

## **CAPÍTOL III.- REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

### **SECCIÓ 1ª. REGULACIÓ DELS USOS i Definicions dels usos**

#### **Article 98. Usos residencials**

Habitatge és aquella edificació destinada a l'allotjament o residència familiar. Es poden ubicar en dos tipus d'edificis:

a) Unifamiliar: És l'edifici destinat a un sòl habitatge, per a l'allotjament o la residència d'una sola família, o d'una unitat de convivència, que constitueix una unitat registral, assentada en una parcel·la, sola o amb altres del mateix tipus, la qual té el seu accés des d'un vial o espai lliure d'ús i de domini públics, des de espais lliures comuns amb els altres edificis unifamiliars o amb espais d'ús exclusiu de l'habitatge.

b) Plurifamiliar: És l'edifici constituït per més d'un habitatge familiar, agrupats de forma contigua, lateralment i/o de manera superposada verticalment, que formen una edificació contínua i que constitueixen un conjunt d'unitats registrals sobre la parcel·la en la qual s'assenta. Per accedir a cada unitat d'habitatge, s'han d'usar elements d'edificació privats comuns (caixes d'escaleres, jardins comunitaris, vies o carrers privats, etc.) i s'han de sotmetre al règim jurídic de propietat horitzontal.

#### **Article 99. Usos del sector secundari**

1. Indústria: correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i d'altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior, però no per a la seva venda directa al públic. També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns. Queden exclosos els tallers que es consideren ús comercial a la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears.

D'acord amb les seves característiques, s'estableixen les categories següents:

a) Primera categoria: comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge, que per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

Han de complir, a més, els requisits d'estar situades en planta baixa, associada o no a la planta soterrani, i la superfície útil màxima destinada a l'activitat serà de 150 m<sup>2</sup>.

La limitació de superfície no és d'aplicació en el cas de locals, recintes o instal·lacions ja existents on es dugui a terme l'activitat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

b) Segona categoria: comprèn les indústries en general. S'haurà de complir, en tots els casos, amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per a l'emissió de renous i vibracions així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims.

2. Magatzem: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies. S'inclou dins aquest ús els magatzems destinats al comerç a l'engròs, que té com a destinatari altres comerciants, industrials, empreses, entitats i institucions que no siguin consumidors finals.

### **Article 100. Usos del sector terciari**

1. Comercial: és aquell que es considera com a activitat de comerç, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears, i la normativa sectorial aplicable.

2. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que incorporen les institucions financeres, assegurances, despatxos professionals, agències de viatges, serveis prestats a les empreses i altres serveis. S'hi inclouen els serveis mèdics de qualsevol tipus, inclosos els laboratoris, que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris.

3. Allotjament turístic: és aquell dut a terme per empreses turístiques d'allotjament que són les que, de manera professional i habitual, ofereixen allotjament en un establiment obert al públic amb o sense serveis complementaris que estiguin destinats als usuaris de l'establiment turístic. Seguint els termes de la Llei 8/2012 del turisme, els usos que es preveuen, com a admesos a determinades zones, són els relacionats i definits a continuació.

#### **3.1. Establiments d'allotjament hoteler.**

a) Hotels: són els establiments destinats a la prestació d'un servei d'allotjament turístic amb serveis complementaris o sense que ocupen la totalitat o una part independent d'un edifici o conjunt d'edificis les dependències dels quals constitueixen un tot homogeni amb entrades pròpies i independents, i que compleixen, a més, la resta de requisits establerts reglamentàriament. Els ascensors i les escales de què disposin els hotels han de ser d'ús exclusiu.

b) Hotels de ciutat: són els que, a més de tenir les característiques del punt anterior, compleixen alguna de les circumstàncies següents:

- Que estiguin instal·lats o que s'instal·lin en zones qualificades i ordenades com a nucli antic pels instruments de planejament general.
- Que estiguin instal·lats o que s'instal·lin en edificis emparats per la legislació reguladora del patrimoni històric o que estiguin catalogats pels instruments de planejament i situats en nucli urbà.
- Que estiguin instal·lats o que s'instal·lin ajustant-se al que disposen els instruments d'ordenació i planejament, com a aptes per a la ubicació en sòl urbà.

c) Hotels apartaments: són els establiments que, a més de complir els requisits establerts per als hotels, disposen de les instal·lacions necessàries per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments i begudes a l'interior d'alguna unitat d'allotjament, i s'ajusten als requisits establerts reglamentàriament.

d) Allotjaments de turisme interior: són els establiments en què es presta el servei d'allotjament turístic en un edifici situat en el casc antic, en edificis catalogats o en edificis construïts abans de l'1 de gener de 1940.

