

PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA DE
CALA SERENA - CALA FERRERA

04. NORMES URBANÍSTIQUES

UTE PGOU FELANITX

Juny 2021

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

- 01. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
- 02. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- 03. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- 04. NORMES URBANÍSTIQUES
- 05. FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ
- 06. ESTUDIS ECONÒMICS
- 07. ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- 08. CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	1
CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA	1
article 1. Objecte i àmbit territorial.....	1
article 2. Marc legal.....	1
article 3. Determinacions del Pla d'ordenació detallada	2
article 4. Vigència i revisió del Pla d'ordenació detallada de Cala Serena – Cala Ferrera	2
CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA.....	2
article 5. Contingut del Pla d'ordenació detallada	3
article 6. Interpretació dels documents	3
article 7. Modificació i adaptació	3
TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA	5
article 8. Desenvolupament i execució del POD	5
article 9. Actuacions de transformació urbanística	5
article 10. Sistemes d'actuació urbanística	5
TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	6
article 11. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl	6
article 12. Classificació del sòl	6
article 13. Qualificació del sòl	6
article 14. Criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà	7
article 15. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents	8
TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS	10
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	10
article 16. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics	10
article 17. Tipus de sistemes urbanístics i identificació	10
article 18. Titularitat i afectació del sòl	10
article 19. Gestió i execució dels sistemes urbanístics	11
CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT	11
article 20. Definició i tipus	11
SECCIÓ 1A. SISTEMA VIARI	11
article 21. Definició i identificació.....	11
article 22. Titularitat, gestió i regulació	11
SECCIÓ 2A. SISTEMA D'APARCAMENT	12
article 23. Definició i identificació.....	12
article 24. Titularitat, gestió i regulació	12
CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES	13
article 25. Definició, tipus i identificació	13
article 26. Titularitat, gestió i regulació	13
article 27. Condicions d'ordenació	14
CAPÍTOL IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS	15
article 28. Definició, tipus i identificació	15
article 29. Titularitat i gestió	15
article 30. Condicions d'ús.....	16
article 31. Condicions d'ordenació i edificació	16
TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ	17
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	17

article 32. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà.....	17
article 33. Desenvolupament i execució del sòl urbà	17
CAPÍTOL II. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS	19
SECCIÓ I. AIGÜES SUPERFICIALS.....	19
article 34. Legislació aplicable	19
article 35. Domini públic hidràulic i zones de servitud	19
article 36. Zona de servitud per a ús públic.....	20
article 37. Zona de servitud de policia	20
article 38. Zona de flux preferent i zones inundables.....	20
article 39. Limitació dels usos en la zona de flux preferent i en les zones inundables	21
SECCIÓ II. ALTRES AFECTACIONS SECTORIALS	22
article 40. Servituds aeronàutiques	22
article 41. Senyals geodèsics.....	23
article 42. Costes	23
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ	25
article 43. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació	25
SECCIÓ 1A. ZONES DEL SÒL RESIDENCIAL	26
article 44. Zona d'edificació residencial extensiva plurifamiliar de Cala Serena – Cala Ferrera, codi RE_EP_S	26
article 45. Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar de Cala Serena – Cala Ferrera, codi RE_EU_S	28
SECCIÓ 2A. ZONES DEL SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA I DE SERVEIS	30
article 46. Zona d'activitat terciària de Cala Serena - Cala Ferrera, codi TE_S.....	30
article 47. Zona d'activitat turística de Cala Serena - Cala Ferrera, codi TU_S.....	31
article 48. Àmbit espacial homogeni i aprofitament de referència per a l'adquisició de sistemes	33
CAPÍTOL IV. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.....	35
article 49. Tipus, objecte i naturalesa.....	35
article 50. Unitats d'actuació de completament urbà delimitades pel POD	35
TÍTOL SISÈ. PAISATGE URBÀ	36
SECCIÓ 1A. NORMES DE COMPOSICIÓ I ESTÈTICA EXTERIOR DELS EDIFICIS	36
article 51. Condicions generals d'estètica	36
article 52. Façanes.....	36
article 53. Instal·lacions a façanes	36
article 54. Instal·lacions de gas en sòl urbà	37
article 55. Portals, marquesines i tendals	38
article 56. Anuncis i rètols en façana.....	38
article 57. Instal·lacions d'energies renovables.....	38
SECCIÓ 2A. OBRES EN LA VIA PÚBLICA	39
article 58. Contaminació lumínica	39
article 59. Fanals i elements il·luminació	40
article 60. Contaminació acústica.....	40
article 61. Construcció de voravies	40
article 62. Passos per a l'entrada de vehicles	41
article 63. Tancament de solars en sòl urbà	41
article 64. Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport.....	41
article 65. Obertura de sèquies i excavacions	42
article 66. Elements vegetals.....	42
TÍTOL VUITÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS	43
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	43
article G1. Estructura dels paràmetres urbanístics	43

article G2. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus bàsic d'edificació i la zona urbanística	44
article G3. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....	44
CAPÍTOL II. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ORDENACIÓ	45
SECCIÓ 1A. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA	45
article P1. Parcel·la mínima	45
article P2. Amplada mínima de parcel·la	45
SECCIÓ 2A. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ	45
article P3. Coeficient d'edificabilitat	45
article P4. Superfície edificable (sostre)	45
article P5. Profunditat edificable	46
article P6. Índex d'intensitat d'ús residencial	46
article P7. Índex d'intensitat d'ús turístic	46
article P8. Ocupació màxima de parcel·la	46
article P9. Reculades	46
article P10. Espai no edificable de parcel·la.....	46
article P11. Parets mitgeres	46
article P12. Nombre màxim de plantes	47
article P13. Altura reguladora màxima.....	47
article P14. Altura total màxima	47
article P15. Plantes sota rasant	47
article P16. Cossos i elements sortints.....	47
CAPÍTOL TERCER. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ÚS	48
article U1. Classificació dels usos	48
SECCIÓ 1A. ELS USOS SEGONS LA FUNCIO URBANÍSTICA	48
article U2. Usos globals, usos específics i detallats	48
SECCIÓ 2A. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS.....	49
article U3. Classificació d'usos segons la permissibilitat	49
article U4. Usos provisionals	49
SECCIÓ 3A. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	49
article U5. Classificació d'usos segons la seva activitat	49
article U6. Situacions de compatibilitat d'usos	49
SECCIÓ 4A. PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ÚS D'APARCAMENT	50
article U7. Dotacions d'aparcament en parcel·la	50
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	51
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA	51
Article 1. Regulació dels usos	51
Article 2. Categories de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics	54
Article 3. Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat	55
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA	58
SECCIÓ 1A DEFINICIONS	58
SUBSECCIÓ 1A. DEFINICIONS RELATIVES AL TERRENY I ALTRES	58
Article 1. Definicions relatives al terreny	58
Article 2. Definicions relatives a les alineacions i rasants.....	58
Article 3. Definicions bàsiques de construcció i edificació	59
SUBSECCIÓ 2A. DEFINICIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS I ALS SEUS COMPONENTS	59
Article 4. Definicions relatives a les tipologies de les edificacions.....	59
Article 5. Definicions relatives a les parts que conformen un edifici	59
Article 6. Definicions relatives a les distàncies, superfícies i volums d'una edificació.....	61

SUBSECCIÓ 3A. DEFINICIONS RELATIVES A ALINEACIONS I RASANTS I A OBRES EN EDIFICIS	62
Article 7. Definicions relatives als tipus d'obres i intervencions als edificis	62
SECCIÓ 2A PARÀMETRES URBANÍSTICS	63
SUBSECCIÓ 1A. CONCEPTES RELATIUS ALS PARÀMETRES URBANÍSTICS	63
Article 8. Definició de paràmetres urbanístics	63
Article 9. Determinació dels paràmetres urbanístics	63
SUBSECCIÓ 2A PARÀMETRES URBANÍSTICS	64
Article 10. Conceptes relatius a les parcel·les	64
Article 11. Conceptes relatius a l'altura	64
Article 12. Conceptes relatius a l'edificabilitat, l'ocupació i el volum	65
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA	68
DISPOSICIÓ ADDICIONAL	70
DISPOSICIONS FINALS.....	71
DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA	71
DISPOSICIÓ FINAL SEGONA	71

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA

article 1. Objecte i àmbit territorial

1. El *Pla d'ordenació detallada de Cala Serena – Cala Ferrera* (d'ara endavant, POD o Pla) és l'instrument d'ordenació urbanística integral del nucli de *Cala Serena – Cala Ferrera* que estableix les determinacions de caràcter detallat amb respecte estricte a les determinacions sobre el sòl urbà establertes en el *Pla general del municipi de Felanitx* al qual es troba vinculat.

2. El POD, en compliment de les determinacions de caràcter estructural establertes en el Pla general que desenvolupa, té com a funció:

- L'establiment i el desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 de la LUIB.
- L'establiment de les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació detallada mitjançant l'atribució d'usos i d'índexs d'edificabilitat neta corresponents a cadascuna de les parcel·les o els mateixos paràmetres.

article 2. Marc legal

1. El present POD s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a les Illes Balears, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl i valoracions en allò que no modifiqui ni vulneri la legislació en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient que són competència exclusiva de la Govern de les Illes Balears.

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

Legislació urbanística estatal:

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

Legislació urbanística del Govern de les Illes Balears:

LUIB: Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 ext., de 29 de desembre de 2017).

RLOUS: Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

3. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a les Illes Balears en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

4. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

article 3. Determinacions del Pla d'ordenació detallada

1. D'acord amb el que es determina a l'article 42 de la LUIB les determinacions del present POD són les següents:

I. En el sòl urbà, pel que fa als àmbits definits per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'ordenació concretes per a l'aplicació d'ordenació d'edificació:

- a) L'assenyalament de les parcel·les subjectes a actuacions de dotació i a actuacions edificatòries i aïllades, en els termes establerts en l'article 23.3 de la LUIB, així com dels àmbits espacials subjectes a actuacions de reforma interior, regeneració i renovació urbanes.
- b) La qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a les parcel·les aïllades integrades a les zones d'ordenació en sòl urbà, o a les urbanitzades derivades de l'ordenació corresponent al desenvolupament dels àmbits sotmesos a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, determinant l'aprofitament urbanístic mitjà en funció dels criteris establerts en l'article 37.d) de la LUIB.
- c) La definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla i dels estàndards dotacionals prevists en l'article 29 de la LUIB.
- d) El traçat i les característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les alineacions i rasants, i coordinar-ho funcionalment amb el sistema viari estructural contingut en el pla general.
- e) El traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis prevists, i coordinar-ho funcionalment amb les xarxes bàsiques de serveis estructurals contingudes en el pla general.
- f) La reglamentació detallada de l'ús, el volum, l'ocupació màxima, el nombre de plantes per sobre i sota rasant, l'altura màxima de les edificacions, les reculades a límits, les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques i tipològiques de les construccions, les edificacions i el seu entorn.
- g) Les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables a les construccions o edificacions inadequades al nou planejament, conforme al previst en l'article 129 de la LUIB.
- h) La qualificació urbanística de sòl que es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial o altres règims de protecció pública.

II) Amb caràcter general:

- a) Les mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal, d'acord amb el que estableix la legislació específica aplicable.
- b) Les mesures i condicions necessàries per a la conservació i la protecció del patrimoni cultural.

article 4. Vigència i revisió del Pla d'ordenació detallada de Cala Serena - Cala Ferrera

1. La vigència del *Pla d'ordenació detallada de Cala Serena - Cala Ferrera* és indefinida a partir de la seva executivitat mitjançant la seva publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

2. D'acord amb l'article 57 de la LUIB el present POD s'haurà de revisar quan l'ajuntament ho apreciï i així ho acordi per raons justificades d'oportunitat de canvi de la situació urbanística del mercat immobiliari del seu municipi.

CAPÍTOL II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

article 5. Contingut del Pla d'ordenació detallada

1. El POD està integrat pels documents següents:

01. Memòria informativa i justificativa.
02. Plànols d'informació.
03. Plànols d'ordenació detallada.
04. Normes urbanístiques.
05. Fitxes de planejament i gestió.
06. Memòria de viabilitat econòmica.
07. Estudi ambiental estratègic

2. De la documentació relacionada al punt anterior tenen caràcter normatiu i d'ordenació els documents següents: *03. Plànols d'ordenació detallada; 04. Normes urbanístiques; i 05. Fitxes de planejament i gestió*. La resta de documents s'incorporen com a parts justificatives o informatives.

article 6. Interpretació dels documents

1. Les presents normes urbanístiques (d'ara endavant, Normes), juntament amb els annexes normatius i els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic l'ordenació detallada i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del POD en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament urbanístic menor.

3. Si el conflicte interpretatiu no es pot resoldre atenent els criteris que fixen el apartats anteriors i els establerts a l'article 10 de la LUIB, el Ple de l'Ajuntament, d'acord amb els informes tècnics i jurídics municipals que analitzin el conflicte i en què constin les alternatives d'interpretació possibles, ha de decidir motivadament quina alternativa serà l'aplicable mitjançant acord exprés, que tindrà el caràcter d'instrucció i que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, sens perjudici de la seva difusió d'acord amb les previsions de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

4. Les indicacions del POD que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.

5. La Memòria informativa i els Plànols d'informació tenen caràcter informatiu i justificatiu.

article 7. Modificació i adaptació

1. No tindran la consideració de modificació aquelles actuacions que suposin una major precisió de les determinacions establertes en aquest POD.

2. S'entén per modificació del POD l'alteració d'algun o d'alguns dels elements o determinacions concretes que l'integren, que pot fer-se sense tenir-ne en compte el conjunt perquè no afecta aspectes substancials dels que configuren les característiques bàsiques de l'ordenació, i això fins i tot quan l'esmentada alteració impliqui canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl; sempre que no comporti la seva revisió en els termes prevists a la legislació urbanística i en aquest Pla d'ordenació detallada, en aquest sentit tindrà la consideració de modificació de POD la implementació de determinacions que territorialment i/o sectorialment siguin manifestament diferents a les definides en el present POD i sense que les mateixes suposin un canvi total de model general de planejament urbanístic, ja que en aquest cas estaríem al davant d'una revisió de planejament.

3. La modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta amb les previsions del POD, la

incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix, s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

4. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.

TÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA**article 8. Desenvolupament i execució del POD**

1. Amb l'objecte de completar i precisar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POD es redactaran els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització de les unitats d'actuació (UA) que s'assenyalen en el present POD. Altrament, es podran delimitar estudis de detall per les finalitat previstes en la LUIB.
2. Aquest POD conté la delimitació de diferents UA que vénen grafiades en els plànols d'ordenació i regulades normativament dins d'aquestes Normes. La delimitació que es determina en aquests instruments de planejament podrà ser ajustada en la seva tramitació, respectant els ajustos de límits que s'assenyalen en aquest POD.
3. L'ajuntament de Felanitx, d'acord amb la legislació vigent, pot aprovar ordenances d'urbanització, d'edificació i d'altres que consideri necessàries per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest POD, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

article 9. Actuacions de transformació urbanística

1. D'acord amb la LUIB i amb el Pla general de Felanitx, aquest POD identifica els següents tipus d'actuacions de transformació urbanística:

- Actuacions de completament de la urbanització: Es consideren una variant de les actuacions de renovació urbana descrites anteriorment, però en aquest cas la seva finalitat té per objecte acabar la urbanització d'aquells sòls classificats com a sòl urbà sense urbanització consolidada en tant que no disposen dels serveis urbanístics bàsics, tal i com estableix la DT 11a de la LUIB. El POD preveu la seva execució mitjançant les corresponents unitats d'actuació delimitades pel Pla general de Felanitx i que ara es precisen. Les unitats d'actuació delimitades han de garantir l'execució de les obres d'urbanització necessàries per tal que les parcel·les adquireixin la seva condició de solar. La relació detallada, contingut i determinacions de les diferents unitats d'actuació de completament de la urbanització, es relacionen en el document 05. *Fitxes de planejament i gestió* d'aquest POD.

2. Finalment, el POD preveu les corresponents actuacions edificatòries que són les actuacions que afecten a una única parcel·la localitzada en sòl urbà amb les diferents finalitats contemplades en la LUIB.

article 10. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació urbanística vigent, que actualment són els de reparcel·lació i d'expropiació.
2. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'administració, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a la legislació urbanística vigent.

TÍTOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 11. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl de l'àmbit que abasta aquest Pla d'ordenació detallada es determina a partir de tres instruments bàsics:

- a) La classificació del sòl en tot l'àmbit del POD, amb una única classe de sòl bàsica: sòl urbà.
- b) La qualificació del sòl segons l'ordenació urbanística detallada del sòl en sistemes urbanístics i zones urbanístiques:
 - Els sistemes urbanístics, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl. Dins del sistemes urbanístics, el POD diferencia els sistemes urbanístics generals del sistemes urbanístics locals. Els primers estan al servei del conjunt del nucli, mentre que els segons es corresponen amb sistemes urbanístics d'un àmbit menor que pot ser un sector de planejament delimitat.
 - Les zones urbanístiques, per la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les amb ordenació detallada en sòl urbà.
- c) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en una unitat d'actuació, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació per usos definits. Les parcel·les incloses en un mateixa unitat d'actuació, encara que tinguin ordenació detallada mitjançant la qualificació de sòl, però l'àmbit de planejament està pendent d'executar, tenen el règim urbanístic del sòl del sector o unitat del que formen part.

article 12. Classificació del sòl

1. El Pla general de Felanitx classifica el sòl l'àmbit que abasta aquest POD en una única classe de sòl bàsica, a efectes de la regulació del seu règim urbanístic:

- Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació, inclosos també en diferents àmbits de transformació conjunta, pendents d'un procediment d'urbanització per assolir la condició de solar.

2. En sòl urbà, el POD estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

- a) Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POD, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar.
- b) Sòl urbà sotmès a actuacions de transformació urbanística. Tenen aquesta condició, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos actuacions de transformació urbanística o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té aquesta consideració el sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a una actuació de completament de la urbanització (ACU).

3. La classificació del sòl del nucli de Cala Serena – Cala Ferrera s'especifica en els plànols d'ordenació de la sèrie “PG-PO-1 Classificació del sòl” del Pla general de Felanitx, a escala 1:5.000. Cal entendre aquesta classificació com dinàmica, de forma que varia en la mesura en que es vagin desenvolupant les determinacions contingudes en aquest mateix Pla.

article 13. Qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POD determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit.

