los usos generales considerados en las NN. SS. son el rural, residencial, productivo y dotacional.
  - b) Uso **Global**, es el correspondientes al escalón intermedio de desagregación en la clasificación metodológica que utiliza el planeamiento y que las NN.



SS. establecen para definir la estructura general y orgánica del territorio y el destino genérico de cada zona en el suelo urbanizable.

- c) Uso **Pormenorizado**, es el contemplado de forma más detallada por las NN. SS. para la regulación del régimen de compatibilidad de las actividades permitidas en cada área o zona de ordenanza.
- d) El uso **público** viene definido como el conjunto de actividades que se desarrollan sobre bienes y servicios de dominio público por una entidad pública (municipal, autonómica, etc.). También tendrán la consideración de públicos los usos y servicios desarrollados por entidades públicas sobre bienes de propiedad particular (mediante arriendo u otro título de ocupación).
- e) El uso **privado** viene definido como el conjunto de actividades que particulares o entidades de carácter privado desarrollan sobre bienes y servicios privados. Dentro de esta categoría, aquellos usos que constituyen un servicio al público, al que se accede por pertenencia a una asociación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una contraprestación o cuota económica o similar, serán conocidos como **usos colectivos**.
- f) El uso **permitido** viene definido como el conjunto de actividades que las NN. SS. autorizan en una determinada zona, parcela o edificación. Entre los uso permitidos debe a su vez distinguirse los siguientes:

*Uso **característico, dominante o principal**:* Viene definido como aquél que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación, se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad y extensión superficial. Al uso característico deberá destinarse al menos el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie útil edificada de cada parcela.

*Uso **secundario o compatible** :* Viene definido como aquel que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se desarrolla con una menor intensidad y extensión respecto al uso característico, principal o dominante, coexistiendo con otros usos permitidos.

*Uso **condicionado**:* Es el uso permitido que está sujeto a condiciones o autorizaciones previas en base al cumplimiento de determinados requisitos.

*Uso **tolerado**:* Viene definido como el conjunto de usos existentes con anterioridad a la aprobación de las NN

SS, cuya permanencia, compatible con otros uso existentes o previstos, es admitida o consentida en una determinada zona, parcela o edificación, si bien deberá o podrá adaptarse en determinados plazos, a las condiciones y características que las NN. SS. establezcan.

**Uso *provisional*:** Viene definido como aquel uso permitido que puede autorizarse en una determinada zona, parcela o edificación por un período determinado de tiempo, siempre y cuando su presencia no imposibilitare la ejecución del planeamiento y que las obras de construcción que precisa tienen características de no permanencia (casetas de feria y similares). No podrán tener esta consideración los usos sustentados en construcciones con sistemas estructurales característicos de construcciones de carácter permanente (cimentaciones, pilares, muros, jácenas, vigas, etc.), o en construcciones de tipo prefabricado (casas de madera, caravanas, casas o casetas modulares, etc.), aún cuando sus titulares se comprometieran ante la administración municipal a demolerlas sin derecho a indemnización.

- g) El uso **prohibido o incompatible** viene definido como aquel o aquellos conjuntos de actividades que, por sus características (intensidad de uso, tamaño, nivel de emisiones, etc.), puede provocar molestias, insalubridad, peligrosidad, etc., a otros usos existentes o previstos en una determinada zona, parcela o edificación, respecto de los que tendrá la consideración de incompatible. Los usos no incluidos como permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se considerarán prohibidos.
- h) Uso **Lucrativo** es aquél cuya existencia da lugar a rendimientos económicos susceptibles de tráfico jurídico privado
- i) Uso **No Lucrativo**, es aquel cuyo contenido o destino impide la existencia de rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.
- j) Uso sustentado en edificación es aquél que para el desarrollo de las actividades que conlleva, precisa la existencia de una edificación que lo soporte.
- k) Uso no sustentado en edificación, o al aire libre, es aquél que no precisa la existencia de una edificación que lo soporte.

### **Artículo 3.02. Clasificación de los usos globales y pormenorizado.**

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen las NN. SS. , los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

<u>Usos Generales</u>	<u>Usos Globales</u>	<u>Usos Pormenorizados</u>
<b>Rural</b>	0. Primario	0.1. Agrario 0.2. Extractivo 0.3. Medioambiental
<b>Residencial</b>	1. Residencial unifamiliar	1.1. Vivienda unifamiliar
	2. Residencial plurifamiliar	2.1. Vivienda plurifamiliar 2.2. Residencia comunitaria
<b>Productivo</b>	3. Secundario	3.1. Industrias 3.2. Almacenes
	4. Terciario	4.1. Comercial 4.2. Servicios 4.3. Turístico 4.4. Establecimientos públicos
<b>Dotacional</b>	5. Equipamiento comunitario	5.1. Socio-cultural 5.2. Docente 5.3. Asistencial 5.4. Administrativo-institucional 5.5. Deportivo 5.6. Seguridad 5.7. Sanitario 5.8. Religioso 5.9. Funerario 5.10. Recreativo
	6. Comunicac. e infraestructuras	6.1. Red viaria 6.2. Instalaciones urbanas 6.3. Transporte 6.4. Telecomunicaciones 6.5. Aparcamientos
	7. Espacios libres	7.1. Espacios libres públicos 7.2. Espacios libres privados

### **Artículo 3.03. Uso Global (0) Primario**

1. Constituyen el uso global primario las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, correspondiendo a lo que en términos económicos se designa como sector primario.
2. Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

**0.1. USO AGRARIO**

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la preparación de la tierra, siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, así como las actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados ni las actividades encaminadas a la transformación de sus productos. La plantación de especies ornamentales se considera asimismo contenida en el uso agrario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección A "Agricultura, ganadería, caza y silvicultura" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93

**0.2. USO EXTRACTIVO**

Comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección C "Industrias extractivas" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.

**0.3. USO MEDIOAMBIENTAL**

Corresponde las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo -cuando así lo requieran dichos objetivos- la silvicultura y cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.

**Artículo 3.04. Uso Global (1) Residencial Unifamiliar**

1. El uso residencial unifamiliar el uso global correspondiente al alojamiento de una familia sola.
2. El uso residencial unifamiliar comprende un solo uso pormenorizado:

**1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Es el uso correspondiente al albergue o residencia de una sola familia en un edificio, que constituye junto con

la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral, teniendo acceso exclusivo a la construcción o a la parcela desde un vial o espacio libre de uso y dominio público.

3. Este uso urbanístico podrá ser cualificado mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (Protección Oficial, Promoción Pública, etc.)

### **Artículo 3.05. Uso Global (2) Residencial Plurifamiliar**

1. El uso global residencial plurifamiliar es el uso correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas.
2. El uso global residencial plurifamiliar comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - 2.1. **VIVIENDA PLURIFAMILIAR**  
Es el uso relativo a la vivienda familiar que, agrupada con otras yuxtapuestas lateralmente y/o superpuestas verticalmente sobre una misma parcela registral, utiliza para el acceso a cada unidad de vivienda elementos de edificación privados comunes, y se rigen por el régimen jurídico de propiedad horizontal.
  - 2.2. **RESIDENCIA COMUNITARIA**  
Corresponde al alojamiento de colectivos humanos que sin poseer vínculos familiares, viven en comunidad compartiendo diferentes locales o piezas del edificio que habitan con gestión centralizada, destinados a facilitar servicios complementarios (comedor, salas de asistencia sanitaria, etc). tales como Colegios Mayores, Conventos y monasterios, Cuarteles y Residencias militares, albergues, etc.,
3. Este uso urbanístico podrá ser cualificado mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (Protección Oficial, Promoción Pública, etc.)

### **Artículo 3.06. Uso Global (3) Secundario**

1. El uso global industrial es el correspondiente a la transformación de productos provenientes de lugares de producción de recursos, de otros establecimientos manufactureros o de depósitos de productos recuperados, que una vez elaborados y debidamente clasificados, se dispondrán en condiciones de transporte para su posterior almacenamiento, consumo o reutilización, correspondiendo en términos económicos al denominado sector secundario. Dentro de este uso se consideran incluídas las

actividades de la sección D “Industria manufacturera” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.

2. Dentro del uso global secundario se definen los siguientes usos pormenorizados:

3.1. **INDUSTRIAS**

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias, y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección; del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refinado del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de conservación de maquinaria, herramientas y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos; de acuerdo con la C.N.A.E. de 1.993.

3.2. **ALMACENES**

Corresponde a las actividades de guarda, custodia, clasificación, conservación, etc., de toda clase de productos procedentes del sector primario (secciones A y C de la C.N.A.E.), o de la actividad industrial (sección D de la C.N.A.E.).

**Artículo 3.07. Uso Global (4) Terciario**

1. Constituyen el uso global de terciario las actividades del sector económico terciario destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, monetarios y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso global de equipamientos comunitarios.

2. Dentro del uso global terciario se definen los siguientes usos pormenorizados:

4.1. **USO COMERCIAL**

Comprende las actividades comerciales así definidas en el artículo 1 del *Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales* de las Islas Baleares (Decreto 217/96, de

12 de diciembre), tales como venta al por mayor y al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección G “Comercio: Reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.

#### 4.2. USO SERVICIOS

Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc. y otras actividades correspondientes a las secciones J “Intermediación financiera” y K “Actividades inmobiliarias y de alquiler: Servicios empresariales” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93. Asimismo, se consideran incluidas dentro de este uso las actividades incluidas en el capítulo 93 “Actividades diversas de servicios personales” correspondientes a la sección O “Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad: servicios personales” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93.

#### 4.3. USO TURÍSTICO

Abarca las actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, etc., así como cualquier otra dedicada a alojamiento temporal de personas que deben pagar una cantidad por su alojamiento.

#### 4.4. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el Grupo IV del Anexo del *Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas* (R.D. 2186/1982, de 28 de agosto), tales como restaurantes, cafeterías, bares, cafés-teatro y tablaos, pero no las salas de exposiciones y conferencias.

### **Artículo 3.08. Uso Global (5) Equipamiento Comunitario**

1. El uso global de equipamientos comunitario comprende las actividades destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, tales como, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, defensa, administración pública, etc.
2. El uso de equipamiento comunitario se subdivide, en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:
  - 5.1. **SOCIO-CULTURAL.**

Son actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes, la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación, así como aquellas otras actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, Casas de Cultura, Palacios de Congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubs, etc.
  - 5.2. **DOCENTE**

Son actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros de enseñanza universitaria, educación infantil, primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.
  - 5.3. **ASISTENCIAL**

Corresponde a actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos.
  - 5.4. **ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL**

Abarca actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, delegaciones de la Administración autonómica o estatal, etc.



- 5.5. **DEPORTIVO**  
Son actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los usos contenidos en los apartados 2 y 3 del Anexo del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- 5.6. **SEGURIDAD**  
Corresponde a actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones de la Administración destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes, y las actividades servidoras de las anteriores. Se incluyen, a título de ejemplo, cuarteles del ejército o de las fuerzas de seguridad locales y estatales, comisarías, instalaciones militares, protección civil, prisiones, etc.
- 5.7. **SANITARIO**  
Constituyen este uso las actividades de uso público, o colectivo destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que el resto de actividades profesionales. Se incluyen a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.
- 5.8. **RELIGIOSO**  
Son actividades de uso colectivo destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, templos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, centros de culto de cualquier confesión, etc.
- 5.9. **FUNERARIO**  
Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios en general, como cementerios, tanatorios, etc. Los tanatorios se admitirán exclusivamente en aquellas zonas de edificación aislada no residencial y únicamente en planta baja.
- 5.10. **RECREATIVO**  
Actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el

tiempo libre y el esparcimiento en general, y aquellas similares no incluidas en otros usos, y que figuran en los apartados 1, 4, 5 y 6 Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, como, por ejemplo, salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, parques de atracciones, acuáticos, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, discotecas, salas de baile, etc.

### **Artículo 3.09. Uso global (6) de Comunicaciones e Infraestructuras**

1. El uso global de comunicaciones e Infraestructuras comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías, y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo, comprende los espacios y actividades destinados a asegurar el desarrollo y funcionamiento de los sistemas infraestructurales.

Incluye los modos de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo, marítimo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

2. Incluye los siguientes los usos pormenorizados:

#### **6.1. RED VIARIA**

El uso de red viaria es el tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

#### **6.2. INSTALACIONES URBANAS**

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la ciudad, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento de agua, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, centros de producción y almacenaje de energía, y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, centrales térmicas, parques de

almacenamiento, poliductos de productos petrolíferos y otros similares a todos los anteriormente citados.

**6.3. TRANSPORTES**

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo. Está constituido por los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de mercancías y viajeros como estación de autobuses, puertos, etc.

**6.4. TELECOMUNICACIONES**

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, cable, etc.

**6.5. APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS**

Es el uso destinado al estacionamiento de vehículos tipo turismo, motocicletas, autobuses y camiones ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto.

**Artículo 3.10. Uso Global (7) Espacios Libres**

1. Corresponde al uso y disfrute de los espacios libres de edificación destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, tanto de carácter público como privado.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

**7.1. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Es el uso público destinado al esparcimiento y recreo de la población en general, en suelos fundamentalmente no edificables, de uso y dominio público, calificados como tales en las NN SS.

**7.2. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

Es el uso destinado al esparcimiento y recreo de las personas en áreas no edificables de dominio privado clasificadas como tales por las NN. SS. o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

**Artículo 3.11. Régimen de compatibilidad de los usos**

1. Régimen de compatibilidad de usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen, en función de grados definidos según:
  - Grupo de usos (públicos, colectivos o privados).
  - Tamaño o superficie afecta de la actividad.
  - Ubicación en la parcela y en la edificación.
3. Los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales de Protección y Conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma restrictiva la asignación de usos en el suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, los grados permitidos y su distribución en el interior de las edificaciones.
4. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados por las NN. SS. siempre que sean compatibles con los asignados por éste.

#### **Artículo 3.12. Grado según tamaño**

1. El tamaño se define por la superficie dedicada a cada uso concreto. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie a considerar será la construida, excluyendo todas las superficies de usos auxiliares o anejos al uso en cuestión, tales como cuartos de instalaciones, servicios, etc.
2. Se consideran siete grados según el tamaño:
  - 1) Hasta 150 m<sup>2</sup>.
  - 2) Más de 150 hasta 500 m<sup>2</sup>.
  - 3) Más de 500 hasta 1000 m<sup>2</sup>.
  - 4) Más de 1.000 hasta 2.000 m<sup>2</sup>.
  - 5) Más de 2.000 hasta 5.000 m<sup>2</sup>.
  - 6) Más de 5.000 hasta 10.000 m<sup>2</sup>.
  - 7) Más de 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 3.13. Grado según ubicación**

1. La ubicación de un uso se define en función de la posición física del ámbito destinado a dicho uso dentro del predio o edificio.
2. Se definen cinco grados según la ubicación:
  - 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondiente a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
  - 2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la

- superficie del local.
- 3) En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
  - 4) En edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
  - 5) En espacio libre de parcela.

#### **Artículo 3.14. Usos en planta sótano o semisótano**

1. Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la ubicación 2, en las plantas sótano o semisótano se podrán autorizar siempre -aún cuando no figuren entre los expresamente permitidos en la regulación de usos específica de la zona de que se trate- los siguientes usos:
  - Almacenes (3.2)
  - Seguridad (5.6)
  - Aparcamientos de vehículos (6.5)
2. El uso de Establecimientos públicos (4.4) y Recreativo (5.10), cuando estén permitidos, sólo se autorizarán en semisótano o primera planta de sótano, condicionados a que su aforo sea menor de 100 personas y el mayor recorrido de evacuación hasta alcanzar una salida a vía pública o espacio exterior seguro sea de 15 m (quince metros), como máximo.
3. Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.2), exceptuando sus locales de servicio no habitables (trasteros, aseos, instalaciones, escaleras, etc.), quedan prohibidos en plantas sótano o semisótano, aunque estén asociados o vinculados a la planta baja.

#### **Artículo 3.15. Regulación detallada del uso comercio.**

1. Se fija la densidad comercial máxima para el conjunto del término municipal de Llubí en 2,20 m<sup>2</sup> de superficie comercial edificada por habitante equivalente.
2. Se entiende por *superficie comercial edificada* la superficie de sala de venta habitualmente accesible al público, las zonas de almacén, las zonas de manipulación y las zonas afectas a la actividad comercio. No se computa como superficie comercial edificada la destinada a aparcamiento situada al aire libre o subterráneamente.
3. Se entiende por *población equivalente* la resultante de sumar la población total según el padrón municipal de habitantes, más el número de plazas en establecimientos hoteleros o en apartamentos turísticos multiplicado por 0,25, más el número de viviendas dedicadas a residencia secundaria no registradas como

alojamiento turístico.