### 3.2. Apartaments turístics.

Són apartaments turístics els establiments destinats a prestar un servei d'allotjament turístic, que s'anunciïn com a tals, composts per un conjunt d'unitats d'allotjament que disposen de mobiliari, instal·lacions, serveis i equip adequats per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments i begudes, i en condicions que en permetin l'ocupació immediata, complint les exigències establertes reglamentàriament.

### 3.3. Establiments d'allotjament de turisme rural.

Són els que, situats en edificacions ubicades en el medi rural i que compten amb determinades característiques de construcció, tipologia, antiguitat i integració en l'entorn, es destinen a la prestació de serveis d'allotjament turístic i es publiciten com a tals, en compliment a la normativa reglamentària que els sigui aplicable.

Els establiments d'allotjament de turisme rural es classifiquen en els tipus següents:

a) Hotels rurals: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic i estan ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1940, situades en sòl rústic i que disposen d'una superfície mínima de terreny de 49.000 m<sup>2</sup>, que ha de quedar vinculada a l'activitat.

b) Agroturismes: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m<sup>2</sup> i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal.

### 3.4. Albergs i refugis.

S'entenen per *albergs o refugis* els establiments que facilitin al públic en general serveis d'allotjament en habitacions de capacitat múltiple, amb altres serveis complementaris de manutenció o sense, i que poden oferir la pràctica d'activitats de lleure, educatives de contacte amb la naturalesa o esportives.

### 3.5. Hostatgeries.

S'entenen per hostatgeries els establiments que formen part d'una església, capella o santuari i que destinen algunes de les seves dependències al servei d'allotjament al públic en general.

4. Restauració: l'ús de restauració és aquell que es presta als establiments que, oberts al públic, es dediquen a subministrar de manera professional i habitual, menjars o begudes per consumir en el mateix local. Inclou, en els termes establerts a l'article 34 de la Llei general Turística, els restaurants, cafeteries, bars i altres empreses de servei directe a l'usuari de serveis turístics. S'exclouen expressament els que incorporin algun tipus d'espectacle i sales de festa que es consideren adscrits a l'ús recreatiu.

## **Article 101. Usos d'equipament comunitari**

1. Soci cultural: comprèn les activitats culturals i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

2. Docent: les activitats que formen aquest ús són les que es destinen a la formació humana i intel·lectual de les persones en els diferents nivells. S'hi inclouen, per exemple, els centres d'educació infantil, de primària i de secundària, de batxillerat, de formació professional, d'ensenyança universitària, d'educació especial, d'educació per a adults, les acadèmies, els tallers ocupacionals, les escoles d'educació musical i conservatoris, les escoles d'arts i oficis, els centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

3. Assistència social: comprèn les activitats destinades a la cobertura de les necessitats socials de la població i que en general no estan incloses en altres usos. Inclou també l'allotjament assistit, amb tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits: gent gran, estudiants, religiosos, albergs de transeünts, etc.

4. Administratiu institucional: comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública exclusivament per a desenvolupar-hi les funcions i serveis de les seves competències. S'hi inclouen, per exemple, les seus de l'Ajuntament, les delegacions de l'Administració autonòmica o estatal, etc.

5. Esportiu: les activitats que formen part d'aquest ús són les que s'adrecen a la pràctica, l'ensenyança d'especialitats esportives o de cultura física. S'hi poden incloure, per exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, etc.

6. Seguretat: aquest ús es correspon a les activitats de servei públic que fan cossos i institucions de l'administració i que s'adrecen a la defensa de l'Estat, a la preservació de l'ordre públic, a la protecció dels individus o dels béns i les activitats que es desprenen de les anteriors. S'hi inclouen, per exemple, les casernes de l'exèrcit o de les forces de seguretat locals, autonòmiques i estatals, les comissaries, les instal·lacions militars, protecció civil, etc.

7. Sanitari: el formen les activitats d'ús públic o col·lectiu que es destinen a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis metges o quirúrgics i hospitalaris. Dins l'ús sanitari, s'han d'incloure, per exemple, els hospitals, les clíniques, les residències de persones malaltes, els ambulatoris, els dispensaris, els centres de salut d'atenció primària i preventiva, els PAC, clíniques psiquiàtriques, els laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, qualsevol tipus de centre d'assistència sanitària

8. Recreatiu i espectacles: aquest ús es relaciona amb les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general, i amb les similars que no s'inclouen en altres usos.