2. Amb aquesta finalitat, dins del POD s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per la mobilitat, els espais lliures, els equipaments comunitaris i els àmbits d'habitatge dotacional públic, i les infraestructures dels serveis tècnics i ambientals, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si ha de ser necessàriament públic quan així es preveu en aquestes Normes, legitima a l'administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents.

b) Les zones urbanístiques, que són els sòls amb ús i aprofitament privats en l'ordenació del sòl urbà definida per aquest POD i en el planejament derivat que qualifica el sòl en zones urbanístiques, diferenciant els teixits urbans en funció del seu ús assignat i de les seves condicions d'ordenació detallades.

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POD s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística de les Illes Balears, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística del conjunt del territori balear. En concret, els sistemes urbanístics i les zones previstes per aquest Pla i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

SISTEMES URBANÍSTICS:

Sistemes per la mobilitat	codi CI
Sistemes d'espais lliures	codi EL
Sistemes d'equipaments	codi EQ
Sistemes de serveis urbans i infraestructures	codi SE

ZONES EN SÒL URBÀ:

Zona residencial extensiva plurifamiliar	RE_EP
Zona residencial extensiva unifamiliar	RE_EU

4. Els sistemes urbanístics i les zones previstes per aquest Pla d'ordenació detallada s'especifiquen en els plànols d'ordenació de la sèrie "POD-C Plànol d'ordenació i de gestió en sòl urbà", a escala 1:1.000.

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

1. L'aprofitament urbanístic mitjà es calcula d'acord amb l'estudi de mercat realitzat per aquest Pla i segons els diferents usos i les seves corresponents intensitats que es reparteixen en cada sector de planejament i les diferents unitats d'actuació que es delimiten en el planejament urbanístic.

2. Intensitat de sostre, ús i rigidesa de mercat són els tres factors que es fan servir per avaluar les unitats d'aprofitament de cada sector de planejament. A la vegada, les diferents unitats relatives de valor es calculen per cada àmbit delimitat en aquest POD.

3. Sobre els diferents sectors, en els diferents documents econòmics del POD, s'han calculat els valors residuals del sòl que corresponen a cada tipus d'aprofitament i, d'acord amb això, s'han obtingut els corresponents coeficients de ponderació que li corresponen a cada ús, d'acord amb la següent taula i que permetran avaluar per cada àmbit homogeni les diferents unitats de valor que s'assignaran.

Coeficients de ponderació, segons els diferents àmbits homogenis i usos detallats:

Usos detallats	Cala Serena – Cala Ferrera
Habitatge lliure	1,00
Habitatge protegit	0,29

Terciari - Comerç	0,34
-------------------	------

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

En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POD, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, de les unitats d'actuació o de les qualificacions urbanístiques, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació entre sòl urbà i sòl rústic, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats:

1. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.

- a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POD descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
- b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable.
- c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POD, d'acord amb els aspectes següents:
 - Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
 - Adaptació a límits de parcel·les.
 - Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POD, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

2. En relació amb els límits i la superfície de les unitats d'actuació i la superfície del sostre edificable màxim corresponent:

- a) Les superfícies de les unitats d'actuació que aquest POD descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.
- b) Els límits les unitats d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POD, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 1.c. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà, com a mínim, a escala 1:500.
- c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

3. En relació amb els límits de la qualificació urbanística:

- a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general.
- b) Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.

4. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament:
- a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.
 - b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació sempre que es compleixin les condicions següents:
 - Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
 - Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats.
 - Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

TÍTOL QUART. SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 16. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

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

article 17. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

1. Els sistemes urbanístics generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general del territori. S'identifiquen en els plànols d'ordenació de la sèrie "PG-PO-4.1 *Estructura general i orgànica del territori*" del Pla general de Felanitx, a escala 1:5.000.
2. Són sistemes urbanístics locals aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes urbanístics generals.
3. La distinció entre sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals fa referència al seu ordre i jerarquia, en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. Els sistemes urbanístics previstos per aquest POD i els codis alfanumèrics identificadors dels mateixos són els següents:

Sistemes per la mobilitat	codi CI
Sistemes d'espais lliures	codi EL
Sistemes d'equipaments	codi EQ
Sistemes de serveis urbans i infraestructures	codi SE

article 18. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl qualificat de sistema urbanístic queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - quan ho determini aquest POD, el planejament derivat que el desenvolupi; o
 - quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POD i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article 19 d'aquestes Normes urbanístiques sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

article 19. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POD que hagin de ser necessàriament de titularitat pública, seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POD, o per expropiació forçosa.
3. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics i ambientals que siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altres instruments jurídics admesos en dret per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POD.
4. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POD en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent autorització municipal.

CAPÍTOL II. SISTEMES PER LA MOBILITAT**article 20. Definició i tipus**

1. Els sistemes per la mobilitat són aquells que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest POD a sistemes per la mobilitat s'inclouen en una de les categories següents:
 - Sistema viari codi CI_VI
 - Sistema d'aparcament codi CI_AP

SECCIÓ 1A. SISTEMA VIARI**article 21. Definició i identificació**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi CI_VI.

article 22. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació d'aquest POD indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. Pel que respecta a l'execució dels xamfrans caldrà donar compliment al següent:
 - a) En tots els angles d'illa d'edificació contínua, estigui o no grafiat en els plànols d'ordenació, l'alineació exterior s'ha d'aixamfranar perpendicularment a la bisectriu de l'angle de les dues alineacions. El xamfrà

ha de tenir una longitud de tres metres (3 m). En cas de reculades a l'alineació oficial, el xamfrà s'ha de preveure sobre els límits del solar.

b) Les edificacions existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest POD que no disposin del xamfrà obligatori a les seves cantonades, però que sí s'ajustin a l'alineació oficial en la resta del perímetre de façana, només estan obligades a executar el xamfrà en cas de reforma integral o reconstrucció dels elements estructurals que formin el xamfrà.

c) L'amplada de la voravia enfront del xamfrà, quan les dues voravies que hi conflueixin siguin de distinta amplitud, ha de ser la de la major.

4. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

5. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

6. La legislació sectorial de carreteres és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del POD i la legislació de carreteres vigent, prevaldrà el que determina aquesta legislació.

7. Regulació dels usos:

a) Ús predominant: comunicacions, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes.

b) Usos compatibles: l'ús d'espais lliures, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes.

SECCIÓ 2A. SISTEMA D'APARCAMENT

article 23. Definició i identificació

1. Comprèn les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema viari s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi CI_AP.

article 24. Titularitat, gestió i regulació

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

2. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema d'aparcament s'estarà a la naturalesa pública o privada del mateix.

3. Regulació dels usos:

- Ús dominant: l'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterrànies, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.

CAPÍTOL III. SISTEMES D'ESPais LLIURES

article 25. Definició, tipus i identificació

1. Els sistemes d'espais lliures de Cala Serena – Cala Ferrera inclouen aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i espais lliures urbans interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts per als vianants. Així mateix, inclou el sistema hidràulic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

3. Aquest POD estableix la següent classificació en funció de la naturalesa pròpia dels diferents espais lliures:

- | | |
|--|---------------|
| - Sistema general d'espais lliures públics | codi EL_PB_SG |
| - Sistema local d'espais lliures públics | codi EL_PB_L |

4. Als efectes prevists en la LUIB, els sòls que aquest POD o el planejament derivat reserva per a sistema d'espais lliures públics es divideixen en les categories següents:

a) Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de dos-cents metres quadrats (200 m²) i permetre que s'hi inscrigui un cercle de dotze metres (12 m) de diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.

b) Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de mil metres quadrats (1.000 m²) i permetre que s'hi inscrigui un cercle de trenta metres (30 m) de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

c) Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de quinze-mil metres quadrats (15.000 m²) i permetre que s'hi inscrigui un cercle de cent metres (100 m) de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

5. No es poden destinar a espai lliure porcions residuals de la parcel·lació, ni es poden considerar com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A aquest efecte, les rotondes no poden computar com a part de les zones verdes, però sí que poden fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'apartat anterior, excepte el diàmetre de cercle que s'hi ha de poder inscriure, que pot ser d'un mínim de vint metres (20 m), en comptes dels trenta metres (30 m) exigits amb caràcter general.

6. Les zones de protecció que estableix la legislació sectorial en matèria d'infraestructures de carreteres o transports, de protecció del domini públic marítim i terrestre o hidràulic o altra legislació sectorial anàloga, tenen la funcionalitat pròpia que estableix aquella normativa i, per tant, no poden computar a l'efecte de la seva consideració com a zona verda.

article 26. Titularitat, gestió i regulació

1. El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures, tant general com local, serà de titularitat pública.

2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació del sistema d'espais lliures generals i locals, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.

3. Regulació dels usos:

- Ús predominant: espais lliures, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes.
- Usos compatibles: D'acord amb la LUIB, només es poden destinar a usos generals i normals que no exclouin ni limitin la utilització pública i conforme a la seva destinació. En concret:

- a) Aquells usos dotacionals que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com: educatiu, esportiu o sòcio-cultural. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
- b) S'admeten les infraestructures o serveis urbans, sempre que no ocupin més d'un 1% de la superfície del àmbit qualificat com a sistema de parcs i jardins urbans.
- c) Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.
- d) Aparcament en subsòl. S'admet l'ús d'aparcament en subsòl, sempre que no interfereixi en la funcionalitat de l'espai lliure. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa o altre instrument legítim en dret.

article 27. Condicions d'ordenació

1. Els espais lliures hauran de tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície i s'hauran d'ordenar amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment: arbrat, jardineria, aigua, i el mobiliari urbà corresponent.
2. De forma general, la tria d'espècies vegetals per a l'ordenació dels parcs i jardins urbans haurà de respectar els següents criteris:
 - a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.
 - b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
 - c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
 - d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
 - e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
 - f) Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic o amb aigua reciclada.
3. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
4. El tractament i ordenació dels sòls qualificats com espais lliures, s'ajustaran al següent:
 - a) L'ordenació dels parcs urbans respondrà als objectius generals següents:
 - permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals i del paisatge urbà;
 - satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans; i
 - adaptar-se a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.
 - b) Aquests espais s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres. L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.
 - c) Les zones d'estacionament a l'aire lliure no excediran el 2% de la superfície qualificada de sistema d'espais lliures. Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament en els sòls qualificats com a sistema d'aparcament o com a sistema viari.

d) Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai (fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc) i els edificis o les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals. En tot cas, no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. Les instal·lacions i/o edificis no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs urbans.

e) Tots els elements d'urbanització dels parcs i jardins urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin, seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats d'espais lliures sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització. El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest subsistema. L'ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

CAPÍTOL IV. SISTEMES D'EQUIPAMENTS

article 28. Definició, tipus i identificació

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població. Dins el sistema d'equipaments es diferencien com a sistema general d'equipaments, aquells que estan al servei del conjunt del municipi, i com a sistema local d'equipaments els que estan al servei d'un àmbit geogràfic més reduït dins del mateix municipi. S'identifiquen amb els codis següents:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - Sistema general d'equipaments, | codi EQ_G |
| - Sistema local d'equipaments, | codi EQ_L |

2. Així mateix, el Pla diferencia els sòls qualificats com a sistema d'equipaments, tant de caràcter local com general, en alguna de les qualificacions que es detallen tot seguit en base als usos existents o previstos:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| - Equipament sense ús assignat | codi EQ |
| - Equipament cultural | codi EQ_CU |
| - Equipament sanitari | codi EQ_SA |
| - Equipament assistencial | codi EQ_AS |
| - Equipament religiós | codi EQ_RL |

article 29. Titularitat i gestió

1. Els sòls que el present POD qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, tant generals com locals, podran ser de titularitat pública o privada, d'acord amb allò que s'estableix en aquestes Normes.

2. Els sòls d'equipament de titularitat privada existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POD, siguin generals o locals, podran conservar la seva titularitat i ajustaran la seva activitat conforme a l'ús dominant pel qual aquest POD ha qualificat el sòl o l'edificació.

3. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant el planejament urbanístic derivat.

article 30. Condicions d'ús

1. Ús predominant: equipaments, d'acord amb l'establert en l'article 1 de l'annex I de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament (en aquest sentit, el POD reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat); oficines i serveis; serveis tècnics i ambientals; aparcaments. De manera excepcional, s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.
3. En els sòls destinats a equipaments que ja contenen en l'actualitat qualsevol dels usos dotacionals específics previstos en l'article U2 d'aquestes Normes urbanístiques, aquest POD determina aquest ús com a dominant.
4. El canvi dels usos assignats per aquest POD als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial urbanístic d'assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de tal modificació. L'ajuntament podrà denegar la tramitació del pla especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

article 31. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. Pels equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. Es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.
3. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial urbanístic que en determini l'ús i l'ordenació física (emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés), tenint en compte les necessitats funcionals de l'equipament, així com la necessària integració en el seu entorn.

TÍTOL CINQUÈ. SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 32. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

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

- a) La qualificació urbanística, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del capítol II següent.
- b) Les actuacions de renovació urbana, que s'executen mitjançant les corresponents unitats d'actuació amb qualificació i ordenació urbanística detallada que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent. Les actuacions de renovació urbana es regulen en el capítol III d'aquest títol cinquè, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada una d'elles, en les fitxes normatives corresponents.
- c) Les actuacions de completament de la urbanització, que tenen per objecte acabar la urbanització d'aquells sòls classificats com a sòl urbà sense urbanització consolidada en tant que no disposen dels serveis urbanístics bàsics, tal i com estableix la DT 11a de la LUIB. El POD preveu la seva execució mitjançant les corresponents unitats d'actuació delimitades que han de garantir l'execució de les obres d'urbanització necessàries per tal que les parcel·les adquireixin la seva condició de solar. Les actuacions de completament de la urbanització es regulen en el capítol III d'aquest títol cinquè, i les condicions de més detall per a cada una d'elles, en les fitxes normatives corresponents.
- d) Les actuacions aïllades no sistemàtiques, que tenen per objecte l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà. Les actuacions aïllades no sistemàtiques es regulen en el capítol IV d'aquest títol cinquè, i les condicions de més detall per a cada una d'elles, en les fitxes normatives corresponents.
- e) Les corresponents actuacions edificatòries, que són les actuacions que afecten a una única parcel·la localitzada en sòl urbà amb les diferents finalitats contemplades en la LUIB.

article 33. Desenvolupament i execució del sòl urbà

1. En sòl urbà no consolidat, aquest POD es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

- a) Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització.
- b) Les unitats d'actuació amb ordenació detallada delimitades en el POD, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POD, fent efectius els drets i deures de les persones propietàries del sòl urbà. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, segons es determini, i els projectes d'urbanització corresponents.

2. En sòl urbà consolidat, aquest POD es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

- a) Les corresponents actuacions edificatòries, que són les actuacions que afecten a una única parcel·la localitzada en sòl urbà amb les diferents finalitats contemplades en la LUIB.
- b) Les actuacions aïllades no sistemàtiques, que tenen per objecte l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà. Les actuacions aïllades no sistemàtiques es regulen en el capítol IV

d'aquest títol cinquè, i les condicions de més detall per a cada una d'elles, en les fitxes normatives corresponents.

c) Els polígons d'actuació urbanística per al completament de la urbanització d'un àmbit, mitjançant la reparcel·lació econòmica corresponent per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent i la cessió dels sòls que pugin quedar pendents de cedir.

d) Els plans especials urbanístics no delimitats prèviament en el POD, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits, etcètera, sense necessitat de modificació puntual del POD.

e) Els estudis de detall no delimitats prèviament en el POD, que proposin l'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades al planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures, o l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.

3. En el marc de la vigència del POD, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del Pla, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació.

CAPÍTOL II. AFECTACIONS DE NORMATIVES SECTORIALS

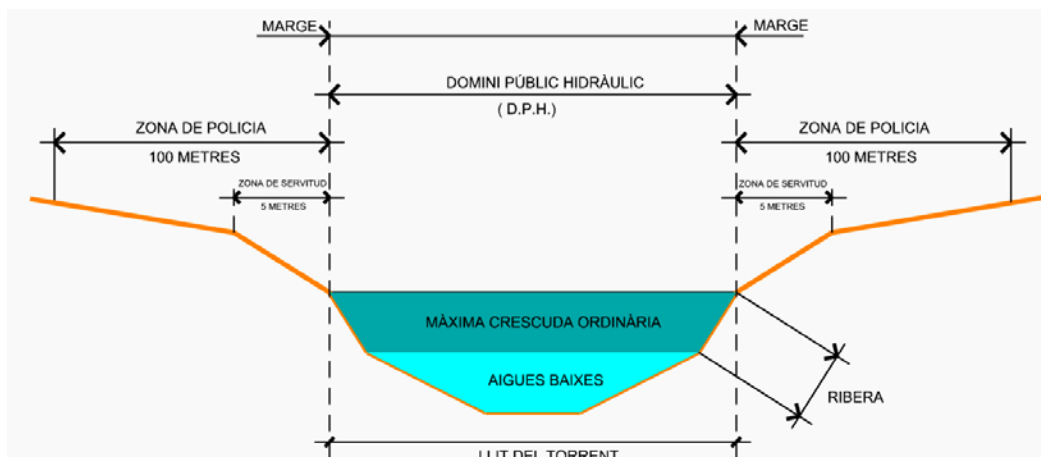
SECCIÓ I. AIGÜES SUPERFICIALS

article 34. Legislació aplicable

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

article 35. Domini públic hidràulic i zones de servitud

1. Els marges dels terrenys que limiten amb els llits de domini públic estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal:
 - a) a una zona de servitud de cinc metres (5 m) d'amplària per a ús públic,
 - b) a una zona de policia de cent metres (100 m) d'amplària, en la qual es condiona l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
2. La regulació de les zones de servitud i de policia té com a finalitat la consecució dels objectius de preservar l'estat del domini públic hidràulic, prevenir la deterioració dels ecosistemes aquàtics, contribuir a la seva millora, i protegir el règim dels corrents en avingudes, afavorint la funció dels terrenys adjacents amb als llits en la laminació de cabals.
3. A les zones properes a la desembocadura a la mar, o quan les condicions topogràfiques dels llits i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i béns, pot modificar-se l'amplària de les zones de servitud i de policia en la forma que determini el Reglament del domini públic hidràulic vigent.
4. Les zones definides en els apartats anteriors es corresponen al grafisme següent:



article 36. Zona de servitud per a ús públic

1. La zona de servitud per a ús públic té les finalitats següents:

- a) Protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic.
- b) Pas públic, per als vianants i per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, tret que per raons ambientals o de seguretat la Direcció General de Recursos Hídrics en consideri convenient la limitació.
- c) Avarat i amarrament d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

2. Els propietaris d'aquestes zones de servitud poden sembrar i plantar espècies no arbòries lliurement, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat a l'apartat anterior. Les talses o plantacions d'espècies arbòries requereixen autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.

