

días, cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes y, en su caso, proponer prueba concretando los medios de que pretendan valerse.

Lo que le notifico para su conocimiento, advirtiéndole que de no efectuar alegaciones que desvirtúen los hechos denunciados, en el plazo anteriormente establecido, la sanción a imponer será de 50.005 ptas. e incautación del arma, considerándose en ese caso el presente acuerdo como propuesta de resolución.

Mahón, a 15 de septiembre de 1.999

El Director Insular. Fdo.: Clemente Ríos Rico.

— o —

Sección III - Consejos Insulares

Consell Insular de Menorca

Núm. 22478

ACORD de la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca de sessió 12 de novembre de 1999, relatiu a l'aprovació definitiva amb prescripcions de la Revisió de les NNSS de Marratxí:

<<Aprovar definitivament la Revisió de les Normes Subsidiàries del terme municipal de Marratxí, tot subjectant aquesta aprovació a les següents prescripcions: 1ª. S'introdueix a l'art. 137, "ordenances particulars" zona casc antic (CA), punt 5 "normes d'estètica i composició", apartat b) "materials", que la fusteria metàl·lica s'utilitzarà de manera excepcional, però que s'ha de tendir a utilitzar tancaments de fusta, com a mínim en aquelles zones visibles des de la via pública; 2ª. S'introdueix a l'article 138.5 "normes d'estètica i composició" apartat b) "materials", que la fusteria metàl·lica s'utilitzarà de manera excepcional, però que s'ha de tendir a utilitzar tancaments de fusta, com a mínim en aquelles zones visibles des de la via pública; 3ª. S'amplia a l'art. 166 "construccions que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca", a l'apartat de construccions rústiques i tradicionals part a), a la frase "tan sols es permetrà la demolició d'una construcció rústica tradicional quan es demostrï clarament que dificulta l'explotació de la finca", amb la frase, «...i sempre prèvia valoració dels seus valors patrimonials i de la possibilitat de la seva desaparició»; 4ª. S'incorpora a l'art. 248.4 el contingut de l'art. 31 "col·locació d'elements exteriors" de la Llei 12/98, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears; 5ª. Recomanar pel que fa a la xarxa de comunicacions, i ja que part de la XVP I passa molt a prop de les cases de Son Macià, edifici catalogat (176 a i b), i molt a prop també de les cases de Son Alegre (fitxes 152 a i b) i de la XVS passa molt a prop de Son Sales (169 a, b i c). En aquests tres casos s'hauran de guardar unes distàncies mínimes necessàries i donar a les vies de comunicació unes característiques tals que permetin garantir la preservació de les característiques i ambient de l'entorn d'aquests elements catalogats; 6ª. S'incorpora dins les Ordenances que, d'acord amb l'Art. 31 de la Llei 5/90, de Carreteres de la CAIB, que a la zona de protecció (franja, mesurada de l'aresta exterior de l'esplanació de la carretera, de 18 m. per a carreteres de dos carrils i de 25 m. per a carreteres de quatre carrils) no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat vial; 7ª. S'incorpora dins l'article 78 apartat-e) el següent: En aquests edificis mentre es mantengui la qualificació de fora d'Ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra, ni tant sols les previstes a l'apartat 2 del present article. 8ª. S'incorpora a les Ordenances el que disposa l'article 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Real Decret 849/1986, d'11 d'abril, el qual indica que a la zona de servitud haurà d'esser transitable per al pas de personal de vigilància del torrent, el qual haurà de tenir-se en compte en la realització de les obres complementàries que es realitzin dins els solars; 9ª S'han d'aportar les fitxes detallades dels Espais Lliures Públics i Equipaments locals de cada un dels Nuclis Urbans, amb les seves superfícies, usos, edificabilitats, ús públic o privat; 10ª. S'han d'aportar seccions dels nous vials projectats i acotats dins les Normes Subsidiàries; 11ª. S'han de completar les qualificacions a les parcel·les que varen ser objecte de modificació puntual aprovades el 3-2-97. 12ª. S'ha de completar la fitxa de la Unitat d'Execució 5.6 o bé dins el plànol de qualificació les Ordenances que li són aplicables; 13ª. S'han d'aportar les fitxes detallades dels Sectors aptes per a urbanitzar en règim transitori, en concret les 5.2-5.3-5.1-6.3-6.4-6.2-7.1; 14ª. S'ha d'incloure el plànol d'Ordenació aportat, tot grafiant les zones d'alt nivell de Protecció de l'article 11 de la LEN; 15ª. S'incorpora dins l'article 186. Condicions per a la legalització de les edificacions com a habitatge unifamiliar, el següent: 1.- La prohibició de noves segregacions de parcel·la; 2.- S'elimina el darrer apartat de l'article 186, referent a obtenció de cèdula d'habitabilitat; 16ª. S'eliminen dins els nuclis rurals els usos que no son estrictament d'habitatge unifamiliar o equipaments públics; 17ª. S'han d'aportar les fitxes detallades dels Sistemes Generals d'Espais Lliures i Equipaments Comunitaris, amb superfícies, usos, edificabilitats etc.; 18ª. S'estableix dins usos permesos a Sòl Rústic, segons l'indicat a l'article 17.c) del Pla Director d'Equipaments Comercials, que únicament es podrà permetre l'ús comercial en sòl no urbanitzable quan es tracti d'establiments o activitats directament vinculats a explotacions agrícoles,

ramaders o forestals que hagin de ser emplaçades necessàriament en el medi rural, i en la resta de casos prevists en la legislació urbanística general; 19ª. S'han de grafiar, segons el que disposa la Norma 4 del Pla Director Sectorial de Carreteres, les franges de terrenys destinades a l'ampliació o condicionament de carreteres existents, construcció de noves carreteres o variants; 20ª. S'incorpora a les ordenances l'article 19 del POOT, referit als usos incompatibles, les declaracions d'Interès Social (General) per a establiments d'allotjament turístic en Sòl No Urbanitzable; 21ª. S'elimina a la Situació 1ª de l'article 79 de les ordenances la possibilitat d'ampliació d'un 10% a edificis que superin l'edificabilitat màxima permesa; 22ª. S'incorpora a l'apartat a) de l'article 80, que la possibilitat d'ampliació a parcel·les que incompleixin el mínim exigít no serà aplicable a zones de parcel·lacions il·legals; 23ª. S'incorpora a l'apartat 5 de l'article 111 de les ordenances que la protecció de l'arbrat existent serà el situat fora de l'obra objecte de la llicència; 24ª. S'incorpora a l'article 137.f de les Ordenances, que «existirà una distància mínima de 4 metres entre la profunditat edificable o el final de les edificacions existents i la construcció auxiliar permesa»; 25ª. S'incorpora a l'article 137.5 «Normes d'Estètica», que la fusteria metàl·lica s'utilitzarà de manera excepcional, però que s'ha de tendir a utilitzar tancaments de fusta, com a mínim a aquelles zones visibles des de la via pública; 26ª. S'elimina de l'article 138.5 "Paràmetres d'edificació" la referència a les separacions a mitgeres; 27ª. Es modifica l'article 139.3.a), indicant que el canvi d'alineació només seria possible amb la tramitació d'un Estudi de Detall; 28ª. Se suprimeix a l'article 165 la disposició quarta, la qual no contempla el còmput de les piscines com a superfície ocupada; 29ª. S'ha d'aportar el text refús amb la incorporació del conjunt de prescripcions indicades; i 30ª. Pel que fa al Sector Apte per a Urbanitzar de nova creació SAU NC-6.1, el qual tractant-se d'un Sector no desenvolupat, estaria afectada la seva Ordenació actualment vigent, segons informe municipal, per les deficiències 2ª, 10ª, 11ª i 12ª asenyalades per l'acord de suspensió de l'aprovació de la Revisió de les Normes Subsidiàries de Marratxí, de la CIUM de 14 i 15 d'octubre de 1999, i per tant s'haurà de procedir a la reordenació del planejament de desenvolupament del dit Sector, per tal de complir les deficiències abans esmentades>>.

Contra l'anterior acord, que no és ferm en via administrativa, es pot interposar, com a tràmit previ a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, recurs d'alçada davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini d'un mes comptador a partir de l'endemà d'aquesta publicació. Així mateix, es podrà interposar el recurs que s'estimi oportú.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'URBANISME
Sgt.: Rafael de Lacy Fortuny.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Naturalesa i àmbit

1. Les Normes Subsidiàries (NNSS) de Marratxí són l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineixen els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifiquen el sòl, establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament prevists, delimita les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i exercici legítim de les dites facultats.
2. Les Normes Subsidiàries s'han redactat de conformitat amb la Llei 6/98 sobre règim del sòl i valoracions, la legislació supletòria continguda en el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel que s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altre legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació «legislació urbanística».

Article 2. Vigència

1. Les Normes Subsidiàries de Marratxí entraran en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva, d'acord amb l'article 70.2 de la Llei 7/85 de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la redacció donada per la Llei 39/1994, de 30 de desembre; la seva vigència serà indefinida.
2. Les presents NN.SS. substitueixen les NN.SS. de Marratxí aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de les Illes Balears dia 27 de maig de 1987.

3. L'abast de la substitució es limita al planejament i a les ordenances municipals en els termes que estableixen les presents Normes.
4. L'Ajuntament tindrà a la seva cura la publicació de les Normes urbanístiques en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, així com instrumentalitzar el règim de publicitat de les NN.SS. a través dels mitjans d'informació que consideri oportuns.