4. El Ayuntamiento actualizará anualmente el cálculo de la reserva de suelo vacante para uso comercio en función de las variaciones que vayan sufriendo los parámetros de superficie comercial edificada y de población equivalente. En cualquier caso, las actualizaciones de la reserva de superficie comercial respetarán siempre la densidad comercial máxima fijada en estas normas.
5. Cuando en el municipio se alcance el número máximo de m<sup>2</sup> de superficie comercial edificada, no se concederán más licencias para este uso hasta que se produzca un exceso no consumido de dicha superficie por la aparición de alguna circunstancia tal como:
  - a) Se modifiquen las Normas Subsidiarias aumentando la densidad comercial máxima del municipio dentro de los límites máximos que marca a este respecto el Plan Director Sectorial de Comercio.
  - b) Se reduzca el número total de metros cuadrados edificados de uso comercio.
  - c) El recálculo anual de la reserva de suelo vacante para uso de comercio arroje un resultado positivo.

## **Capítulo 4. NORMAS DE HIGIENE**

---

### **Artículo 4.01. Condiciones de diseño, habitabilidad y accesibilidad**

1. Todo local o edificio destinado a la presencia prolongada de personas deberá reunir, además de lo preceptuado específicamente en las presentes Normas, las condiciones de diseño y habitabilidad exigidas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la CAIB.
2. Todo local o edificio destinado a la presencia prolongada de personas deberá reunir, además de lo preceptuado específicamente en las presentes Normas, lo establecido en la *Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas*.

### **Artículo 4.02. Clases de patios, dimensiones y altura.**

1. Los patios de luces se adaptarán a lo dispuesto por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad.
2. En todos los patios el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento de la primera planta de vivienda que en dicho patio ventile, y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza y de un desagüe o sifón para recogida de aguas pluviales y limpieza.

### **Artículo 4.03. Dotación de agua potable**

1. Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.
2. La reserva de agua mínima será de 300 litros por habitante, con un mínimo de 1,3 m<sup>3</sup> por vivienda.
3. Todos los edificios de nueva construcción que dispongan o deban disponer de suministro exterior de agua canalizada habrán de contar con contadores individuales de agua, fontanería de bajo consumo y depósitos ahorradores de agua.

### **Artículo 4.04. Vertido de aguas residuales.**

1. Queda prohibido verter aguas residuales no depuradas a cauces públicos ni al terreno.

2. El vertido de aguas depuradas a cauce público o terreno, además de la pertinente licencia municipal, deberá contar con previa autorización administrativa, según prevé el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986).

**Artículo 4.05. Acceso a tejado o azotea.**

Todo edificio tendrá un acceso fácil al tejado o azotea de cubierta.

**Artículo 4.06. Separadores de grasas.**

Los hoteles, restaurantes, talleres o las edificaciones de 10 o más viviendas o apartamentos dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento, de un sistema eficaz de separación de grasas.

**Artículo 4.07. Arquetas sifónicas.**

Todas las edificaciones dispondrán de arqueta sifónica para su acometida a la red de alcantarillado.

**Artículo 4.08. Fosas sépticas.**

1. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de 60 m de un colector o existencia de la red de evacuación a menos de 60 metros del terreno y que no sea posible a ella el desagüe por gravedad. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado y la autorización administrativa pertinente.
2. Las fosas sépticas deberán tener tres compartimentos estancos, debiéndose realizar vaciados periódicos en el tercer compartimento por empresa autorizada a depuradora municipal, o proceder a la reutilización del agua depurada solicitando la pertinente autorización administrativa, según prevé el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986).
3. En los proyectos de nueva urbanización se justificará el sistema de saneamiento y vertido de aguas residuales, teniendo en cuenta las normas que sobre alcantarillado prescribe el capítulo 3, no admitiéndose en ningún caso la posibilidad de fosa séptica.



## **Capítulo 5. NORMAS DE SEGURIDAD**

---

### **Artículo 5.01. Ocupación de la vía pública con materiales y escombros.**

1. Es constructor de una obra, sea esta interior o exterior, dejará expedito el paso a los transeúntes y limpiará la calle, luego de verificada la carga de materiales o de escombros, debiendo ser éstos inmediatamente retirados de la vía pública, salvo permiso especial.
2. El que, con motivo de alguna obra, ocupe parte de la calle o plaza, deberá mantener en aquel punto, un farol encendido toda la noche.

### **Artículo 5.02. Inspección de obras.**

1. Durante las obras, los funcionarios del Ayuntamiento debidamente autorizados, examinarán los trabajos cuando lo juzguen conveniente o lo ordene la autoridad.
2. En todo caso, podrá citar al propietario o a su director facultativo para que asista a las visitas de inspección atendiéndose que la aceptación del permiso concedido lleve consigo la obligación de concurrir a tales actos, salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada, que ordene la Alcaldía, que podrá mandar paralizar las obras como medida cautelar.

### **Artículo 5.03. Denuncia de ruina.**

1. Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la Autoridad los edificios que amenacen ruina total o en cualquiera de sus partes.
2. Tienen obligación de formular denuncia a que se refiere la Norma anterior, los Arquitectos Municipales, sus auxiliares y los miembros de la Policía Local.

### **Artículo 5.04. Ruina inminente.**

1. Si la ruina fuera inminente y no diese tiempo a que se cumplan los trámites que requiere la demolición, el Alcalde mandará desalojarlo inmediatamente y cercarlos con tablas o pared de cerramiento haciendo los apuntalamientos que crea necesarios o proceder a la demolición por cuenta de los fondos municipales debiendo reintegrarse de forma ya expresada antes, o en la que disponga el Gobierno, si se tratase de edificios del Estado.

2. Si la ruina afectase a algún elemento protegido se estará a lo dispuesto en la legislación de protección del Patrimonio Histórico.

**Artículo 5.05. Tramitación del expediente de ruina.**

1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente sobre esta materia.
2. Se declarará el estado ruinoso en los supuestos expresados en el artículo 183.2 de la Ley del Suelo R.D. 1346/1976.
3. Si el propietario o propietarios, no se atemperan a lo decretado por el Alcalde, se procederá a la demolición del edificio o parte ruinoso del mismo a costa del interesado.

**Artículo 5.06. Aislamientos.**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose las Normas Básicas de la Edificación.

**Artículo 5.07. Trituradores de basura.**

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. No obstante en casos muy especiales y plenamente justificados, podrá autorizar la Alcaldía, previo informe de los Servicios Municipales correspondientes, la instalación y uso de aparatos de ese tipo.

**Artículo 5.08. Aparatos elevadores.**

1. Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
2. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada treinta viviendas o fracción. "Los desembarcos" nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

**Artículo 5.09. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.**

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrá constituir peligro o

molestias para los vecinos.

2. Podrá permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libre de uso público.

#### **Artículo 5.10. Vallado de obras.**

1. Los solares o edificios donde se ejecuten deberá protegerse mediante la instalación de vallas protectoras que eviten los peligros para los transeúntes y el deterioro de la vía pública, en todo el frente del mismo.
2. A tal efecto se instalarán vallas protectoras de aspecto decoroso situadas a una distancia no superior a los dos metros de la fachada y de una altura mínima de dos metros, debiendo dejar expedido un paso sobre la acera de un mínimo de 0,50 metros contados desde el borde del encintado de la misma. Si no existe acera, un paso mínimo de cuatro metros de calzada, sin exceder en todo caso, el espacio cerrado del máximo autorizado.
3. La licencia de instalación de vallas se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente, si bien deberá expresarse explícitamente en la petición de licencia si se pretende ocupar o no la vía pública, fijándose por la Corporación los límites y duración de la licencia de ocupación de vía pública.

#### **Artículo 5.11. Explosivos.**

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones estará sometida a licencia municipal expresa, además de las de los demás Organismos competentes.

#### **Artículo 5.12. Andamios.**

1. La instalación de andamios y elementos auxiliares deberá regularse por las normas vigentes y obligatorias de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
2. Se garantizará en todo momento la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes del inmueble, así como la de los operarios y funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

#### **Artículo 5.13. Grúas.**

La utilización de grúas y otros aparatos de elevación estará sometida a la legislación en vigor en esta materia.

**Artículo 5.14. Señalización de fincas.**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

## **Capítulo 6. NORMAS DE ESTÉTICA**

---

### **Artículo 6.01. Condiciones generales de estética.**

1. Será libre la composición de las fachadas de los edificios dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas con las excepciones que en los sucesivos artículos se contengan.
2. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseños a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. A fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.
3. El Órgano Municipal competente podrá denegar la licencia a proyectos que por su composición, colores o formas resulten discordantes con el ambiente en el que se pretende ubicar.

### **Artículo 6.02. Carteles.**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. La Alcaldía podrá exigir el cumplimiento de la presente Norma siguiendo lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB.

### **Artículo 6.03. Anuncios y rótulos.**

1. Los anuncios y rótulos podrán instalarse en las fachadas de los edificios previa petición de licencia, siempre que cumplan las condiciones siguiente:
  - a) Deberán instalarse entre los 3 y 4,50 m de altura sobre la rasante de la acera o calzada.
  - b) En las calles sin acera no sobresaldrán más de 0,50 m del plano de fachada.
  - c) En las calles con acera, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará separado al menos 0,80 m del borde exterior del encintado de la acera, y su longitud en dirección perpendicular a la fachada no excederá de 1,50 metros.
  - d) No tendrán semejanza, ni por colores, ni por forma con las señales de tráfico para evitar confusiones.

2. Quedan prohibidos los anuncios o rótulos adosados a barandas o balcones, o que tapen huecos de fachada.
3. La Alcaldía podrá denegar cualquier petición de licencia de instalación de rótulo o anuncio cuando por su contenido o forma, colores o luminosidad pudieran causar molestias o atentar al derecho público.

**Artículo 6.04. Salientes por aparatos de acondicionamiento de aire.**

1. Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración o de cualquier otra clase no podrán sobresalir del paramento exterior de fachadas.
2. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.
3. Los aparatos de acondicionamiento de aire o extractores de aire no podrán evacuar a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada.

**Artículo 6.05. Tendederos.**

Queda prohibida la instalación de tendederos en ventanas, balcones, etc., de forma que permitan que la ropa tendida sea visible desde la vía pública.

**Artículo 6.06. Depósitos de agua.**

Se prohíben los depósitos de agua visibles desde la vía pública.

**Artículo 6.07. Entrantes, salientes y vuelos.**

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle, y en los patios de manzana en relación con su ancho. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción incluidos los vuelos y los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.
2. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés), deberán reunir las condiciones que estas Normas establecen para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto, adosando los cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación fijada en relación con el ancho de la calle. El presente supuesto en el caso de casco antiguo, deberá ir precediendo de un estudio de detalle en el que deberá justificarse que no se compromete con ello ningún valor de trazado urbano ni de composición de fachada de la calle.
4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiera.

#### **Artículo 6.08. Portadas, escaparates y vitrinas.**

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos del portal, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.
2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

#### **Artículo 6.09. Marquesinas.**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terrenos será de 2,50 metros.

#### **Artículo 6.10. Toldos.**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente será como máximo de 0,50 m del plano de fachada.

#### **Artículo 6.11. Muestras.**

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

2. Su saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
  - a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mismas condiciones de dignidad y estética.
  - b) En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determinen en cada Norma.
3. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura, como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.
4. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca sin exceder de tres metros y debiendo estar ejecutado con letra suelta.
5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos. o descompongan la ordenación de la fachada.
6. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si estuviera enfrente.
7. En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general, las condiciones de las Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

#### **Artículo 6.12. Banderines**

1. Se entiende por tales los anuncios normales al plano de la fachada.
2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera



o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrá tener una altura máxima de 0,90 metros. En las plantas de pisos únicamente se podrá situar a la altura de los antepechos.

3. En las zonas de edificación comercial se permitirá los verticales con altura superior a 0,90 metros. En esta zona también los banderines sobre marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de éstas.
4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

#### **Artículo 6.13. Antenas**

1. Las antenas y demás aparatos para la recepción o transmisión de ondas electromagnéticas o de cualquier otro tipo habrán de integrarse en las edificaciones, en cualquier clase de suelo, de acuerdo con las normas de estética del presente capítulo que les puedan ser de aplicación, no permitiéndose que ni por su posición, altura, tamaño, forma, color o cualquier otra característica desvirtúen o rompan la armonía del paisaje, causen molestias o atenten contra la salud de los ciudadanos.
2. Aquellas actuaciones arquitectónicas que abarquen a dos o más viviendas habrán de prever un único sistema para cada función.
3. Al exterior del volumen edificado sólo se podrá instalar un único sistema de recepción para cada edificio y para cada función que no se pueda integrar tecnológicamente con otros en un mismo sistema. Únicamente se exceptúan de esta regla las antenas protegidas de ser vistas desde cualquier espacio de uso público o comunitario, mediante los adecuados elementos constructivos permanentes. En todo caso, deberá elegirse y justificarse la ubicación que mejor las oculte de ser vistas.
4. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia o la autorización si no fuese posible reducir el impacto a niveles admisibles de acuerdo con la idiosincrasia local.

#### **Artículo 6.14. Fachadas**

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición

(cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.), entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

2. En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en plantas bajas y locales comerciales se ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso el tratamiento exterior deberá ser de tal forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.
5. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

#### **Artículo 6.15. Cubiertas**

1. Las cubiertas serán, en general y salvo las excepciones contempladas en este artículo, inclinadas y constituidas por tejados de teja cerámica curva tradicional, con inclinación de pendientes entre el 25 y 30%.
2. En la zona Intensiva Baja (IB) se permitirán también otros tipos de teja. Las tejas serán, en todo caso, de color terroso similar al de la teja curva tradicional. Se permitirán cubiertas planas en un porcentaje no superior al 30% de la ocupación del edificio, en partes del mismo no visibles desde el dominio público ni lindantes con él, siempre que no generen servidumbres de vistas sobre los predios colindantes y estén integradas en el volumen de la cubierta inclinada.
3. En las zonas Extensiva Baja (EB), Equipamientos (EQ) y Servicios (SC) será libre la composición de cubiertas.

## **Capítulo 7. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL**

---

### **Artículo 7.01. Normas generales.**

1. Se regulan por las presentes Normas todos aquellos hechos, manipulaciones o modificaciones que puedan alterar de alguna forma el equilibrio ambiental.
2. Los organismos competentes, para formular y aprobar los Planes y el Ayuntamiento, al otorgar las licencias para los actos señalados en el artículo 1.08, tendrán en cuenta igualmente las presente Normas. Análogamente, los demás organismos facultados para conceder autorizaciones o licencias, en los casos que prevé la legislación vigente, tendrán en cuenta igualmente las presentes Normas.

### **Artículo 7.02. Movimientos de tierras.**

1. Los elementos rocosos serán preservados en lo posible y quedarán prohibidas las grandes excavaciones a cielo abierto y los grandes desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente las características topográficas del lugar.
2. Los desmontes producidos por canteras o explotación de yacimientos estarán sujetos a la aplicación de los reglamentos proyectos de labores, y se adoptarán las requeridas medidas de ocultación y las menores desfiguraciones a fin de no comprometer el paisaje circundante.
3. Los desmontes y terraplenados para la construcción de vías o caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar y se tomen las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones.

### **Artículo 7.03. Construcciones.**

1. Quedarán expresamente prohibidos los elementos constructivos que fijan un destino u origen en desacorde con el de la edificación, como por ejemplo, almenas y baluartes.
2. Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Se recomiendan los colores blanco y ocre y toda coloración debe estudiarse en armonía con el conjunto urbano o paisajístico buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de carpintería, de madera o metálicos, si no se dejan en un color natural, deberán acabarse siguiendo la pauta anterior de buscar la concordancia con el ambiente predominante.

3. Los elementos de cubierta deberán responder a la triple finalidad de proteger de la lluvia, del sol y de evitar la disipación de las condiciones ambientales del recinto cubierto. Cualquier otra finalidad manifiesta, deber ser rechazada por impropia.