3. Amb caràcter general no es pot realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona tret que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Només poden autoritzar-se edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.

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

article 37. Zona de servitud de policia

1. A la zona de policia de cent metres (100 m) d'amplada mesurats horitzontalment a partir del llit queden sotmesos al que disposa el Reglament del domini públic hidràulic vigent les següents activitats i usos del sòl:

- a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- b) Les extraccions d'àrids.
- c) Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
- d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deterioració de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic.

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

article 38. Zona de flux preferent i zones inundables

1. Zona de flux preferent:

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

2. Zones inundables o potencialment inundables:

- a) Es consideren zones potencialment inundables en sòl en situació d'urbanitzat les planes geomorfològiques d'inundació que consten en el visor de l'IDEIB. En el plànol d'informació del sòl rústic del PG i POD, a escala 1:40.000, es recullen les planes geomorfològiques d'inundació com a zones potencialment inundables. Aquestes zones potencialment inundables regiran fins que l'administració hidràulica no hagi delimitat les zones inundables definitives.
- b) Es consideren zones potencialment inundables en sòl urbà els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assumirien les aigües en les avingudes el període estadístic de tornada de les quals sigui de 500 anys,
- c) Transitòriament, i fins que l'administració hidràulica no hagi delimitat les zones inundables, els planificadors i promotors urbanístics de planejament derivat sobre àrees potencialment inundables del sòl

en situació de rural podran fer ús de l'Estudi Hidrològic Hidràulic del Pla d'ordenació detallada o bé elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents.

article 39. Limitació dels usos en la zona de flux preferent i en les zones inundables

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

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

2. Limitació dels usos en les zones inundables o potencialment inundables:

- a) Les edificacions que es vulguin efectuar en una zona inundable o en una zona potencialment inundable d'acord amb aquest Pla d'ordenació detallada es regiran pel que disposa el RDPH i requeriran autorització administrativa.
- b) Amb caràcter general les noves edificacions i usos associats es duran a terme fora de les zones inundables i potencialment inundables. En aquells casos en els quals no sigui viable, se sotmetran a les condicions següents:

b.1) Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no estiguin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, i s'han de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i de soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

b.2) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials, com ara hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin produir-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament als càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que no existeix cap altra alternativa d'ubicació, se'n podrà permetre l'establiment, sempre que es compleixi l'establert a l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

c) Queden excloses de l'autorització prevista en el punt a) d'aquest apartat:

c.1) Les actuacions de conservació, manteniment i rehabilitació de construccions i edificis existents que no s'executin en soterranis i les que s'executin en edificacions vinculades a un ús públic essencial quan no comportin un augment del risc per a les persones.

c.2) Les obres que no requereixin un projecte tècnic quan no estiguin incloses en zones de policia o servitud i no modifiquin la circulació lliure de les aigües o no representin obstacles per al flux del vessament, el desguàs o les avingudes de les aigües.

c.3) Les obres de construcció, rehabilitació o reparació de safarejos, piscines o aljubs, sempre que la part més alta es trobi a la cota del terreny.

c.4) Les obres de conservació i manteniment de camins existents.

c.5) Les obres de manteniment o reparació de serveis soterrats, com canonades d'aigua, gas, sanejament, fibra òptica, electricitat o similars.

c.6) Obres i activitats l'execució de les quals no impliqui un obstacle per a les aigües, en concret la celebració d'esdeveniments culturals i esportius.

c.7) La instal·lació de plaques solars fotovoltaïques en teulades d'edificacions existents.

d) El promotor de les obres haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comprometent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, al seu cas, en la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'Administració hidràulica, s'haurà de presentar davant d'aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.

e) A més de l'establert en el punt d) anterior, amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el qual s'acrediti que existeix anotació registral i indiqui que la construcció es troba en zona inundable.

f) A les zones inundables o potencialment inundables de baixa probabilitat d'inundació (per a avingudes amb període de retorn superior a 100 anys) es prohibeixen les instal·lacions o activitats d'emmagatzematge de substàncies prioritàries, tret que disposin d'un informe favorable de l'Administració pública hidràulica i amb les mesures preventives necessàries, per garantir la no afecció al domini públic hidràulic.

SECCIÓ II. ALTRES AFECTACIONS SECTORIALS

article 40. Servituds aeronàutiques

Els terrenys afectats per servituds aeronàutiques es troben grafiats en els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla d'ordenació detallada, a escala 1:5.000, i la normativa d'aplicació és la següent:

- Llei 48/1960 sobre navegació aèria, modificada per la Llei 55/1999 sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social.
- Llei 21/2003, de seguretat aèria.
- Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques, modificat pel RD 1189/2011 i el RD 297/2013.
- RD 373/2011 pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de NDB de Portocolom.

En el terme municipal de Felanitx, en els terrenys on es troba delimitada la servitud aeronàutica del NDB de Portocolom, cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor cartells, acabaments decoratius) les modificacions del terreny o qualsevol objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les seves pales, cartells...) així com el gàlib de via fèrria o vials pot sobrepassar les línies de nivell de la superfície limitadora de la servitud NDB de Portocolom.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques requereix la corresponent autorització segons el Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques.

En els terrenys afectats per la servitud aeronàutica NDB de Portocolom, dins el terme municipal de Felanitx, no es poden instal·lar aerogeneradors, línies de transport elèctric, infraestructures de telecomunicacions, antenes de telefonia, enllaç de microones o plataformes elevades.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (incloses les grues de construcció i similars) o plantació inclosa dins la zona de servitud aeronàutica NDB de Porto Colom requereix acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria conforme al Decret 584/1972

L'execució, en qualsevol indret del terme municipal, de qualsevol construcció o estructura (pals, antenes, aerogeneradors, pales incloses) i la instal·lació dels mitjans necessaris per a la seva construcció que s'elevi a una alçària superior als cent metres (100 m) sobre el terreny o el nivell de la mar, requereix pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria de conformitat amb el Decret 584/1972.

article 41. Senyals geodèsics

Els terrenys en què s'ubiquin senyals geodèsics estan subjectes a les servituds previstes a la legislació d'aplicació L 11/1975 i RD 2421/1978. Les persones titulars de terrenys on s'ubiquin els senyals, si així ho permet el règim urbanístic previst en aquest pla i en la normativa superior, els poden tancar i edificar amb la limitació de que no es pot pertorbar l'ús dels senyals, i s'ha de sol·licitar la corresponent autorització de l'organisme competent (art. 11 del RD 2421/1978).

La concessió de qualsevol tipus de llicències d'obres o instal·lacions en els punts geodèsics assenyalats en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada, sèrie PO-PP, a escala 1:10.000, i en els predis subjectes a servitud, s'entén condicionada a l'informe favorable de l'Institut Geogràfic Nacional.

article 42. Costes

1. En matèria de costes serà d'aplicació el règim establert per la legislació sectorial vigent (Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, que aprova el Reglament General de Costes, o la normativa que substitueixi aquestes en el futur).

2. En els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació detallada es representen les línies de ribera de mar, de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre i les zones de servitud de trànsit i de protecció. També es representen les línies de servitud d'accés al mar i la zona d'influència, definides conforme al que s'estableix en l'article 227.4.a) del Reglament General de Costes. En tot cas haurà de tenir-se en compte que, davant qualsevol desajust en la representació de les citades línies, prevaldran les dades dels plànols d'atermenament sobre les reflectides en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació detallada.

3. En compliment de la legislació vigent citada en el primer apartat d'aquest article, i amb independència de la classificació o qualificació del sòl, caldrà respectar el següent:

a) La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons l'especificat en el Títol III de la Llei de Costes. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenguin dur a terme en aquests terrenys de domini públic hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant. En tot cas la utilització del domini públic marítim terrestre serà de conformitat amb la seva naturalesa i amb subjecció a les prescripcions de l'art. 31 de la Llei de Costes. Així mateix només es pot autoritzar l'ocupació del domini públic marítim-terrestre per aquelles activitats o instal·lacions que per la seva naturalesa no puguin tenir una altra ubicació, i sempre amb la prèvia obtenció del títol habilitant per a la seva ocupació. En el supòsit d'extinció d'una concessió en domini públic marítim-terrestre els terrenys quedaran subjectes al règim general de la Llei de Costes de l'art. 72.

b) Les obres, instal·lacions i activitats a la zona de servitud de protecció s'han d'ajustar al que disposen els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, i requereixen l'obtenció prèvia de l'autorització de l'òrgan autonòmic o insular que sigui competent, segons les respectives atribucions que els confereix la regulació d'aplicació.

S'ha de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accés al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament, i el compliment de les condicions assenyalades en l'article 30 per a la zona d'influència.

Quan es tracti d'edificacions destinades a residència o habitació de nova planta, ampliació de les existents, o d'aquelles altres que, pel fet de no complir les condicions que estableix l'article 25.2 de la Llei, no puguin ser autoritzades amb caràcter ordinari, només es poden atorgar autoritzacions de forma excepcional, d'acord amb el que determina el punt 3 de la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes.

c) Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de domini públic o de servitud, es regularan per l'especificat en la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes i en les disposicions transitòries 14 i 15 del Reglament que la desplega.

4. La realització d'obres en la zona de servitud de protecció emparades en el règim de la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes, requereix la tramitació d'una declaració responsable, en els termes de l'apartat 3 de la disposició esmentada; així com en l'apartat 1 de la disposició transitòria quinzena del Reglament general de costes, que s'haurà de presentar davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma o del Consell Insular

de Mallorca, segons les respectives atribucions que els confereix la regulació d'aplicació.

Si les obres emparades en els supòsits de la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes s'ubiquen en la zona de domini públic marítim terrestre o en la zona de servitud de trànsit i no incideixen en la resta de la zona de protecció, la declaració responsable s'ha de presentar en el Servei perifèric de costes (Administració de l'Estat) d'acord amb el que indica l'apartat 2 de la disposició transitòria quinzena del Reglament General de Costes; o davant l'òrgan autonòmic o insular que en el futur pugui determinar una eventual normativa de distribució competència, quan s'hagin desplegat les previsions de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears sobre el traspàs de funcions en matèria de gestió del domini públic marítim terrestre.

5. Als efectes del que preveu la Disposició Transitòria tercera de la Llei de Costes, en aquells trams de costa delimitats en el Pla d'ordenació detallada, per tal de poder autoritzar edificacions destinades a residència o habitació de nova planta, ampliació de les existents, o d'aquelles altres que no compleixen les condicions que estableix l'article 25.2 de la Llei de Costes, s'haurà de redactar un estudi de detall que, a més d'assenyalar les alineacions i rasants, el reajustament de les existents, l'ordenació dels volums i, si escau, el desenvolupament de la xarxa viària, contengui una justificació expressa del compliment dels requisits de la disposició transitòria tercera punt 3.2 de la Llei de Costes. Una vegada aprovat l'estudi de detall es podran autoritzar aquestes actuacions de conformitat amb el que determina l'estudi de detall, el Pla d'ordenació detallada i resta d'instruments d'ordenació en vigor, sempre que es garanteixi l'efectivitat de la servitud i que no es perjudiqui el domini públic marítim terrestre.

En aquells trams que ja tenen un estudi de detall aprovat que assenyali alineacions, rasants i volums, es poden autoritzar obres en zona de servitud de protecció d'acord amb aquests instruments d'ordenació.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ**article 43. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació**

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona, essent les inicials que regula aquest Pla d'ordenació detallada les següents:

SÒL RESIDENCIAL**EXTENSIVA PLURIFAMILIAR**

- Edificació residencial extensiva plurifamiliar de Cala Serena-Cala Ferrera codi RE_EP_S

EXTENSIVA UNIFAMILIAR

- Edificació residencial extensiva unifamiliar de Cala Serena-Cala Ferrera codi RE_EU_S

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

- Zona d'activitat terciària de Cala Serena-Cala Ferrera codi TE_F

ACTIVITAT TURÍSTICA

- Zona d'activitat turística de Fela Cala Serena-Cala Ferrera itx codi IN_F

2. En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del *Pla d'ordenació detallada de Cala Serena - Cala Ferrera* l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones que seran integrades en aquest POD en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POD.

3. En el cas que una modificació puntual del POD introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POD i amb els criteris de les Normes tècniques de les Illes Balears.

4. Els sòls qualificats d'habitatge de protecció pública en aquest POD incorporen el codi "hp" al codi alfanumèric que identifica la zona o subzona. Altrament, el símbol "**", afegit al codi alfanumèric de zona, identifica aquells sòls inclosos en unitats d'actuació en les que el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge de protecció pública que estableixi la fitxa normativa del sector.

La identificació dels sòls qualificats d'habitatge de protecció pública en desenvolupament dels sectors delimitats en aquest POD incorporaran el codi "hp" al codi alfanumèric que identifica la zona o subzona.

SECCIÓ 1A. ZONES DEL SÒL RESIDENCIAL

article 44. Zona d'edificació residencial extensiva plurifamiliar de Cala Serena - Cala Ferrera, codi RE_EP_S

1. Definició. Correspon a àrees urbanes del nucli de Cala Serena - Cala Ferrera, consolidades principalment amb edificis d'habitatges plurifamiliars aïllats, amb alguns unifamiliars, ordenats en illes tancades en general. La regulació normativa d'aquesta zona té per objecte fomentar la utilització d'aquestes àrees per al desenvolupament d'habitatges plurifamiliars, a fi de millorar l'oferta d'habitatges de preu assequible en el nucli.

2. Subzones. El *Pla d'ordenació detallada de Cala Serena - Cala Ferrera* identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix al codi de la zona. Els planejaments derivats que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POD són les següents:

Subzona del Pla	Codi
Edificació residencial extensiva plurifamiliar de Cala Serena - Cala Ferrera, tipus 1	RE_EP_S1
Edificació residencial extensiva plurifamiliar de Cala Serena - Cala Ferrera, tipus 2	RE_EP_S2
Edificació residencial extensiva plurifamiliar de Cala Serena - Cala Ferrera, tipus 3	RE_EP_S3

3. Tipologia de les edificacions de la zona RE_EP_S.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus bàsic de l'edificació	article G2	Edificació aïllada.
Tipus de regulació volumètrica	article G3	Ordenació volumètrica flexible.

4. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona RE_EP_S.

Paràmetre	Definició	Condicions particulars
Parcel·la mínima	article P1	RE-EP_S1: 400 m ² RE-EP_S2: 600 m ² RE-EP_S3: 1.000 m ²
Amplada mínima de parcel·la	article P2	RE-EP_S1: 15 metres. RE-EP_S2: 20 metres. RE-EP_S3: 20 metres

5. Paràmetres referents a l'edificació de la zona RE_EP_S.

Paràmetre	Definició	Condicions particulars
Coeficient d'edificabilitat	article P3	RE-EP_S1: 0,80 m ² /m ² RE-EP_S2: 0,50 m ² /m ² RE-EP_S3: 0,35 m ² /m ²
Superfície edificable (sostre)	article P4	Com a resultat del producte de la superfície de parcel·la pel coeficient d'edificabilitat.
Profunditat edificable	article P5	No és d'aplicació.
Índex d'intensitat d'ús residencial	article P6	RE-EP_S1: 1/200

(m² superfície parcel·la per habitatge)		RE-EP_S2: 1/300 RE-EP_S3: 1/250
Índex d'intensitat d'ús turístic	article P7	Segons normativa turística vigent.
Ocupació màxima de parcel·la	article P8	RE-EP_S1: 25% RE-EP_S2: 25% RE-EP_S3: 25%
Reculades	article P9	RE-EP_S1: 3 metres a totes les partions RE-EP_S2: 3 metres a vial, 5 metres resta partions RE-EP_S3: 3 metres a vial, 5 metres resta partions
Espai no edificable de parcel·la	article P10	Pot ser ocupat per elements auxiliars com piscines, pèrgoles o instal·lacions. RE-EP_S1: > 30% enjardinat i permeable RE-EP_S2: > 40% enjardinat i permeable RE-EP_S3: > 50% enjardinat i permeable
Parets mitgeres	article P11	Segons condicions generals.
Nombre màxim de plantes	article P12	RE-EP_S1: 3p (planta baixa + 2 plantes) RE-EP_S2: 3p (planta baixa + 2 plantes) RE-EP_S3: 2p (planta baixa + 1 planta)
Altura reguladora màxima (ARM)	article P13	RE-EP_S1: 9,00 metres. RE-EP_S2: 9,00 metres. RE-EP_S3: 6,50 metres.
Altura total màxima	article P14	Els únics elements que es poden situar per damunt de l'altura reguladora màxima són les baranes dels terrats i les cobertes a dues aigües. Es permeten lluernaris, caixes d'escala, fumerals i antenes separats 3 metres de l'alineació a vial.
Plantes sota rasant	article P15	Únicament sota l'edificació principal.
Cossos i elements sortints	article P16	Segons condicions generals.
Dotacions d'aparcament en parcel·la	article U7	Segons condicions generals.

6. Condicions d'ús de la zona RE_EP_S.

Ús global	Ús detallat	Predominant	Compatible	Condicionat	Incompatible
Residencial	Unifamiliar aïllat/entre mitgeres		X		
	Plurifamiliar	X			
	Comunitari		X		
	Habitatge de protecció pública		X		
Turístic	Allotjament turístic				X
	Establiment turístic complementari				X
	Compatible i secundari al turístic				X
Terciari	Comercial				X
	Administratiu privat			(a)	
	Recreatiu				X
	Taller mecànic				X
	Taller artesanal				X
Industrial	Productiu				X
	Emmagatzematge				X
	Tecnològic				X
Dotacional	Comunicacions				X
	Infraestructures o serveis urbans				X

	Espai lliure		X		
	Equipament				X

Al respecte de la regulació dels usos que determina l'article U3 d'aquestes Normes es considera que l'ús predominant d'aquesta zona és l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos compatibles no superaran el 50% del sostre total de l'edifici.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús predominant establert pel POD per aquesta zona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POD i les fixades per les ordenances reguladores corresponents. Els condicionants establerts per a la zona RE_EP_S són:

(a) Únicament en situació 2 i 3.

article 45. Zona d'edificació residencial extensiva unifamiliar de Cala Serena - Cala Ferrera, codi RE_EU_S

1. Definició. Es correspon amb l'àrea de Cala Serena consolidada amb habitatges unifamiliars aïllats com a resultat de l'execució de la zona extensiva 800 del polígon 32 que recollia la normativa del pla parcial aprovat l'any 1966.