Aquestes activitats es relacionen en l'annex del Reglament general de policia i espectacles públics i activitats recreatives, com, per exemple, les sales de cinema, els teatres, els cafè concerts, les sales de concerts, les sales de jocs, els casinos, els parcs d'atraccions, aquàtics, els jardins botànics, els aquaris, les places de toros, els circs, les discoteques, les sales de ball, etc.

9.Funerari: comprèn les activitats que es destinen a serveis funeraris en general, es a dir, els cementiris, tanatoris, etc. No s'admeten els cementiris en sòl urbà. Els tanatoris s'admeten només annexes a instal·lacions sanitàries i assistencials.

10.Proveïment: compren aquelles activitats ordenades o regulades per una administració pública consistents en el proveïment d'aliments o productes de primera necessitat i destinats a la generalitat de la població. S'inclouen especialment els mercats municipals.

## **Article 102. Usos d'infraestructures i serveis urbanístics**

1. Xarxa viària: l'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos vendrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, per Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre i les seves successives modificacions), per les disposicions del Consell Insular de Mallorca, en les vies de la seva competència, i per les pròpies NS, i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (reglaments d'activitats a la via pública, servituds per infraestructures, normatives sobre estacions de servei, etc.)

2. Instal·lacions i serveis: correspon a les activitats destinades a les infraestructures de serveis urbanístics del municipi, tal com grans xarxes de serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida i transferència de residus, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques i els semblants a tots els esmentats anteriorment. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

L'execució en domini públic de les xarxes de servei i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu i pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

3. Transports: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estança de persones i/o de mercaderies, tant de transport públic, privat o col·lectiu, tal com parades i estacions de bus i de tren. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

4. Comunicacions i telecomunicacions: compren les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicacions les xarxes i instal·lacions

radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

5. Aparcament de vehicles: compren els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles de transport de persones per carretera i de les embarcacions per hivernar – espais anomenats marines seques – ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. L'ús corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tal com autobusos i/o camions, només es permeten a les zones industrials i de serveis.

6. Estacions de servei: s'entén com a estació de servei de combustibles i/o carburants els espais destinats a estacions, parades o establiments amb dipòsits d'emmagatzematge i un o varis sortidors per a l'expansió dels combustibles i/o carburants, destinats bàsicament als vehicles automòbils. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

### **Article 103. Usos d'espais lliures**

1. Ús d'espai lliure públic: és l'ús públic que es destina a l'esplai i l'esbarjo de la població, en general, en sòls no edificables d'ús i de domini públic, que es qualifiquen així en aquestes NS.

2. Ús d'espai lliure privat: aquest ús està format per les activitats relacionades amb l'esplai i l'esbarjo de les persones en àrees no edificables de domini privat, les quals es qualifiquen així segons les normes, o en àrees que resulten de complir les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

## **~~Capítol II. Normes específiques per a determinats usos i activitats en sòl urbà i urbanitzable~~**

### **Article 104. Normes per a l'ús comercial**

1. L'ús comercial estarà regulat per les disposicions legals i reglamentàries sectorials vigents.

2. La instal·lació d'establiments comercials que tinguin una superfície útil per a l'exposició i venda superior a 700 m<sup>2</sup> requereix expressament la llicència autonòmica de gran establiment comercial, amb caràcter previ a la sol·licitud del permís municipal d'instal·lació corresponent.

### **Article 105. Normes per a l'habitatge turístic de vacances**

En totes aquelles zones on estigui permès l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, s'admetrà l'habitatge turístic de vacances, el qual haurà de complir els requisits i característiques que estableix la normativa sectorial, concretament la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, o la normativa que estigui vigent en cada moment.

### **Article 106. Àmbits per a l'ús turístic d'hotel de ciutat**

De conformitat amb l'article 39.1 de la Llei 8/2012 del turisme i de l'article 75.3 d'aquestes normes, els àmbits on es permet l'ús turístic d'hotel de ciutat són els delimitats i assenyalats en els respectius plànols d'ordenació dels diferents nuclis urbans.