#### **Artículo 7.04. Prevención de incendios forestales.**

1. Para la protección de los montes contra incendios se aplicarán las medidas preventivas establecidas por la Ley 81/1968, de 5 de diciembre, Ley de Montes de 6 de junio de 1957 y su Reglamento aprobado por Decreto 485/1962, de 22 de febrero.
2. Entre las medidas de prevención la determinación de los trabajos de apertura y conservación de cortafuegos, limpieza de arbolado y eliminación de material o pasto, así como los de construcción de vías de acceso, depósitos y puntos de toma de agua y cualesquiera otros que tengan por objeto la evitación de los incendios forestales.

#### **Artículo 7.05. Lucha contra la contaminación atmosférica.**

1. Las actividades productoras de humos, polvos en suspensión, niebla, vapores o gases que alteran las condiciones normales de la atmósfera, deberán contar con las instalaciones adecuadas y eficaces de suspensión de humos, precipitación del polvo o depuración de los vapores o gases en seco, en húmedo o por procedimientos eléctricos. En ningún caso la concentración de gases, vapores, humos, polvo o neblilla sobrepasan las cifras que figuran en la normativa sectorial de actividades.
2. A través de los servicios competentes se vigilará además el cumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Circulación, especialmente en su artículo 90, así como la observancia del Decreto 2.107/1968 de 16 de agosto, sobre régimen aplicable en las poblaciones con alto nivel de contaminación atmosférica.

#### **Artículo 7.06. Depuración de aguas residuales.**

1. Las aguas residuales no podrán evacuarse directamente a cauces públicos sin una previa depuración que garantice las condiciones de salubridad de los mismos.
2. El sistema de vertido y/o depuración deberá preverse en los esquemas de servicios de los planes de ordenación.

#### **Artículo 7.07. Prevención de otros efectos perjudiciales.**

Para la defensa de la naturaleza y en especial para la protección

del medio ambiente, se aplicará el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre las siguientes materias:

- a) Perturbaciones producidas por ruidos y vibraciones.
- b) Riesgos de explosiones e incendios.
- c) Emisión incontrolada de radiaciones térmicas, luminosas electromagnéticas y otras.
- d) Riesgos mecánicos.
- e) Destrucción y agotamiento de los recursos naturales.

**Artículo 7.08. Régimen general de protección del paisaje.**

Todos los paisajes y elementos paisajísticos declarados y señalados en las presentes NN.SS., o bien aquellos que estén o puedan ser catálogos como tales por entidades públicas o privadas se entenderán con carácter de mínimo, debiendo aceptar como vinculantes las declaraciones que al respecto pudieran formular los organismos competentes.

**Artículo 7.09. Mejora del medio rural.**

Con la finalidad de mejorar el medio rural y a través de planes especiales se podrá procurar:

- a) La protección de los predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singular topográfica o recuerdo histórico.
- b) La modificación a efectos de mejorar el aspecto exterior de las edificaciones, el carácter arquitectónico y su estado de conservación.
- c) La alteración para mejora de determinados elementos vegetales, arbolado o jardines.
- d) La prohibición de construcciones y usos perjudiciales.
- e) El acoplamiento y armonización de las edificaciones al medio ambiente.

## **Capítulo 8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA**

---

### **Artículo 8.01. Régimen urbanístico del suelo.**

El régimen urbanístico del suelo se regula de conformidad con la Ley del Suelo 6/98 a través de:

- 1) La clasificación del suelo en los siguientes tipos; suelo urbano y rústico, quedando afectos cada uno de ellos del régimen jurídico correspondiente.
- 2) La determinación de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección, el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y el de equipamientos comunitarios para centros públicos.
- 3) La división del suelo, en su caso, en zonas, según su calificación urbanística.

### **Artículo 8.02. Clasificación del suelo.**

La citada clasificación del suelo se delimita y ordena en las Normas Urbanísticas en los planos:

- A escala 1:5.000 para todo el territorio.
- A escala 1:1.000 para la ordenación del suelo urbano.

### **Artículo 8.03. Alteración de la clasificación.**

La alteración de la clasificación del suelo rústico no podrá hacerse sino a través de la revisión o modificación de las presentes NN.SS.

### **Artículo 8.04. Ordenación de cada tipo de Suelo.**

1. En el suelo urbano, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de los suelos según su destino para:
  - a) Viales.
  - b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
  - c) Suelos de interés público y social, susceptibles

- d) de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
  - d) Suelos privados edificables.
2. El suelo rústico está sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 9 y 20 de la Ley del Suelo 6/98, y a aquellas que en su desarrollo se establecen en las presentes Normas.

#### **Artículo 8.05. Estructura general y orgánica del territorio.**

1. A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, las Normas Subsidiarias ordenan y califican suelo destinado a sistemas, los cuales son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y cambios urbanos.
2. La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas Urbanísticas, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupar los terrenos reservados para los mismos, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Suelo 6/98.
3. Los sistemas se subclasifican en generales y locales.

#### **Artículo 8.06. Sistemas Generales.**

1. Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y están integrados por los siguientes elementos determinantes del desarrollo urbano:
  - a) Sistema general de comunicaciones.
  - b) Espacios libres destinados a parques urbanos, áreas destinadas al ocio cultural y recreativo, parques forestales y otros espacios verdes.
  - c) Equipamientos comunitarios.
  - d) Servicios técnicos de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y otros.
  - e) Espacios de protección de sistemas generales.
2. Salvo en los supuestos previstos en estas Normas, la alteración de alguno de los sistemas generales o las modificaciones en los usos exigen la modificación o revisión de las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 8.07. Sistemas Locales.**

1. En los sistemas locales, su ámbito de servicio es el del polígono o zona en que se encuadren, y están constituidos por los siguientes elementos determinantes, a esta área local, del

proceso urbano:

- a) Sistema viario local.
  - b) Espacios libres y jardines públicos.
  - c) Dotaciones comunitarias referentes a centros docentes y servicios de interés público y social.
2. La alteración en el uso o destino de los terrenos afectos a un sistema local requerirá la modificación de las Normas Subsidiarias o el Plan Especial correspondiente.

#### **Artículo 8.08. Regulación de los sistemas generales.**

1. Las presentes Normas Subsidiarias, a los efectos expresados en los artículos anteriores califican los suelos destinados a sistemas generales con una regulación genérica de su uso según la clasificación establecida para los mismos. Asimismo califican, en suelo urbano, los terrenos destinados a sistemas locales.
2. Las cesiones gratuitas de suelo para lo calificado en estas Normas Subsidiarias como sistemas locales públicos, se registrarán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y por lo que, en subordinación a ella, se dispone en estas Normas para las actuaciones en los distintos tipos de suelo y sistemas de ejecución.
3. El suelo que las Normas Subsidiarias afecten a sistemas generales o locales, afectos al dominio público o servicio público, podrá ser de titularidad pública previa la adquisición por expropiación, cesión gratuita según la Ley o cualquier otro título.
4. La ejecución de los sistemas podrá efectuarse a través de la concesión del derecho de superficie cuando procediese.

#### **Artículo 8.09. Sistema general de comunicaciones.**

1. El sistema general de comunicaciones está formado por las Redes Viarias Primaria y Secundaria y comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para Llubí, en orden a, mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas, así como el de carácter local, comarcal o insular.
2. A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, la red está constituida por las vías destinadas al uso público acondicionadas para la circulación de vehículos o peatones. De acuerdo con los planos de ordenación se establecen los siguientes tipos de red viaria:
  - a) RED VIARIA PRIMARIA (RVP), existente y proyectada,



en la que se contemplan:

Carreteras Comarcales PMV-344 (INCA-SANTA MARGALIDA) y PMV-350 (INCA-MURO).

FERROCARRIL PALMA-SA POBLA

- b) RED VIARIA SECUNDARIA (RVS) existente y proyectada, compuesta por las carreteras, caminos e itinerarios locales.

PMV-351.1 (LLUBI-SINEU); PMV-351-2 (SINEU-MARIA DE LA SALUT); PMV-344-2 (MARIA DE LA SALUT-MURO); PMV-344-1 (LLUBI-MURO).

- c) RED VIARIA TERCIARIA, existente y en proyecto, integrada por las vías urbanas propiamente dichas.

3. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías extraurbanas, estatales o provinciales, o vías urbanas.
4. Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planes normativos de las Normas Subsidiarias indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones, el Plan Especial, en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías para vehículos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos.

#### **Artículo 8.10. Sistemas generales de espacios libres.**

1. El sistema general de espacios libres comprende los siguientes espacios:
- a) Áreas destinadas a zonas verdes
- b) Áreas destinadas al ocio cultural y recreativo: los suelos destinados al ocio cultural y recreativo comprenden parques deportivos, recintos para ferias y otros análogos.
2. Serán de dominio y uso público, y en ellos podrán edificarse aquellas construcciones necesarias para la adecuada función a que están destinados.

#### **Artículo 8.11. Sistema general de equipamientos comunitarios.**

1. El sistema general de equipamiento comunitario lo constituyen las superficies destinadas a uso públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio

público, si bien se admite que la gestión sea confiada al sector privado.

2. El sistema general de equipamientos comprende los que están al servicio de la totalidad de un núcleo urbano, del Municipio, o tengan un ámbito supramunicipal, y estén destinados a los siguientes usos: Docente, sanitario-asistencial, socio-cultural, religioso, deportivo, recreativo, de abastecimiento, público-administrativo y similares.
3. La asignación de usos no específicos en el suelo previsto para cualquier de los fines podrá ser función de un Plan Especial de iniciativa municipal.
4. Las regulaciones de usos y edificación del Cementerio se regirá por el apartado correspondiente a Equipamiento (EQ). En todo caso se permitirán el uso público de aparcamiento al aire libre y el de zona verde pública.

#### **Artículo 8.12. Sistema general de servicios de infraestructura.**

1. Las presentes Normas Subsidiarias contienen la ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, de abastecimiento de agua, saneamiento y otros, y a este fin establece las precisas reservas de suelo y las de protección, todo ello sin perjuicio de quedar sujetos estos servicios, en su desarrollo y ejecución, a la legislación específica que les sea de aplicación.
2. En particular será de aplicación el Decreto 3382/1.973, de 21 de diciembre, sobre normas para la ejecución de nuevos alumbramientos y ampliaciones de los ya existentes en la Provincia de Baleares.
3. Sólo se permitirán los usos y edificaciones propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

## **Capítulo 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

---

### **Artículo 9.01. Delimitación y determinaciones en suelo urbano.**

1. Las Normas Subsidiarias califican como suelo urbano el que por su situación dentro del casco urbano o por su urbanización según ordenaciones anteriores o por su inclusión en áreas consolidadas por la edificación merece aquella calificación conforme al artículo 8 la Ley del Suelo 6/98.
2. En relación con la ordenación existente para el suelo urbano estas Normas Subsidiarias modifican o mantienen el planeamiento anterior en cuanto a:
  - a) Calificación de sistemas generales para atender especialmente las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos.
  - b) Adaptación de la edificación a las características y limitaciones de las infraestructuras urbanas existentes o previstas.
  - c) Mantenimiento y preservación de lo valores ambientales urbanos.

**Artículo 9.02. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de CASCO ANTIGUO (CA)****1. Descripción**

Se denominan ZONA DE CASCO ANTIGUO aquellas situadas en las partes centrales del núcleo urbano tradicional de Llubí-Son Ramis destinadas a uso de vivienda familiar adosada o agrupada, formando alineaciones no siempre continuas de edificación.

Estas zonas se caracterizan por un parcelario de grano pequeño o medio, con un frente más estrecho que su fondo, correspondiendo a zonas de uso residencial de baja-media intensidad, conformando calle con un definido carácter urbano.

El concepto de *vivienda familiar* hace referencia a una o dos, normalmente con parentesco entre ellas, situándose en un punto intermedio entre la vivienda unifamiliar y la plurifamiliar o colectiva, de la manera ya tradicional o idiosincrática propia de los pueblos de Mallorca.

- 2. Usos característicos:** Vivienda unifamiliar (1.1).  
Vivienda plurifamiliar (2.1), con un máximo de dos unidades familiares por parcela.

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como *secundarios* o complementarios.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *usos tolerados* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN SS.

- 3. Tipo de edificación:** Según alineación de vial o espacio libre público

#### 4. Condiciones de parcelación y edificación

ZONA CASCO ANTIGUO	CA
<b>Condiciones de parcelación:</b>	
Superficie mínima:	200 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	7 m
<b>Condiciones de edificación:</b>	
Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros:	6,50 m
Altura total (H):	8,00 m
Profundidad máxima edificable en planta piso:	14 m (de acuerdo con el dibujo de los planos de ordenación)
Edificabilidad máxima sobre la franja de parcela situada dentro de la profundidad edificable:	2,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Longitud máxima de fachada por edificio de promoción unitaria:	30 m
Nº plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/vivienda
Índice de intensidad de uso residencial:	1 vivienda cada 60 m <sup>2</sup> de solar comprendido dentro de la franja de profundidad edificable

#### 5. Condiciones específicas de la planta baja

Excepcionalmente y con el objeto de permitir la adaptación de la edificación de esta zona a las áreas de topografía muy inclinada, la posición de la cota del pavimento acabado de la planta baja estará limitada por las siguientes referencias:

- a) 0,50 m (cincuenta centímetros) sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable; y
- b) 2,00 m (dos metros) sobre la cota del terreno no modificado, natural o existente, en el punto más desfavorable.

#### 6. Ocupación del interior de la manzana

A partir del límite de la profundidad edificable y con el límite máximo de la edificabilidad de la parcela, podrán construirse uno o varios cuerpos de edificación que habrán de cumplir los siguientes parámetros:

- 1) no estarán obligados a retranquearse o separarse de los linderos;
- 2) la altura total de la edificación adosada a medianeras no podrá ser superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) medidos sobre la cota del terreno existente de la propia parcela y de la parcela colindante; y
- 3) no podrán ocupar más del treinta por ciento (30 %) de la superficie de parcela situada fuera de la franja edificable.

La ocupación en plantas sótano o semisótano no podrá exceder de la de las plantas sobre rasante. Sin perjuicio de lo anterior, las plantas sótano o semisótano podrán ocupar íntegramente la franja del solar de dieciséis (16 m) de profundidad medida a partir de la alineación oficial.

## **7. Otras condiciones específicas**

En parcelas con ancho de fachada superior al de la parcela mínima, no es obligatorio ocupar con la edificación toda la anchura del solar, pero el edificio principal debe adosarse al menos a uno de los linderos medianeros y alinearse con la fachada.

En el supuesto de no adosar la edificación a los linderos de medianería, la separación mínima a los mismos será de dos metros (2,00 m), tanto dentro como fuera de la franja comprendida en la profundidad edificable.

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

## **8. Hoteles de ciudad**

Se consideran los ámbitos de la zona de Casco Antiguo como aptos para la ubicación de *hoteles de ciudad* tal como se contemplan el artículo 18.6 del POOT.

**9. Condiciones de uso***ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)*

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO TAMAÑO</b>		<b>UBICACIÓN</b>
1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	1,2,3	1,2,3,4
2.2	Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1	Industrias	1,2,3	1	2,3,4
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2,3,4
4.3	Turístico	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4	Establecimientos públicos	2,3	1	2
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.3	Asistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2,3	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	1,2,3	3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	1,2,3,4,5
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	<i>Público</i>	1.	<i>Hasta 150 m<sup>2</sup></i>
2.	<i>Colectivo</i>	2.	<i>Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup></i>
3.	<i>Privado</i>	3.	<i>Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup></i>
		4.	<i>Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup></i>
		5.	<i>Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup></i>
		6.	<i>Más de 5.000 m<sup>2</sup></i>

**S: UBICACIÓN**

1. *En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.*
2. *En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local*
3. *Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
4. *Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.*
5. *En espacio libre de parcela.*

**Artículo 9.03. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de INTENSIVA BAJA (IB)****1. Descripción**

Se denominan ZONA INTENSIVA BAJA aquellas correspondientes al ensanche de la zona de casco antiguo, situadas fundamentalmente al sur del núcleo urbano tradicional de Llubí-Son Ramis (con una pequeña zona al norte) y destinadas a uso de vivienda familiar adosada o agrupada, formando alineaciones no siempre continuas de edificación.

Estas zonas se caracterizan por un parcelario de grano medio, con un frente más estrecho que su fondo, correspondiendo a zonas de uso residencial de baja-media intensidad, conformando calle con un definido carácter urbano.

El concepto de *vivienda familiar* hace referencia a una o más familias (hasta cuatro), normalmente con parentesco entre ellas, situándose en un punto intermedio entre la vivienda unifamiliar y la plurifamiliar o colectiva, de la manera ya tradicional o idiosincrásica propia de los pueblos de Mallorca.