2. Subzones. El *Pla d'ordenació detallada de Cala Serena - Cala Ferrera* no identifica subzones. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Tipologia de les edificacions de la zona RE_EU_S.

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus bàsic de l'edificació	article G2	Edificació aïllada
Tipus de regulació volumètrica	article G3	Ordenació volumètrica flexible.

4. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona RE_EU_S.

<i>Paràmetre</i>	<i>Definició</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	article P1	800 m ²
Amplada mínima de parcel·la	article P2	20 metres.

5. Paràmetres referits a l'edificació de la zona RE_EU_S.

<i>Paràmetre</i>	<i>Definició</i>	<i>Condicions particulars</i>
Coeficient d'edificabilitat	article P3	0,35 m ² /m ²
Superfície edificable (sostre)	article P4	Com a resultat del producte de la superfície de parcel·la pel coeficient d'edificabilitat.
Profunditat edificable	article P5	No és d'aplicació.
Índex d'intensitat d'ús residencial (m ² superfície parcel·la per habitatge)	article P6	1/800
Índex d'intensitat d'ús turístic	article P7	Segons normativa turística vigent.
Ocupació màxima de parcel·la	article P8	25%
Reculades	article P9	Front: 3 metres Laterals: 5 metres Fons: 5 metres
Espai no edificable de parcel·la:	article P10	Pot ser ocupat per elements auxiliars com piscines, pèrgoles o instal·lacions. El 50% haurà de ser enjardinat i permeable.

Parets mitgeres	article P11	Segons condicions generals.
Nombre màxim de plantes	article P12	2p (planta baixa + 1 planta)
Altura reguladora màxima	article P13	6,50 metres.
Altura total màxima	article P14	Segons condicions generals.
Plantes sota rasant	article P15	Únicament sota l'edificació principal.
Cossos i elements sortints	article P16	Hauran de respectar les reculades establertes.
Dotacions d'aparcament en parcel·la	article U7	Segons condicions generals.

6. Condicions d'ús de la zona RE_EU_S.

<i>Ús global</i>	<i>Ús detallat</i>	<i>Predominant</i>	<i>Compatible</i>	<i>Condicionat</i>	<i>Incompatible</i>
Residencial	Unifamiliar entre mitgeres	X			
	Plurifamiliar				X
	Comunitari				X
	Habitatge de protecció pública				X
Turístic	Allotjament turístic				X
	Establiment turístic complementari				X
	Compatible i secundari al turístic				X
Terciari	Comercial				X
	Administratiu privat				X
	Recreatiu				X
	Taller mecànic				X
	Taller artesanal				X
Industrial	Productiu				X
	Emmagatzematge				X
	Tecnològic				X
Dotacional	Comunicacions				X
	Infraestructures o serveis urbans				X
	Espai lliure		X		
	Equipament				X

Al respecte de la regulació dels usos que determina l'article U3 d'aquestes Normes es considera que l'ús predominant d'aquesta zona és l'habitatge unifamiliar.

SECCIÓ 2A. ZONES DEL SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA I DE SERVEIS

article 46. Zona d'activitat terciària de Cala Serena - Cala Ferrera, codi TE_S

1. Definició. Correspon a les àrees urbanes destinades a usos terciaris de Cala Serena - Cala Ferrera, com són els edificis comercials o els d'oficines, els establiments destinats a restauració, les àrees de serveis portuaris o les àrees recreatives. No s'hi inclouen els establiments d'allotjament turístic.

2. Subzones. El *Pla d'ordenació detallada de Cala Serena - Cala Ferrera* no identifica subzones. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Tipologia de les edificacions de la zona TE_S.

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Tipus bàsic de l'edificació	article G2	Edificació aïllada
Tipus de regulació volumètrica	article G3	Ordenació volumètrica flexible.

4. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona TE_S.

<i>Paràmetre</i>	<i>Definició</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·la mínima	article P1	400 m ²
Amplada mínima de parcel·la	article P2	15 metres.

5. Paràmetres referits a l'edificació de la zona TE_S

<i>Paràmetre</i>	<i>Definició</i>	<i>Condicions particulars</i>
Coeficient d'edificabilitat	article P3	0,85 m ² /m ²
Superfície edificable (sostre)	article P4	Com a resultant de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat sobre la parcel·la edificable.
Profunditat edificable	article P5	No és d'aplicació.
Índex d'intensitat d'ús residencial (m ² superfície parcel·la)	article P6	1/400
Índex d'intensitat d'ús turístic	article P7	Segons normativa turística vigent.
Ocupació màxima de parcel·la	article P8	25%
Reculades	article P9	Façana: 3 metres. Mitgeres: 3 metres. Fons: 3 metres. Distància entre edificis: 6 metres.
Espai no edificable de parcel·la	article P10	- Haurà d'estar enjardinat i permeable en un 50%.
Paret mitgera	article P11	No és d'aplicació.
Nombre màxim de plantes	article P12	2p (planta baixa + 1 planta).
Altura reguladora màxima	article P13	8,00 m
Altura total màxima	article P14	Segons condicions generals.
Plantes sota rasant	article P15	Únicament sota l'edificació principal.
Cossos i elements sortints	article P16	Hauran de respectar les reculades establertes.
Dotacions d'aparcament en parcel·la	article U7	Segons condicions generals.

6. Condicions d'ús de la zona TE_S

<i>Ús global</i>	<i>Ús detallat</i>	<i>Predominant</i>	<i>Compatible</i>	<i>Condicionat</i>	<i>Incompatible</i>

Residencial	Unifamiliar aïllat/entre mitgeres				X
	Plurifamiliar				X
	Comunitari				X
	Habitatge de protecció pública				X
Turístic	Allotjament turístic				X
	Establiment turístic complementari			(a)	
	Compatible i secundari al turístic				X
Terciari	Comercial	X			
	Administratiu privat		X		
	Recreatiu		X		
	Taller mecànic			(b)	
	Taller artesanal		X		
Industrial	Productiu				X
	Emmagatzematge				X
	Tecnològic				X
Dotacional	Comunicacions				X
	Infraestructures o serveis urbans			(b)	
	Espai lliure		X		
	Equipament			(c)	

Al respecte de la regulació dels usos que determina l'article U3 d'aquestes Normes es considera que l'ús predominant d'aquesta zona és el terciari. La resta d'usos compatibles no superaran el 50% del sostre total de l'edifici.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús predominant establert pel POD per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POD i les fixades per les ordenances reguladores corresponents. Els condicionants establerts per a la zona TE_S són:

- (a) Únicament en situació 2.
- (b) Excepte activitats d'ús públic, cementiri.
- (c) Únicament en situació 2.

article 47. Zona d'activitat turística de Cala Serena - Cala Ferrera, codi TU_S

1. Definició. Correspon a les àrees urbanes destinades a establiments d'allotjament turístic, en les seves variants d'hotels i apartaments turístics, situades al nucli costaner de Cala Serena - Cala Ferrera.

2. Subzones. El *Pla d'ordenació detallada de Cala Serena - Cala Ferrera* identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix al codi de la zona. Els planejaments derivats que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POD són les següents:

Subzona del Pla	Codi
Activitat turística de Cala Serena - Cala Ferrera , tipus 1	TU_S1
Activitat turística de Cala Serena - Cala Ferrera, tipus 2	TU_S2
Activitat turística de Cala Serena - Cala Ferrera, tipus 3	TU_S3

Activitat turística de Cala Serena – Cala Ferrera, tipus 4

TU_S4

3. Tipologia de les edificacions de la zona TU_S.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus bàsic de l'edificació	article G2	Edificació aïllada
Tipus de regulació volumètrica	article G3	Ordenació volumètrica flexible.

4. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona TU_S.

Paràmetre	Definició	Condicions particulars
Parcel·la mínima	article P1	TU_S1: 400 m ² TU_S2: 1.000 m ² TU_S3: 1.000 m ² TU_S4: 2.000 m ²
Amplada mínima de parcel·la	article P2	TU_S1: 15 metres TU_S2: 20 metres TU_S3: 20 metres TU_S4: 30 metres

5. Paràmetres referits a l'edificació de la zona TU_S.

Paràmetre	Definició	Condicions particulars
Coeficient d'edificabilitat	article P3	TU_S1: 1,00 m ² /m ² TU_S2: 0,50 m ² /m ² TU_S3: 0,35 m ² /m ² TU_S4: 1,35 m ² /m ²
Superfície edificable (sostre)	article P4	Com a resultat de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat sobre la parcel·la edificable.
Profunditat edificable	article P5	No és d'aplicació.
Índex d'intensitat d'ús residencial	article P6	No és d'aplicació.
Índex d'intensitat d'ús turístic	article P7	1/60
Ocupació màxima de parcel·la	article P8	TU_S1: 25% TU_S2: 25% TU_S3: 25% TU_S4: 30%
Reculades	article P9	TU_S1: 3 metres a vial i 5 metres a la resta TU_S2: 3 metres a vial i 5 metres a la resta TU_S3: 3 metres a vial i 5 metres a la resta TU_S4: 5 metres a vial i 5 metres a la resta i 10 metres entre edificis
Espai no edificable de parcel·la	article P10	TU_S1: Haurà d'estar enjardinat en un 30%. TU_S2: Haurà d'estar enjardinat en un 40%. TU_S3: Haurà d'estar enjardinat en un 40%. TU_S4: Haurà d'estar enjardinat en un 50%.
Paret mitgera	article P11	No és d'aplicació.
Nombre màxim de plantes	article P12	TU_S1: 3p (planta baixa + 2 plantes) TU_S2: 3p (planta baixa + 2 plantes) TU_S3: 3p (planta baixa + 2 plantes) TU_S4: 6p (planta baixa + 5 plantes)
Altura reguladora màxima	article P13	TU_S1: 10 metres TU_S2: 10 metres TU_S3: 10 metres TU_S4: 20 metres
Altura total màxima	article P14	Segons condicions generals.

Plantes sota rasant	article P15	Únicament sota l'edificació principal.
Cossos i elements sortints	article P16	Hauran de respectar les reculades establertes.
Dotacions d'aparcament en parcel·la	article U7	Segons condicions generals.

6. Condicions d'ús de la zona TU_S.

Ús global	Ús detallat	Predominant	Compatible	Condicionat	Incompatible
Residencial	Unifamiliar aïllat/entre mitgeres				X
	Plurifamiliar				X
	Comunitari				X
	Habitatge de protecció pública				X
Turístic	Allotjament turístic	X			
	Establiment turístic complementari			(a)	
	Compatible i secundari al turístic			(b)	
Terciari	Comercial			(c)	
	Administratiu privat			(c)	
	Recreatiu			(c)	
	Taller mecànic				X
	Taller artesanal				X
Industrial	Productiu				X
	Emmagatzematge				X
	Tecnològic				X
Dotacional	Comunicacions			(a)	
	Infraestructures o serveis urbans				X
	Espai lliure		X		
	Equipament			(c)	

Al respecte de la regulació dels usos que determina l'article U3 d'aquestes Normes es considera que l'ús predominant d'aquesta zona és el terciari. La resta d'usos compatibles no superaran el 50% del sostre total de l'edifici.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús predominant establert pel POD per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POD i les fixades per les ordenances reguladores corresponents. Els condicionants establerts per a la zona TU_S són:

- (a) Únicament en situació 2 i 3.
- (b) Únicament en situació 2 i 3 i amb un màxim del 30% de la superfície edificada.
- (c) Com a complementari de l'ús principal.

article 48. Àmbit espacial homogeni i aprofitament de referència per a l'adquisició de sistemes

1. L'àmbit espacial homogeni (d'ara endavant, AEH) es correspon amb la zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb el POD, disposa d'uns paràmetres jurídic-urbanístics concrets que permeten identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies edificatòries respecte a altres zones de sòl urbanitzat de Felanitx, i que possibilita l'aplicació d'una normativa pròpia per al seu desenvolupament.

2. Les actuacions dirigides a l'adquisició de sistemes urbanístics, quan com a tals no tinguin atribuït un aprofitament privat lucratiu, tindran en consideració l'edificabilitat ponderada resultant segons l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni que es determina en el present POD.
3. En base als usos i tipologies edificatòries de l'àmbit esmentat, l'edificabilitat de referència a efectes de valoracions es determina en funció de les següents zones homogènies:
 - AEH RE_EP_S1; S2 i S3: 0,80; 0,50 i 0,35 m²st/m²sòl, respectivament
 - AEH RE_EU_S: 0,35 m²st/m²sòl.
 - AEH TE_S: 1,50 m²st/m²sòl.
 - AEH TU_S: 0,05 m²st/m²sòl.
4. El sòls inclosos dins d'un sector de planejament o unitat d'actuació tindran l'edificabilitat que els hi atorga l'esmentat sector de planejament o unitat d'actuació corresponent.

CAPÍTOL IV. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

article 49. Tipus, objecte i naturalesa

1. D'acord amb el que s'estableix en l'article 9 d'aquestes Normes, aquest POD determina diferents actuacions de completament de la urbanització, a executar mitjançant unitats d'actuació.
2. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en una actuació urbanística suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels àmbits. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit de la unitat d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 50. Unitats d'actuació de completament urbà delimitades pel POD

1. D'acord amb l'article 195.b) del RLOUS el *Pla d'ordenació detallada de Cala Serena - Cala Ferrera* delimita les unitats d'actuació de completament urbà següents:

- UA CF-01 Carrer Can Morey
- UA CF-02 Avinguda de Cala d'Or

2. En el document *05 Fitxes de planejament i gestió* d'aquest POD es detallen, en fitxes individualitzades per a cadascuna de les unitats d'actuació proposades, les condicions per a la seva gestió i tramitació, d'acord amb les determinacions fixades a la legislació urbanística vigent. Cada fitxa recull:

- El nom de la unitat d'actuació i el seu codi d'identificació.
- Una imatge amb la delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació.
- La localització i la descripció del seu àmbit i la seva superfície bruta total.
- La descripció dels objectius de la seva delimitació i del seu desenvolupament.
- Les superfícies i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes.
- La definició dels criteris de disseny dels espais públics inclosos en l'àmbit.
- Les condicions de gestió i execució de l'actuació.
- Un apartat de determinacions particulars per a la unitat d'actuació, si és el cas.
- La definició dels criteris de disseny dels espais públics inclosos en l'àmbit.
- La reserva de places d'aparcament resultant de l'ordenació establerta.
- Les condicions de gestió i execució de l'actuació.
- Un apartat de determinacions particulars per a la unitat d'actuació, si és el cas.

TÍTOL SISÈ. PAISATGE URBÀ**SECCIÓ 1A. NORMES DE COMPOSICIÓ I ESTÈTICA EXTERIOR DELS EDIFICIS****article 51. Condicions generals d'estètica**

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

article 52. Façanes

1. Als edificis de nova construcció, la planta baixa s'ha de composar en relació amb els buits i materials de la resta de la façana. A les edificacions existents es poden modificar les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requereix que s'adeqüi al conjunt de l'edifici, tant pel que fa al disseny com als materials i la solució constructiva.
2. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials semblants als de la façana principal.

article 53. Instal·lacions a façanes

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

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

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

article 54. Instal·lacions de gas en sòl urbà

1. Tot edifici de nova planta i la reforma integral dels edificis existents ha de preveure la instal·lació necessària per rebre el servei de gas, i cap conducció o instal·lació no pot sobresortir del parament de la façana que doni a la via pública.
2. La instal·lació de gas en els edificis existents de les zones urbanes amb edificació entre mitgeres, llevat que es tracti d'una reforma integral de l'edifici, es pot realitzar de la següent forma:
 - a) Es pot instal·lar un tub de subministrament de gas que sobresurti del parament exterior de la façana de la via pública a partir de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) d'alçada respecte de la voravia, i fins al coronament de la coberta de l'edifici. A la coberta de l'edifici es poden col·locar els comptadors, i a partir d'aquests es poden derivar tubs fins a cadascun dels habitatges o locals, per la façana posterior de l'edifici, fins a cadascun dels habitatges o locals de l'edifici.
 - b) Els primers dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) del tub de subministrament de gas ha d'anar encastat dins la façana, i no pot sobresortir del parament exterior de la façana.
 - c) Els tubs de gas que quedin encastat o adossats al parament exterior de qualsevol façana (tant la façana de la via pública com la façana interior, si és el cas) han de ser del mateix color que el tram de la façana per on recorrin. El recorregut del tub de gas que discorre pels 2,50 primers metres pot ser ocultat mitjançant una placa de ferro que compleixi amb els requeriments de la legislació sobre subministrament de gas.
 - d) Si l'edifici que ha de rebre el tub de subministrament de gas és un edifici plurifamiliar només pot tenir un tub de subministrament, sempre que pugui donar servei a la totalitat dels habitatges o locals de l'edifici. En cas contrari, i sempre que s'acrediti a la memòria del projecte, l'edifici pot disposar de més d'un tub de subministrament per la façana de la via pública, i s'ha de presentar una alternativa en la qual es determini el menor nombre de tubs que necessita l'edifici.
 - e) A la façana dels edificis existents es pot col·locar la caixa de comptadors sempre que sigui encastada dins la façana, sense sobresortir del parament exterior de la façana de la via pública, i estèticament amb iguals acabats que la façana.
 - f) En el supòsit que a la façana de la via pública de l'edifici s'ubiqui la caixa de comptadors de gas, i s'hagi d'instal·lar per la façana de la via pública més d'un tub de derivació cap a cadascun dels locals o habitatges de l'edifici, s'ha de presentar un projecte tècnic, subscrit per un tècnic competent, en el qual:

- S'acrediti que no hi ha alternativa tècnica, en funció de la tipologia de l'edifici, per procedir a la derivació individual del subministrament de gas, a cada local o habitatge, per la façana posterior de l'edifici.

- S'estudii quina és la solució tècnica que implica menys tubs de subministrament per la façana de l'edifici.

Cal tenir en compte que són preferents les solucions tècniques que suposin tubs verticals sobre els horitzontals. La solució tècnica autoritzable és aquella que suposa menys impacte estètic suposi a la façana de la via pública de l'edifici.