Article 3. Efectes de l'aprovació

1. Publicitat. Comporta el dret de qualsevol persona a consultar-lo i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada a les presents Normes.
2. Executivitat i executorietat. Serà immediatament executiu una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta en l'art. 2-1er de les presents Normes. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que es prevegin en les NNSS; la seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciatades per la legislació urbanística i contingudes a les NN.SS.
3. Obligatòria. Comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de la corporació municipal i organismes de l'Administració Pública.

Article 4. Documentació

1. Documentació vinculant.

Amb l'objectiu d'executar les determinacions bàsiques que la legislació estableix per a les NN.SS.: la classificació del sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent i la definició dels elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori, les NN.SS. consten del següents documents normatius:

a) Documentació escrita.

- **Memòria.** Recollirà les conclusions urbanístiques i s'hi exposarà el que ha motivat la redacció dels criteris i l'adopció de les determinacions de les NN.SS.

- **Normes urbanístiques.** Constitueixen la documentació bàsica de l'ordenació urbanística proposada per les NN.SS., definint el tractament específic aplicable a cada tipus i categoria de sòl.

b) Documentació gràfica.

- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- PLÀNOLS A (PLÀNOLS GUIA CARTOGRAFIA I SECTORS ESTADÍSTICS)
- PLÀNOLS B (ORDENACIÓ GLOBAL DEL TERRITORI)
- PLÀNOLS C (ORDENACIÓ DEL SÒL APTA PER A URBANITZAR I RÚSTIC)
- PLÀNOLS D (ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ, ALINEACIONS I RASANTS)

Article 5. Interpretació

1. L'ordenació urbana correspon a l'Ajuntament en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció del seus respectius àmbits competencials, d'acord amb la legislació en vigor.
2. Les Normes urbanístiques s'interpretaran atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria.
3. En cas de discrepància entre documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que

del text es desprenés la interpretació contrària.

4. En el supòsit de falta de coincidència entre documentació escrita i documentació gràfica tindrà prevalença l'escrita.
5. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les NN.SS. tindrà prevalença l'especial sobre el general.
6. Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el que hi constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quina és la correcta, que s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaratòria de les NN.SS..
7. En la interpretació de les NN.SS. prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans; als majors espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.
8. La referència a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, continguda en la documentació de les NN.SS. s'entendrà substituïda per les modificacions legislatives que es duiguin a terme.

Article 6. Publicitat del planejament

1. El principi de publicitat del planejament es fa efectiu per mitjà dels següents tipus d'informació urbanística:

- a) Consulta directa del planejament.
- b) Consulta urbanística.
- c) Cèdula urbanística.

Article 7. Consulta directa del planejament

1. Tota persona té dret a examinar per si mateix i gratuïtament, la documentació integrant de les Normes Subsidiàries i dels instruments de desenvolupament d'aquest, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte.
2. Als fins d'aquest article, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuais modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles relacions dels estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.
3. Així mateix es formalitzarà el Llibre de registre previst a l'article 166 del Reglament de planejament, en el que s'inscriuran els acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió, així com les resolucions administratives i sentències que afectin a aquests.

Article 8. Cèdula urbanística

1. És el document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució o sector i altres circumstàncies que concorrin en els terrenys compresos en el terme municipal.
2. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior subsanació dels errors materials o de fet que continguessin i en cap cas podrà alterar els drets i obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

Article 9. Consultes que requereixen interpretació del planejament

Quan les consultes o cèdules urbanístiques suposin l'aclariment

d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant dictamen motivat. Aquestes resolucions, quan tinguin abast general, seran publicades en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB) i s'incorporaran a les NN.SS. en la forma establerta en l'apartat 6 de l'art. 5 d'aquestes Normes.

TÍTOL I. DESENVOLUPAMENT DE LES NN.SS.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 10. Òrgans actuants

1. El desenvolupament i execució de les NN.SS. correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquestes NN.SS.
2. Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, als altres organismes de la resta d'administracions públiques, correspondrà el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del Planejament Urbanístic.

Article 11. Instruments de desenvolupament del Planejament

Les NN.SS. es desenvoluparan d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest Títol i amb el previst a la legislació urbanística aplicable, mitjançant, plans parcials, plans especials i estudis de detall, que es duran a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

Article 12. Iniciativa en la formulació del Planejament

1. Els Plans que es formulin en desenvolupament d'aquestes NN.SS., podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta.
2. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col.laboració en el Planejament municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les NN.SS.

Article 13. Tramitació simultània

Els instruments de planejament que desenvolupin les NN.SS. es podran tramitar de forma simultània als instruments d'execució o gestió corresponents (projectes d'expropiació, reparcel.lació, compensació, urbanització...).

Article 14. Precisió de límits. Cartografia oficial

1. Els límits dels àmbits de planejament definits per les NN.SS. podran ser objecte de reajust en els respectius instruments de desenvolupament, quan afectin els aspectes següents:
 - Alineació o línies d'edificació existents.
 - Característiques topogràfiques del terreny.
2. S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plànols d'aquestes NN.SS., un marge d'error del $\pm 5\%$.
3. La presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, havent-se d'assenyalar, si s'escau, les coordenades de, almenys, dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

Article 15. Plans parcials

1. Els plans parcials tenen per objecte, desenvolupar els sectors classificats com a sòl Apte per Urbanitzar.
2. L'àmbit ordenat per cada pla parcial haurà d'incloure la superfície total del sector. Abans de la formulació del Pla Parcial, si resultés necessari, es podran ordenar les superfícies del sistema general que li estiguin adscrites mitjançant pla especial.
3. El Pla Parcial haurà de contenir, a més de les determinacions i documents exigibles legalment i reglamentàriament, un estudi i càlcul permenoritzat que expressi i justifiqui que l'assignació i ponderació relativa dels usos permenoritzats i tipologies edificatòries que s'estableixen, respecten la ponderació fixada per les NN.SS. per al sector que s'ordena, la suficiència de l'abastament d'aigua, així com quanta documentació addicional fos necessària, en funció de les característiques de l'ordenació i el compliment de les condicions que aquesta estableixi.

Article 16. Plans especials

1. El pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori, és a dir, amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius.
2. Els plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:
 - a) el desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquestes NN.SS..
 - b) l'ordenació d'àmbits determinats del Sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat, o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada a les NN.SS. per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.
 - c) l'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllats o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres anàlogues les següents finalitats: la conservació i rehabilitació del patrimoni històric-arquitectònic; protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge, i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació; establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.
3. Els plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, així com quanta documentació addicional fos necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.
4. Als plans especials de reforma interior el contingut de les determinacions
5. tindrà com a mínim el grau de definició equivalent al dels plans parcials. Hauran de respectar els usos, intensitats i tipologies edificatòries assenyalades per les NN.SS. per a l'àrea de planejament que desenvolupin i contindran la delimitació d'unitats d'execució, fixació dels terminis d'execució i l'elecció del sistema d'actuació per al seu desenvolupament.

Article 17. Estudis de detall

1. Per a l'aplicació de les NN.SS. en Sòl urbà, o dels plans parcials en el Sòl apte per urbanitzar, es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:
 - a) assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el Sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completar les que ja hi estiguessin fixades.
 - b) reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al Sòl urbà o apte per urbanitzar, podent concretar els traçats, sense reduir en cap

cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats pels Plans.

- c) ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.
2. Es redactaran estudis de detall en aquells casos en que així ho disposin les NN.SS. o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que en aquells s'hi estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessats, en atenció a las circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.

Article 18. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes per a la concreció de les obres que duen a la pràctica les determinacions establertes als Plans, desenvolupant totes les determinacions que el corresponent pla prevegi quant a obres d'urbanització, detallades amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per tècnic diferent a l'autor del Projecte.
 2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici de que pugin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.
- En cap cas podran contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

CAPITOL II.- PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article.19 Protecció de la biodiversitat

Tota actuació que es desenvolupi al territori tindrà en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporarà les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes.

Article.20 Protecció de les masses forestals

Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides, es conservaran les espècies vegetals autòctones, i se'n limitarà la rompuda i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús i es fomentaran les accions de neteja de boscos.

Article.21. Mobilitat de la fauna

La concessió de llicència per aixecar tancats, cledes o closos en sòl rústic, com també els plans i projectes de carreteres i d'altres infraestructures lineals, consideraran els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres, establint si cal els passos de fauna i d'altres mesures que es considerin oportunes per no alterar aquests moviments. La instal·lació d'esteses elèctriques d'alta tensió haurà de realitzar-se amb els dispositius adequats per evitar l'electrocució a les zones de pas de les aus que per la seva mida puguin veure's afectades.

Article.22 Prevenció de riscos.

1. Les intervencions públiques i privades incorporaran als seus criteris de disseny i localització la necessitat de reduir els efectes de riscos com ara les erosions, les inundacions i els incendis forestals i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència al territori.