## **SECCIÓ 2ª ZONIFICACIÓ**

### **Article 107. Zones en sòl urbà**

A la vila de Petra es qualifiquen les següents zones:

Conjunt Històric (CH)  
General Antigua (GA)  
Intensiva (In)  
Urbana Jardí 1 (UJ-1)  
Urbana Jardí 2 (UJ-2)  
Extensiva (Ex)  
Industrial i de Serveis (IS)

### **Article 108. Conjunt Històric ( CH )**

1. Aquesta zona correspon a l'àmbit declarat com a Bé d'Interès Cultural (BIC) amb categoria de Conjunt Històric, per acord plenari del Consell de Mallorca, de 13 de desembre de 2012.

2. Segons el que disposa l'article 36 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, l'ajuntament ha d'elaborar un pla especial de protecció que compleixi les exigències d'aquesta Llei, entre les quals les següents, segons estableix el seu article 39:

a) S'han de catalogar, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, els elements que formen el conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i del seu entorn.

b) Es dispensarà una protecció integral als immobles declarats béns d'interès cultural que pertanyin al conjunt. Per a la resta dels immobles, s'establirà un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.

c) Excepcionalment es permetran remodelacions urbanes, però només en el cas que impliquin una millora de l'entorn territorial i urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

d) La conservació del Conjunt Històric haurà de comportar el manteniment de l'estructura urbana i arquitectònica, com també de les característiques generals del seu ambient.

e) Excepcionalment, es consideraran les substitucions d'immobles, si han de contribuir a la conservació general del conjunt.

f) Es mantindran les alineacions urbanes existents.

3. En aplicació del que estableix l'article 37 de la Llei 12/1998, fins que no s'hagi aprovat definitivament el Pla Especial de Protecció esmentat en el punt anterior, no es podran autoritzar obres que suposin noves alineacions, alteracions en l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions.

Per a la concessió de llicències d'obres autoritzables, no incloses entre les esmentades abans, serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric.

### **Article 109. Zona general antiga ( ZGA )**

Aquesta zona es caracteritza per estar constituïda per edificacions entre mitgeres, alineades a la façana a via pública, formant illes tancades plenament consolidades, amb una uniformitat d'altures i una tipologia comú.

#### 1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Superfície mínima de les noves parcel·les	200 m <sup>2</sup>
b) Longitud mínima façana de les noves parcel·les	7 m
c) Coeficient d'ocupació per les edificacions	80% de la superfície del solar
d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
e) Coeficient d'aprofitament sota terreny	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
f) Altura reguladora màxima	10 m
g) Altura total màxima	12 m
h) Nombre màxim de plantes sobre terreny	3 (pb+2pp)
i) Nombre màxim de plantes sota terreny	1 (ps) només destinada a aparcament
j) Tipus d'ordenació: Continua entre mitgeres	
k) Reculades mínimes	A vial i a ELP 0 m
	Als límits laterals 0 m
	Al límit del fons 0 m

l) En planta baixa es pot edificar una construcció oberta frontalment o tancada adossada a tot el llarg de tota la mitgera del fons, amb una profunditat màxima de 3,00 m i amb coberta inclinada de teula i una altura total màxima de 3,00 m. La superfície edificada d'aquesta construcció computarà com a ocupació del solar.

m) Àrea enjardinada mínima -- %

#### 2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/200, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície del solar. Si el producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial per la superfície de parcel·la neta no dóna un nombre enter d'habitatges, 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. En tot cas es podrà construir com a mínim un habitatge per solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Seran edificables les parcel·les existents des de abans del 9 de març de 1995, data de l'aprovació definitiva de les NS, malgrat les seves dimensions siguin inferiors a les mínimes fixades en el punt 1 anterior.



#### 4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Habitatge	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1ª categoria		
	Indústria 2ª categoria		
	Magatzem		
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 104
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	
	Restauració	Admès	
Equipament comunitari	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu – Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Admès	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports		
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

#### **Article 110. Zona Residencial Intensiva ( RI )**

Aquestes àrees formen l'eixample del nucli original de Petra, amb carrers més amples, illes tancades constituïdes per edificacions alineades a la via pública i als límits lateral entre parcel·les.