3. La instal·lació de gas en els edificis existents de les zones urbanes amb edificació amb reculada a la via pública es pot realitzar de la següent forma: a la paret de tancament del solar es pot instal·lar la caixa de comptadors del subministrament de gas i, a partir d'aquest punt, la derivació individual cap a cadascun dels locals o habitatges ha d'anar soterrada per la zona lliure d'edificació del solar.

4. Aquesta regulació específica preval sobre la resta de preceptes d'aquestes normes urbanístiques, en el cas que entrin en contradicció amb aquesta regulació.

article 55. Portals, marquesines i tendals

1. Les marquesines i els tendals, tant si són comercials com decoratius, han de tenir un vol màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) i no superior a una desena part de l'amplada de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer, i només es poden col·locar a una alçada no inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) des del pla inferior, i han de separar-se com a mínim vint centímetres (20 cm) de la vertical del límit de la voravia amb la via i cap a l'edifici pertinent. No es permeten marquesines i tendals a les vies públiques sense voravia.

2. Només s'admet la instal·lació de marquesines a la planta baixa de l'edifici.

3. És obligatòria la sol·licitud de llicència municipal per a la instal·lació, s'hi han d'adjuntar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixi no només la seva conformitat sinó també l'adequació a la resta de l'edifici existent.

4. Tot això sense detriment del que prevegin les ordenances de cada zona.

article 56. Anuncis i rètols en façana

1. La publicitat en sòl urbanitzat es regeix per la seva ordenança específica, que en tot cas se subjecta a les condicions regulades en aquest article.

2. Es prohibeix qualsevol tipus de publicitat a les parets mitgeres dels edificis.

3. No es permet ubicar elements de publicitat sobre la via pública.

4. Els rètols s'han de col·locar per damunt els dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) i per sota els tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) de la rasant de la voravia i sempre que no sobresurtin més de quinze centímetres (15 cm) del pla de façana.

5. Les dimensions màximes dels rètols en façana són d'un metre (1 m) d'altura per quatre metres (4 m) de longitud.

6. Està prohibida la ubicació d'anuncis o rètols adossats, de qualsevol classe, a baranes o balcons.

7. La sol·licitud de llicència per instal·lar publicitat haurà de garantir el compliment de l'article 36 de la Llei de carreteres de la CAIB.

article 57. Instal·lacions d'energies renovables

Les instal·lacions d'energia renovable fotovoltaïques, eòliques i microeòliques es regulen segons els apartats següents:

a) Les instal·lacions fotovoltaïques en sòl urbà només estan permeses a les cobertes dels edificis, sempre que no siguin visibles des de la via pública.

En el supòsit d'edificis situats en zones industrials o de serveis estan permeses sense cap tipus de restricció. Les instal·lacions de producció d'energia renovable, així com els suports i els elements auxiliars necessaris, no computen urbanísticament en edificabilitat, ocupació, distància a l'indar ni altura.

b) Les instal·lacions fotovoltaïques en sòl urbanitzable es poden permetre amb caràcter provisional sempre que se'n justifiqui la necessitat i caràcter no permanent, ateses les seves característiques tècniques o temporalitat del seu règim de titularitat o explotació.

c) Les instal·lacions eòliques, tal com venen definides a l'article 37 del Pla sectorial energètic de les Illes Balears, es permeten en sòl rústic, i són prohibides en sòl urbà i en sòl urbanitzable.

d) Les instal·lacions microeòliques, tal com venen definides a l'article 39 del PDSE, aprovat pel Decret 33/2015, es troben subjectes al següent règim jurídic: En les àrees de sòl urbà amb qualificació que només admeti l'ús industrial i/o terciari segons les previsions del Pla d'ordenació detallada, es permet la implantació d'instal·lacions microeòliques en les edificacions legalment implantades. Aquestes instal·lacions sobre la coberta, així com els suports i els elements auxiliars necessaris, no computen urbanísticament en edificabilitat, ocupació, distància a l'indar ni altura. En cap cas no es podran instal·lar a la paret mitgera.

SECCIÓ 2A. OBRES EN LA VIA PÚBLICA

article 58. Contaminació lumínica

1. El Pla general de Felanitx reproduceix en els seu plànol d'informació *PG-PI-13. Contaminació lumínica*, a escala 1:40.000, les diferents zones de contaminació lumínica.

2. Les lluminàries que s'implantin a cada zona de contaminació lumínica grafiades en el plànol citat en l'apartat anterior no poden superar els límits establerts a la taula següent:

Valor límit del flux hemisfèric superior instal·lat

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT FHS _{inst} (%)
E1	0%
E2	≤ 5%
E3	≤ 15 %
E4	≤ 25%

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

4. S'ha d'exigir, en qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, que el disseny del sistema d'enllumenat es basi fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts en l'apartat 3 d'aquest article i que compleix els següents requisits:

a) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixes adequades contra l'enllumenat.

b) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vies de circulació ràpida, per exemple)

- c) S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
 - d) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.
 - e) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
5. Sempre que sigui factible, a les calçades de les vies de trànsit es recomana implantar paviments amb un coeficient de lluminància mitjà o grau de lluminositat el més elevat possible i amb factor especular baix.

article 59. Fanals i elements il·luminació

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

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

article 60. Contaminació acústica

1. El Pla general de Felanitx reproduceix en els seus plànols d'informació de la sèrie *PG-PI-12. Renou*, a escala 1:5.000, els nivells de renou determinats en l'Estudi de renou (*Mapa estratègic de renous del municipi de Felanitx. Gener 2016*). Els nous projectes en sòl urbà i en sòl urbanitzable hauran de tenir en compte el valor de l'índex de renou de dia, Ld, determinat en aquest estudi.
2. Amb l'objectiu de minvar el renou, les emissions de partícules i pols, durant les fases d'urbanització i posterior edificació dels sectors urbanitzables i/o les unitats d'actuació urbanística, caldrà triar la maquinària i els equips adequats per a cada feina que disposin de sistemes silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissions de gasos. També s'haurà de preveure en els casos de les actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades no sistemàtiques. Aquestes mesures es concretaran en els projectes d'urbanització i edificació corresponents.

article 61. Construcció de voravies

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

article 62. Passos per a l'entrada de vehicles

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

article 63. Tancament de solars en sòl urbà

1. Els tancaments de solars en sòl urbà han de complir les següents normes:
 - a) En edificació contínua alineada a façana el tancament s'ha de realitzar amb una paret opaca de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m) d'alçada degudament referida. En aquest tipus d'edificació amb reculada de la via pública, el tancament que separi l'espai de reculada de la via pública ha de tenir un acabat similar a la resta de façana, amb un element opac de com a màxim 1 metre d'alçada sobre la rasant de la voravia, i voluntàriament un element vegetal o reixa fins a dos (2,00) metres d'alçada sobre la rasant de la voravia.
 - b) En edificació aïllada o en edificació contínua amb reculada respecte a l'alineació de façana, el tancament d'obra ha de tenir una alçada màxima d'un metre (1,00 m), damunt del qual es pot aixecar un tancament diàfan de fins una alçada mínima de dos metres (2,00 m) i màxima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m).
 - c) Les alçades anteriors s'han d'amidar des de la rasant de la via pública. Quan la rasant de la via pública tingui un pendent considerable, es poden escalonar els tancaments sempre que superin les alçades anteriors i no s'excedeixin en més de quaranta centímetres (40 cm).
2. Els propietaris de solars i parcel·les no edificades, tenen l'obligació de tancar-los complint les determinacions del punt anterior. En cas que els titulars no duguin a terme el tancament preceptiu, l'Ajuntament pot ordenar la corresponent ordre de fer o executar-ho de forma subsidiària i carregar el cost a la propietat.
3. Quan s'obrin noves vies els promotors tenen l'obligació d'efectuar el tancament dels solars resultants en el tram de façana. S'ha de preveure en el projecte tècnic aquest tancament.
4. Quan s'enderroca un edifici sense la construcció immediata d'un altre de nova planta és obligatori tancar la parcel·la. El tancament s'ha de situar sobre l'alineació oficial i ha d'estar recollit dins el projecte d'enderroc. Les xarxes de serveis aeris que passaven per la façana demolida s'han de deixar ben fixats sobre la paret de tancament o enterrats per la voravia.
5. Es poden exceptuar de la condició de tancament obligatori aquells solars o parcel·les no edificats en edificació aïllada on no hi hagi un escaló entre la voravia i el solar, mentre l'estat en què es trobi l'interior del solar no suposi cap perill per a les persones i es trobin situats en àrees en què la seva construcció pugui incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

article 64. Barreres arquitectòniques a l'espai urbà i al transport

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

article 65. Obertura de síquies i excavacions

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

article 66. Elements vegetals

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

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

TÍTOL VUITÈ. PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article G1. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els articles corresponents a les disposicions generals dels paràmetres urbanístics d'aquestes Normes s'identifiquen amb el prefix G i s'estructuren en un nou ordre numèric associat.

2. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:

a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.

b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.

3. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II i s'estructuren en dues seccions:

Secció 1a: Paràmetres referits a la parcel·la.

Secció 2a: Paràmetres referits a l'edifici.

A aquests efectes, cada zona i subzona especifica a quina secció i subsecció relativa als paràmetres d'ordenació li són d'aplicació, d'acord amb el que s'especifica en l'article següent.

Els articles corresponents a la definició bàsica i regulació de paràmetres d'aquestes Normes s'identifiquen amb el prefix P i s'estructuren en un nou ordre numèric associat.

4. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol III que s'estructura amb les seccions següents:

Secció 1a: Usos segons la funció amb cinc usos generals, que contenen varis usos específics que s'enumeren i es defineixen en el corresponent article:

- Residencial.
- Turístic.
- Terciari.
- Industrial.
- Dotacional.

Secció 2a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos:

- Usos admesos: predominants, compatibles o condicionats.
- Usos prohibits: incompatibles.

Secció 3a: Regulació específica dels usos i activitats.

Secció 4a: Paràmetres específics de l'ús d'aparcament.

Els articles corresponents a la definició bàsica i regulació de paràmetres d'aquestes Normes s'identifiquen amb el prefix U i s'estructuren en un nou ordre numèric associat.

5. Aquest POD no estableix definicions sobre els paràmetres urbanístics ni la manera de mesurar-los, sinó que es remet a les que pugui establir el reglament que desenvolupi la LUIB per a l'illa de Mallorca. En tant aquest no sigui vigent, s'aplicaran les definicions que s'incorporen en les disposicions transitòries primera i segona d'aquestes Normes urbanístiques.

article G2. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus bàsic d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques aquest Pla defineix varis tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació en relació:

- a la situació a la parcel·la (edificació aïllada, edificació alineada a espai públic, edificació reculada a espai públic o edificació de volumetria específica), i
- a les edificacions situades a les parcel·les confrontants (edificació entre mitgeres, edificació contínua, edificació aparellada o edificació adossada).

2. Cada zona i subzona d'aquest POD determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general.

article G3. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació, estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant:

- les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o
- directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes Normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic d'edificació regulat en l'article anterior, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- Vd: ordenació volumètrica definida.
- Vf: ordenació volumètrica flexible.

2. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb tres nivells de concreció:

- a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POD i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
- b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POD, on es pot definir, a més de l'establert en l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau.
- c) Volumetria específica (Ve): en els plànols d'ordenació d'aquest POD s'identifiquen aquelles edificacions a les quals es reconeix la seva volumetria existent per que són establiments turístics que han executat obres d'acord amb el que estableix la Disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears.

3. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m², o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:

- l'indars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en aquestes Normes urbanístiques o,
- directament només pels paràmetres regulats en aquestes Normes urbanístiques amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.

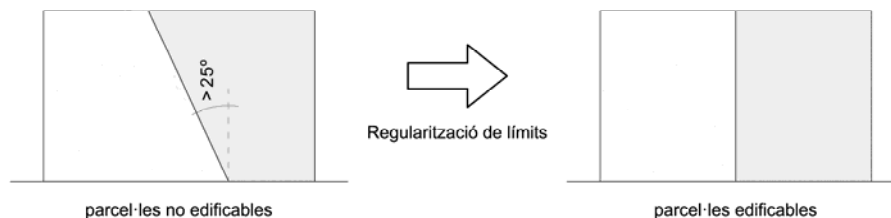
4. Cada zona i subzona del sòl urbà del POD i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

CAPÍTOL II. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ORDENACIÓ

SECCIÓ 1A. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

article P1. Parcel·la mínima

1. La seva definició i la manera de mesurar-la es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder-hi edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició les parcel·les del sòl urbà consolidat amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre, que puguin justificar la seva preexistència anterior a l'aprovació inicial del present Pla.
3. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle major de 25° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situada en relació al vial que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior i que no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima regulada en el present article, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.



article P2. Amplada mínima de parcel·la

1. La seva definició i la manera de mesurar-la es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. L'amplada mínima de parcel·la establerta en cada zona i subzona d'aquest Pla s'ha de mantenir en tota l'amplada de la part edificable de la parcel·la si el tipus bàsic de la zona és el d'edificació situada en relació amb el vial.

SECCIÓ 2A. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article P3. Coeficient d'edificabilitat

1. La seva definició i la manera de mesurar-la es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. El coeficient d'edificabilitat és una condició particular que es fixa en cadascun dels articles que regulen les zones de tipologia aïllada o de volumetria flexible.

article P4. Superfície edificable (sostre)

1. La seva definició i la manera de mesurar-la es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. La superfície o sostre edificable s'obté:
 - a) com a resultat del producte del nombre de plantes màximes per la superfície inclosa dins de la profunditat màxima edificable per a les zones amb edificacions alineades o reculades a espai públic; o
 - b) com a resultat de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat sobre la parcel·la edificable per a les zones de tipologia aïllada o de volumetria flexible.

article P5. Profunditat edificable

1. La seva definició i la manera de mesurar-la es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. En les zones d'edificació alineada o reculada a espai públic s'estableix per a cada illa una profunditat màxima edificable, expressada en metres, grafiada en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.
3. A l'interior de l'illa, la profunditat màxima edificable establerta no pot ser superada per cossos sortints, però sí per elements sortints no superiors a 50 cm.

article P6. Índex d'intensitat d'ús residencial

1. Per a cada qualificació de sòl urbà es defineix en el corresponent article l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR), que equival a la superfície d'espai dins la profunditat edificable per a cada habitatge en el cas de les zones amb edificacions alineades o reculades a espai públic; i a la superfície de parcel·la necessària per a cada habitatge en el cas de les edificacions de tipologia aïllada.
2. Si el quocient de la superfície de la parcel·la entre l'índex d'ús residencial no dona un nombre enter, s'ha d'arrodonir a l'alça si la fracció decimal és major que 5 i a la baixa si és igual o menor que 5. Sempre es permet, com a mínim, un habitatge per parcel·la.

article P7. Índex d'intensitat d'ús turístic

1. Per a cada qualificació de sòl urbà es defineix en el corresponent article l'índex d'intensitat d'ús turístic (IUT), que equival a la superfície mínima de parcel·la necessària per a cada plaça turística.
2. Si el quocient de la superfície de la parcel·la entre l'índex d'ús turístic no dona un nombre enter, s'ha d'arrodonir a l'alça si la fracció decimal és major que 5 i a la baixa si és igual o menor que 5.

article P8. Ocupació màxima de parcel·la

1. La seva definició i la manera de mesurar-la es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. L'ocupació màxima de parcel·la és condició particular que es fixa en cadascun dels articles que regulen les zones de tipologia aïllada o de volumetria flexible.

article P9. Reculades

1. La seva definició i la manera de mesurar-la es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. Les reculades són condició particular que es fixen en cadascun dels articles que regulen les zones de tipologia aïllada o de volumetria flexible.

article P10. Espai no edificable de parcel·la

1. La seva definició es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. Si les condicions particulars no diuen altra cosa, no es pot edificar ni sobre ni sota rasant, tot i què pot ser ocupada per elements auxiliars com piscines, pèrgoles o instal·lacions.
3. La làmina d'aigua i els dipòsits compensadors de les piscines situades en l'espai lliure de parcel·la s'han de separar de les partions i fons de parcel·la una distància mínima d'un metre (1 m). La maquinària de depuració pot estar dins l'espai de reculada sempre que estigui enterrada o dins l'espai edificable, adequadament protegida acústicament per evitar renous.

article P11. Parets mitgeres

1. La seva definició es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. Per tal de garantir la integració en l'entorn, els paraments de les parets mitgeres de qualsevol classe que puguin ser visibles des de l'exterior s'han de tractar usant colors i materials similars als de la façana. Aquesta obligació és de la propietat de l'edifici, i la propietat de l'edifici o solar contigu ha de consentir l'execució de les obres i les seves reparacions.

article P12. Nombre màxim de plantes

1. La definició d'aquest paràmetre es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. El nombre màxim de plantes es determina per a les zones amb edificacions alineades o reculades a espai públic en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent. Per a les zones de tipologia aïllada o de volumetria flexible es fixa en l'article corresponent a cada zona.

article P13. Altura reguladora màxima

1. La definició de l'altura reguladora màxima (ARM) es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. El paràmetre particular s'estableix en cadascuna de les zones, segons el nombre de plantes establertes.

article P14. Altura total màxima

1. La definició de l'altura màxima i la manera de mesurar-la es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. Com a norma general es prendrà una alçada superior en 2 metres per damunt l'alçada reguladora màxima.
3. Els badalots, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos sobre la coberta han de complir les condicions de les construccions permeses per damunt l'alçada reguladora i s'han de tractar en harmonia amb la façana i emprant materials i colors semblants.

article P15. Plantes sota rasant

1. La definició de les plantes soterrani i les seves mesures mínimes es determinen en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. En cas que les condicions particulars de les zones diguin altra cosa, s'admetrà una planta soterrani sota l'edificació principal.

article P16. Cossos i elements sortints

1. La seva definició i la manera de mesurar-los es determina en l'annex II de la DT 1a d'aquestes Normes.
2. Cap element d'un edifici, tant si en forma part com si és una instal·lació adossada a una façana, tant si és decoratiu o arquitectònic com fix, desmuntable o mòbil, no pot sobresortir de l'alineació, és a dir, volar sobre la via pública, a alçada inferior a tres metres i vint centímetres (3,20 m) sobre la rasant de la voravia i a quatre metres (4 m) sobre la rasant de la via quan no tingui voravies, a excepció de marquesines, rètols, aparells d'il·luminació i tendals, per als quals s'estableixen les corresponents condicions en aquestes Normes. Queden incloses en aquesta prohibició les persianes, portes, reixes i tota classe d'elements de tancament, els quals s'han de disposar de tal forma que, en cap de les posicions, no sobresurtin de l'alineació oficial a alçada inferior a tres metres i vint centímetres (3,20 m) sobre la rasant de la voravia i a quatre metres (4 m) sobre la rasant de la via si no té voravies. Queden exclosos d'aquesta limitació els goterons dels ampits de les finestres i les persianes dels edificis catalogats.
3. Els aparadors i mostradors, desmuntables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.
4. En cas que les condicions particulars de les zones no estableixin alguna determinació més restrictiva, s'estarà al següent:
 - a) Els cossos sortints i balcons no poden sobrepassar un desè (1/10) de l'amplada de la via pública, ni ser superiors a un metre i cinquanta centímetres (1,50 m). Han d'estar separats, com a mínim, quinze centímetres (15 cm) de la vertical del límit de la voravia amb el vial, i cap a l'edifici pertinent. Igualment, s'han de separar dels eixos de mitgeres a una distància no inferior al vol màxim permès sobre la via.
 - b) En cap cas no s'admeten cossos sortints ni balcons en carrers amb amplada inferior a cinc metres (5 m).
 - c) En carrers amb paviment per a vianants, sense voravia diferenciada, s'han d'aplicar els apartats anteriors considerant que l'amplada de la voravia és de noranta centímetres (90 cm).