Els criteris per a aquesta regulació seran els següents:

- a.) Queda prohibida la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic en el curs de les aigües, cosa que pot provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden

exclusos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

- b.) Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra que es tracti, adequadament dimensionats per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les més grans avingudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir-hi el pas del cabdal de disseny.
 - c.) En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
- 2.- Tota nova construcció, tenga caràcter definitiu o provisional, o tancament de parcel·les a realitzar dins Sòl Urbà, Urbanitzable en Règim Transitori i Nuclis Rurals, dins la franja de 100 metres a partir del llit dels Torrents s'haurà de sol·licitar per a l'atorgament de la llicència urbanística l'autorització administrativa prèvia de l'administració hidràulica fins que no s'hagin delimitat i incorporat al Planejament les Àrees de Prevenció de Risc.
 - 3.- Tota nova construcció, tenga caràcter definitiu o provisional, a realitzar dins Sòl Urbà, Urbanitzable en Règim Transitori i Nuclis Rurals, dins la franja de 100 metres a partir del llit dels Torrents, no es permetrà la realització de cap tipus de soterrani ni de semi-soterrani, fins que no s'hagin delimitat i incorporat al Planejament les Àrees de Prevenció de Risc.
 - 4.- Als Nuclis Rurals de Can Garriga (NR-4), Es Pinaret (NR-5) i Can Roig, no es permetrà cap nova construcció ni tancament de parcel·les fins que no s'hagin delimitat i incorporat al Planejament les Àrees de Prevenció de Risc.

TITOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 23. Divisió del sòl en raó a la seva classificació

1. De conformitat amb la legislació urbanística vigent, les NN.SS. classifiquen el terme municipal de Marratxí en Sòl urbà, Sòl Apte per urbanitzar i Sòl rústic. La classificació queda recollida als plànols B.d'Ordenació Global del Territori.
2. Els terrenys inclosos dins cadascuna de les classes de sòl, participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat, als efectes de desenvolupament i execució del planejament.

Article 24. Drets i deures legals dels propietaris

1. L'aprovació del planejament necessari segons la classe de sòl, determina el deures i drets dels propietaris afectats.
2. L'execució del planejament garantirà la distribució equitativa dels beneficis i càrregues entre els afectats i implicarà el compliment dels següents deures legals:
 - a) Cedir els terrenys destinats a vials zones verdes i altres terrenys dotacionals.
 - b) Cedir els terrenys als quals es localitzi l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament en Sòl urbà i apte per urbanitzar.
 - c) Costejar i, si escau, executar la urbanització en els terminis previstos.
 - d) Edificar els solars en el termini fixat a la preceptiva llicència.

CAPÍTOL II. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIO

Article 25. Gestió

La direcció i control de la gestió urbanística i l'execució del planejament correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.

Article 26. Competència urbanística municipal

La planificació urbanística es configura com a funció pública, la finalitat primordial de la qual és garantir la realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de , dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització; així com expropiar els terrenys i construccions necessàries per a efectuar les obres.

Article 27. Sistemes d'actuació.

El desenvolupament de les unitats d'actuació delimitades pel planejament s'efectuarà per mitjà d'algun dels sistemes d'actuació previstos a la legislació urbanística: compensació, cooperació o expropiació.

Article 28. Modificació del sistema d'actuació.

L'Ajuntament podrà modificar l'àmbit de les Unitats d'Actuació i dels sistemes d'execució previstos a les presents NN.SS. d'acord amb els tràmits previstos als arts.38 i 155 del Reglament de Gestió Urbanística respectivament.

En tot cas serà requisit la notificació personal als propietaris dels terrenys afectats, concedint-los un plaç de quinze dies per a formular al·legacions

CAPÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 29. Concepte de Sòl urbà

Constitueixen el Sòl urbà els terrenys que les NN.SS., en compliment de la legislació urbanística, inclou en aquesta classe de sòl.

Article 30. Deures legals a Sòl urbà

1. Els propietaris de terrenys situats a sòl urbà inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'execució estan obligats a:
 - a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques vials, espais lliures i zones verdes destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'inclouguin a la Unitat d'execució, així com el 10% d'aprofitament urbanístic en els termes previstos a l'art. 14.1 de la Llei del sòl 6/98.
 - b) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic; constituint-se entitats de conservació quan així ho disposin les disposicions normatives aplicables.
 - c) Destinar efectivament els terrenys i construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.
 - d) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.
 - e) Complir les normes sobre protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic i arqueològic.
2. Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà consolidat per la urbanització que no estiguin inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar, si encara no la tingués.

Article 31. Tipus d'ordenació

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen diferents tipus d'ordenació, per a cada zona de sòl urbà, regulant-se l'aprofitament urbanístic i els usos permesos, per a cada zona.

Article 32. Condicions per a poder edificar a Sòl urbà

1. El Sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposi les presents NN.SS. i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions establertes en els articles 39.1, 40.1 i 3 i 41 del Reglament de Gestió urbanística per a cada cas, i a les presents Normes.
2. Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del Sòl urbà aptes per a l'edificació, que estiguin dotades, dels serveis que a continuació s'assenyalen:

a) Abastiment d'aigua potable.

b) Evacuació d'aigües residuals.

El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran de garantir el subministre i l'evacuació dels habitants a qui donin servei.

En el cas de que no sigui possible la connexió a la xarxa d'aigües residuals per no existir a menys de 100 m de distància , l'evacuació d'aigües residuals s'haurà de dur a terme mitjançant una estació depuradora que assegurï que l'efluent reuneixi les condicions sanitàries reglamentàries.

c) Subministrament d'energia elèctrica.

Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries.

Les xarxes d'energia elèctrica i telefonia hauran d'enterrar-se.

d) Accés rodat o peatonal públic.

La parcel·la, ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. Si dona front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ésser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament, com a propietari del vial o de l'espai públic.

Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment portland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas.

Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas de vehicles.

Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.

3. Per autoritzar en Sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar **no s'inclouguin en polígons o unitats d'actuació el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris**, tals com abastiment d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis.

Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes previstos en el present article, sense que puguin

ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.

Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donen front a la seva façana. En el cas de solars que donin front a dos o més vials, es deurà cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

4. A Sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en unitats d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 el Reglament de gestió urbanística i per tant s'hagin aprovats els projectes de compensació i d'urbanització.

La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució de vials, abastiment d'aigua, hidrants contraincendis, evacuació d'aigües residuals i pluvials, si escau, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi i, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia, subministrament de gas, televisió per cable i etc.

CAPÍTOL IV. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 33. Definició

1. El Sòl urbanitzable comprèn els terrenys que les NN.SS. declaren aptes per a ésser urbanitzats i el desenvolupament i execució dels quals es preveu a la corresponent Fitxa del SAU.

Article 34. Desenvolupament del Sòl Apte per urbanitzar

1. El Sòl apte per urbanitzar es desenvoluparà mitjançant els plans parcials corresponents als sectors delimitats als plànols de classificació **B.01**.
2. Els plans parcials que desenvolupin els sectors de Sòl apte per urbanitzar delimitats en les NN.SS. es subjectaran a les determinacions i condicions d'actuació que s'estableixen en les presents NNSS i al que disposa la legislació urbanística aplicable.
3. Les Entitats urbanístiques de conservació obligatòriament constituïdes quedaran extingides, quan s'hagi consolidat l'edificació en un cinquanta per cent (50%) de la superfície apta per a edificar del sector.
4. **En el cas general, el límit teòric entre dos sectors colindants serà l'eix del vial que ho separi, però a efectes de la urbanització d'aquest vial, sempre comprendrà tot l'ample de la calçada en el primer sector que s'urbanitzi. Arbitrant en aquest cas les despeses d'execució entre ambdós sectors.**

Article 35. Obligacions i deures legals dels propietaris del Sòl apte per urbanitzar.

1. Els propietaris dels terrenys situats en Sòl apte per urbanitzar estan obligats al compliment dels següents deures legals:
 - a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a Sistemes Generals, dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes) destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'inclouguin a la Unitat d'actuació.
 - b) Cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable.
 - c) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, constituint-se obligatòriament Entitats de conservació.
 - d) Sol·licitar llicència d'edificació, previ compliment dels deures

urbanístics corresponents en els terminis establerts.

- e) Edificar els solars en el termini fixat en la preceptiva llicència.
 - f) Destinar efectivament els terrenys i construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.
 - g) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.
 - h) Complir les normes sobre protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic.
2. El repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis s'efectuarà a través dels sistemes de compensació o cooperació.

Article 36. Edificació a Sòl Apte per urbanitzar

1. Les facultats d'edificació contemplades en els sectors de Sòl apte per urbanitzar no podran ésser exercides fins que no siguin aprovats els plans parcials corresponents a cada sector, s'hagin complimentat els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització previstes en aquells, prèvia la formalització de les cessions obligatòries del planejament, mitjançant el projecte de compensació o de reparcel·lació, per la qual cosa fins que no es donin aquestes circumstàncies no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals del municipi o aquelles altres de caràcter provisional previstes a la legislació vigent.
2. A Sòl apte per urbanitzar, una vegada aprovats el pla parcial, el projecte de compensació o de reparcel·lació i el projecte d'urbanització corresponent i constituïda l'Entitat de Conservació, es podrà edificar amb anterioritat a que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats a l'article 41 del Reglament de gestió urbanística.

TÍTOL V. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Article 37. Definició

Constitueixen el Sòl rústic o no urbanitzable els terrenys del terme municipal que les NN.SS.classifiquen com a sòl rústic; particularment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats a l'objecte de que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-les com a terrenys inadequades pel desenvolupament urbà.