- 2. Usos característicos:** Vivienda unifamiliar (1.1).  
Vivienda plurifamiliar (2.1), con un máximo de cuatro unidades familiares por parcela.

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como *secundarios* o complementarios.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *usos tolerados* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN SS.

- 3. Tipo de edificación:** Según alineación de vial o espacio libre público



#### 4. Condiciones de parcelación y edificación

##### ZONA INTENSIVA BAJA

##### IB

##### Condiciones de parcelación:

Superficie mínima:	250 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	10 m

##### Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros:	6,50 m
Altura total (H):	8,00 m
Profundidad máxima edificable en planta piso:	14 m (de acuerdo con el dibujo de los planos de ordenación)
Edificabilidad máxima sobre la franja de parcela situada dentro de la profundidad edificable:	2,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Longitud máxima de fachada por edificio de promoción unitaria:	30 m
Nº plazas de aparcamiento privado:	1 plaza/vivienda
Índice de intensidad de uso residencial:	1 vivienda cada 70 m <sup>2</sup> de solar comprendido dentro de la franja de profundidad edificable

#### 5. Condiciones específicas de la planta baja

Excepcionalmente y con el objeto de permitir la adaptación de la edificación de esta zona a las áreas de topografía muy inclinada, la posición de la cota del pavimento acabado de la planta baja estará limitada por las siguientes referencias:

- a) 0,50 m (cincuenta centímetros) sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable; y
- b) 2,00 m (dos metros) sobre la cota del terreno no modificado, natural o existente, en el punto más desfavorable.

#### 6. Ocupación del interior de la manzana

A partir del límite de la profundidad edificable y con el límite máximo de la edificabilidad de la parcela, podrán construirse uno o varios cuerpos de edificación que habrán de cumplir los siguientes parámetros:

- 1) no estarán obligados a retranquearse o separarse de los

- linderos;
- 2) la altura total de la edificación adosada a medianeras no podrá ser superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) medidos sobre la cota del terreno existente de la propia parcela y de la parcela colindante; y
  - 3) no podrán ocupar más del treinta por ciento (30 %) de la superficie de parcela situada fuera de la franja edificable.

La ocupación en plantas sótano o semisótano no podrá exceder de la de las plantas sobre rasante. Sin perjuicio de lo anterior, las plantas sótano o semisótano podrán ocupar íntegramente la franja del solar de dieciséis (16 m) de profundidad medida a partir de la alineación oficial.

## **7. Otras condiciones específicas**

En parcelas con ancho de fachada superior al de la parcela mínima, no es obligatorio ocupar con la edificación toda la anchura del solar, pero el edificio principal debe adosarse al menos a uno de los linderos medianeros y alinearse con la fachada.

En el supuesto de no adosar la edificación a los linderos de medianería, la separación mínima a los mismos será de dos metros (2,00 m), tanto dentro como fuera de la franja comprendida en la profundidad edificable.

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

## **8. Hoteles de ciudad**

Se consideran los ámbitos de las zonas Intensiva Baja como aptos para la ubicación de *hoteles de ciudad* tal como se contemplan el artículo 18.6 del POOT.

**9. Condiciones de uso***ZONA INTENSIVA BAJA (IB)*

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO</b>	<b>TAMAÑO</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	3	1,2,3	1,2,3,4
2.2	Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4
3.1	Industrias	1,2,3	1	2,3,4
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2,3,4
4.3	Turístico	2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.4	Establecimientos públicos	2,3	1	2
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.3	Asistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2,3	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	1,2,3	3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	1,2,3,4,5
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	<i>Público</i>	1.	<i>Hasta 150 m<sup>2</sup></i>
2.	<i>Colectivo</i>	2.	<i>Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup></i>
3.	<i>Privado</i>	3.	<i>Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup></i>
		4.	<i>Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup></i>
		5.	<i>Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup></i>
		6.	<i>Más de 5.000 m<sup>2</sup></i>

**S: UBICACIÓN**

1. *En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.*
2. *En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local*
3. *Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
4. *Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.*
5. *En espacio libre de parcela.*

**Artículo 9.04. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona EXTENSIVA BAJA (EB)****1. Descripción**

Se denominan ZONA EXTENSIVA BAJA aquellas zonas de uso característico de vivienda unifamiliar aislada o adosada, con carácter suburbano tradicional.

Se caracterizan por la tipología arquitectónica correspondiente a edificaciones separadas de algunos o todos los linderos de su parcela. Estas unidades de vivienda tienen acceso exclusivo y propio directamente desde un espacio libre o vial de uso y dominio públicos.

Estas zonas se caracterizan por un parcelario de grano medio o grande, correspondiendo a zonas de uso residencial de baja intensidad, sin conformar calle con un definido carácter urbano. La edificación es básicamente aislada, con una posición libre en la parcela, sin respetar estrictamente las separaciones a linderos, pudiendo acercarse o incluso adosarse a medianerías o a vial, pero no conformando necesariamente alineaciones continuas de calle. El paisaje urbano así definido presenta las invariantes formales de las zonas residenciales suburbanas periféricas de los cascos tradicionales de Mallorca.

**2. Uso característico:** Vivienda unifamiliar (1.1)

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *usos tolerados* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN SS.

**3. Tipo de edificación:** Según regulación de parcela retranqueada.

#### 4. Condiciones de parcelación y edificación

ZONA	EB
<b>Condiciones de parcelación:</b>	
Superficie mínima:	500 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	15 m
<b>Condiciones de edificación:</b>	
Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros:	6,50 m
Altura total (H):	8,00 m
Edificabilidad máxima:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	40 %
Separaciones mínimas a fachada:	5 m
Separaciones mínimas a linderos:	3 m
Volumen máximo sobre rasante:	1.500 m <sup>3</sup>
Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado:	2 plazas/solar
Índice máximo intensidad de uso residencial:	1 viv./solar

#### 5. Otras condiciones específicas

La planta baja no tiene obligación de retranquearse de los linderos medianeros.

La planta piso debe retranquearse de las medianeras un mínimo de tres metros (3,00 m), salvo en la franja de 15,00 m medidos desde la alineación oficial. Previo acuerdo escrito con los propietarios colindantes, la edificación podrá adosarse en planta piso a las medianeras a partir de la franja de 15,00 m citada.

En todo caso, la edificación deberá separarse un mínimo de 5,00 m (cinco metros) de la alineación oficial.

En el supuesto de no adosar la edificación a los linderos de medianería, la separación mínima a los mismos será de tres metros (3,00 m).

Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

**6. Condiciones de uso***ZONA EXTENSIVA BAJA (EB)*

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO TAMAÑO</b>		<b>UBICACIÓN</b>
1.1	Vivienda unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	-	-	-
4.1	Comercial	-	-	-
4.2	Servicios	2,3	1,2	2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	-	-	-
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1	4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2	4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	4
5.5	Deportivo	1,2,3	1,2,3	Todas
5.6	Seguridad	1	1,2,3	4
5.7	Sanitario	1	1,2,3	4
5.8	Religioso	2,3	1,2	2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	-	-	-
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	1,2,3	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	<i>Público</i>	1.	<i>Hasta 150 m<sup>2</sup></i>
2.	<i>Colectivo</i>	2.	<i>Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup></i>
3.	<i>Privado</i>	3.	<i>Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup></i>
		4.	<i>Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup></i>
		5.	<i>Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup></i>
		6.	<i>Más de 5.000 m<sup>2</sup></i>

**S: UBICACIÓN**

1. *En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.*
2. *En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local*
3. *Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
4. *Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.*
5. *En espacio libre de parcela.*

**Artículo 9.05. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de **SERVICIOS (SC)******1. Descripción**

Se denominan ZONA DE SERVICIOS aquellas destinadas a usos generales productivos, excepto el turístico. Comprenden las áreas caracterizadas por los usos de industria, almacenes, comercio y servicios privados (oficinas, banca, etc.).

En estas zonas no está permitido el uso residencial, salvo casos excepcionales de vivienda para el guarda o conserje. La edificación es aislada o adosada, en parcelas pequeñas o medias, siendo la zona más representativa de esta ordenanza la unidad de actuación situada junto al polideportivo.

<b>2. Usos característicos:</b>	Industrial	(3.1)
	Almacenes	(3.2)
	Comercial	(4.1)
	Servicios	(4.2)

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *usos tolerados* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN SS.

<b>3. Tipo de edificación:</b>	Según regulación de parcela aislada y retranqueada.
--------------------------------	---

**4. Condiciones de parcelación y edificación**

<b>ZONA</b>	<b>SC</b>
<b>Condiciones de parcelación:</b>	
Superficie mínima:	1000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	20 m
<b>Condiciones de edificación:</b>	
Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros:	10 m
Altura total (H):	12 m
Edificabilidad máxima:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	70 %
Separaciones mínimas a linderos:	3,00 m
Separación obligatoria fija a la alineación oficial:	6,00 m

**5. Otras condiciones específicas**

La dotación mínima de aparcamiento privado no será inferior a una plaza (1) por cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) construidos o fracción. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

El espacio de retranqueo respecto a la alineación oficial deberá mantenerse en perfecto estado de limpieza y ornato públicos, no pudiendo ser ocupado como depósito de materiales de ningún tipo, pero sí como aparcamiento de vehículos al aire libre.

Las edificaciones garantizarán la necesaria seguridad de cara a la no propagación de incendios a las parcelas y edificaciones vecinas.



**6. Condiciones de uso****ZONA DE SERVICIOS SC**

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO TAMAÑO</b>		<b>UBICACIÓN</b>
1.1	Vivienda unifamiliar	3	1	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	1,2,3	Todos	Todas
3.2	Almacenes	1,2,3	Todos	Todas
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2,3	2,3,4
5.1	Socio Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	Todos	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
5.6	Seguridad	1	Todos	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	Todos	2,3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	Todos	Todas
6.3	Transporte	1,2,3	Todos	Todas
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	Todos	Todas
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	<i>Público</i>	1.	<i>Hasta 150 m<sup>2</sup></i>
2.	<i>Colectivo</i>	2.	<i>Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup></i>
3.	<i>Privado</i>	3.	<i>Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup></i>
		4.	<i>Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup></i>
		5.	<i>Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup></i>
		6.	<i>Más de 5.000 m<sup>2</sup></i>

<b>S:</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.	<i>En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.</i>
2.	<i>En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local</i>
3.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.</i>
4.	<i>Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.</i>
5.	<i>En espacio libre de parcela.</i>

## Artículo 9.06. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de **EQUIPAMIENTOS (EQ)**

### 1. Descripción

Se denominan ZONAS DE EQUIPAMIENTO aquellas destinadas a usos globales de equipamiento comunitario, tales como socio-cultural, docente, asistencial, deportivo, recreativo, infraestructuras, etc. Constituyen el conjunto de terrenos urbanos destinados al servicio de todo el municipio, tanto de dotaciones sociales como de infraestructuras urbanas. El Ayuntamiento elegirá el destino de estos suelos en función de las necesidades de la población y del municipio en general.

En estas zonas no está permitido el uso residencial, salvo casos excepcionales de vivienda para el guarda o conserje debidamente justificados. La edificación es libre y ocasionalmente de carácter singular.

### 2. Usos característicos:

Socio-cultural	(5.1)	
Docente	(5.2)	
Asistencial		(5.3)
Administrativo-institucional	(5.4)	
Deportivo		(5.5)
Seguridad		(5.6)
Sanitario		(5.7)
Religioso		(5.8)
Funerario		(5.9)
Recreativo		(5.10)
Instalaciones urbanas		(6.2)
Telecomunicaciones		(6.4)

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *usos tolerados* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN SS.

### 3. Tipo de edificación: Libre

#### 4. Condiciones de parcelación y edificación

ZONA	EQ
<b>Condiciones de parcelación:</b>	
Superficie mínima:	-
Fachada mínima:	-
<b>Condiciones de edificación:</b>	
Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros:	8 m
Altura total (H):	10 m
Edificabilidad máxima:	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	-
Separaciones mínimas a linderos:	-

#### 5. Otras condiciones específicas

Las edificaciones se ajustarán a las necesidades estrictas del uso o servicio a que se hayan de destinar.

Los parámetros edificatorios se acompararán en lo posible a los de las zonas colindantes, procurando en todo caso la necesaria armonización, sin perjuicio de las singularidades que la edificación deba tener en función de su uso. del uso o servicio a que se hayan de destinar.

Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

Se habrá de ajardinar o arbolar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos

#### 5. Condiciones específicas para el uso de las instalaciones urbanas

Dentro de los ámbitos regulados por la presente ordenanza se podrán ubicar dotaciones o servicios urbanos que por sus características especiales de compatibilidad hagan aconsejable su implantación. No obstante, deberá cumplirse la normativa sectorial que sea de aplicación.

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

Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y demás normativa sectorial aplicable.

**6. Condiciones de uso***ZONAS DE EQUIPAMIENTO (EQ)*

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		<b>GRUPO</b>	<b>TAMAÑO</b>	<b>UBICACIÓN</b>
1.1	Vivienda unifamiliar	3	1	1,2,3,4
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2	2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2	1,2
4.3	Turístico	-	-	-
4.4	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2	2,3,4
5.1	Socio Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	Todos	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todas
5.6	Seguridad	1	Todos	2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.9	Funerario	1	Todos	Todos
5.10	Recreativo	1,2,3	Todos	2,3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1,2,3	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

<b>G:</b>	<b>GRUPO</b>	<b>T:</b>	<b>TAMAÑO</b>
1.	<i>Público</i>	1.	<i>Hasta 150 m<sup>2</sup></i>
2.	<i>Colectivo</i>	2.	<i>Más de 150 y hasta 500 m<sup>2</sup></i>
3.	<i>Privado</i>	3.	<i>Más de 500 y hasta 1.000 m<sup>2</sup></i>
		4.	<i>Más de 1.000 y hasta 2.000 m<sup>2</sup></i>
		5.	<i>Más de 2.000 y hasta 5.000 m<sup>2</sup></i>
		6.	<i>Más de 5.000 m<sup>2</sup></i>

**S: UBICACIÓN**

1. *En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.*
2. *En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local*
3. *Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
4. *Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.*
5. *En espacio libre de parcela.*

## Artículo 9.07. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de **ESPACIOS LIBRES (ZV)**

### 1. Descripción

Se denominan ZONAS DE ESPACIOS LIBRES o zonas verdes aquellas destinadas al uso global de espacios libres, correspondiendo a las zonas de uso público que, en lo básico, no han de edificarse.

### 3. Usos característico

Espacios libres públicos (7.1).

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona deberán considerarse como *secundarios* o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *usos tolerados* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN SS.

### 4. Tipo de edificación: Libre

### 5. Condiciones de edificación y parcelación

ZONA ESPACIOS LIBRES	ZV
<b>Condiciones de parcelación:</b>	
Superficie mínima:	-
Fachada mínima:	-
<b>Condiciones de edificación:</b>	
Altura máxima nº plantas:	1
Altura máxima en metros:	4 m
Altura total (H):	5 m
Edificabilidad máxima:	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	3 %
Separaciones mínimas a linderos:	-

### 6. Condiciones específicas de los espacios libres públicos

En los suelos que las NN SS califican como ZV, se permiten los usos con carácter de esparcimiento, deportivo para la práctica de

deportes al aire libre, red viaria para tránsito peatonal (eventualmente rodado), y aparcamiento (tanto al aire libre como subterráneo). Asimismo se permiten los usos de instalaciones urbanas (6.2), siempre que se hallen enterrados y paisajísticamente integradas y garanticen en su superficie el uso para el que se destinan estos espacios.

Los espacios libres públicos, al objeto de mantener su carácter, no podrán ser ocupados en más de un 25 % por instalaciones de juegos de niños, deportivas u otras permitidas, debiendo mantener su carácter arbolado y ajardinado. No obstante con carácter temporal podrán autorizarse casetas, puestos de venta y otros usos provisionales (de temporada, ferias, etc.) según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

**Artículo 9.08. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso en la zona de RED VIARIA (V)****1. Descripción**

Se denomina ZONA DE RED VIARIA aquélla destinada a usos red viaria.

En esta zona no están permitidos los usos residenciales ni los productivos, ni la edificación sobre rasante. No corresponde a ninguna área homogénea físicamente reconocible como tal, sino que está formada por múltiples dominios públicos de tamaño y forma dispares.