CAPÍTOL TERCER. PARÀMETRES URBANÍSTICS D'ÚS

article U1. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POD i del planejament derivat que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- Atenent a la funció urbanística es classifiquen els usos com a: globals, específics i/o detallats.
- Atenent al domini es classifiquen els usos com a: públics, privats o col·lectius.
- Atenent a la permissibilitat es classifiquen com a: predominants, compatibles, condicionats o incompatibles.

SECCIÓ 1A. ELS USOS SEGONS LA FUNCIO URBANÍSTICA

article U2. Usos globals, usos específics i detallats

- Els usos globals són aquells que el POD estableix genèricament per a un sector, zona, subzona o sistema.
- Els usos detallats són aquells dins dels específics pels quals el POD considera necessari una regulació més ajustada respecte a l'ús global.
- Les condicions d'ús que aquest POD regula per a cada zona o subzona del sòl urbà es determinen en una taula en la que consten els usos globals i els detallats següents:

Ús global	Ús detallat
<u>Residencial</u>	Unifamiliar Plurifamiliar Comunitari Habitatge de protecció pública
<u>Turístic</u>	Allotjament turístic Establiment turístic complementari Compatible i secundari al turístic
<u>Terciari</u>	Comercial Administratiu privat Recreatiu Taller mecànic Taller artesanal
<u>Industrial</u>	Productiu Emmagatzematge Tecnològic
<u>Dotacional</u>	Comunicacions Infraestructures o serveis urbans Espai lliure Equipament

SECCIÓ 2A. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS

article U3. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el POD estableix la següent classificació:

1. Usos predominants. S'entén per ús predominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POD estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el POD estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

article U4. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu la LUIB. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ 3A. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article U5. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present POD estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.

article U6. Situacions de compatibilitat d'usos

1. El règim de compatibilitat dels usos és la concreció, per a cada zona de normativa diferenciada, de la relació d'usos que s'hi admeten, així com el nivell de permissivitat de cadascun.
2. Per a cada zona les ordenances particulars defineixen un ús predominant, usos compatibles, usos prohibits. En alguns casos s'estableixen limitacions o condicionants.
3. Els usos que no figuren expressament com a predominants o compatibles es consideren prohibits.
4. Els instruments de planejament urbanístic derivat, com plans parcials i plans especials, poden regular d'una manera més restrictiva l'assignació d'usos pel que fa al seu àmbit de localització, categories permeses i distribució a l'interior de les edificacions, en funció de les determinacions concretes que dirigeix el Pla general al corresponent àmbit parcial o especial d'ordenació.
5. Es defineixen les següents situacions:

Situació 1: en qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, tret de la situació 2.

Situació 2: en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (com a mínim el 50% de l'ús ha d'estar en planta baixa).

Situació 3: en edifici d'activitat exclusiva de l'ús.

SECCIÓ 4A. PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ÚS D'APARCAMENT

article U7. Dotacions d'aparcament en parcel·la

1. En cas que les condicions particulars de les zones no diguin altra cosa, el nombre de places que s'ha de reservar ve determinat segons l'ús previst:

- Residencial: 1 plaça per cada habitatge.
- Turístic: s'ha de complir el que preveu la legislació específica, i com a mínim una plaça per cada sis places turístiques.
- Comercial i administratiu: 1 plaça per local o per cada cent metres quadrats (100 m²) d'edificació.
- Sales de reunió d'ús públic i espectacles: 1 plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) d'edificació.
- Esportiu: deu per cent (10 %) de la superfície de la parcel·la, excepte quan se'n justifiqui la disminució en funció dels aparcaments públics circumdants. Com a mínim 1 plaça per cada 50 persones (comptant jugadors i espectadors).
- Assistencial o sanitari: 1 plaça per cada cent metres quadrats (100 m²) d'edificació o per cada quinze (15) llits.
- Resta d'usos: 1 plaça per cada cent metres quadrats (100 m²) d'edificació.

2. En cas que a un mateix edifici coexisteixin diferents usos, per calcular el nombre de places que cal reservar s'han de sumar, inclosos els respectius decimals, el nombre de places que resultin de cada ús. El resultat, si la fracció decimal és major que 5 serà a l'alça i si és igual o menor que 5 serà a la baixa.

3. En casos d'ampliació d'edificis existents, només es computa la superfície d'ampliació per al càlcul del nombre de places d'aparcament. En cas de canvis d'usos i reformes integrals es computa tota la superfície de l'edifici.

4. En els edificis de nova planta és obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan el nombre de places d'aparcament que resulta d'aplicar els coeficients de l'article anterior és igual o superior a les tres (3) places d'aparcament. Malgrat l'anterior, a la zona RE-NA no és obligatòria aquesta reserva quan la façana disposi de menys de set metres (7 m) d'amplada, ni quan es tracti d'un establiment de turisme d'interior, ni quan es tracti d'un edifici destinat íntegrament a ús d'equipament.

5. No és obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament en els edificis existents on no s'incrementi el sostre edificat, sempre que:

- siguin actuacions en edificis catalogats;
- siguin canvis d'ús quan el nombre resultant de places que s'haurien de preveure en el cas de nova planta, considerant els usos de tot l'edifici, sigui igual o inferior a quatre (4) places; o
- siguin edificis destinats íntegrament a equipament.

6. En el cas de les reformes integrals s'estarà a les disposicions de l'apartat 15.d) d'aquest article. En les ampliacions, no és obligatòria la reserva de places d'aparcament en ampliacions inferiors al 20% de la superfície existent. El número de places es referirà a la superfície que s'amplia o es canvia d'ús.

7. No és obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament en els edificis destinats a turisme d'interior.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Mentre no s'aprovi el reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears per l'illa de Mallorca seran d'aplicació les disposicions en matèria de qualitat urbana, usos del sòl i sobre les condicions de la xarxa viària que es reproduïxen tot seguit:

DISPOSICIONS EN MATÈRIA DE QUALITAT URBANA, USOS DEL SÒL I SOBRE LES CONDICIONS DE LA XARXA VIÀRIA

Article 1. Regulació dels usos

Per regular els usos del sòl i del subsòl, els instruments de planejament urbanístic n'han de considerar la classificació d'acord amb les característiques materials, la utilització i la titularitat, i la definició a efectes funcionals, d'acord amb les regles següents:

1. Classificació dels usos d'acord amb les característiques materials que tenen:

- a) Ús global: correspon a les activitats i sectors econòmics bàsics: residencial, turístic, terciari, industrial i dotacional. L'assignació a una categoria o qualificació de sòl d'un ús global condiciona l'assignació posterior d'usos detallats, de tal manera que hi han de ser subsumibles.
- b) Ús detallat: correspon a les distintes categories en què es poden dividir els usos globals, com plurifamiliar o unifamiliar, residencial d'habitatge lliure o subjecte a règim de protecció pública, comercial, turístic en les modalitats establertes a la legislació sectorial, oficines o altres subcategories anàlogues.
- c) Ús majoritari o predominant: correspon al que disposa d'una major superfície edificable computada en metres quadrats de sostre.
- d) Ús compatible: correspon al que el planejament admet que es pot realitzar de forma conjunta amb l'ús majoritari.
- e) Ús prohibit: és un ús prohibit el que defineix així específicament el planejament que correspon. A manca d'aquesta precisió en el pla, tenen aquesta condició els que siguin incompatibles amb els usos permesos.
- f) Ús provisional: correspon a l'ús que, de forma excepcional, s'autoritza amb un caràcter no permanent en el sòl, que no requereix obres ni instal·lacions permanents, i no dificulta l'execució del planejament, en els termes que estableix la LUIB i el reglament que la desenvolupi.

2. Classificació dels usos per la utilització que se'n fa:

- a) Ús públic: el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que estableix la legislació a l'efecte.
- b) Ús col·lectiu: el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.
- c) Ús privat: el que desenvolupen els particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

3. Classificació dels usos segons la titularitat:

- a) Ús de domini públic: el que el planejament en determina una titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists que es consideren d'interès públic i social.

b) Ús de domini privat: el que el planejament en determina una titularitat privada de la resta dels usos assignats no inclosos en la lletra anterior.

4. Definició dels usos segons les característiques funcionals:

a) Ús residencial: és l'ús que s'estableix en edificacions destinades a l'estada permanent de les persones. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

I) Ús residencial unifamiliar aïllat o entre mitgeres: és l'ús corresponent a l'allotjament d'una sola família en el total d'un edifici, constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral i té accés exclusiu des de la via pública.

II) Ús residencial plurifamiliar, constituït per dos o més habitatges en una única edificació col·lectiva, amb accessos i elements comuns a la totalitat de les unitats d'habitatge.

III) Ús residencial comunitari, constituït per l'ús establert en edificis destinats a l'allotjament permanent de col·lectius de persones que no constitueixen unitats familiars.

IV) Ús residencial d'habitatge de protecció pública, constituït per un ús residencial subjecte al règim d'habitatge de protecció pública d'acord amb les modalitats que estableixi aquesta normativa sectorial.

b) Ús turístic: és l'ús constituït per les activitats que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents dels del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats, i que inclouen els serveis d'allotjament, restauració o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

I) Ús d'allotjament turístic: integrat per les activitats consistents en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense. Llevat de les excepcions establertes en la legislació turística, no s'admet l'ús detallat d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.

II) Ús d'establiment turístic: integrat per les activitats que, incloent o no el servei d'allotjament, es duen a terme en unitats funcionals dirigides i disposades per a la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics d'acord amb la legislació sectorial.

III) Ús compatible i secundari al turístic: integrat per les activitats i els usos que determina, amb aquest caràcter detallat, el planejament urbanístic, d'acord amb la legislació autonòmica pròpia de les Illes Balears.

c) Ús terciari: és l'ús destinat a activitats que, amb caràcter lucratiu i no incloses dins l'ús global turístic, estan orientades al comerç de béns de consum, la prestació de serveis i l'activitat administrativa d'iniciativa privada. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

I) Ús comercial: és el que, d'acord amb la legislació sectorial, comprèn les activitats destinades al subministrament de béns al públic mitjançant la venda i la prestació de serveis a persones particulars. S'hi ha de distingir l'ús de gran establiment o superfície comercial, d'acord amb la legislació sectorial.

II) Ús administratiu privat: és el que comprèn els locals destinats a la prestació de serveis professionals, financers, d'informació o anàlegs, sigui a les empreses o a les persones particulars.

III) Ús recreatiu: és el que comprèn les activitats lligades a l'oci i l'esbarjo en general, com les sales d'espectacles, cines, sales de joc, parcs d'atraccions o activitats anàlogues.

IV) Ús de taller: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i estris, la producció artesanal, com també les arts plàstiques i gràfiques.

d) Ús industrial: és el que comprèn les activitats destinades a l'obtenció, reparació, manteniment, elaboració, transformació o reutilització de productes industrials, així com l'aprofitament, recuperació o eliminació de residus o subproductes. S'hi distingeixen, amb caràcter no exhaustiu, els usos detallats següents:

I) Ús productiu: és el que comprèn les activitats de producció de béns en sentit estricte.

II) Ús d'emmagatzematge: comprèn el dipòsit, custòdia i distribució tant dels béns produïts com de les matèries primeres necessàries per al procés productiu.

e) Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els usos detallats següents:

I) Ús de comunicacions: és el que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, incloent-hi les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els usos de comunicacions següents:

- L'ús de xarxa viària, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.
- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar-hi els vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el de dipòsit o de guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.
- L'ús de transports, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i a l'estada de persones, tant de transport públic, com privat o col·lectiu.

II) Ús d'infraestructures o serveis urbans: és el que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus, les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia i els cementeris. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'infraestructures o serveis urbans següents:

- L'ús d'instal·lacions i serveis, que comprèn les activitats destinades a les grans xarxes d'abastiment i centres de producció o emmagatzematge d'energia, i també les xarxes i instal·lacions de tractament de residus.
- L'ús de comunicacions i telecomunicacions, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i les instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions, com els de correus, telègrafs i telèfons; i telecomunicacions, com els de ràdio, televisió i transmissió de dades.
- L'ús d'estacions de serveis, que comprèn els espais i els edificis destinats exclusivament a subministrament de combustibles.
- L'ús de cementeris: són les activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementeris o tanatoris, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

III) Ús d'espai lliure: és el que comprèn les zones verdes i els jardins, siguin de titularitat pública o privada. S'hi poden diferenciar els usos següents:

- L'ús d'espais lliures d'ús i domini públics, que comprèn les zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i l'esplai de la població. En tot cas, per a aquest ús s'ha d'aplicar allò que determina el punt 3 d'aquest Annex.
- L'ús d'espais lliures privats, que comprèn les àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat.

IV) Ús d'equipaments: és el que comprèn els usos integrats per distintes activitats com les de formació, l'assistencial o l'administrativa, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. Amb caràcter no exhaustiu, s'hi poden diferenciar els usos d'equipaments següents:

- L'ús educatiu, que comprèn les activitats destinades a la formació escolar, universitària o acadèmica de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús cultural, que comprèn les activitats destinades a la formació intel·lectual i cultural, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús esportiu, que comprèn les activitats destinades a la pràctica esportiva de les persones, siguin de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús religiós, que comprèn les activitats destinades al culte religiós, siguin de titularitat pública o privada, com també els usos que s'hi associen i a les formes de vida associativa religiosa. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús administratiu o institucional, que comprèn les activitats pròpies dels serveis de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals. S'hi inclouen, així mateix, els usos destinats a la salvaguarda de persones i béns, com parcs de bombers, policia i forces de seguretat, protecció civil o altres usos anàlegs.
- L'ús sanitari, que comprèn les activitats destinades a la prestació de serveis mèdics o quirúrgics, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.
- L'ús assistencial, que comprèn les activitats destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes socials, incloent-hi usos més generals com les residències de persones grans, els centres geriàtrics, de tractament de dependències i d'assistència social en general, que poden ser de titularitat pública o privada. En el cas d'activitats de titularitat privada, aquest ús comporta aprofitament urbanístic.

Article 2. Categories de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics

1. Als efectes prevists en la LUIB les reserves de sòl per a espais lliures que prevegi el planejament urbanístic es divideixen en les categories següents:

- a) Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de 200 metres quadrats i permetre que s'hi inscriuï un cercle de 12 metres de diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.
- b) Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de 1.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscriuï un cercle de 30 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.
- c) Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de 15.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscriuï un cercle de 100 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

2. Els espais lliures han de reunir les condicions següents:

- a) Tenir les condicions apropiades per plantar-hi espècies vegetals, en almenys un 50 % de la superfície.
- b) Ha de tenir la posició que suposi un servei millor a les persones residents i usuàries, i estan prohibides les localitzacions d'accés difícil, les que envaeixin una zona de pas de vianants i les que tinguin manca de centralitat.
- c) No es poden destinar a espai lliure porcions residuals de la parcel·lació, ni es poden considerar com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A aquest efecte, les rotondes no poden computar com a part de les zones verdes, però sí que poden fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'apartat anterior,

excepte el diàmetre de cercle que s'hi ha de poder inscriure, que pot ser d'un mínim de 20 metres, en comptes dels 30 exigits amb caràcter general.

d) Només es poden destinar a usos generals i normals que no excloguin ni limitin la utilització pública i conforme a la seva destinació, encara que el planejament hi pot admetre petites instal·lacions accessòries a la seva funcionalitat com quioscs o elements similars, d'una sola planta i de superfície inferior a un 5 % del total de la zona.

e) Les zones de protecció que estableix la legislació sectorial en matèria d'infraestructures de carreteres o transports, de protecció del domini públic marítim i terrestre o hidràulic o altra legislació sectorial anàloga, tenen la funcionalitat pròpia que estableix aquella normativa i, per tant, no poden computar a l'efecte de la seva consideració com a zona verda.

f) L'emplaçament ha d'evitar les zones de topografia natural que encareixin en excés la urbanització, o impliquin desmunts d'impacte paisatgístic inadequat.

3. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en aquest apartat. Els documents de planejament han d'identificar cada equipament amb les sigles adients per diferenciar-ne tant el caràcter local o general com diferenciar-los dels equipaments de titularitat privada, d'acord, si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LUIB.

a) Educatiu: comprèn els centres docents i d'ensenyament, en tots els seus nivells.

b) Esportiu: comprèn les instal·lacions per practicar l'esport, tant a l'aire lliure com en espais tancats, de localització preferent, si escau, de forma adjacent als sòls d'equipament educatiu.

c) Cultural: comprèn les biblioteques, teatres, museus i altres serveis de finalitat anàloga.

d) Sanitari: comprèn les instal·lacions i els serveis sanitaris.

e) Assistencial: comprèn les instal·lacions i els serveis d'assistència i de benestar social.

f) Serveis urbans: comprèn les instal·lacions de protecció civil, militars, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà, cementeris, abastaments, infraestructures dels transports, de les comunicacions i de les telecomunicacions.

g) Administratiu i institucional: comprèn els elements que integren les xarxes institucionals i dependències de les administracions públiques i els seus ens instrumentals, les judicials i les altres de naturalesa anàloga.

h) Habitatge dotacional: compren l'activitat de titularitat pública definida a l'apartat I de l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

La superfície i la dimensió del sòl de cadascun dels equipaments públics ha de complir els criteris de la normativa sectorial que regula els serveis, i s'ha d'ubicar en localitzacions que donin el millor servei a les persones residents i usuàries, i es prohibeixen les localitzacions de difícil accés als vianants o mancades de centralitat.