Article 38. Parcel·lacions en Sòl rústic

1. En el Sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.
2. La segregació o divisió de finques classificades com a sòl rústic estarà subjecte a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei del sòl rústic 6/1997 de 8 de juliol.

TÍTOL III. SISTEMES GENERALS

CAPÍTOL I.- DEFINICIONS

Article 39. Definició i estructura dels Sistemes generals

1. Els Sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableixen les NN.SS., conformement al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi de Marratxí.
2. D'acord amb el model urbà adoptat, les NN.SS. estableixen els següents tipus de sistemes generals:

- Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ)
- Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)
- Sistema general d'espais lliures (SGEL)

3. Els Sistemes generals definits per les NN.SS. es delimiten en els plànols B.d'Ordenació global del Territori, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats a l'apartat anterior, si bé s'inclouen a les diferents classes de sòl a efectes de la seva valoració i obtenció.

Article 40. Regulació dels Sistemes generals

1. La inclusió de terrenys i edificacions com a Sistema general comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen pel municipi.
2. La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels Sistemes generals, incloent les condicions que s'hauran de respectar a la seva execució, es contenen al **Títol VI** d'aquestes Normes. Aquestes condicions es respectaran, en tot cas, pels plans especials i pels corresponents projectes tècnics i d'urbanització que, per a l'execució dels esmentats elements, es puguin formular.

Article 41. Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ)

Els Sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi.

El règim d'usos i edificació serà l'establert a la normativa o directrius incloses a les fitxes de cada sistema.

Per la seva funció poden ésser del següent tipus:

1. SÒCIO-CULTURAL (SGEC/SC)

Comprèn els equipaments culturals de nivell o àmbit urbà i d'ús col·lectiu o públic tals com biblioteques, centres culturals, sales d'exposicions, etc.

2. DOCENT (SGEC/DO)

Comprèn els centres destinats a l'ensenyança al servei de tot el municipi, tals com col·legis d'EGB, Instituts, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del mateix tipus.

3. ASSISTENCIAL (SGEC/AS)

Comprèn els serveis d'atenció i cura de les persones, tals com les residències de majors, minusvàlids, etc.

4. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL (SGEC/AD)

Comprèn els centres i dependències administratives o polítiques d'ús públic o no, adscrites al funcionament del govern central, del govern autònom, les seves conselleries i de l'Ajuntament.

5. ESPORTIU (SGEC/DP)

Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat, de domini públic o privat, tals com poliesportius, camps de futbol,

etc.

6. SEGURETAT (SGEC/SE)

Comprèn els centres destinats a les institucions o cossos la tasca dels quals és la defensa de l'Estat de l'ordre públic, tals com policia, bombers, etc.

7. SANITARI (SGEC/SA)

Comprèn els centres sanitaris d'ús públic o col·lectiu.

8. RELIGIÓS (SGEC/RL)

Comprèn els centres religiosos representatius i d'ús col·lectiu.

9. FUNERARI (SGEC/CE)

Comprèn les activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament, al servei de tota la comunitat.

10. COMERCIAL (SGEC/CO)

Comprèn els establiments dedicats al comerç segons el Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 21/1996, de 12 de desembre, de la CAIB).

11. RECREATIU (SGEC/RE)

Comprèn les grans instal·lacions destinades a la vida de relació i esplai dels ciutadans tals com parcs d'atraccions, zoològics, aquaris, plaça de toros.

Article 42. Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)

Els Sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i enclavaments de xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i telecomunicacions, i els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori.

El règim d'usos serà l'enunciat a l'art. 92 de les presents Normes i a la normativa o directrius incloses a les fitxes de sistemes, a més de l'especificada a la normativa aplicable.

Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

1. XARXA VIÀRIA (SGCI/RV)

Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme i d'accessibilitat des de i cap a l'exterior, tals com autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals.

Vénen grafiats als plànols a escala 1:10.000, B.SGC

2. INSTAL·LACIONS I SERVEIS (SGCI/IS)

Comprèn els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, magatzematge i «feeders» de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 y 66 Kv, subestacions elèctriques.

3. TRANSPORTS (SGCI/TP)

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies amb àmbit municipal, extramunicipal i extraprovincial, tals com aeroport de Son Bonet, ferrocarril de Mallorca, i estació d'autobusos.

4. TELECOMUNICACIONS (SGCI/TC)

Comprèn els terrenys i instal·lacions bàsiques dels serveis de correus, telègrafs, telèfons, radi i televisió i transmissió de dades.

5. APARCAMENTS (SGCI/AP)

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinats a l'aparcament de vehicles.

Article 43. Sistema general d'espais lliures (SGEL)

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat.

El règim d'usos i edificació serà l'enunciat a la normativa o directrius incloses a les fitxes de sistemes, a més de per la normativa específica que li sigui d'aplicació.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

Article 44. Desenvolupament per planejament de detall

1. Es realitzarà a través de plans especials, llevat que les NN.SS. continguin les determinacions necessàries o que estiguin inclosos o puguin arribar a estar-hi en polígons a desenvolupar per plans parcials o especials, segons les pròpies NN.SS..
2. Els Sistemes generals es podran desenvolupar per unitats completes o per parts diferenciables, delimitant l'Ajuntament a aquests efectes els corresponents polígons, unitats d'actuació o, si escau, actuacions aïllades.
3. El desenvolupament dels Sistemes generals les determinacions dels quals vengui continguda a les NN.SS. o elements d'aquests s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, en funció de la matèria específica.
4. Malgrat el paràgraf anterior, l'Ajuntament haurà d'acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels Sistemes generals per mitjà de pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes a les NN.SS. o quan resulti convenient precisar la coordinació entre la implantació de l'element i el seu entorn més immediat.
5. Fins que siguin formulats els plans especials als quals es refereix l'apartat anterior, i llevat d'indicació en contra d'aquestes Normes, tota intervenció tendint a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari coherent amb les determinacions de les NN.SS. i es subjectarà a les normes d'aquestes, en especial a les classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants que les NN.SS. estableixen.
6. Els elements de Sistemes generals inclosos en Sòl Apte per urbanitzar, delimitats per les NN.SS., requeriran prèviament a la seva execució, l'aprovació dels plans parcials que desenvolupin els sectors corresponents, sense perjudici, en qualsevol cas, de la facultat municipal d'obtenir anticipadament els sòls destinats a Sistemes generals.

Article 45. Procediment general per a l'obtenció dels Sistemes Generals

1. Els Sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat per les presents Normes a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·ladoris o compensatoris.
2. La qualificació del sòl com a Sistema general comporta l'interès general dels usos i activitats al quals es destina l'esmentat sòl o que en ell s'ubiquen.

Article 46. Execució dels Sistemes Generals.

L'execució de les obres i instal·lacions en els Sistemes generals es durà a efecte d'acord amb la programació i els terminis prevists en les Normes i exigirà l'efectiva coordinació de les actuacions e inversions públiques i privades, segons el cas, en consonància amb les previsions que en aquest sentit estableixen les Normes.

Article 47. Execució material

L'execució de les obres i instal·lacions dels Sistemes generals serà

escamesa per l'Administració pública i els particulars, d'acord amb les previsions de les Normes i, si escau, conformement determinen els plans especials a cada classe de sòl.

TÍTOL IV. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I. COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

Article 48. Objecte

La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les distintes actuacions amb la legislació i el planejament aplicables, així com restablir, si escau, l'ordenació legal infringida i imposar les sancions corresponents.

Article 49. Formes d'intervenció

La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà a través de:

- a) Llicències urbanístiques.
- b) Ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.
- c) Inspecció urbanística.

Article 50. Actes subjectes a llicència urbanística

1. Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal.
2. Estan subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats als articles 2 i 6 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (**d'ara endavant LDU**), i en general, qualsevol activitat de realització d'obres i les d'ús en general.
3. En tot cas estan sotmeses a prèvia llicència municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; las parcel·lacions, agregacions, segregacions o qualsevol altres actes de divisió de finques o predis en sòl rústic; instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems i la modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors i la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

La subjecció prèvia a llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades als apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial de les Normes, amb independència de la seva pertinença al domini públic, i sense perjudici que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.

4. Els actes relacionats als apartats anteriors que siguin promoguts per òrgans de les Administracions públiques, Comunitat autònoma o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins l'àmbit del terme municipal.

Article 51. Procediment per a l'atorgament de llicències

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ajustarà al que disposen de la legislació aplicable, aquestes Normes i les Ordenances municipals.

Article 52. Competència i òrgan municipal competent

1. La competència per a atorgar llicències de tota classe correspon a l'Ajuntament, sense perjudici del procediment regulat a l'art. 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals.
2. Els òrgans competents per a l'atorgament de les llicències urbanístiques

són el Batle, la Comissió de Govern o el Plenari de l'Ajuntament.

Article 53. Tipus bàsics de llicències urbanístiques

Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:

- a) parcel·lació.
- b) urbanització.
- c) obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació i millora.
- d) obres menors.
- e) primera utilització de les edificacions o modificació d'ús.
- f) obertura.
- g) instal·lació.

Article 54. Abast i contingut de la llicència

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercer i no podran ésser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.
2. Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes Normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament, (així com les implícites definides les NNSS) segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
3. No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
4. En tot cas, l'atorgament de llicència no implicarà per a l'Ajuntament responsabilitat alguna pels danys o perjudicis que es puguin produir amb motiu i ocasió d'activitats que es realitzin en virtut d'aquelles.
5. La llicència urbanística no eximeix el seu titular de l'obligació d'obtenir-ne qualsevol altra exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

Article 55. Llicències de parcel·lació

1. Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans, aptes per urbanitzar i rústics per les NN.SS..