##### 1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Superfície mínima de les noves parcel·les 200 m<sup>2</sup>  
b) Longitud mínima façana de les noves parcel·les 10 m  
c) Superfície d'ocupació màxima per l'edificació Segons la profunditat edificable  
d) Superfície total màxima edificable sobre terreny Segons la profunditat edificable, per tres  
e) Superfície total màxima edificable baix terreny Segons la profunditat edificable  
f) Altura reguladora màxima 10,00 m  
g) Altura total màxima 12,00 m  
h) Nombre màxim de plantes sobre terreny 3 (pb+2pp)  
i) Nombre màxim de plantes sota terreny 1 (ps) només destinada a aparcament  
j) Tipus d'ordenació: Continua entre mitgeres  
k) Reculades mínimes A vial i a ELP 0 m  
Als límits laterals 0 m  
Al límit del fons Segons profunditat edificable  
l) En planta baixa es pot edificar una construcció oberta frontalment o tancada adossada a tot el llarg de tota la mitgera del fons, amb una profunditat màxima de 3,00 m i amb coberta inclinada de teula i una altura total màxima de 3,00 m. La superfície edificada d'aquesta construcció computarà com a ocupació del solar.  
m) Àrea enjardinada mínima -- %

## 2. Índex d'intensitat d'ús residencial (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial referit a la superfície determinada per la profunditat edificable és 1/100, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície determinada per la corresponent profunditat edificable. Si el producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial per la dita superfície de parcel·la no dóna un nombre enter d'habitatges, 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. En tot cas es podrà construir com a mínim un habitatge per solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Seran edificables les parcel·les existents des de abans del 9 de març de 1995, data de l'aprovació definitiva de les NS, malgrat les seves dimensions siguin inferiors a les mínimes fixades en el punt 1 anterior.

## 4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Habitatge	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1 <sup>a</sup> categoria		
	Indústria 2 <sup>a</sup> categoria		
	Magatzem		
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 104
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	

	Restauració	Admès	
Equipament comunitari	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu – Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Admès	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m <sup>2</sup> per a l'ús comunitari.
	Transports		
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

### Article 111. Zona Urbana Jardí 1 (UJ-1)

Aquesta zona es caracteritza per edificacions de baixa altura entre mitgeres i reculades del límit de la parcel·la amb la via pública o espai lliure públic, amb àrees enjardinades en els espais de reculada. El tipus d'ordenació és coincident amb la de la Zona UJ-2, no així la resta de paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

#### 1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Superfície mínima de les noves parcel·les 300 m<sup>2</sup>
- b) Longitud mínima façana de les noves parcel·les 10 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions 60% de la superfície del solar
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Altura reguladora màxima 6 m
- g) Altura total màxima 8 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny 2 (pb+1pp)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny 1 (ps)
- j) Tipus d'ordenació: Continua entre mitgeres, amb reculada a via pública
- k) Reculades mínimes
  - A vial i a ELP 5 m Només poden incomplir les cornises i els ràfecs inferiors a 60 cm de vol
  - Als límits laterals 0 m
  - Al límit del fons 0 m

l) Àrea enjardinada mínima La zona de reculada a la via pública  
 m) Als efectes d'uniformar els tancaments dels solars en l'alineació de vial o espai lliure públic, han de tenir una part d'obra massissa d'una altura màxima d'un metre i la resta, fins a un màxim de dos metres, ha de ser un tancament transparent a base de bardissa vegetal, reixa metàl·lica, gelosia, balustrada, etc.

## 2. Índex d'intensitat d'ús residencial (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/300, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 300 m2 de superfície del solar. Si el producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial per la superfície de parcel·la neta no dóna un nombre enter d'habitatges, 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. En tot cas es podrà construir com a mínim un habitatge per solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Seran edificables les parcel·les existents des de abans del 9 de març de 1995, data de l'aprovació definitiva de les NS, malgrat les seves dimensions siguin inferiors a les mínimes fixades en el punt 1 anterior.

## 4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Habitatge	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1ª categoria		
	Indústria 2ª categoria		
	Magatzem		
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 104
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	
	Restauració	Admès	
Equipament comunitari	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu – Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
Proveïment	Prohibit		
Infraestructures i serveis	Xarxa viària	Admès	
	Instal·lacions i	Admès	Només s'admet per a l'ús de

urbanístics	serveis		la pròpia parcel·la i fins a 50 m <sup>2</sup> per a l'ús comunitari.
	Transports		
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

## Article 112. Zona Urbana Jardí 2 (UJ-2)

Aquesta zona es caracteritza per edificacions de baixa altura entre mitgeres i reculades del límit de la parcel·la amb la via pública o espai lliure públic, amb àrees enjardinades en els espais de reculada. El tipus d'ordenació és coincident amb la de la Zona UJ-1, no així la resta de paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