**2. Uso característico: Red viaria (6.1)****3. Usos secundarios**

Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona señalados a continuación, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sobre rasante ni sin la previa existencia del uso característico:

Instalaciones urbanas	(6.2)
Transporte	(6.3)
Telecomunicaciones	(6.4)
Aparcamientos	(6.5)

**4. Condiciones específicas de uso de la red viaria**

El régimen de usos de la red viaria vendrá determinado por lo dispuesto en la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB y en sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones de Consell Insular de Mallorca en las vías de su competencia; por las propias NN SS y cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establecen en estas NN SS y por razones de ordenación unas franjas señaladas en los planos como *zona de protección* o *zona de reserva* en la que se prohíbe la edificación, salvo en los casos previstos en la Ley 5/1990, antes citada (artículos 30 y 31). El carácter de estas bandas es orientativo, debiendo el interesado obtener del organismo titular competente el señalamiento del



deslinde de la zona de protecció o zona de reserva, previament a la tramitació de los instrumentos de Planeamiento, licencia municipal de obras. En suelo urbano con alineación definida en los planos de ordenación, coincidirán con ésta las zonas de protección y reserva.

El esquema de las redes principales de comunicaciones dibujado en los planos admite pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes instrumentos de desarrollo de las NN SS, que deberán definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces e intersecciones.

No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando justificadamente sea necesario instalar un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Queda prohibido el uso comercial, en su modalidad de venta de carburantes (gasolineras), en todo el dominio público viario del suelo urbano.

#### **5. Condiciones específicas de uso de las instalaciones urbanas**

Dentro de los ámbitos regulados por la presente ordenanza se podrán ubicar dotaciones o servicios urbanos que por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.) haga aconsejable su implantación. No obstante, deberá cumplirse la normativa que sea de aplicación.

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

#### **6. Condiciones específicas de servidumbre en la proximidad de las líneas eléctricas**

Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y demás normativa aplicable.

**Artículo 9.09. Ejecución de unidades de actuación (U.A.)**

1. Para el desarrollo del casco urbano se delimitan en los planos de ordenación **unidades de actuación**.
2. Para cada una de las unidades de actuación las NN SS establecen determinaciones específicas de ordenación y aprovechamiento, y remite éstas a la regulación recogida en cada una de las **fichas de características** de cada ámbito que se incluyen como anexo a las presentes Normas Urbanísticas.
3. En los supuestos de adecuación de los edificios o parcelas a las nuevas alineaciones establecidas por las NN SS en zonas consolidadas, se podrán delimitar nuevas unidades de actuación con el fin de obtener las superficies correspondientes de suelos de dominio público mediante cesión gratuita, y distribuir las cargas y beneficios derivados de la actuación entre los propietarios afectados.
4. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada ámbito de unidad o polígono de actuación se recogen sintéticamente en la correspondiente *ficha de características*, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada actuación, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones. Estas fichas se recogen en el Anexo I de las presentes Normas.
5. La ordenación grafiada podrá ejecutarse directamente mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación. Mediante la redacción de Estudios de Detalle se podrá definir y concretar la ordenación de volúmenes específica de las unidades de actuación que así lo requieran. En estos supuestos, el tipo de ordenación podrá ser según volumetría específica.
6. Se establece el plazo de dos años a contar de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución; y el plazo de dos años para el cumplimiento del deber de urbanización a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
7. Los propietarios de unidades de actuación están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Llubí el 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente a su ámbito.

## Capítulo 10. NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES Y DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

---

### Artículo 10.01. Edificaciones anteriores a las presentes Normas Subsidiarias.

#### 1. Edificios inadecuados

1.1 A tenor de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares se entenderán como edificaciones inadecuadas aquellas que se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Aquellas cuyo volumen sea inferior al cincuenta por cien (50%) del mínimo autorizado por las Ordenanzas de edificación en relación con la superficie aprovechable.
- b) Las que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o de la superficie construida, estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto por la Ordenación de Edificación vigente en el momento de su calificación.
- c) Las que además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector.
- d) Las edificaciones provisionales que se estimaran inadecuadas, salvo lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Suelo 6/98 y Ley de la Comunidad Autónoma Balear de 8/1988, de 1 de julio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1.2 No se considerarán edificios inadecuados aquellos que por resultar comprendidos en los artículos 6 y 7 del Reglamento de Edificación Forzosa, deben ser exceptuados o excluidos.

1.3 El aprovechamiento del suelo, en su caso, deberá realizarse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas normas.

#### 2. Edificios fuera de ordenación

2.1 De acuerdo con lo previsto en los artículos 1 y 2 de la *Ley 8/1988 de la CAIB, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación*, y el artículo 16.2 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico*, se considerará que un edificio o instalación está **fuera de ordenación** por encontrarse incluido en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Estar afectado por operaciones de remodelación urbana.
  - b) Haber sido construido en contra de las determinaciones del planeamiento o de la normativa urbanística vigente, mientras no sean legalizados, aunque haya prescrito su expediente de infracción urbanística, o ni siquiera lo tengan iniciado.
- 2.2 En los edificios e instalaciones fuera de ordenación no se pueden realizar obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones puntuales en piezas o viviendas concretas que exige la higiene de las personas que hayan de ocuparlos o residir en ellos, pero nunca cuando supongan actuaciones globales o de conjunto sobre un edificio.

Los edificios o las instalaciones que se construyan o que se hayan construido a partir del día 28 de junio de 1988 y que queden calificadas como fuera de ordenación no podrán obtener la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, alcantarillado y teléfono y gas si lo hubiera.

### **3. Obras a realizar en los edificios existentes**

- 3.1 En los edificios existentes, siempre que no se hallen en situación de *fuera de ordenación* y sin perjuicio de que -en su caso- puedan estar incluidos en el *Inventario de Elementos Protegidos*, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las situaciones que se definen:

**Situación 1ª:** Edificios cuya superficie edificada exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona o área. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, de habitabilidad, higiene o funcionalidad.
- b) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- c) En casos debidamente justificados en necesidades de adaptación a nuevas normas (evacuación para casos de incendio, etc.), obras de ampliación hasta un 5 % (cinco por ciento) de la superficie edificada, sin computar sótanos. La ampliación deberá ajustarse a los demás parámetros de la zona y compensarse con la demolición previa o simultánea de una superficie mayor que la ampliada.
- d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

**Situación 2ª:** Edificios cuya superficie edificada no exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona o área, aunque

incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

En estos edificios se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1ª, así como las de ampliación hasta el máximo de la superficie edificable permitida por la ordenanza general en cada zona. La ampliación deberá ajustarse a los demás parámetros de la zona.

No obstante, en los núcleos tradicionales y en las zonas de vivienda unifamiliar, si la ampliación a realizar se sitúa sobre cuerpos de edificación cerrados existentes, la misma podrá ser realizada conservando las condiciones de separación a linderos del cuerpo de edificación sobre el que se sitúa.

Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.

**Situación 3ª:** Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta. En estos edificios, todas las obras se ajustarán a los límites impuestos por la ordenanza de zona.

- 3.2 Todas las obras de ampliación deberán realizarse, de acuerdo con la situaciones anteriores, adecuándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios catalogados.

#### **4. Edificios inconclusos**

Los edificios inconclusos o no iniciados, con licencia ajustada a una anterior normativa, que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga y que excedan en su edificabilidad proyectada respecto a la de la normativa vigente, podrán finalizarse solicitando una nueva licencia, siempre y cuando el exceso de edificabilidad se reduzca como mínimo en un 50 %, debiendo para ello presentar la documentación técnica y las soluciones arquitectónicas demostrativas de tal reducción.

#### **5. Edificaciones existentes en suelo rústico**

Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, los edificios y construcciones existentes en suelo rústico están sometidos a una normativa específica tal y como se recoge en el capítulo correspondiente.

### **Artículo 10.02. Normas de protección de monumentos prehistóricos y protohistóricos**

1. Todos los monumentos y restos arqueológicos incluidos en el Inventario de Elementos Protegidos anexo a estas Normas, así como todos los incluidos en el Catálogo redactado por la Consellería de Cultura, así como aquellos que hallándose ocultos o siendo irreconocibles, aparezcan en el futuro, se considerarán como monumentos historico-artísticos y serán salvaguardados conforme a lo establecido en la legislación vigente.
2. La delimitación de las zonas arqueológicas y su entorno de protección es competencia del Comisión Insular del Patrimonio Histórico. Cuando no se halla definido esta delimitación, la protección abarcará a la totalidad de la parcela catastral afectada, siendo preceptiva la autorización de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico para cualquier intervención. Si la delimitación ya está aprobada, sólo requerirán autorización las intervenciones dentro de la zona protegida.

### **Artículo 10.03. Normas de protección genérica de los elementos protegidos**

1. Las obras a realizarse en los edificios declarados Monumentos Historico-Artísticos, bienes de interés cultural (B.I.C.), bienes catalogados, o en su entorno, deberán de sujetarse a lo dispuesto en la Ley 12/1998 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y decretos y normas e instrucciones vigentes en la materia.
2. Mientras no exista Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico en vigor, en los espacios, edificios y elementos incluidos en el ***Inventario de Edificios y Elementos Protegidos*** que figura como Anexo II de estas Normas, sólo se podrán realizar obras de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, previa autorización de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y previa autorización de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico, en los edificios de viviendas inventariados podrán realizarse pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna. Estas ampliaciones deberán de justificarse exclusivamente en la citada necesidad y no supondrán, en ningún caso, un incremento de más de un diez por ciento (10 %) de la superficie construida actual del edificio original. En todo caso, la ampliación habrá de respetar las condiciones de edificación de las presentes normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original. El Ayuntamiento denegará la licencia de obras cuando entienda que no se cumple alguna de estas condiciones.
4. El régimen de usos será el correspondiente a la zona o área donde se ubiquen. De todas formas, en los bienes inventariados no se permitirá la realización de cualquier actividad que pueda suponer peligro de pérdida o deterioro de los valores que se protegen.

**Artículo 10.04 Normas de protección específicas.**

1. ERMITA E IGLESIA (códigos E05 y E06): En estos edificios solamente se permitirán obras de mejora, consolidación y restauración así como las mínimas imprescindibles consecuentes con el uso asignado.

Usos: Religiosos y culturales y sociales.

2. MOLINOS (códigos M): Para posibles actuaciones en los mismos o en su entorno se estará a lo dispuesto en las Normas que se indican a continuación:

a/ Cuando se vayan a realizar obras de cualquier tipo (en los molinos o en su entorno próximo) será necesaria la redacción de proyecto por técnico competente, estando la aprobación vinculada a un informe de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico.

b/ Usos: Cultural, cívico social, recreativo, industria artesanal y vivienda a excepción de los situados en el suelo rústico en los que tan solo se permitirá el uso de vivienda previos los trámites reglamentarios.

Se prohíben las marquesinas, toldos, anuncios que por color tamaño o forma desentonen con los molinos.

## **Capítulo 11. NORMAS DE PLANEAMIENTO**

---

### **Artículo 11.01. Finalidad de las normas de planeamiento.**

El objeto del presente capítulo es orientar a nivel general la mecánica de gestión del planeamiento especial encaminado a desarrollar las presentes Normas Subsidiarias en suelo urbano.

### **Artículo 11.02. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.**

1. Corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio de participación de los particulares en los términos establecidos por la Ley y las presentes Normas.
2. Corresponde a la Administración del Estado así como a la Autonómica, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos en sus respectivas atribuciones y competencias.

### **Artículo 11.03. Planes para desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.**

1. Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias, se formularán, redactarán y aprobarán Planes Especiales y Estudios de detalle que desarrollarán las Unidades de Actuación.
2. Para concretar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias para el suelo urbano podrán formularse Estudios de Detalle, conforme a lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
3. Los estudios de detalle en cuanto a contenido, documentación y limitaciones se ajustarán a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento y será precisa su aprobación previa a la edificación cuando así lo establezcan las presentes Normas.

### **Artículo 11.04. Planes de iniciativa particular.**

1. Los Planes de iniciativa particular se ajustarán a lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento .
2. El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de etapas, facultará a la Administración a la adopción de alguna de las medidas establecidas en la legislación vigente.



También podrá la administración expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido, con sujeción a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

#### **Artículo 11.05. Ejecución del Planeamiento.**

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias y de los planes que se aprueben en desarrollo de las mismas se realizará por el Ayuntamiento, y, en su caso por los particulares cuando éstos sean de su iniciativa.
2. Las actuaciones que lleve a cabo la Administración del Estado o la Autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias para dotar de los sistemas generales o de sus elementos. o de equipamientos comunitarios, en el territorio de estas Normas Subsidiarias, son operaciones de ejecución del mismo, o de los que en desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

#### **Artículo 11.06. Ejecución de los sistemas.**

1. Los terrenos calificados como sistemas generales o locales, y, sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley y, en su defecto, por expropiación.
2. El coste podrá ser repercutido según proceda en los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley.

#### **Artículo 11.07. Ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbano.**

1. Para la ejecución de las presentes Normas en suelo urbano será necesario, cuando éstas no lo establecieran, la delimitación de polígonos o unidades de actuación para llevar a cabo la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento mediante la reparcelación o compensación.
2. En los demás casos podrán realizarse actuaciones aisladas en suelo urbano sin dicha delimitación.
3. La aplicación de la expropiación forzosa comportará la aprobación previa del Plan Especial o del Proyecto correspondiente para la ejecución del Plan.
4. Para la determinación del valor del suelo se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo 6/98.

#### **Artículo 11.08. Transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.**

1. La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita, así como de las obras de urbanización realizadas, se producirá por ministerio de la Ley en los supuestos de sistema de compensación, con la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización.
2. Concluida la obra de urbanizar, se recibirá por el Ayuntamiento, a cuyo fin se documentará la misma en acta administrativa o notarial, indistintamente, en que intervendrán la representación de la Junta de Compensación o propietario único, en su caso y la representación municipal.
3. En el Sistema de cooperación si la reparcelación fuera innecesaria, por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas, la transmisión se producirá con el mismo efecto por la publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.
4. Se procederá por la Administración actuante a levantar actas administrativas o notariales indistintamente, en las que con referencia al Plan y, en lo menester al proyecto, se delimite el suelo cedido.
5. Cuando sobre el suelo de cesión gratuita existan edificaciones, instalaciones u ocupantes se aplicará lo establecido en la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollen.
6. En los Planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o varios que actúen bajo formas privadas asociativas o comunitarias, la cesión del suelo destinado a viales, parques y jardines públicos y otros sistemas o equipamientos que deba transferirse obligatoriamente y gratuitamente a la Administración se producirá por la aprobación definitiva el Proyecto de Compensación.
7. Sin embargo, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización, o de cada una de sus etapas, o fases, durante los plazos legalmente fijados para dicha ejecución, salvo acuerdo en contrario adoptado en la aprobación del Plan.

## Capítulo 12. NORMAS DE URBANIZACIÓN

---

### Artículo 12.01. Normas de Urbanización. Objetivo

Establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los proyectos de urbanización o de dotación de servicios urbanísticos. En todas las urbanizaciones o actuaciones urbanísticas deberán resolverse los problemas de pavimentación, abastecimiento de agua, depuración y vertido de aguas residuales, energía eléctrica y alumbrado público y parques y jardines públicos.

### Artículo 12.02. Esquema viario

1. Se trazarán los esquemas de circulación estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal señalada en las NN.SS. Se resaltarán de forma fundamental la clasificación y deferenciación de la vías según sus características de uso, función y velocidad asignada.
2. Las sendas de peatones cumplirán los requisitos siguientes:
  - El ancho mínimo pavimentado para sendas o vías de peatones será de 2'50 metros y, en calles y zonas comerciales, de 4'50 metros.
  - No se admitirán sendas con pendientes superiores al 15%.
  - En las aceras que por su pendientes hayan de ser peldañeadas el peldaño nunca tendrá una altura superior a 0'16 metros, ni la huella menor de 0'35 metros.

### Artículo 12.03 Anchos de vías en suelo urbano

1. La anchura mínima de los carriles de circulación será de tres metros o dos metros y medio, según los casos, en vías de distribución.
2. En los casos especiales en que sea obligada la dirección única, y las condiciones topográficas del terreno sean muy adversas se autoriza el ancho de cuatro metros entre bordillos.
3. Tanto en las vías en fondo de saco como en los ramales que por razones de planeamiento o programa de actuación queden momentáneamente cortados y sin salida, se dispondrá de una plazoleta o ensanchamiento de la vía que permita la maniobra de giro de un vehículo en una longitud mínima de cinco metros.