No es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques en Sòl urbà sense prèvia aprovació del pla especial que el desenvolupi en les àrees en que estigui prevista la seva redacció; en Sòl apte per urbanitzar fins que estigui aprovat el corresponent pla parcial.

2. Les llicències de parcel·lació es concediran sobre la base d'un projecte amb el següent contingut:
 - a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seves característiques en funció de les determinacions de les Normes sobre el qual es fonamenti. En ella es descriurà, amb referència a les dades cadastrals, cada finca original existent, indicant, si escau, les servituds i càrregues que la gravin, i cadascuna de les noves parcel·les, havent-se d'acreditar la seva adequació a l'ús que les Normes li assigna i que, si és procedent, són aptes per a l'edificació.
 - b) Plànols d'estat actual, a escala 1:500 i com a màxim a 1:1000, on s'assenyalin les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i arbrat existents i els usos dels terrenys.
 - c) Plànol de parcel·lació a escala 1:500 i com a màxim a 1:1000 on es detallin tant les parcel·les divisibles com les indivisibles, indicant en el seu cas la ubicació de les zones verdes, espais lliures, dotacions per a equipaments i serveis i del sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament a favor de l'Ajuntament.

- d) Determinar número màxim de vivendes en parcel·les resultants.
- e) Estat de les preses dels serveis d'infraestructura dels solars actuals.
- f) Solució per a dotar als solars resultants dels serveis de infraestructura.
- g) Fotocopia dels rebuts de contribució cadastral de cada una de les parcel·les actuals.

3. Malgrat tot, la llicència de parcel·lació urbanística s'entendrà concedida amb els acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació i compensació i es podrà concedir simultàniament amb els d'aprovació definitiva dels plans parcials, especials i estudis de detall que incloguin documentació suficient, fent-se constar expressament aquesta circumstància en l'acord d'aprovació.
4. La llicència de parcel·lació autoritza a partonar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertorqui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.
5. Les segregacions o parcel·lacions en sòl rústic, estan subjectes a les determinacions de la Llei del Sòl rústic de la CAIB i a les presents NNSS.

Article 56. Llicències d'urbanització

1. Les obres d'urbanització de caràcter complementari o puntual, no incloses en un projecte d'urbanització, i les de mera conservació i manteniment es tramiten anàlogament a les llicències d'edificació, o simultàniament amb aquestes si fossin merament complementàries d'aquelles.
2. Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació dels projectes d'urbanització corresponents, sense perjudici que en aquests es pugui condicionar l'execució dels treballs a l'obtenció d'un ulterior permís d'inici d'obres previ compliment dels requisits complementaris que restessin pendents.
3. Autoritzat l'inici de les obres d'urbanització per l'Ajuntament i notificat pel promotor amb antelació mínima de quinze (15) dies la seva intenció d'iniciar-les, es fixarà data per a la firma de l'acta de comprovació del replanteig. El termini d'execució de les obres d'urbanització serà comptador a partir de l'endemà de la firma de l'esmentada acta. Durant l'execució de les obres, l'autoritat municipal exercirà les funcions d'inspecció tècnica i urbanística i de vigilància i control d'aquelles, d'acord amb la normativa municipal vigent.

Article 57. Llicències per a moviment de terres

1. Estan sotmesos a prèvia llicència municipal els moviments de terra tals com els desmunts, explanacions, excavacions i terraplens, excepte en aquells supòsits en que estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització prèviament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.
2. L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma que pugui dificultar el destí previst en les Normes o l'harmonia del paisatge. Així mateix haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

Article 58. Llicències per a obres d'edificació

1. L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat fos conforme a l'ordenació urbanística aplicable.
2. Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, al qual s'acompanyaran els estudis complementaris i geotècnics legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests estudis o les deficiències que s'hagin observades pels serveis tècnics, s'entendrà com a documentació incompleta als

efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Una vegada informat favorablement el projecte sobre compliment urbanístic, amb les modificacions que siguin procedents, es notificarà a l'interessat a l'objecte de la redacció del projecte d'execució, que s'ajustarà estrictament a l'esmentat informe del serveis tècnics municipals. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació del projecte d'execució, en el cas de que fos necessari, s'ha d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de xarxes d'infraestructures.

Quant al projecte bàsic i d'execució s'estarà a l'establert en els articles 6 i 7 de la LDU.

3. La concessió de les llicències d'obres d'edificació, a més de la constatació de que l'actuació projectada compleix les condicions tècniques, dimensionals i d'ús fixades pel planejament i altra normativa aplicable, exigeix la constància o acreditació dels documents següents:

- Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la al planejament aplicable.
- En Sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i edificació en els termes de l'article 40 del Reglament de gestió urbanística.
- Fotografies de la parcel·la i les seves colindants des del vial al que dona front, on s'apreciïn les característiques d'aquest.
- Plànol d'emplaçament a escala 1:500, expressant la situació de la finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la finca de la il·leta a la qual estigui situada. S'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la vorera més pròximes i s'indicarà la orientació, les alineacions i rasants oficials, indicant el canals d'accés. **Així mateix s'hauran d'indicar els serveis urbans, l'arbrat, faroles i mobiliari urbà, fixant els punts de connexió a les xarxes de serveis**
- Topogràfic del solar en el que que estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la voravia.

4. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència, es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals, corresponents, així com a realitzar tots els tràmits d'índole específica que fossin exigibles, a tenor de les presents Normes, del planejament de desenvolupament aplicable i de les ordenances municipals.

Article 59. Llicències d'obres menors

1. Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i escassa entitat constructora i econòmica que no suposin alteració del volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions. En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del Sòl rústic, i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i tala en massa d'arbres.

Article 60. Llicència per a demolició de construccions

- Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscriïtes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-les.
- Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:
 - Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
 - Croquis de plantes, alçats i seccions, que permetin apreciar

l'índole de l'enderrocament o demolició a realitzar.

- Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.
- Fotografies a les que es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i el facultatiu designat per a dirigir les obres.
- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent col·legi oficial, i
- Designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.

3. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos en el Catàleg o a l'Àrea de protecció del patrimoni es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques del títol sobre protecció del Patrimoni arquitectònic contingudes en les presents Normes.

Article 61. Control de projectes i subsanació de deficiències

1. Presentada una sol·licitud de llicència, les possibles deficiències tècniques o d'altra classe que es detectin hauran de ser comunicades a l'interessat de forma conjunta i en un únic acte. Complimentada la subsanació, els nous inconvenients que eventualment es suscitin no es podran referir a qüestions que s'haguessin d'haver apreciat anteriorment.

Article 62. Termini de resolució de llicències

- S'atorgaran o denegaran en el termini d'un (1) mes, comptador des de la data a la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la Corporació, les llicències relatives a:
 - Obres i instal·lacions industrials menors.
 - Obertura d'activitats excloses del R.A.M.I.N.P.
 - Les obres menors enteses en els termes de l'article 7.2º de la LDU i art.56 de les presents Normes.
- La resta de llicències no catalogades, d'acord amb l'article 7.2º de la LDU, com a obres menors, s'atorgaran o denegaran en el termini de dos (2) mesos, comptadors des de la data a la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la Corporació.

Article 63. Silenci administratiu

- Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per a resoldre la llicència amb les pròrrogues que, si escau, s'hagin concedit, sense que per l'Autoritat municipal s'hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu de la següent forma:
 - Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.
 - Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació urbanística s'estarà al previst a la legislació vigent.
- Quan per a determinada actuació subjecta a llicència fossin exigibles autoritzacions o informes d'altre organisme de l'Administració o el dictamen previ de la Comissió del Patrimoni, el termini per a que operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per a emetre la seva autorització, si aquesta ha de ser prèvia a la llicència.
- En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats

urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.

4. Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per a resoldre, l'Autoritat municipal està obligada a dictar resolució expressa, en els termes de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 64. Transmissió de llicències d'obres

Les llicències es podran transmetre, comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat, mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou, assumint expressament aquest totes les càrregues derivades de la llicència. Si les obres estan en curs d'execució, s'haurà d'acompanyar acta a la qual s'especifiqui l'estat en que es troben. En el supòsit de que les càrregues constin en escriptura pública, s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.

Sense el compliment d'aquests requisits, les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular de la llicència.

Article 65. Iniciació, pròrrogues, caducitat i suspensió de llicències d'obres

1. L'Autoritat municipal competent fixarà en l'acte d'atorgament de la llicència els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. Aquest darrer no serà superior a 24 mesos.
2. Les activitats autoritzades per llicència s'hauran d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte del seu atorgament, que serà de sis mesos comptadors a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.
3. En el que fa referència al règim de pròrrogues, tant de l'inici com de la conclusió de les obres, s'estarà al que disposa la legislació urbanística aplicable (Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears).
4. Transcorreguts els terminis legals fixats, les llicències quedaran caducades i extingit el dret a edificar per incompliment d'aquells, per mitjà de la seva declaració formal, prèvia instrucció d'expedient amb audiència a l'interessat.

Una vegada extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, llevat de les obres estrictament necessàries per a garantir la seguretat de persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada, prèvia autorització i ordre de l'Administració.