### 1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Superfície mínima de les noves parcel·les 400 m<sup>2</sup>
- b) Longitud mínima façana de les noves parcel·les 15 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Altura reguladora màxima 6 m
- g) Altura total màxima 8 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny 2 (pb+1pp)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny 1 (ps)
- j) Tipus d'ordenació: Continua entre mitgeres, amb reculada a via pública
- k) Reculades mínimes
  - A vial i a ELP 5 m Només poden incomplir les cornises i els ràfecs inferiors a 60 cm de vol
  - Als límits laterals 0 m
  - Al límit del fons 0 m
- l) Àrea enjardinada mínima -- %
- m) Als efectes d'uniformar els tancaments dels solars en l'alineació de vial o espai lliure públic, han de tenir una part d'obra massissa d'una altura màxima d'un metre i la resta, fins a un màxim de dos metres, ha de ser un tancament transparent a base de bardissa vegetal, reixa metàl·lica, gelosia, balustrada, etc.

### 2. Índex d'intensitat d'ús residencial (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/400, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 400 m<sup>2</sup> de superfície del solar. Si el producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial per la superfície de parcel·la neta no dóna un nombre enter d'habitatges, 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. En tot cas es podrà construir com a mínim un habitatge per solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

### 3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Habitatge	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IU.
Sector secundari	Indústria 1ª categoria		
	Indústria 2ª categoria		
	Magatzem		
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 104
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	
	Restauració	Admès	
Equipament comunitari	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu – Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Admès	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports		
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

#### **Article 113. Zona Residencial Extensiva ( RE )**

Aquesta zona es caracteritza per edificacions de baixa altura i de tipologia aïllada, amb àrees enjardinades en els espais de reculada.

##### 1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Superfície mínima de les noves parcel·les 400 m<sup>2</sup>  
b) Longitud mínima façana de les noves parcel·les 15 m  
c) Coeficient d'ocupació per les edificacions 40%  
d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
e) Coeficient d'aprofitament sota terreny 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
f) Altura reguladora màxima 6 m  
g) Altura total màxima 8 m  
h) Nombre màxim de plantes sobre terreny 2 (pb+1pp)  
i) Nombre màxim de plantes sota terreny 1 (ps)  
j) Tipus d'ordenació: Aïllada  
k) Reculades mínimes A vial i a ELP 5 m  
Als límits laterals 3 m  
Al límit del fons 3 m  
Només poden incomplir les cornises i els ràfecs inferiors a 60 cm de vol  
l) Àrea enjardinada mínima -- %

## 2. Índex d'intensitat d'ús residencial (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/400, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 400 m<sup>2</sup> de superfície del solar. Si el producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial per la superfície de parcel·la neta no dóna un nombre enter d'habitatges, 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. En tot cas es podrà construir com a mínim un habitatge per solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

## 3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Habitatge	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1 <sup>a</sup> categoria		
	Indústria 2 <sup>a</sup> categoria		
	Magatzem		
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 104
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	
	Restauració	Admès	
Equipament comunitari	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu – Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	

	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Admès	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m <sup>2</sup> per a l'ús comunitari.
	Transports		
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

#### **Article 114. Equipament comunitari (EC)**

1. En els edificis existents qualificats com a Equipament Comunitari (EC) es podran realitzar obres de conservació, consolidació, rehabilitació, reforma i ampliació.

La superfície d'ampliació d'aquests edificis serà la corresponent al 50% del coeficient d'edificabilitat de la zona on estiguin ubicats aplicat a la superfície neta del solar, respectant en tot cas una reculada mínima del límit del fons del solar de 3 m.

Això suposa el següent:

a) Equipament comunitari ubicat en Zona General Antiga

Ampliació màxima de sòtil = 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b) Equipament comunitari ubicat en Zona Intensiva

Ampliació màxima de sòtil = 50% de la PE en totes les plantes

c) Equipament comunitari ubicat en Zona Urbana Jardí 1

Ampliació màxima de sòtil = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Equipament comunitari ubicat en Zona Urbana Jardí 2

Ampliació màxima de sòtil = 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

e) Equipament comunitari ubicat en Zona Extensiva

Ampliació màxima de sòtil = 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En tot cas es podran ampliar els edificis d'Equipament Comunitari fins a arribar a la superfície màxima edificable corresponent a la zona on s'ubiquin.