4. El ancho mínimo de aceras será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). En casos excepcionales y debidamente justificados, las aceras podrán tener una anchura no inferior a un metro (1,00 m). Cuando las particularidades del espacio urbano así lo requieran, podrá incluso suprimirse la acera como tal.

#### **Artículo 12.04. Accesos a urbanizaciones.**

1. La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas podrá tener los necesarios enlaces con las vías públicas propuestas o existentes.
2. Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las Urbanizaciones. En este sentido, todas las parcelas con lindero a las carreteras tendrán su vía secundaria de acceso independiente a aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras.

En cualquier caso la construcción sobre terrenos colindantes con las carreteras o dentro de la zona de influencia de las mismas precisará la autorización de los Organismos competentes a todas las demás que procedan.

#### **Artículo 12.05 Accesos a la red viaria no urbana.**

Los accesos a la red viaria no urbana se proyectarán de acuerdo con las normas técnicas vigentes, cuidando especialmente la visibilidad, señalización, desagües y capacidad, y se les dotará de firme bituminoso, de hormigón o de cualquier tipo de material que elimine el polvo y el barro, en una longitud mínima de 50 m, si la del acceso fuera superior.

Los proyectos en cualquier caso se atenderán a lo señalado en la Ley de 29 de julio de 1988 (Jefatura del Estado) y Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de 24 de mayo de 1990.

#### **Artículo 12.06 Señalización.**

1. No se podrá abrir al tráfico una nueva vía pública si no ha sido dotada de la adecuada señalización, conforme a la reglamentación técnica vigente.
2. Asimismo deberán ser objeto de señalización todas las vías públicas existentes que cuenten con afirmado asfáltico.

#### **Artículo 12.07. Abastecimiento de agua.**

1. Todos los proyectos de urbanización deberán garantizar el abastecimiento de agua a la urbanización a través de la Red de Distribución existente o de captación propia, con unas dotaciones mínimas de 1 m<sup>3</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup> de local.
2. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplicada por medios idóneos.
3. La red de agua dispondrá de bocas de riego así como de hidratantes contra incendios.
4. Se establece un diámetro mínimo para las tuberías de la red de distribución de 80 mm. en el caso de tuberías de fibrocemento, siendo la presión normalizada de las mismas acorde con la presión de trabajo a que van a encontrarse sometidas.
5. Todos los codos, derivaciones y llaves deberán anclarse debidamente, de forma que el montaje y desmontaje de piezas averiadas pueda hacerse sin deterioro del anclaje o la tubería. Dichos anclajes deberán resistir los esfuerzos a los que estarán sometidos por peso propio y el razonamiento que se realice en la base horizontal del mismo.
6. Se dispondrán arquetas para cada uno de los elementos de control de la red de distribución.

#### **Artículo 12.08. Red de alcantarillado. Caudales del cálculo.**

1. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas negras, los correspondientes a los de los consumos de agua potable. Será obligatorio colocar decantadores de grasas para todo tipo de industrias y comercios.
2. Para los caudales de lluvia, se partirá de una precipitación de 100 litros por segundo y hectárea.

#### **Artículo 12.09. Coeficientes de escorrentía.**

En todos los casos a los caudales obtenidos según los métodos expuestos, se les aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| a) | Zonas con edificación industrial:      | 0'3 |
| b) | Zonas de parque, jardines, de cultivo: | 0'1 |

#### **Artículo 12.10. Alumbrado público.**

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el

Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc, deberán ser modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 12.11. Condicionamientos mínimos.**

Todas las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamientos arbustivo y ornamental, observarán los siguientes requisitos:

- a) Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la zona logrando así, zonas estanciales y de recreo.
- b) El arbolado de alineación de las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de 7 metros, debiéndose aplicar este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea tal que permita el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de 3 metros en donde se iniciará su copa.
- c) En la elección de las especies de jardín, se procurará que cumplan con el clima de la zona, evitándose el empleo de especies que, por su inadecuación al clima, produzcan un sobre coste en la conservación de las mismas.
- d) La altura mínima de los árboles será de 4'5 metros.
- e) La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%.

#### **Artículo 12.12. Dotaciones.**

1. En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.
2. En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento.
3. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio libre, siendo el máximo de distancia 50 m.

**Artículo 12.13. Conservación y mantenimiento de las urbanizaciones.**

Se estará a lo regulado por la legislación y la normativa general de aplicación y, en particular, lo dispuesto por el Decreto 38/1987, de 4 de junio, sobre recepción de urbanizaciones por los ayuntamientos.

## Capítulo 13. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

---

### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES COMUNES A TODO EL SUELO RÚSTICO

#### Artículo 13.01. **Ámbito.**

1. Las Normas de este Capítulo se aplicarán en los terrenos clasificados como suelo rústico.
2. Constituyen el suelo rústico aquellas áreas que las Normas Subsidiarias consideran como tales por no haberlas incluido en suelo urbano o urbanizable, y en las que deben de cumplirse alguna de las siguientes funciones:
  - Soporte de las actividades ligadas al sector primario de la economía a conservar, proteger o potenciar.
  - Desarrollo de procesos ecológicos básicos.
  - Mantenimiento de valores paisajísticos y culturales irremplazables.
3. El suelo rústico ha de ser preservado de todas aquellas actuaciones que impliquen la instauración del hecho urbano. Por otra parte, en aquellas áreas que sean objeto de protección, en cada uno de sus grados respectivos, deberán aplicarse las medidas tendentes a evitar la pérdida de sus funciones o degradación de sus valores, realizándose las actuaciones que supongan un mejor y más racional aprovechamiento del territorio.

#### Artículo 13.02. **Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino agrario de las fincas**

1. A los efectos previstos en el artículo 20 de la Ley del Suelo 6/98 y en el apartado 2º del artículo 21 de la Ley del Suelo Rústico, solo se considerarán "*construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca*" las siguientes: edificaciones e instalaciones auxiliares, invernaderos, estanques y construcciones rústicas tradicionales existentes. En suelo rústico quedan prohibidas las casetas de aperos.
2. Las obras de las construcciones definidas en el presente artículo deberán ser las estrictamente necesarias y adecuadas al desarrollo de las actividades agrarias o de conservación y defensa del medio natural, y no podrán suponer la transformación del destino y características esenciales de los terrenos. Las solicitudes de licencia de obras referidas a estas construcciones habrán de ir acompañadas de una justificación de



la superficie y del volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca. En todo caso, deberá incorporarse al expediente informe favorable emitido por la Conselleria de Agricultura sobre el cumplimiento de las anteriores condiciones y de la restante normativa que le sea de aplicación.

3. Para las construcciones relacionadas en este artículo no será vinculante la superficie de parcela mínima establecida para cada áreas de suelo rústico, pudiéndose ubicar en parcelas existentes que incumplan dicha condición.
4. Se entenderán por **edificación e instalación auxiliar**, todas aquellas construcciones que sin estar destinadas ni acondicionadas a la estancia de personas, son necesarias para la explotación agropecuaria de una finca rústica, así como las destinadas a las primeras acopios de productos agrarios de o para la producción propia (*sestadors*, *pallers*, depósitos de maquinaria agrícola, almacenes agrícolas, silos, etc.).

Las *edificaciones e instalaciones auxiliares* se ajustarán a las condiciones generales de edificación para suelo rústico, a las condiciones particulares del área donde estén enclavadas y a las condiciones específicas siguientes:

- a) Solo tendrán una planta de altura, con una altura total estrictamente ajustada a las necesidades funcionales del uso agrario a que se destine, cuyo límite máximo será de 5 m (cinco metros).
  - b) Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los 2 m (dos metros).
  - c) Si fuera necesario construir una escalera, ésta será siempre exterior y descubierta.
  - d) Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o función, merezcan notoriamente un tratamiento singular (molinos, silos, instalaciones de aprovechamiento de energías alternativas, etc.) se admitirán las condiciones particulares de diseño, volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores excepto los referidos a la altura de la edificación.
  - e) Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se vayan a generar. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como abono por la finca, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeables.
5. **Invernaderos** son aquellas construcciones, provisionales o fijas,

transparentes o traslúcidas destinadas a la protecció de cultivos de altura máxima inferior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m). A los efectos de aplicar las condiciones de edificación de cada área de suelo rústico, los invernaderos no computarán como superficie edificada, ni como volumen, ni como ocupación.

6. **Estanques o "safaretjos"** son depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero construidos generalmente por encima de la rasante. Se procurará el empleo de las técnicas tradicionales en su acabado exterior.
7. A los efectos de las presentes Normas, se considerará que una construcción es *histórica* o **tradicional** cuando presente claros exponentes constructivos y tipológicos de la arquitectura popular de Llubí y su origen sea anterior al año 1940.

#### **Artículo 13.03. Construcciones rústicas tradicionales existentes en el medio rural**

1. Se habrán de conservar las **construcciones rústicas tradicionales** no destinadas a morada humana tales como "*barraques de rotes*", "*barraques de carboner*", "*canaletes*", "*sinies*", "*pous*", "*molins*", "*aljubs*", "*casetes per eines*", etc. Solamente se permitirá la demolición de una construcción rústica tradicional cuando se demuestre claramente que dificulta seriamente la explotación agraria de la finca.
2. Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén protegidas específicamente y no se alteren sustancialmente sus características tipológicas, constructivas y estéticas. Tan solo se permitirá la demolición de una construcción tradicional cuando se demuestre claramente que dificulta grave e irremisiblemente la explotación agraria de la finca.
3. En dichas construcciones se permitirán ampliaciones hasta el límite de edificabilidad de la parcela que deberán justificarse exclusivamente en la necesidad citada en el apartado anterior y no supondrán, en ningún caso, incremento de más de un 25 % (veinticinco por ciento) de la superficie construida actual del edificio original.
4. En todo caso, la ampliación deberá respetar las condiciones límites de edificación de las presentes Normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original.

#### **Artículo 13.04. Edificios de vivienda existentes en el medio rural**

1. En los **edificios de vivienda existentes** en el suelo rústico, en

uso o abandonados, sin perjuicio de la regulación específica que les corresponda en función del área de suelo rústico en que se ubiquen o de la protección patrimonial a que puedan estar sometidos, podrán realizarse pequeñas obras de reestructuración, consolidación, rehabilitación y reforma para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna de acuerdo con el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, sobre condiciones de habitabilidad o, en su caso, para adaptarlos al uso turístico de la forma contemplada en estas Normas. Consecuentemente, no podrá aplicarse lo establecido en este apartado a las edificaciones que no hayan sido anteriormente morada habitual de personas (construcciones agrarias, casas de aperos, establos, etc.).

2. A los efectos de las presentes Normas, se considerará que una construcción actualmente abandonada tiene la condición de **vivienda** cuando, en fecha 1 de enero de 1999, tuviera fehacientemente todas y cada una de las siguientes características objetivas:
  - a) características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda tal como se conoce en la isla de Mallorca;
  - b) superficie construida destinada a uso de vivienda superior a 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados);
  - c) hogar con chimenea o cocina;
  - d) recogida de aguas pluviales y aljibe;
  - e) cuando la antigüedad del abandono sea posterior al año 1940, testimonio fehaciente demostrativo de haber sido destinadas, cuando estuvieron en uso, a morada humana; y
  - f) muros de cerramiento en pie, de características tales que permitan la reconstrucción hipotética del volumen original del edificio, sin albergar dudas sobre la planta ni la altura del mismo.
3. En las viviendas definidas en los apartados anteriores se permitirán ampliaciones hasta el límite de edificabilidad de la parcela que deberán justificarse exclusivamente en la necesidad de dotarlas o mejorar las condiciones de habitabilidad, y no supondrán, en ningún caso, incremento de más de un 25 % (veinticinco por ciento) de la superficie construida o del volumen actual del edificio original, siempre que cumplan con el requisito de haber sido construidas al amparo de la legalidad vigente en su momento o, en su defecto, siempre que hubieren sido construidas o modificadas con anterioridad al 31 de diciembre de 1989 y no tengan expediente alguno de disciplina urbanística en tramitación.
4. En todos los casos, las ampliaciones deberán respetar las condiciones límite de edificación para cada área de las presentes Normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original.

**Artículo 13.05. Criterios de integración ambiental y estética de las construcciones en suelo rústico**

1. Las construcciones y edificaciones instaladas en suelo rústico deberán adaptarse al ambiente en que se ubiquen, armonizado y siendo respetuosas con el mismo. Todas las obras se integrarán en el paisaje, debiendo ser proyectadas con este criterio.
2. Se prohíbe la edificación en la coronación de colinas, peñascos o cornisas naturales. En sus bordes superiores e inferiores, la edificación deberá separarse una distancia igual a la altura de los mismos, de modo que su vista se mantenga libre de nuevos obstáculos.
3. El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente, una arquitectura sencilla y funcional. La volumetría se basará en uno o varios cuerpos de planta sensiblemente rectangular, de una o dos crujías, con cubiertas inclinadas a una o dos aguas, que serán de teja árabe, con una pendiente máxima del 25 % (veinticinco por ciento).
4. Los elementos naturales y pétreos del país deberán predominar claramente en cualquiera de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se utilizarán de forma restrictiva. Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Deberá estudiarse su aplicación en armonía con el entorno paisajístico, buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de carpintería deberán diseñarse siguiendo la pauta anterior, quedando expresamente prohibida la carpintería metálica y de PVC.
5. La superficie de los huecos será siempre muy inferior a la de los macizos. Los muros ciegos serán un elemento estético preponderante. El uso de arcos se restringe a puertas y porches en planta baja, no permitiéndose la sucesión reiterativa de arcos sosteniendo porches, terrazas u otros huecos abiertos en fachada.
6. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en aquellas actuaciones justificadas en un proyecto de explotación racional agraria, procurando en todo caso el menor impacto paisajístico posible. Las excavaciones o rellenos de terrenos no podrán afectar a una superficie superior al cinco por mil (0,5%) de la superficie total de la parcela, ni podrán sobrepasar profundidades o alturas superiores a dos metros (2 m), contados desde la cota natural del terreno. Los paramentos verticales que resulten como consecuencia de este tipo de alteración de las condiciones originarias del terreno deberán tratarse mediante muros de mampostería vista.

7. Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, a excepción de las destinadas a la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

#### **Artículo 13.06. Definición de núcleo de población**

Para que no haya peligro de formación de núcleo de población debe cumplirse la condición de que no haya más de una vivienda por parcela.

#### **Artículo 13.07. Caminos en suelo rústico**

1. En suelo rústico no se permitirá la apertura de otros caminos o carreteras que los previstos en las presentes NN. SS.
2. Con carácter excepcional, podrán autorizarse caminos al servicio de explotaciones agrarias, cuyo trazado y apertura, deberá estar basada y justificada en el correspondiente proyecto de explotación. En estos casos, se cuidará especialmente el trazado, que deberá adecuarse al máximo a la topografía, debiendo ofrecer, además, una adecuada resolución de los elementos constructivos para evitar alteraciones paisajísticas, procurando que la tala o corta de vegetación natural y los movimientos de tierra sean mínimos y que los terraplenes, desmontes y muros de contención tengan un tratamiento adecuado al ambiente circundante.
3. En todo caso, los nuevos caminos no podrán servir de acceso único para las nuevas parcelas que, por aplicación de estas Normas, puedan surgir por segregación de otras.

#### **Artículo 13.08. Parcelación de fincas rústicas.**

1. Todos los actos de parcelación, esto es, segregación, agregación de parcelas o modificación de linderos en suelo rústico estarán sujetos a la obtención de la previa licencia municipal, con independencia de su finalidad.
2. En el suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
3. Se considerarán parcelaciones urbanísticas las divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes que presente alguna de las siguientes características:
  - a) Tener una forma o tipología parcelaria impropia para fines rurales o en contradicción con las pautas

- tradicionales de parcelación para usos agrarios de la zona donde se encuentre.
- b) Disponer de nuevos accesos viarios que no aparezcan señalados en la cartografía de las Normas Subsidiarias o que hayan sido abiertos sin la correspondiente licencia municipal.
  - c) Disponer de servicios comunes de abastecimiento de agua, drenaje, saneamiento o suministro de energía eléctrica.
  - d) Existir en alguna de las parcelas involucradas edificaciones sin licencia o sujetas a algún expediente de disciplina urbanística.
  - e) Dar lugar su edificación a la constitución de un núcleo de población, tal como se define en estas Normas.
4. En el suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones que, amparadas en la unidad de cultivo, puedan ser ocupadas total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica.
5. La segregación de fincas rústicas solo podrá tener lugar cuando todas y cada una de las parcelas resultantes tengan:
- a) Superficie igual o superior a la parcela mínima definida en estas Normas para cada área de suelo rústico., siempre que la finca original no tenga la condición de *indivisible*, de acuerdo con las definiciones contenidas en las presentes Normas.
  - b) Acceso con un frente de anchura no inferior a 60 m por caminos ya existentes el día 1 de enero de 1999, todos los cuales vienen recogidos en los planos de información de la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1999.
  - c) Forma tal que permita la inscripción de un círculo de 150 m de diámetro.
6. En ningún caso podrán autorizarse segregaciones de fincas que den como resultado parcelas que sólo tengan acceso por servidumbres de paso o caminos de nueva apertura, aunque éstos hubieran obtenido licencia municipal de obras.
7. Los actos de parcelación no podrán dar lugar a parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima para cada área de suelo rústico, ni a parcelas con edificaciones existentes que superen los parámetros de edificabilidad y ocupación establecidas para cada área de suelo rústico. Estos extremos serán certificados por el autor del proyecto técnico correspondiente.
8. En todo caso y cualesquiera que sean sus respectivas superficies, se permitirán las agregaciones de fincas o las meras rectificaciones de linderos, siempre que el resultado sea un número de unidades catastrales y registrales menor o igual al que correspondía a las fincas iniciales.