5. Les llicències quedaran sense efecte si s'incomplissin les condicions a les quals estiguessin subordinades.
6. Les obres que s'executin trobant-se la llicència caducada o sense efecte, llevat dels treballs de seguretat i manteniment permesos per l'Autoritat municipal, es consideraran com a no autoritzades, donant lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executores que procedeixin.

Article 66. Modificació de les llicències d'obres

1. Les modificacions durant l'execució de les obres que tinguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o comportin alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa, hauran de ser prèviament autoritzades per l'Autoritat municipal i tramitades de la mateixa forma i procediment que les sol·licituds de llicència, no podent-se iniciar les obres de modificació fins que hagi recaigut la resolució.

Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que es trobin situades a àrees de protecció del patrimoni, o es

realitzin a edificis catalogats.

2. Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat, hauran de ser subscrietes pel titular de la llicència i el tècnic director de les obres.
3. En tot el que no queda regulat en aquestes Normes, s'estarà a l'article 5 de la LDU.

Article 67. Llicències de primera utilització

1. Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar la posada en ús d'aquells, prèvia comprovació que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions en les quals la llicència fou concedida.

Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb o sense canvi d'ús.

2. A la sol·licitud d'aquestes llicències s'hauran d'acompanyar plànols visats on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres, o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com els següents documents:

- Certificat final d'obra, subscript pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col·legi oficial i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprats simultàniament amb l'edificació.

- Liquidació final del cost de l'obra, a la qual figurin l'execució material, el benefici industrial i els honoraris tècnics.

3. El termini per a la resolució de llicència de primera utilització serà d'un (1) mes, llevat de deficiències subsanables, comptadors des de la presentació de la totalitat de la documentació relacionada a l'apartat anterior.
4. L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix els sol·licitants, constructors i tècnics de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivés d'error o falsedat imputable a aquells. Tampoc els eximeix dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a que fa referència la legislació urbanística aplicable.

Article 68. Cèdules d'habitabilitat

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat es regula en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB (BOCAIB de 6/12/97) o normativa autonòmica que el substitueixi.

Article 69. Llicències d'activitats

S'estarà, quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, a la Llei 8/1995, de 30 de març, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22 d'abril de 1995) d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com a la normativa de desenvolupament que es dicti.

CAPITOL II

Article 70. ORDRES D'EXECUCIO I SUSPENSIO D'OBRES

1. Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades pel batle, l'Ajuntament exerceix la seva competència en ordre a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exigir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, eventualment, l'eficàcia de

les decisions que adopti en atenció a l'interès públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

2. L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedeixi per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats en quant no excedeixi del límit dels seus deures. Es podran denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pogués ésser constitutiu de delictes o falta.
3. L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per a restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix, haurà de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.
4. L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà per part de l'Ajuntament l'adopció de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada dels materials preparats per a ésser utilitzats a l'obra i la maquinària que s'hi hagi d'utilitzar, procedir per ell mateix a la seva retirada en cas de no fer-ho l'interessat o precintarla i impedir definitivament els usos a que doni lloc.

CAPÍTOL III. INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Article 71. Organització i funcions de la inspecció urbanística

S'estarà al contingut i determinacions del Títol II, inspecció urbanística, de la Llei de Disciplina Urbanística 10/90 de dia 23 d'octubre.

Article 72. Delictes contra l'ordenació del territori

Constitueixen delictes, de conformitat amb el vigent còdigo Penal, les següents actuacions:

- Construcció no autoritzada en sols destinats a vials, zones verdes, bens de domini públic o llocs que tinguin legal o administrativament reconegut el seu valor paisatgístic, ecològic, artístic, històric o cultural, o per els mateixos motius hagin estat considerats d'especial protecció.
- L'edificació no autoritzable en sòl rústic.
- L'enderrocament o alteració greu d'edifici singularment protegits per el seu interès històric, artístic, cultural o monumental.
- Els danys causats a un arxiu, registre, museu, biblioteca, centre docent, gabinet científic, institució anàloga o en bens de valor històric, artístic, científic, cultural o monumental, així com en jaciments arqueològics.
- Les emissions, abocaments, radiacions, extraccions o excavacions, enderrocaments, renous, vibracions, injeccions o dipòsits a l'atmosfera, el sòl, el subsòl, o les aigües terrestres, marítimes o subterrànies, així com les captacions d'aigües que puguin perjudicar greument l'equilibri dels sistemes naturals, tot això contravenint les lleis o altres disposicions de caràcter general protectores del medi ambient.
- L'establiment de dipòsits o abocadors d'escombreries o residus sòlids o líquids que siguin tòxics o perillosos i que puguin perjudicar greument l'equilibri dels sistemes naturals o la salut de les persones.
- Els danys greus produïts a qualun dels elements que hagin servit per a qualificar a un espai de natural protegit.

Article 73. Infraccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística y la prescripció

1. S'estarà al contingut i determinacions dels Títols III, IV i V de la LDU.
2. Supletòriament, i en el que no estigui regulat, regirà la legislació estatal aplicable.

CAPÍTOL IV. DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 74. Deure de conservació de les edificacions

1. Els propietaris de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, terrenys, jardins, cartells i instal·lacions hauran de conservar-les en estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornament públic, havent de realitzar a tal fi les obres de manteniment, reparació o reposició que resultin necessàries. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana.
2. El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica.

Article 75. Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin. L'Ajuntament denegarà, arribat el cas, llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuessin o enlletgessin l'aspecte exterior d'aquestes o resultessin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, podent-se exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat en les normes generals de l'edificació.

Article 76. Ordres d'execució i límit del deure de conservació

1. L'Autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.
2. L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.
3. Malgrat això, quan l'ordre d'execució excedís del límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret a que l'Administració responsable de l'esmentat excés en la reparació, financii o assumeixi aquella part del cost que superi el deure de conservació.

Article 77. Supòsits legals per a la declaració de ruïna

Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella en els següents supòsits:

- a) Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.
- b) Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.
- c) Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició del immoble.

TÍTOL V. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 78. Edificis fora d'ordenació

1. Es consideraran exclusivament fora d'ordenació:
 - a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades per sistema viari, sense que, a tal efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar a les futures

construccions un xamfrà de longitud igual o inferior a quatre (4)metres.

- b) Les edificacions o instal.lacions que ocupin, total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst a les esmentades zones per les NN.SS..
 - c) Les edificacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixen la total demolició d'aquelles.
 - d) Les edificacions ocupades en la seva totalitat pels usos d'indústria, tallers i estacions de servei, prohibits a cada zona.
 - e) Els edificis emplaçats a qualsevol classe de sòl i que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables conformement a les determinacions de les NN.SS. i els que essent legalitzables no han procedit a la seva legalització mitjançant l'oportuna sol.licitud de llicència i atorgament.
2. En els edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització d'increment del valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir-hi o hagin d'ocupar els esmentats edificis.

Article 79. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent, disconformes en les NN.SS.

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits prevists a l'article anterior, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cada una de les següents situacions:

Situació 1a.

Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa, es permetran les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície major de l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

Situació 2a.

Que sense excedir de l'edificabilitat en el solar, incompleix algun altre paràmetre de zona, o bé a l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu de 4 m. Podrà fer reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i podrà realitzar ampliacions fins arribar al 80% de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona, si bé als casos als quals a l'edificació no existeixi el xamfrà preceptiu de 4 m., a les obres d'ampliació no s'haurà de preveure aquest. També s'autoritzaran les obres permeses a la regulació de la situació 1a. i les que permetin subsanar els incompliments de paràmetres de zona.

No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres contemplades en aquest article, les dimensions dels voladissos en façanes de vials y espais lliures públics.

En els edificis existents destinats a l'ús d'equipament comunitari que superin l'altura màxima permesa sense trobar-se en el supòsit de l'apartat 1.e) de l'article anterior, o incompleixin les separacions mínimes a partions, es podran realitzar ampliacions de forma que el conjunt de l'existent i l'ampliació no superi l'edificabilitat màxima permesa, havent-se d'ajustar, així mateix,

la part ampliada a la resta de paràmetres de la zona, si bé en el segon cas es podran no complir les separacions mínimes a partions, sempre que es tingui en compte una integració correcta en l'entorn.

2. En els edificis existents situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos distints a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per a destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel.la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable restant a la resta d'usos compatibles en les ordenances.

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el número d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar.

En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell número màxim.

3. A les situacions 1a. i 2a. es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis prèvia tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas de que dites obres posin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.
4. Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn, sense perjudici de les normes específiques especials del protecció aplicables als edificis inclosos en el Catàleg.
5. Els edificis inclosos dins el Catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors, i es regularan per les determinacions de la fitxa particularitzada.

Article 80. Edificis existents a Sòl rústic

En els edificis existents construïts a l'empar de normativa anterior a la vigent en Sòl rústic seran d'aplicació les disposicions generals contingudes als arts. anteriors i, en particular, les següents:

- a) L'incompliment de la parcel.la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona quan es tracti de parcel.las constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial, es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificatori més, a efectes d'establir en quina situació es troba l'edifici segons els articles esmentats. És a dir, els paràmetres d'edificabilitat i ocupació establertes en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel.la.
- b) En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres permeses en edificis que es troben en situació 1a, segons l'art. 79.