Article 3. Elements integrants de la xarxa viària i condicions de funcionalitat

1. En la xarxa viària pública que preveu el planejament urbanístic s'inclou:

a) El viari: són les vies de comunicació, el pla general ha de preveure les àrees reservades als diversos models de trànsit i als mitjans de transport. Les zones enjardinades, com rotondes, bardisses separadores, illots i d'altres anàlogues necessàries per ordenar el trànsit viari, compreses dins de les zones de domini públic de vies supramunicipals, interurbanes o de la xarxa pública municipal es consideren elements de la xarxa viària.

b) Els aparcaments: són les àrees annexes o separades de la xarxa viària, però que per la seva forma o ubicació, només admeten el moviment del vehicle imprescindible per a estacionar-hi.

2. El disseny de la nova xarxa viària que no estigui inclosa entre les modalitats previstes en la legislació de carreteres s'ha d'ajustar a les condicions funcionals següents:

- a) S'ha d'establir un equilibri entre els perfils longitudinals i transversals dels traçats viaris i el relleu natural dels terrenys, de manera que els pendents dels vials no resultin excessius, ni produeixin moviments de terra que donin lloc a desmunts i terraplens inadequats pel seu impacte paisatgístic o visual.
- b) Excepte casos excepcionals, que s'han de justificar expressament, el pendent dels vials de trànsit rodat no pot superar el 15 %. Els carrers de vianants han de disposar de trams escalonats quan el seu pendent superi el 15 %. No s'admeten recorreguts de carril bici en àrees de sòl urbà i urbanitzable el pendent dels quals superi el 15 %.
- c) Tots els vials han de permetre el pas dels vehicles d'emergència, per a la qual cosa han de disposar d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, de 5 metres. Així mateix, s'ha d'evitar la formació de punts baixos que impedeixin el desguàs natural de les aigües de pluja a través de la superfície viària.
- d) En els nous desenvolupaments urbanístics, s'ha d'implantar un recorregut de carril bici que discorri, almenys, pels eixos principals de l'ordenació i que connecti, si és el cas, amb la xarxa de carril bici ja implantada en les àrees urbanitzades i amb l'estructura de camins del medi rural, quan l'actuació sigui confrontant a terrenys no urbanitzats.
- e) Els carrers i la resta d'elements que integren la xarxa viària s'han de dissenyar en el planejament de manera que en garanteixin el compliment i permetin la funcionalitat de la normativa sectorial en matèria d'itineraris adaptats i d'accessibilitat que sigui aplicable en cada cas.
- f) Les àrees de vianants han d'estar separades del trànsit rodat i han de reunir les condicions necessàries de seguretat enfront de la resta de mitjans de transport motoritzats. No obstant això, s'hi pot autoritzar a través d'elles l'accés a aparcaments privats i a parcel·les que no disposin d'un altre accés alternatiu.

3. En sòl urbanitzable, els elements de la xarxa viària que no estiguin inclosos dins les modalitats previstes en la legislació de carreteres, s'han d'ajustar a les dimensions següents:

- a) L'amplària mínima dels vials de trànsit ha de ser la que s'indica en la taula següent, en funció de l'ús global, la intensitat de l'edificació i el caràcter de la via:

	Vial de sentit únic	Vial de doble sentit
Ús global residencial o turístic - intensitat d'edificació		
- Major de 0,60 m ² /m ²	16 metres	20 metres
- Entre 0,60 m ² /m ² i 0,30 m ² /m ²	12 metres	16 metres
- Menor de 0,30 m ² /m ²	10 metres ²	12 metres ²
Ús global terciari	16 metres	20 metres
Ús global industrial	18 metres	24 metres

En àmbits o sectors d'ús dominant residencial s'admet que un 25 % de la superfície viària total tingui dimensions mínimes inferiors un 20 % a les establertes en el quadre anterior per a carrers de nivell de distribució local o d'importància relativa menor. Així mateix, en àmbits o sectors de sòl urbanitzable directament ordenat i de dimensió reduïda s'admeten excepcionalment amplàries inferiors a les del quadre, sempre que en quedi acreditada la suficiència i funcionalitat per atendre els usos i nivells d'intensitats que preveu el planejament i que es justifiqui per raons de manteniment de l'homogeneïtat amb les característiques dels vials de trànsit del sòl urbà confrontant.

- b) En les zones de nou desenvolupament, les voreres han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres i han d'incorporar arbratge d'alineació, amb la limitació de no condicionar l'amplària efectiva de pas i

sempre que sigui compatible amb les xarxes de serveis. Les de més de 2 metres d'amplària han de disposar sempre d'arbratge d'alineació.

c) Les calçades destinades a la circulació de vehicles han de disposar d'una amplària mínima de 4,50 metres en els vials d'un sol sentit de circulació i de 6 metres en els vials amb doble sentit de circulació.

d) Les bandes específiques de carril bici han de disposar d'una amplària mínima de 2 metres.

e) Les places d'aparcament han de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 per 5,00 metres. Quan en els instruments de planejament no es delimitin gràficament les places d'aparcament, les dimensions indicades anteriorment són les que s'utilitzaran per a calcular el nombre de places possibles a cada banda d'aparcament en cordó o en bateria.

En tot cas, en la previsió de places d'aparcament, s'han de complir les determinacions sobre reserves obligatòries establertes en la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques, d'acord amb els requeriments i estàndards superficials que s'hi fixen.

Així mateix, el planejament ha d'establir les previsions adients amb relació als aparcaments de caràcter privat.

4. En les zones específiques d'aparcament, el còmput de les places d'estacionament resultants s'obtindrà de la distribució concreta de places que es fixi en els plànols d'ordenació o, subsidiàriament, s'aplicarà un estàndard mitjà d'una plaça d'aparcament per cada 20 metres quadrats de reserva de zona d'aparcament. En aquestes zones específiques s'ha d'exigir com a mínim la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, amb la distribució homogènia en tota la superfície.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

Mentre no s'aprovi el reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears per l'illa de Mallorca seran d'aplicació les *Disposicions en matèria de definicions i paràmetres urbanístics* que es reproduïen tot seguit:

DISPOSICIONS EN MATÈRIA DE DEFINICIONS I PARÀMETRES URBANÍSTICS**SECCIÓ 1A DEFINICIONS****SUBSECCIÓ 1A. DEFINICIONS RELATIVES AL TERRENY I ALTRES****Article 1. Definicions relatives al terreny****1. En funció de la seva transformació:**

- a) Terreny natural: situació del terreny abans de qualsevol actuació de transformació sobre ell.
- b) Terreny modificat o alterat: situació del terreny que ha estat prèvia i artificialment transformat.
- c) Terreny final: situació del terreny una vegada comesa l'actuació de transformació sobre ell.

2. En funció de la seva pendent:

- a) Terreny amb pendent baixa: terreny que té una pendent inferior al 10%.
- b) Terreny amb pendent mitjana: terreny que té una pendent entre el 10% i el 20%.
- c) Terreny amb pendent elevada: terreny que té una pendent superior al 20%.

3. Superfície d'un terreny: dimensió de la projecció vertical del terreny sobre un plànol horitzontal. S'amida en m² o en ha.**Article 2. Definicions relatives a les alineacions i rasants****1. Alineacions:**

- a) Alineació de vial: línia que a un plànol d'un planejament representa el pla vertical que delimita els vials i els espais destinats a aparcaments públics amb qualsevol altre espai, sigui de domini públic o privat, i sigui o no edificable.
- b) Alineació de façana: pla vertical a partir del qual se situen les edificacions. Aquestes alineacions poden ser coincidents o reculades respecte de la de vial, segons es determina en algunes zonificacions.
- c) Alineació interior: alineació de façana que, en algunes zonificacions, delimiten el pati interior de les il·letes.

2. Altres:

- a) Mitgera: pla vertical que determina l'eix de simetria del mur que separa dues parcel·les confrontants.
- b) Profunditat edificable: distància perpendicular compresa entre les façanes al vial i la posterior, que determinen l'àrea edificable. Es mesura en metres (m).
- c) Reculada: separació compresa entre una edificació i una alineació o una mitgera, amidada perpendicularment des del punt més sortint de l'edificació. Es mesura en metres (m).

3. Rasants:

- a) Rasant: línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'una vorera o calçada.

- b) Rasant de calçada: rasant definida per la intersecció del plànol de l'eix del vial i pel paviment de la calçada.
- c) Rasant de vorera: rasant definida per la intersecció del plànol d'alineació oficial i pel paviment de la vorera.

Article 3. Definicions bàsiques de construcció i edificació

1. Construcció: element físic constituït per un o més materials resistents que es disposen per sobre o per sota el terreny ocupant una àrea determinada.
2. Edifici o edificació: construcció estable, feta amb materials resistents, que conforma al seu interior espais per habitar o per a altres usos.

SUBSECCIÓ 2A. DEFINICIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS I ALS SEUS COMPONENTS

Article 4. Definicions relatives a les tipologies de les edificacions

1. En relació a la situació a la parcel·la:
 - a) Edificació aïllada: edificació que se situa separada de tots els lindars de la parcel·la.
 - b) Edificació alineada a espai públic (sigui vial o espai lliure): edificació que se situa amb la seva façana confrontant amb el vial o l'espai públic en què es fonamenta.
 - c) Edificació reculada a espai públic (sigui vial o espai lliure): edificació que se situa amb la seva façana separada, a una distància determinada, amb el vial o l'espai públic en què es fonamenta.
 - d) Edificació de volumetria específica: edificació amb una morfologia i disposició singular i predeterminada.
2. En relació a les edificacions situades a les parcel·les confrontants:
 - a) Edificació entre mitgeres: edificació que té els murs de les mitgeres laterals compartits amb els de les edificacions de les parcel·les confrontants.
 - b) Edificació continua: conjunt d'edificacions entre mitgeres.
 - c) Edificació aparellada: edificació que té un mur mitger lateral compartit amb una edificació de una de les parcel·les confrontants.
 - d) Edificació adossada: edificació que té els murs de les mitgeres laterals compartits amb altres semblants conformant totes elles un conjunt ubicat a una única parcel·la.
3. En relació a altres edificacions:
 - a) Edificació exempta: edificació que està separada de qualsevol altra.
 - b) Edificació en illa tancada: edificacions en què les alineacions interiors es disposen de manera que configuren un espai interior
4. En relació als espais edificables:
 - a) Espai edificable de parcel·la a les zonificacions regulades respecte al vial: àrea d'una parcel·la, compresa entre les seves façanes, l'exterior, sigui coincident o reculada respecte de l'alineació de vial, i la posterior que determina la profunditat edificable i els lindars laterals, en la qual poden situar-se les edificacions.
 - b) Espai no edificable de parcel·la: àrea d'una parcel·la que ha de quedar lliure d'edificació. En certs casos s'admeten edificacions auxiliars.

Article 5. Definicions relatives a les parts que conformen un edifici

1. En relació a les plantes que conformen un edifici:

- a) Planta: porció d'espai d'un edifici, comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable, susceptible de ser habitat o destinat a algun ús.
- b) Planta baixa: primera de les plantes d'un edifici a partir del espai de referència.
- c) Planta pis: planta situada per sobre de la planta baixa.
- d) Àtic: planta superior amb al menys una façana reculada respecte a alguna de les generals de l'edificació.
- e) Planta semisoterrani: planta, per sota de la planta baixa, en la que els seus paraments verticals no queden totalment per sota del terreny i el paviment del seu forjat superior queda, en qualsevol dels punts del seu perímetre per damunt del terreny, com a màxim les següents quantitats:

I) si el terreny és sensiblement pla o té un pendent inferior al 10 %: 1 metre;

II) si el terreny és inclinat o té un pendent entre el 10 % i el 20 %: 1,50 metres i

III) si el terreny és muntanyós o té un pendent superior al 20 %: 1,90 metres

Queda sempre exceptuat d'aquesta condició l'espai necessari per a l'accés de vehicles a les plantes soterrades.

f) Planta soterrani: planta, per sota de la planta baixa, en la que els seus paraments verticals queden totalment per sota del terreny, excepte en l'espai necessari per a l'accés de vehicles a les plantes soterrades.

g) Forjat sanitari: forjat situat per sobre del terreny, que constitueix el trespol de la planta més baixa d'un edifici.

h) Cambra sanitària: espai no habitable i sense ús situat entre el terreny i la cara inferior del forjat sanitari.

2. En relació a l'envolupant d'un edifici:

a) Façana: cara externa de cadascun dels murs de tancament d'un exterior edifici.

b) Coberta: element constructiu que protegeix i corona la part superior de les edificacions.

c) Cos sortint: part de l'edificació que sobresurt de la façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable.

d) Galeria: cos sortint, tancat en tot el seu perímetre, majoritàriament format per elements vidriats.

e) Balcó: cos sortint, obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.

f) Element sortint: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana i de caràcter fix, que no es habitable ni ocupable.

g) Cornisa: element sortint de la coberta. També rep el nom de ràfec o volada.

h) Porxo: cos cobert i obert com a mínim en algú dels seus laterals. Es considera que una part del perímetre d'un porxo és tancat quan l'altura del tancament per sobre del paviment es superior a 1,70 metres. També rep el mateix nom una edificació exempta, que pot tenir fins els 4 laterals oberts.

i) Pèrgola: porxo que té per coberta tan sols un entramat calat de barres repartides uniformement, de tal manera que la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, ha de ser superior a 5.

j) Terrassa: espai extern, obert i descobert, pavimentat i transitable, situat sobre un cos d'edificació o sobre el terreny exempt d'edificació.

k) Pati: espai exterior situat a la part baixa d'un pati de llums, limitat per tancaments verticals de l'edificació.

l) Pati de llums: espai tancat de manera vertical, totalment o parcialment per edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a les dependències que ho volten, tal com s'indica al punt IV.4 de l'Annex I del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament,

d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. També rep el nom de montpeller.

Article 6. Definicions relatives a les distàncies, superfícies i volums d'una edificació

1. Distàncies. Es mesuren en metres.

a) Altura lliure: distància compresa entre el paviment i el sòtil (cel ras o intradós de forjat) tal com s'indica al punt II.3 de l'Annex I del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

b) Altures a efectes urbanístics, tal com son l'altura reguladora i l'altura total: paràmetre urbanístic tal com s'indica a l'article 11.1 d'aquest Annex.

2. Superfícies. Es mesuren en metres quadrats (m²). En els casos de superfícies d'un element qualsevol en que els murs exteriors de tancament computen, si aquests son compartits amb un altre element, llavors computen, per cada un d'ells, únicament fins a l'eix de simetria del mur compartit.

a) Superfície útil:

I) Superfície útil d'una dependència: superfície transitable compresa entre tots els elements verticals constructius que la delimiten, tal com s'indica al punt II.1.a) de l'Annex I del Decret 145/1997 citat a l'apartat anterior.

II) Superfície útil d'un immoble, ja sigui habitatge o local: és la suma de totes les superfícies, definides i comptabilitzades d'acord amb el punt anterior, de les dependències que la integren, tal com s'indica al punt II.1.b) de l'Annex I del Decret 145/1997 citat a l'apartat anterior.

b) Superfície construïda. També rep el nom de superfície edificada.

I) Superfície construïda d'un element: dimensió de la superfície horitzontal, inclosos els seus tancaments.

II) Superfície construïda d'una edificació: suma de les superfícies horitzontals amb els còmputos corresponents que s'indiquen a continuació:

- La superfície de les diferents plantes tancades, inclosos els tancaments, computen al 100 %.
- La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment fins a les dues terceres parts del seu perímetre computen al 100%.
- La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment menys de les dues terceres parts del seu perímetre computen al 50%.
- La superfície de les pèrgoles computen al 25%.
- La superfície de les terrasses i patis descoberts no computen.
- El planejament general municipal pot determinar, a més de l'anterior, aquelles altres construccions i instal·lacions que tampoc computen.

III) Superfície construïda a una parcel·la. suma de les superfícies construïdes de totes les edificacions existents al seu interior.

IV) Superfície construïda a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.1.c) d'aquest Annex.

c) Superfície ocupada

I) Superfície ocupada: projecció vertical sobre un pla horitzontal del conjunt de les superfícies compreses entre les línies externes de les edificacions, inclosos els soterranis, semisoterranis, porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm., així com les piscines, inclosos el murs de contenció.

II) Superfície ocupada a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.2.c) d'aquest Annex.

d) Altres superfícies:

I) Superfície edificable: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, el que es pot edificar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.1.a) d'aquest Annex. També rep el nom de superfície de sostre edificable.

II) Superfície coberta: projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, excloent els soterranis i semisoterranis, i incloent porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm.

III) Superfície d'ocupació: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, la superfície que l'edificació i resta d'elements indicats al punt anterior poden ocupar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.2.a) d'aquest Annex.

3. Volums. Es mesuren en metres cúbics (m³).

a) Volum: dimensió compresa entre la cara superior del forjat mes baix, les cares exteriors dels tancaments dels paraments verticals i la cara exterior del parament de coberta, inclosos porxos i cossos volats i exclosos els patis de llums interiors.

b) Volum edificable: paràmetre urbanístic en valor absolut que indica, en funció de la normativa d'aplicació, en el seu cas, el que es pot edificar legalment a una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.3.b) d'aquest Annex.

c) Volum edificat a efectes urbanístics: paràmetre urbanístic resultant d'una parcel·la, tal com s'indica a l'article 12.3.c) d'aquest Annex.

SUBSECCIÓ 3A. DEFINICIONS RELATIVES A ALINEACIONS I RASANTS I A OBRES EN EDIFICIS

Article 7. Definicions relatives als tipus d'obres i intervencions als edificis

1. Tipus d'obres per la seva entitat

a) Obra nova: obres de construcció de nova planta sobre parcel·les sense edificar o les que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis existents a parcel·les prèviament edificades.

b) Obres d'intervenció a edificis existents:

I) Enderrocament: eliminació total o parcial d'una edificació existent.