**Artículo 13.09. Establecimientos de uso turístico en suelo rústico**

1. Quedan prohibidos establecimientos de uso turístico de nueva planta en todo el suelo rústico de Llubí.
2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en aplicación de lo previsto en el artículo 19 del POOT, sólo podrán autorizarse establecimientos de uso turístico en suelo rústico cuando se realicen al amparo del *Decreto 62/1995, de 2 de junio, por el que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural de las Islas Baleares*, y se vayan a implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de gran calidad, contando a tal efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo, y con la correspondiente declaración de interés general.

**Artículo 13.10. Cercado de fincas rústicas.**

1. Tanto en los linderos como en el interior de la finca, se permitirán las cercas necesarias para su explotación racional.
2. Las cercas podrán ser de tres clases:
  - Macizas, de altura no superior a ochenta centímetros (80 cms,) realizadas en mampostería tradicional de piedra. Por encima de ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos metros (2 m). Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas, macizas o en celosía, vistas.
  - Setos a base de arbustos o árboles sin límite de altura.
  - Alambre o rejilla sin púas que no supere los dos metros (2 m) de altura.

Se utilizará en todos los casos un tipo, material y color de rejilla, que produzca el menor impacto visual posible.

3. Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achaflanado, etc., en muros existentes, se realizarán con materiales idénticos a los de la cerca original, siempre que ésta cumpla con los requisitos del punto anterior.

Las alturas se considerarán en cada punto del terreno natural, no pudiéndose realizar escalonamientos en el perfil superior del cerramiento, sobre todo en su parte maciza.

4. Las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpen la cuneta lateral lo harán en una anchura máxima de cuatro metros (4 m), colocando una conducción de drenaje de veinte centímetros (20 cms.) de diámetro, que dé continuidad a la

cuneta, discurriendo por debajo del acceso a la finca.

5. De acuerdo con lo dispuesto por la Disposición Adicional 21ª de las DOT, el cerramiento de fincas incluidas en espacios protegidos por la Ley de Espacios Naturales (ANEI, ARIP y AAPI) se harán con piedra natural calcárea, en muros de mampostería en seco sin aterracar. En el municipio de Llubí, esta disposición sólo es aplicable a las áreas de SRP-AANP.

#### **Artículo 13.11. Publicidad exterior**

Queda prohibida la publicidad exterior emplazada en todo el suelo rústico, permitiéndose únicamente aquellos carteles o letreros de reducido tamaño cuya finalidad exclusiva sea la localización de lugares del entorno.

#### **Artículo 13.12. Aguas residuales y pluviales.**

1. Las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes. Ser obligatorio el uso de fosas sépticas y la utilización del efluente para el riego de la finca, siempre que las condiciones edafológicas, geológicas, sanitarias y técnicas lo permitan. La neutralización de las aguas depuradas se ajustará a los planes de la Consellería de Agricultura.
2. Cuando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por esas Normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, deberán tomarse las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que suponga erosión o deterioro del territorio.

#### **Artículo 13.13. Protección y servidumbre de cauces**

1. Los cauces de torrentes estarán sujetos a las zonas de servidumbre y policía establecidas en la Ley 29/1985 de Aguas y en el Reglamento que le desarrolla (Real Decreto 849/1986).
1. Cualquier construcción colindante con un cauce público debe retranquearse 5 metros contados a partir del vértice superior del mismo. Dicha zona de protección viene especificada en el artículo 6.a) del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, que desarrolla la vigente Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.
2. Será precisa la autorización correspondiente, como trámite previo a la concesión de cualquier licencia de construcción que afecte la zona de policía de cauces, siendo la longitud de la misma de 100 m, según la definición que de la misma se hace en el artículo 6º.



b) del citado Reglamento.

#### **Artículo 13.14. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico**

Cualquier obra o instalación a ubicar en suelo rústico y vinculada a usos condicionados, bien sean vivienda unifamiliar o usos vinculados a actividades declaradas de interés general, deberá contar con el correspondiente estudio de evaluación simplificada de impacto ambiental e integración paisajística, que se presentará junto con la solicitud de licencia.

#### **Artículo 13.15. Patrimonio arqueológico y cultural en suelo rústico**

La delimitación de las zonas arqueológicas y su entorno de protección es competencia del Comisión Insular del Patrimonio Histórico. Cuando no se halla definido esta delimitación, la protección abarcará a la totalidad de la parcela catastral afectada, siendo preceptiva la autorización de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico para cualquier intervención. Si la delimitación ya está aprobada, sólo requerirán autorización las intervenciones dentro de la zona protegida.

#### **Artículo 13.16. Aprovechamiento atípico en suelo rústico**

De acuerdo con el artículo 17 de la Ley del Suelo Rústico, cuando las actividades declaradas de *interés general* ubicadas en suelo rústico tengan un aprovechamiento lucrativo, el diez por ciento (10 %) de dicho aprovechamiento será atribuido al Ayuntamiento de Llubí.

#### **Artículo 13.17. Sistemas generales en suelo rústico.**

1. El suelo rústico ocupado por equipamientos o infraestructuras calificados como sistemas generales se regulará específicamente mediante lo señalado en la legislación vigente para cada materia sectorial.
2. En lo referente a Protección de Vías de Comunicación Terrestres se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial vigente, con carácter general, y se respetará, en todo caso, lo establecido por el Plan Director Sectorial de Carreteras de la CAIB.
3. En caso de desmantelamiento de las instalaciones de un Sistema General, las tierras pasarían a considerarse, a todos los efectos, similares al área en contacto con ellas de mayor grado de protección.
4. En el Sistema General Viario sólo se considerarán instalaciones al servicio del usuario las estaciones de servicios y los puestos

de socorro, quedando prohibidos expresamente los talleres y restaurantes.

**Artículo 13.18. Obras en zona de servidumbre o afección de la línea de ferrocarril.**

Cualquier construcción que se pretende ejecutar en la zona de servidumbre o afección de la línea férrea de Palma a Sa Pobla deberá ser objeto de previa autorización por parte de la Inspección General de S.F.M. (Servicios Ferroviarios de Mallorca), para lo cual deberá presentarse la oportuna solicitud acompañada de planos de detalle suficientemente explicativos y debidamente acotados respecto del ferrocarril.

**Artículo 13.19. Parcelas de suelo rústico afectadas por más de una calificación.**

1. Cuando una parcela o finca de suelo rústico esté afectada por más de una área de calificación urbanística de entre las definidas en estas NN SS, se podrán considerar, a los únicos efectos de la determinación de la parcela adscrita a la edificación, superficies de la finca original que estén situadas en áreas de suelo rústico diferentes, y siempre que esta adscripción se haga constar en el Registro de la Propiedad, presentando ante el Ayuntamiento el correspondiente certificado registral de indivisibilidad de la parcela afectada, el cual será exigido como condición para la concesión de cualquier licencia municipal de obra mayor.
2. En ningún caso serán admisibles transferencias de aprovechamiento urbanístico entre las distintas áreas de SR y así, en cada área, serán de aplicación todas las condiciones de edificación respectivas con la única excepción relativa a la consideración de la superficie de parcela adscrita a que hace mención el apartado anterior.

## **SECCIÓ 2ª. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LAS ÁREAS DE SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 13.20. Suelo rústico protegido de alto nivel de protección (SRP-ANP).**

#### **1. Definición**

Se consideran áreas alto nivel de protección (SRP-ANP) las áreas naturales del suelo rústico protegido que forman los encinares, pinares y garrigas grafiados en los planos, parte de ellos protegidos por la Ley de Espacios Naturales. Si bien la riqueza forestal como actividad productiva no es importante interesa su conservación como áreas abiertas por representar una integración paisajística de primer orden. Estas masas de encinas y pinares, además de ofrecer un bello contraste con el conjunto de los campos que las rodean, sirven de refugio a flora y fauna silvestres, debiendo conservarse como tales.

Los suelos a los que las NN SS incluyen en esta categoría, no podrán ser dedicados en ningún caso a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege.

#### **2. Usos permitidos**

Los únicos usos permitidos en las áreas alto nivel de protección son los siguientes:

- a) Agrario (0.1), siempre que no perjudique las masas de vegetación natural y los valores que en este área se protegen; en su modalidad de explotación forestal, deberá sujetarse a las autorizaciones administrativas y medioambientales necesarias.
- b) Uso medioambiental (0.3).
- c) Espacios libres (7).

#### **3. Usos condicionados**

No se indican.

#### **4. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos en las áreas alto nivel de protección todos los no permitidos ni condicionados.

## **5. Condiciones de edificación y parcelación**

En las zonas indicadas en los planos como áreas alto nivel de protección estará totalmente prohibida cualquier tipo de construcción ni trazado de servicios e infraestructura, por lo que se les da la consideración de zonas inedificables. A efectos de segregación, la parcela mínima se establece en 200.000 m<sup>2</sup>.

Las parcelas resultantes de actos parcelatorios que, amparados en la legislación agraria, incumplan la condición de superficie mínima, deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad su carácter de "inedificable" para usos no agrarios. En estos supuestos será preceptivo un informe favorable de la Conselleria de Agricultura respecto a la adecuación del tamaño y demás características de la parcela a las condiciones de la explotación agraria a realizar.

**Artículo 13.21. Suelo rústico protegido de protección territorial (SRP-PT).****1. Definición**

Se consideran áreas de protección territorial (SRP-PT) las áreas de suelo rústico protegido señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Son terrenos involucrados por la afección de las redes de carreteras definidas en las DOT (artículos 9 y 19.1.e), y reguladas globalmente en el artículo 21 de las DOT y la *Matriz de Ordenación del Suelo Rústico* recogida en el Anexo I de las DOT.

Los suelos a los que las NN SS incluyen en esta categoría, no podrán ser dedicados en ningún caso a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege.

**2. Régimen del SRP-PT**

Las áreas de protección territorial (SRP-PT) están sujetas a la misma regulación que las correspondientes áreas de suelo rústico donde se ubiquen, con dos salvedades específicas:

- a) Las obras y usos que se hayan de implantar en ellas deberán ser compatibles con la seguridad de la vía y requerirán, en todo caso, la autorización del organismo gestor de la carretera correspondiente.
- b) Estarán prohibidos los usos que la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico de les DOT señala para las APT, esto es: industria que no sea de transformación agraria, equipamientos que impliquen construcción de edificaciones, y viviendas.

**Artículo 13.22. Suelo rústico común de interés agrario (SRC-IA)****1. Definición**

Se consideran áreas de interés agrario (SRC-IA) las áreas del suelo rústico común que poseen aptitudes notables o aceptables para la explotación agrícola-ganadera y asimismo las que son susceptibles de cultivo que interesa conservar, preservar y proteger contra otros usos o transformaciones, las cuales no podrán dedicarse a otras utilizaciones que las de su destino agrario, salvo que, por exceso de roturación en los terrenos originalmente forestales, procediera su reconversión en zona boscosa.

**2. Usos permitidos**

Se permiten en las áreas de interés agrario los siguientes usos:

- a) Agrario (0.1).
- b) Uso medioambiental (0.3).
- c) Espacios libres (7).

**3. Usos condicionados**

En las áreas de interés agrario podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes; y, excepcionalmente, a las viviendas de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico.
- b) Comercial (4.1), exclusivamente en su modalidad de venta al por menor de carburantes, en colindancia con las carreteras y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.
- c) Turístico (4.3), cuando se haya de implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de calidad, contando a tal efecto con el preceptivo informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de *interés general*.
- d) Deportivo (5.5), solo si se practica al aire libre, permitiéndose las correspondientes instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y

- siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
- e) Red viaria (6.1), referido al uso de la red viaria existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
  - f) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean enterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico
  - g) Telecomunicaciones (6.4), siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), f), g) y h) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que hayan de albergar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para este área. El Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos ni condicionados.

#### 5. Condiciones de edificación

Las construcciones que hayan de autorizarse en las áreas de interés agrario, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

*	Coeficiente de edificabilidad	0'01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
*	Altura máxima	6 m
*	Altura total (cubierta incluida)	7,50 m
*	Número de plantas máximo	2
*	Ocupación máxima	1 %
*	Separación mínima a linderos	10 m
*	Separación mínima entre edificios:	10 m
*	Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>
*	Cualquier construcción deberá separarse de las áreas	

- \* alto nivel de protección una distancia mínima de 40 m.  
Podrá disminuir o suprimirse la separación a linderos previo acuerdo escrito de los propietarios afectados.

Para que una parcela pueda ser edificada y destinada a usos condicionados deberá tener como mínimo la siguiente superficie:

- a) Fincas constituidas en escritura pública con anterioridad al 1 de junio de 2000: **14.000 m<sup>2</sup>**; excepto si se trata de parcelas constituidas como unidades registrales o catastrales independientes, por segregación de otras fincas y con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que se revisan (27 de enero de 1993), en cuyo caso la parcela deberá tener un mínimo de **28.000 m<sup>2</sup>**.
- b) Fincas constituidas en escritura pública con posterioridad al 1 de junio de 2000: **28.000 m<sup>2</sup>**.

## 6. Condiciones de parcelación

La parcelación de fincas situadas en estas áreas estará sujeta a las condiciones genéricas de parcelación establecidas en las presentes Normas, siendo el tamaño mínimo de parcela, a efectos de segregación, de 200.000 m<sup>2</sup>.

Las parcelas resultantes de actos parcelatorios que, amparados en la legislación agraria, incumplan la condición de superficie mínima, deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad su carácter de "inedificable" para usos no agrarios. En estos supuestos será preceptivo un informe favorable de la Conselleria de Agricultura respecto a la adecuación del tamaño y demás características de la parcela a las condiciones de la explotación agraria a realizar.



## **Artículo 13.23. Suelo rústico común de transición (SRC-T)**

### **1. Definición**

Se consideran áreas de transición (SRC-T) las áreas del suelo rústico común situadas en una franja de 350 m de anchura en torno al núcleo urbano de Llubí, de acuerdo con los artículos 20 y 21 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares. Sel objeto de su delimitación es el de armonizarlas con el posible crecimiento urbano del núcleo.

Son suelos que poseen aptitudes similares a los de las áreas de interés agrario y son, por tanto, aceptables para la explotación agrícola-ganadera y susceptibles de cultivo que interesa conservar, preservar y proteger contra otros usos o transformaciones, las cuales no podrán dedicarse a otras utilizaciones que las de su destino agrario, salvo que, por exceso de roturación en los terrenos originalmente forestales, procediera su reconversión en zona boscosa.

### **2. Usos permitidos**

Se permiten en las áreas de transición los siguientes usos:

- a) Agrario (0.1).
- b) Uso medioambiental (0.3).
- c) Espacios libres (7).

### **3. Usos condicionados**

En las áreas de transición podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes; y, excepcionalmente, a las viviendas de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo conjunto de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico.
- b) Comercial (4.1), exclusivamente en su modalidad de venta al por menor de carburantes, en colindancia con las carreteras y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.
- c) Turístico (4.3), cuando se haya de implantar en edificios existentes de carácter tradicional y destinados a una oferta de calidad, contando a tal efecto con el preceptivo

- informe de la Conselleria de Turismo justificativo de este extremo (artículo 19 del POOT), y con la correspondiente declaración de *interés general*.
- d) Deportivo (5.5), solo si se practica al aire libre, permitiéndose las correspondientes instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.
- e) Red viaria (6.1), referido al uso de la red viaria existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del firme, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- f) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean enterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico
- g) Telecomunicaciones (6.4), siempre que se vinculen a actividades declaradas de *interés general*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley del Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados b), d), e), f) y g) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que hayan de albergar usos condicionados cumplirán en todo caso, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística y armonización con el entorno señaladas para este área. El Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras en caso contrario.