TÍTOL VI. NORMES REGULADORES DELS USOS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 81. Objecte

Els preceptes reguladors d'aquest Títol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, fixant els usos que en ells poden desenvolupar-se, segons les distintes categories de sòl que es defineixen en les presents NN.SS..

Article 82. Aplicació

1. A més dels preceptes reguladors dels usos, s'hauran de complir les Normes generals de l'edificació i, si escau, les ordenances de zona que corresponguin, en funció de la localització del sòl, edifici o instal.lació.

Article 83. Estructura general dels usos

Per a la fixació dels usos als sòls i per a la seva adequada regulació es defineixen els següents conceptes funcionals:

1. Segons la seva assignació urbanística:
 - Ús global
 - Ús detallat
2. GRUPS D'USOS segons la seva utilització els usos els classifiquen en tres grups:
 - 1- Ús públic
 - 2- Ús col.lectiu
 - 3- Ús privat
2. Segons la seva titularitat:
 - Usos de domini públic
 - Usos de domini privat
4. Segons la seva compatibilitat:
 - Usos permesos
 - Usos condicionats
 - Usos prohibits

Article 84. Definicions

Ús global i detallat.

Ús global és l'establert per les NN.SS. per a definir el destí genèric de cada zona. Aquesta categorització d'ús únicament té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori.

Els usos globals poden ésser:

- a) usos globals lucratiu, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat i,
- b) usos globals no lucratiu, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.

Ús detallat és el contemplat de forma més detallada per les NN.SS. per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

Grups d'usos públic, col.lectiu i privat.

1. Ús públic és 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 a l'efecte estableix la llei.
2. Ús col.lectiu és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per a pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.
3. Ús privat és el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col.lectiu.

Ús de domini públic i privat.

Ús de domini públic. En compliment dels articles 19.1.c) i 29.1.d) i e) del Reglament de planejament, les NN.SS. determinen la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col.lectius prevists, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

Ús de domini privat. En compliment dels articles 19.1.c) i 29.1.d) del Reglament de planejament les NN.SS. proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

Ús permès, condicionat i prohibit.

Ús permès és aquell que s'autoritza per les NN.SS. de forma alternativa per a cada una de les zones.

Ús condicionat és aquell que està subjecte a una autorització prèvia en base al compliment de determinats requisits legals.

Ús prohibit és aquell la implantació del qual no es permesa pel planejament ni tan sols acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuals per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat.

Tots els usos no inclosos com a permesos a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

Article 85. Classificació dels usos globals i detallats

Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que les desenvolupin les NN.SS., els usos es classifiquen segons s'indica en el següent quadre:

<u>Generals</u>	<u>Globals</u>	<u>Detallats</u>
Rural	0. Rural (Primari)	0.1. Agrícola-ramader 0.2. Extractiu 0.3. Medi Ambiental
Residencial	1. Residencial unifam. 2. Residencial plurifam. o plurifam.	1.1. Habitatge unifam. 2.1. Habitatge col.lectiu 2.2. Residències comunitàries
Productiu	3. Industrial (Secundari) 4. Serveis (Terciari)	3.1. Industrial 3.2. Magatzems 3.3. Tallers industrials 4.1. Comercial 4.2. Administratiu (bancs i oficines) 4.3. Turístic 4.4. Establiments públics
Dotacional	5. Equipaments Comunitaris 6. Comunicacions i infrastruct. 7. Espais lliures	5.1. Socio-cultural 5.2. Docent 5.3. Assistencial 5.4. Administratiu - institucional 5.5. Esportiu 5.6. Seguretat 5.7. Sanitari 5.8. Religiosos 5.9. Funerari 5.10. Comercial 5.11. Recreatiu 6.1. Xarxa viària 6.2. Instal·lacions i serveis 6.3. Transport 6.4. Telecomunicacions 6.5. Aparcaments vehicles 7.1. Espais lliures d'ús i domini públics 7.2. Espais lliures privats

Article 86. Ús global rural (Primari) (0)

Definició de l'ús global. Es classifiquen en aquest grup les activitats relacionades amb l'explotació agrícola, forestal, pecuària i extractiva que no exigeixin transformació de productes, per damunt dels nivells admesos per a les explotacions familiars pels serveis competents per raó de la matèria.

Classificació i definició dels usos detallats. Es subdivideix en els

següents usos detallats:

0.1. ÚS AGRÍCOLA-RAMADER.

Comprèn totes aquelles activitats relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i magatzematge provisional de productes vegetals cultivats, o l'explotació de masses arbòries i arbustives naturals, així com les activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals.

No es considera inclòs dins d'aquest ús l'elaboració de productes derivats ni les activitats o instal·lacions destinades a la matança i esquarterament d'animals i transformació dels seus productes.

La plantació d'espècies ornamentals es considera, així mateix, continguda a l'ús agrícola-ramader.

0.2 ÚS EXTRACTIU.

Comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.

0.3 MEDI AMBIENT

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, gestió i millora del medi ambient.

Article 87. Ús residencial unifamiliar (1)

És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família.

És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública.

Article 88. Ús residencial plurifamiliar (2)

És l'ús corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones.

Classificació i definició dels usos detallats:

2.1 HABITATGE COL·LECTIU O PLURIFAMILIAR.

És la que, agrupada amb altres, utilitza conjuntament elements d'edificació comuns, així com el règim jurídic de propietat horitzontal.

- **2.1.a) Residencial Pareada (RP):** Es tracta de dues vivendes adossades, a una mateixa parcel·la, amb accessos independents en Planta Baixa.
- **2.1.b) Residencial Agrupada (RA):** Formada per un conjunt de vivendes a una mateixa parcel·la, formant un únic cos d'edificació, amb accessos independents.
- **2.1.c) Residencial Plurifamiliar:** Formada per un conjunt de amb accés comunitari des de l'exterior.

2.2 RESIDENCIAL COMUNITÀRIA.

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació com a residències de Gent major i minusvàlids, Col·legis majors, residències militars, albergs, etc.

Article 89. Ús industrial (Secundari) (3)

És el corresponent a la transformació i magatzematge de matèries i productes elaborats.

Classificació i definició dels usos detallats. Dins de l'ús global industrial (secundari) es defineixen els següents usos detallats:

3.1 INDÚSTRIAL.

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes, incloent-s'hi escorxadors, etc.

3.2 MAGATZEMS.

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies sense servei de venda directa al públic, encara que sí a venedors minoristes.

3.3 TALLERS INDUSTRIALS.

Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintorereries i similars.

Article 90. Ús serveis (Terciari) (4)

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics o monetaris o integrables en el sector hotel·ler, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

Classificació i definició dels usos detallats. Dins de l'ús global Serveis (terciari) es defineixen els següents usos detallats:

4.1 ÚS COMERCIAL.

Activitats així definides en l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97).

Per aplicació del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials, i a efectes del previst a l'article 17.d) s'estableix com a coeficient a efectes d'obtenir la densitat comercial per a els nudis de Pòrtol, Cabaneta, Pla de Na Tesa i Pont d'Inca el coeficient 3,5, que en termes de nombre màxim de metres quadrats edificats susceptibles d'ús comercial seria el resultat de multiplicar dit coeficient per la població existent. A la resta de zones l'esmentat coeficient per l'obtenció de la densitat comercial serà 2.

D'acord al previst a l'article 12 del Pla Sectorial la construcció d'edificacions destinades a establiments tipus gran superfície, en caràcter previ a la sol·licitud de la corresponent llicència d'obres municipal, requerirà de l'autorització prèvia de la Conselleria d'Agricultura Comerç i Indústria.

D'acord en l'article 4 del Pla Sectorial de Comerç es considera gran superfície qualsevol establiment destinat al comerç la superfície de venda del qual sigui superior a 2.500m² o la superfície edificada superi els 5.000m².

4.2 ÚS ADMINISTRATIU (BANCS I OFICINES).

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despaxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc.

4.3 ÚS TURÍSTIC.

Activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència ocasional i transitòria, que no es poden incloure, per les seves específiques característiques, en el ús global d'equipaments comunitaris.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, apartaments turístics, etc.

S'inclouen en aquest ús els allotjaments en tendes de campanya, cabines rodants formant agrupacions o similars.

4.4 ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS.

Activitats d'ús col·lectiu o privat integrades en el sector de la restauració i destinats a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població.

S'indouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

Article 91. Ús equipaments comunitaris (5)

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, tals com defensa, administració, esplai, sanitat, assistència social, educació, religió, formació ocupacional, etc.

Classificació i definició dels usos detallats. L'ús d'equipament es classifica en funció del caràcter de l'activitat i del grup social al qual es dirigeix, en els següents usos detallats:

5.1 SOCIO-CULTURAL.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la investigació, les activitats socio-culturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal.

S'indouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviqes, seus de club, etc.

5.2 DOCENT.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells.

S'indouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

5.3 ASSISTENCIAL.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones.

Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

5.4 ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL.

Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'administració estatal, autonòmica o local.

Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

5.5 ESPORTIU.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física.

No inclou activitats lligades física i funcionalment a altres usos, tals com universitaris, docents, etc.

S'indouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, polisportius, així com els continguts en els apartats 2 i 3 de l'annex del Reglament de policia

d'espectacles públics i activitats recreatives.

5.6 SEURETAT

Activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de l'Estat o de la Comunitat autònoma destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns, i les activitats servidores de les anteriors.