II) Manteniment: obres i treballs a efectuar de forma periòdica per a prevenir el seu deteriorament, o bé reparacions puntuals, amb l'objecte de mantenir el seu estat de conservació i complir amb els requisits bàsics de reposar les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic, tal com s'indica a l'article 122.1.a de la LUIB.

III) Reforma: obres que, sense alterar els seus paràmetres urbanístics, no siguin les estrictament necessàries per al seu manteniment.

IV) Ampliació: obres que suposen incrementar la grandària d'una edificació existent.

2. Tipus d'intervencions en edificis existents

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

- b) Restauració: obres amb la finalitat de retornar una edificació o a una part d'ella a les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seues estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.
- c) Rehabilitació: obres de millora de les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat, eficiència energètica i d'habitabilitat de l'espai interior, sense modificar les característiques estructurals i els aspectes fonamentals de la seva tipologia edificatòria, tal com s'indica a l'article 4.j) de la Llei d'habitatge de les Illes Balears.
- d) Consolidació: obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforçament o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici.
- e) Reestructuració: obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.
- f) Reforma o rehabilitació integral: obres que suposin una afecció superior al 50 % de la seva superfície, tal com s'indica a l'article 4.k) de la Llei d'habitatge de les Illes Balears, i en tot cas amb la renovació completa de les seves instal·lacions.
- g) Reconstrucció: obres de nova planta amb la finalitat de reposició d'un edifici prèviament existent, que pot incloure el enderrocament previ. La reproducció o reconstrucció pot ésser parcial.

SECCIÓ 2A PARÀMETRES URBANÍSTICS

SUBSECCIÓ 1A. CONCEPTES RELATIUS ALS PARÀMETRES URBANÍSTICS

Article 8. Definició de paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics d'una parcel·la constitueixen el conjunt de condicions que determinen les possibilitats edificatòries i d'ús que des de la normativa urbanística li resulten d'aplicació en funció de la qualificació urbanística assignada i que es precisa per la situació de la parcel·la en el plànol d'ordenació del planejament corresponent.

Article 9. Determinació dels paràmetres urbanístics

Els paràmetres urbanístics que determinen les possibilitats edificatòries i d'ús d'una parcel·la són, com a mínim, les següents:

1. La classificació i la qualificació del sòl
 - a) La classificació del sòl respon a l'indicat als articles 18 a 21 de la LUIB.
 - b) La qualificació o la categoria del sòl:
 - I) En el sòl urbà i urbanitzable, la qualificació del sòl respon a l'indicat als articles 25.1 i 42.1.b) de la LUIB.
 - II) En el sòl rústic la categoria del sòl respon a l'indicat als articles 40.1.b) i també al 42.3.d), e) i f) de la LUIB.
2. Les condicions de parcel·lació, respecte tant a la superfície com a l'amplària de la parcel·la, tal com s'indica a l'article 10 d'aquest Annex.
3. L'altura permesa de les edificacions, tant la reguladora i la total, com el nombre de plantes, tal com s'indica a l'article 11 d'aquest Annex.
4. L'edificabilitat i l'ocupació permesa de l'edificació a la parcel·la, tal com s'indica a l'article 12 d'aquest Annex.

5. Els usos urbanístics permesos, tal com s'indica a l'article 1 de l'Annex I de la DT 1a d'aquest POD.
6. Les densitats de població per parcel·la, tant en nombre d'habitatges com de places turístiques, tal com s'indica a l'article 13 d'aquest Annex.
7. La tipologia de les edificacions i la seva situació dins de la parcel·la, tal com s'indica a l'article 4 d'aquest Annex. Així com el fons edificable, en el cas de les edificacions alineades a espai públic (sigui vial o espai lliure), i, en el cas de les aïllades, la reculada de les edificacions, tal com s'indiquen a l'article 2 d'aquest Annex.

SUBSECCIÓ 2A PARÀMETRES URBANÍSTICS

Article 10. Conceptes relatius a les parcel·les

1. Parcel·la mínima: menor superfície que pot tenir una parcel·la per poder edificar-la. Es mesura en metres quadrats (m²), però al sòl rústic també en hectàrees (ha).
2. Amplada mínima de parcel·la: mínima longitud que ha de haver entre els lindars laterals. Es mesura en metres (m).

Article 11. Conceptes relatius a l'altura

1. Respecte a la màxima dimensió permesa, que es mesura en metres (m):
 - a) Altura reguladora:
 - I) En edificacions alineades a vial: dimensió vertical amidada en cada punt des del punt de referència fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
 - II) En edificació aïllada: dimensió vertical amidada des del paviment de la planta baixa, situada en el punt més desfavorable, fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.
 - b) Altura total:
 - I) En edificacions alineades a vial: dimensió vertical amidada des del punt de referència fins al punt més elevat de coronació de cobertes.
 - II) En edificació aïllada: dimensió vertical amidada des del paviment de la planta baixa fins al punt més elevat de coronació de cobertes.

El planejament urbanístic podrà determinar els elements i/o instal·lacions que queden exclosos de l'amidament de l'altura total i que poden sobrepassar-la.
2. Respecte al número de plantes:
 - a) En general: Número de plantes: número màxim de plantes edificables a la parcel·la, inclosa la planta baixa i excloses les plantes semisoterranis i soterranis.
 - b) En edificacions que admeten els àtics: s'indiquen el número màxim de plantes edificables dels dos tipus, tant de les completes com dels àtics que es poden situar sobre aquelles.
 - c) Número mínim de plantes: en l'ordenació de l'edificació segons alineació a vial i volumetria específica, és l'alçada mínima en nombre de plantes.
3. Aspectes relacionats amb l'altura
 - a) Respecte al punt de referència en edificacions alineades a vial:
 - I) En general: el punt mig de l'alineació oficial a la rasant de la via pública. En el cas que la façana del solar amb la via o amb l'espai públic sigui superior al doble del mínim establert a la normativa, es podrà dividir la façana en mòduls iguals o superiors a l'amplada mínima i escalonar la construcció. Aquest

escalonament serà obligatori quan existeixin diferències d'alçada a la rasant de la via pública superiors a 1 m.

II) Si el solar fa front a dues o més vies, formant xamfrà o cantonada, que tinguin assignada la mateixa alçada reguladora, aquesta s'amidarà aplicant el sistema anterior amb el conjunt de façanes desplegades com si fos una sola.

III) Si els vials tenen assignada una alçada reguladora diferent, es podrà prolongar l'edificació més alta per la façana de l'altre carrer fins al límit de la profunditat edificable.

IV) En els solars que tenen façanes oposades a dos carrers, es prendrà com a alçada reguladora la corresponent a cada carrer i l'edificació situada a la cota més alta podrà arribar fins a la meitat del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable.

b) Respecte a la situació de la planta baixa:

I) Planta baixa d'una edificació alineada a vial: planta que te el paviment situat com a màxim 1 metre per damunt de la rasant de la vorera, mesurat en el punt mig de la façana de la parcel·la.

Si el vial estigues en pendent, de tal manera que entre les cotes dels punts extrems de la rasant de la vorera, en el front de façana de la parcel·la, hi hagués mes d'un metre de diferencia, es pot fraccionar l'edificació per situar la planta baixa de cada un dels diferents cossos per que continuïn complimentant l'anterior però ara en referència a la rasant de la vorera en el punt mig del tram de façana corresponent a cada un dels cossos establerts.

II) Planta baixa d'una edificació aïllada:

- En terreny amb pendent baixa: planta, o part de planta, que te en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,00 metre.
- En terreny amb pendent mitjana: planta, o part de planta, que te en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,50 metres.
- En terreny amb pendent elevada: planta, o part de planta, que te en qualsevol dels punts del seu perímetre el paviment situat per damunt de les cotes del terreny com a màxim a 1,90 metres.

Article 12. Conceptes relatius a l'edificabilitat, l'ocupació i el volum

1. Respecte a la màxima edificabilitat permesa:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu:

I) Edificabilitat: percentatge d'edificabilitat respecte de la superfície de la parcel·la (%).

II) Coeficient d'edificabilitat: factor que es el resultat del quocient entre la superfície edificable i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificable per metres quadrats de superfície de parcel·la (m^2/m^2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Superfície edificable: resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat a la superfície de parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificable (m^2):

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície edificable és la suma de les superfícies corresponents a:

I) Totes les plantes permeses, compreses dins les alineacions de façana i mitgeres que les limitin, excepte les de soterranis i semisoterranis

II) Els cossos i elements sortints permesos, en els percentatges següents:

- Si estan tancats lateralment fins a les dues tercers parts del seu perímetre computen al 100%.
- Si estan tancats lateralment menys de les dues tercers parts del seu perímetre computen al 50%.

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Superfície construïda a efectes urbanístics: suma de les superfícies amb els còmputos corresponents que s'indiquen a continuació:

- I) Les superfícies de les diferents plantes tancades, inclosos els tancaments, per sobre la rasant del terreny computen al cent per cent (100 %).
- II) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment fins a les dues terceres parts del seu perímetre computen al cent per cent (100 %).
- III) La superfície dels porxos i les terrasses cobertes, si estan tancades lateralment menys de les dues terceres parts del seu perímetre computen al cinquanta per cent (50 %).
- IV) Les superfícies de les pèrgoles computen al vint-i-cinc per cent (25 %).
- V) La superfície de les plantes sota rasant, ja siguin plantes soterrani o semisoterrani, no computen.
- VI) La superfície de les terrasses i patis descoberts no computen.

Es mesura en metres quadrats de superfície de sostre edificat (m^2).

2. Respecte a la màxima ocupació permesa:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu:

- I) Ocupació: percentatge d'ocupació respecte de la superfície de la parcel·la (en %).
- II) Coeficient d'ocupació: factor que es el resultat del quocient entre la superfície d'ocupació i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres quadrats de superfície d'ocupació per metre quadrat de superfície de parcel·la (m^2/m^2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Superfície d'ocupació: resultat d'aplicar el coeficient d'ocupació a la superfície de parcel·la.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient d'ocupació proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície d'ocupació és la dimensió compresa entre les seves façanes i les seves mitgeres. Es mesura en metres quadrats (m^2).

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Superfície ocupada a efectes urbanístics: projecció vertical sobre un pla horitzontal del conjunt de les superfícies compreses entre les línies externes de les edificacions, inclosos els soterranis, semisoterranis, porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm., així com les piscines, inclosos el murs de contenció.

En sòl rústic, a més de les indicades anteriorment, computen també com superfície ocupada a efectes urbanístics tot tipus d'elements constructius, així com els camins pavimentats.

3. Respecte al màxim volum permès:

a) Paràmetre urbanístic en valor relatiu,

Volum: percentatge de volum respecte de la superfície de la parcel·la. Es mesura en unitats respecte al centenar(%)

Coeficient de volum: factor que es el resultat del quocient entre el volum edificable i la superfície de la parcel·la. Es mesura en metres cúbics edificables per metre quadrat de superfície de parcel·la (m^3/m^2).

b) Paràmetre urbanístic en valor absolut:

Volum edificable: resultat d'aplicar el coeficient de volum a la superfície de parcel·la. Es mesura en metres cúbics edificables (m^3).

En el tipus d'edificació segons alineació a vial on no s'estableixi un coeficient de volum proporcional a la superfície de la parcel·la, el volum edificable és la suma de les superfícies edificables de cada planta multiplicades cada una d'elles per la seva altura (distància entre les cares superiors dels paraments dels seus forjats de pis i de sostre).

c) Paràmetre urbanístic resultant:

Volum edificat a efectes urbanístics: suma de les superfícies construïdes de cada planta multiplicades cada una d'elles per la seva altura (distància entre les cares superiors dels paraments del seus forjats de pis i de sostre). Es mesura en metres cúbics (m³).

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

Construccions, edificacions i usos inadequats al nou planejament

1. Mentre no s'aprovi el reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears per l'illa de Mallorca les construccions, edificacions i usos que estiguin en situació d'inadequació, d'acord amb la definició de l'apartat 1 de l'article 129 de la LUIB, se subjecten al règim següent:

a) Es poden autoritzar en tot cas les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques; sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el què estableix l'apartat 3 d'aquesta disposició transitòria.

b) Es poden autoritzar els usos i les activitats que s'adeqüin a les determinacions del nou planejament.

2. Els usos legalment implantats, preexistents a un nou planejament urbanístic, que no s'adeqüin al règim d'usos que aquest nou pla estableix, es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació. El planejament pot preveure i regular l'autorització d'usos permesos al planejament aplicable quan es va atorgar la llicència d'obres a locals existents i executats.

3. En aplicació del que determina l'apartat 1.c) de l'article 185 del RLOUS, aquest POD regula en quins supòsits el grau d'inadequació amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i limita, en aquests supòsits, les obres d'ampliació, reforma i rehabilitació autoritzables. En concret:

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

- Situació 1a:

Quan l'edificació supera l'edificabilitat permesa, es permeten les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos en les condicions particulars de cada zona.

A les edificacions existents en espais lliures públics que compleixen les condicions citades i són un clar exponent de l'arquitectura tradicional, una vegada que han passat a domini públic s'hi poden realitzar obres de reforma i destinar-les a usos socioculturals.

Es pot ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada exceptuant-ne soterranis, compensant l'esmentada ampliació amb la demolició d'una superfície que dupliqui l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona. També s'autoritzen les obres que permeten adequar l'edificació a la situació següent.

- Situació 2a:

Quan, sense excedir l'edificabilitat permesa al solar, l'edificació incompleix algun altre paràmetre de zona, o bé a l'edificació no hi ha el xamfrà preceptiu de 3 metres, s'hi poden fer reformes i canvi d'ús, dins els permesos a la zona, i s'hi poden realitzar ampliacions fins a assolir la totalitat de l'edificabilitat permesa a la zona.

L'ampliació s'ha d'ajustar a la resta dels paràmetres de la zona, si bé en els casos en què a l'edificació no hi hagi el xamfrà preceptiu de 3 metres, a les obres d'ampliació aquest no s'ha de preveure. També s'autoritzen les obres permeses a la regulació de la situació 1a i les que permeten reparar els incompliments de paràmetres de zona.

No es consideren incompliment de paràmetres de zona, a l'efecte de les obres considerades en aquest apartat, les dimensions dels cossos i elements sortints a façanes de vials i espais lliures públics.

b) Als edificis existents situats en zones d'ús predominant residencial i destinats actualment a usos diferents d'aquest, quan es realitzen obres de reforma per destinar-los-hi, el nombre màxim d'habitatges permessos és el resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) de la zona en la que es troben. S'ha de destinar, si s'escau, la superfície edificada restant als altres usos compatibles i/o condicionats a les condicions d'ús de la zona.

Als edificis actualment destinats a habitatges que superen el nombre màxim resultant de l'aplicació de l'IUR es pot mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas augmentar-se.

Als edificis que no el superen es pot esgotar l'esmentat nombre màxim d'habitatges.

c) A les situacions 1a i 2a de l'apartat a) es poden realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis amb la tramitació prèvia d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que les esmentades obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

d) A totes les obres d'ampliació, aquestes s'han de realitzar adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn, sense perjudici de les normes especials de protecció aplicables als edificis inclosos al *Catàleg de protecció del patrimoni històric del municipi de Felanitx*.

e) Els edificis inconclusos i amb llicència ajustada a una anterior normativa i que no es troben dins el termini de llicència o pròrroga i que, al seu torn, excedeixen en la seva edificabilitat projectada respecte de la normativa vigent, es poden finalitzar sol·licitant nova llicència, sempre que l'excés d'edificabilitat es redueixi, com a mínim, en un 50%. Han de presentar per a això la documentació tècnica, així com les solucions arquitectòniques demostratives de tal reducció.

f) Als edificis construïts a l'empara de qualsevol normativa anterior, i que incompleixen la profunditat edificable permesa pel Pla d'ordenació detallada, es permet construir sobre els elements resistents actuals, sempre que no se sobrepassi l'aprofitament permès pel Pla, ni un 10% de la profunditat edificable.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació detallada, l'ajuntament de Felanitx redactarà les ordenances municipals següents, com a complement de la normativa urbanística del POD:

- Ordenança d'edificació.
- Ordenança d'aparcaments.
- Ordenança sobre llicències urbanístiques.

DISPOSICIONS FINALS**DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA**

Tots els instruments de planejament general o derivat anteriors a l'aprovació del present Pla d'ordenació detallada de Cala Serena – Cala Ferrera queden derogats.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

El Pla d'ordenació detallada de Cala Serena – Cala Ferrera entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

COMPOSICIÓ DEL PLE DURANT LA REDACCIÓ DELS DOCUMENTS DEL PLA GENERAL PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Grup municipal El Pi - Proposta per les Illes Balears:

Jaume Montserrat Vaquer
Melania Mesquida Tran

Grup municipal Partit Popular

Catalina Soler Torres
Pedro Acosta Duran
Sebastià Adrover Palmer,
Rafael Rubio Ferrer
Marta Cano Roig
.....

Grup municipal Bloc per Felanitx - APIB

Miquel Lluís Mestre Mestre
Maria Mesquida Artigues
Pau Massutí Ballester

Grup municipal Partit Socialista de les Illes Balears

Francisco Duarte Barceló
María Gracia González López
Damiana Massutí Gómez

Grup municipal Unidas Podemos – Unidos Podem

.....

Grup municipal Vox - Balears

Maria Vidal Bennàsar

Regidor no adscrit

Juan Aznar Hernández

EQUIP REDACTOR**UTE PGOU FELANITX****JORNET LLOP PASTOR SLP**

Sebastià Jornet Forner	arquitecte, director del Pla
Joan Enric Pastor	arquitecte
Gabriel Jubete Andreu	arquitecte coordinador del Pla
Josep Cullell Maynou	arquitecte, especialista en valoracions
Clara Grenzner Matheu	arquitecta
Miriam Ruiz López	arquitecta
Maria Remei Ferrer Guasch	arquitecta

GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL SL

Aina Soler Crespí	arquitecta
Alejandro Pílares García	geògraf
Francisca Balle Llabrés	ambientòloga

COL·LABORADORS

Maria Gómez Llabrés	arquitecta urbanista
Neus Fontrodona Turró	Il·lencuada en Dret
Eugènia Mir Barceló	Il·lencuada en Dret
Neus Ramis Seguí	especialista en participació ciutadana

AJUNTAMENT DE FELANITX

Margalida Gelabert	arquitecta
Miquel Vidal	geògraf

Felanitx, juny 2021