#### 4. Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos no permitidos ni condicionados.

#### 5. Condiciones de edificación

Las construcciones que hayan de autorizarse en las áreas de transición, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

*	Coefficiente de edificabilidad	0'01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
*	Altura máxima	6 m
*	Altura total (cubierta incluida)	7,50 m

*	Número de plantas máximo	2
*	Ocupación máxima	1 %
*	Separación mínima a linderos	10 m
*	Separación mínima entre edificios:	10 m
*	Volumen máximo por cada edificio:	1.500 m <sup>3</sup>
*	Cualquier construcción deberá separarse de las áreas alto nivel de protección una distancia mínima de 40 m.	
*	Podrá disminuir o suprimirse la separación a linderos previo acuerdo escrito de los propietarios afectados.	

Para que una parcela pueda ser edificada y destinada a usos condicionados deberá tener como mínimo la siguiente superficie:

- a) Fincas constituidas en escritura pública con anterioridad al 1 de junio de 2000: **14.000 m<sup>2</sup>**; excepto si se trata de parcelas constituidas como unidades registrales o catastrales independientes, por segregación de otras fincas y con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que se revisan (27 de enero de 1993), en cuyo caso la parcela deberá tener un mínimo de **28.000 m<sup>2</sup>**.
- b) Fincas constituidas en escritura pública con posterioridad al 1 de junio de 2000: **28.000 m<sup>2</sup>**.

## 6. Condiciones de parcelación

La parcelación de fincas situadas en estas áreas estará sujeta a las condiciones genéricas de parcelación establecidas en las presentes Normas, siendo el tamaño mínimo de parcela, a efectos de segregación, de 200.000 m<sup>2</sup>.

Las parcelas resultantes de actos parcelatorios que, amparados en la legislación agraria, incumplan la condición de superficie mínima, deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad su carácter de "inedificable" para usos no agrarios. En estos supuestos será preceptivo un informe favorable de la Conselleria de Agricultura respecto a la adecuación del tamaño y demás características de la parcela a las condiciones de la explotación agraria a realizar.

**Artículo 13.24. Matriz de compatibilización de usos en suelo rústico**

Los usos a implantar en suelo rústico, además de la regulación particular contenida en las presentes Normas Urbanísticas, deberán respetar el siguiente cuadro de compatibilización de usos, de acuerdo con lo previsto en la *Matriz de Ordenación del Suelo Rústico* incluida en el Anexo I de las DOT. A estos efectos, serán de aplicación las definiciones contenidas en el citado Anexo.

## MATRIZ DE COMPATIBILIZACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO

		SECTOR PRIMARIO			SECTOR SECUNDARIO		EQUIPAMIENTOS		OTROS			
		Actividades extensivas	Actividades intensivas	Actividades complementarias	Industria de transformación agraria	Industria general	Sin construcción	Resto de equipamientos	Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y educación ambiental
S R P	ANP	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2
	PT	1	2	2	2	3	2	3	3	2	3	1
S R C	IA	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
	T	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1

*Regulación de los usos en el cuadro anterior:*

- 1: **Admitido** o permitido (según definición del artículo 19.1 de la Ley del Suelo Rústico), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
- 2: **Condicionado** (según definición del artículo 19.2 de la Ley del Suelo Rústico). Los usos condicionados deberán reunir características que aseguren su compatibilidad con los usos permitidos y con el mantenimiento de los valores que se pretendan proteger en cada área.
- 3: **Prohibido** (según definición del artículo 19.3 de la Ley del Suelo Rústico).

**Artículo 13.25. Regulación de las zonas de posibles riesgos (ZPR)**

1. En las **ZPR de inundación**, sin perjuicio de la regulación que merezcan en virtud de la calificación del suelo, se establece la prohibición de ubicar los usos residencial y turístico.
2. En las **ZPR de riesgo alto o muy alto de incendio**, sin perjuicio de la regulación que merezcan en virtud de la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:
  - a) Prohibición de los usos residencial y turístico.
  - b) Las construcciones existentes y las nuevas deberán

disponer de una franja perimetral de protecció de ancho no inferior a 30 metros. En esta franja no podrá haber más del 75 % de *Fracción de Cobida* cubierta de vegetación arbórea que, además, deberá desbrozada hasta una altura de 2,5 m. Los arbustos y matas herbáceas no podrán superar una densidad del 20 % de la superficie cubierta y no tendrán una altura superior a 1 m.

3. En las **ZPR de desprendimiento**, sin perjuicio de la regulación que merezcan en virtud de la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:
  - a) Prohibición de los usos residencial y turístico.
  - b) Prohibición de movimientos de tierras que alteren la orografía actual (apertura de pistas, caminos, etc.) u ocasionen la desaparición de bancales u otros elementos constructivos tradicionales que fijan el suelo, sin un estudio detallado y justificado de sus implicaciones.
  - c) Prohibición de eliminar la vegetación arbórea existente sin un estudio detallado y justificado de sus consecuencias.
  
4. En las **ZPR de riesgo alto de erosión**, sin perjuicio de la regulación que merezcan en virtud de la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:
  - a) Prohibición de movimientos de tierras que alteren la orografía actual (apertura de pistas, caminos, etc.) o impliquen la desaparición de los bancales u otros elementos constructivos tradicionales, sin un estudio detallado y justificado de sus implicaciones.
  - b) Prohibición del uso de agricultura intensiva y el pastoreo.
  - c) Prohibición de eliminar la vegetación existente sin un estudio detallado y justificado de sus consecuencias.
  - d) Cualquier nueva actividad o cambio de uso deberá conllevar medidas contra la erosión como la reforestación con especies autóctonas.
  
5. En las **ZPR de contaminación de acuíferos**, sin perjuicio de la regulación que merezcan en virtud de la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:
  - a) La instalación de fosas sépticas, además de cumplir con los requisitos generales que en estas Normas y en la legislación sectorial se establecen, requerirá de una justificación exhaustiva de la imposibilidad de que los efluentes puedan contaminar las capas sub lveas.
  - b) Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán a un sistema

- depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se vayan a generar. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como abono por la finca, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeables destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas mientras están almacenados.
- c) Las instalaciones destinadas al uso de venta de carburantes al por menor (gasolineras) deberán garantizar la imposibilidad de que fugas de los depósitos puedan acceder al terreno, mediante las sistemas precisos de impermeabilización y detección temprana de fugas.
  - d) No se podrán emplear tratamientos fitosanitarios ni de abono agrícola cuyos productos (nitratos, pesticidas, herbicidas, etc) puedan alcanzar los acuíferos subterráneos, debiéndose aportar justificación exhaustiva de la imposibilidad esto pueda ocurrir.
6. Para cualquier obra o instalación a ubicar en estas zonas será preciso redactar un **Informe Mediambiental** (IM) en el que se contemplarán los cinco tipos de riesgo considerados y se detallarán las medidas a tomar para atenuar los efectos de las actividades a implantar. El Ayuntamiento podrá exigir evaluaciones ambientales más profundas si el carácter o importancia de la actuación así lo requiera.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

---

### **Disposición Transitoria Primera: Solicitudes de licencia anteriores a la aprobación inicial.**

A las solicitudes de licencia de obra mayor que se hubieran presentado ante el Ayuntamiento hasta el día de la publicación del acuerdo de aprobación inicial de la Revisión de las NN SS, no les será de aplicación la normativa de la misma, sino la contenida en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 27 de enero de 1993. En consecuencia, no les afectará la suspensión de licencias producida por la aprobación inicial de la Revisión de las presentes NN SS y, en todo caso, serán tramitadas y resueltas conforme a la normativa anterior.

### **Disposición Transitoria Segunda: Modificaciones de las obras con licencia.**

1. En aplicación del artículo 5 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística, las modificaciones en el curso de las obras que, en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, estén en construcción y hayan sido amparados por la correspondiente licencia municipal en vigor, se regirán por la normativa vigente en el momento de la concesión de la licencia original, siempre que no se haya sobrepasado el plazo de ejecución fijado en la misma.
2. Transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, toda nueva autorización de obra se ajustará íntegramente a lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas de la Revisión de las NN SS.

Llubí, septiembre de 2001.  
Por el Equipo Redactor,

**Angel García de Jalón Lastra**  
Arquitecto (GaaT, S.L.)

# ANEXO I

## FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

---

Las determinaciones de ordenación y de aprovechamiento urbanístico correspondientes a cada una de las bolsas de suelo urbano que se delimitan en los planos como *unidades de actuación* se han sistematizado en sendas **fichas de características** individualizadas, el contenido de las cuales se explica a continuación, así como el alcance de sus especificaciones. Las fichas forman parte de las Normas Urbanísticas se complementan con las determinaciones de la restante documentación de las NN. SS.

### a) Datos identificativos

**Situación:** Dirección postal y/o predio, sector o barrio donde se ubica la actuación.

**Plano:** Número de la hoja u hojas del plano de *Calificación del Suelo*, a escala 1/1.000, donde se halla dibujada.

**Código UA:** Código identificativo de la unidad de actuación (U.A.). Las cifras indican el número de orden entre las actuaciones.

### b) Criterios de ordenación y diseño

Se señalan varios tipos de determinaciones:

- a) Justificación, finalidad u objetivo particular de la actuación
- b) Descripción de la propuesta
- c) Directrices de ordenación urbanística y/o diseño urbano
- d) Otras determinaciones particulares específicas
- e) Observaciones y comentarios explicativos

### c) Determinaciones cuantitativas



**Ordenanzas:** Se señalan, para cada uno de las ordenanzas reseñadas, los límites de superficie de suelo y de superficie edificada que, en el caso de los usos lucrativos (susceptibles de tráfico jurídico privado), se refieren a máximos y, en el caso de los usos no lucrativos, se refieren a mínimos. Se trata de la distribución del aprovechamiento global de cada unidad de actuación.

Las cuantificaciones de superficie de suelos están realizadas por ordenador sobre la cartografía informatizada y tienen el margen de error propio de esta cartografía, que puede estimarse en un 2% (dos por ciento), a escala 1/1.000, salvo errores del propio dibujo de la planimetría.

**Límites globales de aprovechamiento:**

Establecen los números absolutos que definen el aprovechamiento urbanístico mediante los siguientes índices:

- Edificabilidad global máxima, en m2 construidos por cada m2 de suelo incluido en el ámbito de la actuación.
- Capacidad global máxima de uso residencial, en número de viviendas.

**d) Determinaciones de gestión urbanística**

Se señala el sistema de actuación preferente a la hora de iniciar la gestión urbanística:

## ANEXO II

### INVENTARIO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

El *Inventario de Elementos Protegidos* incluye los siguientes listados o inventarios parciales. Para cada elemento se indica el código de identificación correspondiente, y la situación sobre la cartografía y, en su caso, indicando la parcela catastral de suelo rústico. Para los elementos situados en suelo urbano no se indica situación postal.

- a) ***Inventario arqueológico***, realizado por el Servei de Patrimoni Històric de la Conselleria de Cultura, Educació i Esports.

Código	Denominación	Plano	Polígono	Parcela
J 001	BINIFALET	R4	4	152, 156-162
J 002	ES CAVULLS	R3	3	8, 11, 12, 14-18, 20, 22
J 003	SA CLEDA, CAN CASETA	R6		
J 004	SA CLEDA, SA PLETA	R6		
J 005	SES COVES	R3	3	351, 353, 273, 274
J 006	ES RACONS SON ROIG	R5	7	69, 418-423, 448, 449, 451, 480, 484, 485, 487-492, 494, 495, 499, 500-505, 716
J 007	SA SERRA DE MURO, CAN CARRERES	R6	7	174-186, 593, 594, 598
J 008	SON BESSÉ	R5	7	532-537, 544, 545, 692, 704
J 009	SON BURGUET, CAN TÈFOL	R6	7	24, 10
J 010	SON BURGUET CAN CORBERA	R6	7	76, 77, 82-84, 88-89, 93, 94, 97-115, 121-124
J 011	SON BURGUET, SA COVA	R6	9	338, 340-345, 347
J 012	SON FIOL	R6	6	125
J 013	SON MARGET	R5	7	201-205, 235-240
J 014	SON PEROT ALOMAR	R6	7	173, 575-597
J 015	SON TERRASSA	R4	4	
J 016	SON PRIM, SA PLETA	R7	7	627
J 017	SON ROSSINYOL, SES COVES DE S'AIGUA	R7	7	299, 300, 301
J 018	SON ROSSINYOL, S'HORT	R5	7	686
J 019	SON TOVELL	R4	5	49, 58, 59, 65, 68, 70, 71, 75
J 020	SON TOVELL	R4	5	49, 58, 59, 65, 68, 70, 71, 75
J 021	SA VERDERETA	R4	4	73, 77
J 022	VINAGRELLA, ES FORN DE CALÇ	R3	3	638
J 023	VINAGRELLA, COVA DES CABRITS	R3	3	638
J 024	SON BESSÓ	R6	7	551, 642, 643, 644, 645, 646, 668, 670, 671
J 025	MINA DE VINAGRELLA	R4	4	491

J 026	SON ROSSINYOL	R5	7	671, 692
J 027	VINAGRELLA, SA PLETA	R3	3	638
J 028	SON SUAU, SES CASES	R6	10	16
J 029	SON VERDERA, SES CASES	R4	4	55-58, 67, 68
J 030	SON LLOMPART	R6	6	125, 126
J 031	SON PRIM VELL, SON MAS	R6	7	271, 599, 615-618, 624, 626, 627
J 032	SA CLEDA, SES CASES	R6	7	545, 552-559, 661-665, 570,571
J 033	SON TORRES	R5	7	72
J 034	COVA D'EN BALLART	R3	3	418, 421

b) Inventario de ***molinos harineros***:

Código	Denominación	Plano	Polígono	Parcela
M 1	MOLÍ D'ES COS	U3	-	-
M 2	MOLÍ D'EN SUAU	U3	-	-
M 3	MOLÍ DE SON RAFAL	U4	-	-
M 4	MOLÍ D'EN SERRA	U5	-	-
M 5	MOLÍ DE CAN MOREU	U1	-	-
M 6	MOLÍ DE CAN MULET (A)	U1	-	-
M 7	MOLÍ DE CAN MULET (B)	R6	3	405
M 8	MOLÍ DE CAN CORBERA	R6	7	109
M 9	MOLÍ D'EN BLANC	R5	7	716
M 10	MOLÍ FARINER	U5	-	-

c) Inventario de ***possessions y edificaciones singulares***:

Código	Denominación	Plano	Polígono	Parcela
E01	ALQUERIA BLANCA	R6	5	146
E02	CAN CALET	U	-	-
E03	CAN RAFEL BLANC	R5	7	545
E04	CAS METGE ROIG	U	-	-
E05	ERMITA DEL SANT CRIST DE LA SALUT I DEL REMEI	R3	3	464
E06	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANT FELIU	U	-	-
E07	S'EREMITORI	R2	4	449
E08	SA CLEDA	R6	7	554-555-558
E09	SA VERDERA	R4	4	57
E10	SON BARRAQUER	R3	9	4
E11	SON BERNAT	R3	4	560
E12	SON ESQUERRA	U	-	-
E13	SON FIOL	R6	6	108
E14	SON GILI DE DALT	R6-R7	6	133
E15	SON MULET	R4	4	292
E16	SON PEROT ALOMAR	R6	7	173
E17	SON PRIM	R7	7	626
E18	SON RAMON	R1	3	14
E19	SON TORRENS	U5	-	-
E20	SON TOVELL	R4	5	75
E21	VINAGRELLA	R3	3	133

E23	S'ALQUERIA	R3	4	594
E24	PONT DE L'ERMITA	R3	-	-

d) Inventario de **cruceros (creus de terme)**:

Código	Denominación	Plano	Polígono	Parcela
C 1	CREU DE SON SETRÍ	R4	-	-
C 2	CREU DE SON JORDI	U4	-	-
C 3	CREU DE SON RAMIS	U3	-	-
C 4	CREU DEL C/ DE SA CREU	U1	-	-

## **ANEXO III**

# **CUADROS-RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN**

---