S'indouen, a títol d'exemple, quaters dels exèrcits, de les forces de seguretat locals i estatals, comissaries, instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.

5.7 SANITARI.

Activitats d'ús públic o col·lectiu, destinades a la orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis mèdic o quirúrgics i hospitalaris.

No s'indouen els serveis mèdics que es presten a despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa concepció que la de la resta de professionals.

S'indouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

5.8 RELIGIÓS.

Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i a les formes de vida associativa religiosa. S'indouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, monestirs, ermites, esglésies i centres parroquials, catedral, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

5.9 FUNERARI.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general.

Els tanatoris s'admetran exclusivament en aquelles zones d'edificació aïllada no residencial i únicament en planta baixa.

5.10 COMERCIAL.

Activitats així definides en l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97).

Correspon a aquelles reserves de sòl qualificades com a tal en les NN.SS..

5.11 RECREATIU.

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos, que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

També s'indouen, a títol d'exemple, els parcs d'atraccions, zoològics, jardins botànics, aquaris, places de toros, circs, així com els que figuren en els apartats 1 del grup I i apartats 4, 5 i 6 del grup III del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

Article 92. Ús de comunicacions i infraestructures (6)

1. Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades a les comunicacions i al transport, així com els espais reservats al trànsit i estància de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com privat. Així mateix, comprèn els espais i activitats destinats a assegurar el desenvolupament i funcionament dels sistemes infraestructurals.

2. Inclou les modalitats de transport per carretera, ferrocarril, aeri i els elements funcionals vinculats a l'execució i servei d'aquests.
3. Comprèn, així mateix, tots aquells usos permesos i complementaris del principal, tals com comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de la circulació, així com les instal·lacions necessàries per a l'aprofitament de subproductes, i igualment aquells necessaris per a facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport. Els usos complementaris es regularan mitjançant el pla especial corresponent en els àmbits delimitats a les àrees de l'aeroport i estacions.

Classificació i definició dels usos detallats:

6.1 XARXA VIÀRIA.

- a) 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.
- b) El règim d'usos vendrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris; per les disposicions del Consell Insular de Mallorca, en les vies de la seva competència i per les pròpies NN.SS. i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

6.2 INSTAL·LACIONS I SERVEIS.

- a) Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i «feeders» de distribució de gas, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment.
- b) Es permet l'ús residencial en habitatge unifamiliar (una sola vivenda per complex) i únicament al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.
- c) Dins aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.) sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans. Malgrat això, s'haurà de complir la normativa que sigui d'aplicació.
- d) L'execució en domini públic de les xarxes de serveis 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.
- e) Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.
- f) A més de l'establert als apartats anteriors, als efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat, o les seves modificacions a terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió de dos-cents mil i seixanta-sis mil volts, situades una a cada costat de l'eix de la línia i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

6.3 TRANSPORTS.

1. Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estància de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic, privat o col·lectiu.
2. Està constituït pels terrenys i instal·lacions destinades al transport de mercaderies i viatgers. Comprèn l'aeroport de Son Bonet, ferrocarril de Mallorca i estació d'autobusos.
3. Aeroport. L'ús correspon a les activitats lligades al transport aeri, incloent en aquest tots els serveis, equipament i espais lliures públics necessaris per al funcionament de l'ús, així com l'industrial relacionat amb la reparació i fabricació d'aeronaus i vehicles auxiliars.
4. Ferrocarrils. Les limitacions imposades en relació amb els terrenys immediats al ferrocarril, segons siguin zones de domini públic, servitud o afectió, es regularan pel que disposa el Títol VIII del Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres (Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre).
5. Comprèn, així mateix, tots aquells usos permesos i complementaris del principal, tals com comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, tallers, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de l'activitat principal, així com aquells necessaris per a facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport. Els usos complementaris es regularan per mitjà de Pla especial corresponent als àmbits delimitats a l'àrea de l'aeroport de Son Bonet.

6.4 ÚS DE TELECOMUNICACIONS.

Corresponen a aquest ús detallat les instal·lacions de telecomunicació.

6.5 ÚS D'APARCAMENTS DE VEHICLES.

1. Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterrànies, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. Així mateix s'indou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, permetent-se en aquest cas únicament en les zones industrials i de serveis.
2. No es consideren indosos en aquest ús els aparcaments obligatoris o voluntaris lligats a l'ús detallat.

Article 93. Ús global espais lliures (7)

Definició de l'ús global: comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esplai, esbarjo i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi.

Classificació i definició dels usos detallats. Comprèn els següents usos detallats:

7.1 ESPAIS LLIURES D'ÚS I DOMINI PÚBLICS.

Zones d'ús i domini públic, destinades a l'esbarjo i esplai de la població i compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes.

7.2 ESPAIS LLIURES PRIVATS.

Àrees ajardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

CAPITOL II. RÈGIM DE COMPATIBILITAT DELS USOS, GRAU, DIMENSIÓ I SITUACIÓ.

Article 94. Règim de compatibilitat dels usos

1. Règim de compatibilitat dels usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos, així com el nivell de permissivitat de cadascun d'ells.

2. Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides a cada règim, en funció de graus definits segons:

- la dimensió o superfície de l'activitat
- la situació respecte a altres usos i a altres edificis

3. Els plans especials de reforma interior, els plans especials de protecció i conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a Sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.

4. Els plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NN.SS. sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

Article 95. Grau segons dimensió

1. La dimensió es defineix per la superfície dedicada a cada ús concret. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment en espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda, excloent-hi totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, tals com dependències d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc.
2. Categories:
 - 1) Fins a 250 m²
 - 2) Més de 250 fins a 500 m²
 - 3) Més de 500 fins a 900 m²
 - 4) Més de 900 fins a 2.200 m²
 - 5) Més de 2.200 fins a 5.000 m²
 - 6) Més de 5.000 fins a 10.000 m²
 - 7) Més de 10.000m²
3. D'acord amb l'establert a l'art. 12 i concordants del Pla Director Sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears, la construcció, ampliació o canvi d'ús de les edificacions que estiguin destinades a Gran Superfície comercial, requerirà l'autorització prèvia de la Conselleria d'Agricultura, Comerç e Indústria, amb caràcter previ a la sol·licitud de llicència municipal d'obres.

S'entén per Gran Superfície aquella que tingui una superfície de venda superior a 2.500m² o una superfície edificada superior a 5.000m².

Article 96. Categories segons situació

Es defineixen cinc categories:

- 1) En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
- 2) En planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que es situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge.
- 3) Edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
- 4) Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
- 5) En espai lliure de parcel·la.

Article 97. Determinacions relatives a l'ús industrial. Incompatibilitats

Tenint en compte les característiques de cada tipus d'indústria i las seves possibilitats de localització s'estableixen les següents categories i situacions.

- A: INDÚSTRIA COMPATIBLE AMB LA VIVENDA, ja sigui en baixos, soterranis, semisoterranis o pisos intermitjos. Es diferencien dues

situacions:

A 1: Indústria en planta pis d'edifici de vivenda

Condicions:
 Superfície màxima: **100m²**
 Potència màxima instal·lada elèctrica o equivalent **6Kw** (no es comptabilitzarà l'enllumenat ni les resistències tèrmiques)
 Nivell de risc intrínsec: **BAJO(1).Qp<50Mcal/m²**
 Nivell sonor màxim, inclusivament puntual i a l'impacte: Segons Annex I de l'Ordenança Municipal de Medi Ambient (BOCAIB nº24 de data 22-02-96)

A 2: Indústria en planta baixa o semisoterrani d'edifici de vivenda o annexes a vivenda unifamiliar .

Condicions:
 Superfície màxima: **300m²**
 Potència màxima instal·lada elèctrica o equivalent **12Kw**(no es comptabilitzarà l'enllumenat ni les resistències tèrmiques)
 Nivell de risc intrínsec: **BAJO(1).Qp<100Mcal/m²**
 Nivell sonor màxim, inclusivament puntual i a l'impacte: Segons Annex I de l'Ordenança Municipal de Medi Ambient (BOCAIB nº24 de data 22-02-96)

- B: INDÚSTRIA MOLESTA,CONTIGUA A VIVENDA. Es diferencien dues situacions:

B 1: Indústria a edificis d'ús industrial exclusiu o predominant adossat a altres no industrials.

Condicions:
 Nivell de risc intrínsec baix o mig.Qp<200Mcal/m²

B 2: Indústria a edifici d'ús industrial exclusiu annexes a altres activitats d'ús industrial i aïllat d'altres no industrials.

- C: INDÚSTRIA A ZONA INDUSTRIAL URBANA.

Distància mínima entre edificis a la situació C

Nivell de risc intrínsec de la indústria	Separació mínima en metres
ALT	10m (1)
MIG	5m(2)
BAIX	Qualsevol(3)

(1) Ambdós edificis podran ésser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF 240 com a mínim i no presenti obertures.

(2) Ambdós edificis podran ésser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF180 com a mínim i no presenti obertures.

(3) Ambdós edificis podran ésser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF120 com a mínim i no presenti obertures.

La distància mínima entre aquest tipus d'edificis i els de vivendes serà:

Nivell de risc intrínsec de la indústria	Separació mínima en metres
ALT	15m
MIG	10m
BAIX	5m

(4) Es tindrà en compta l'establert a l'art. 15.2 i 15.3 de la NBE-CPI-96

- D: INDÚSTRIA A ZONA INDUSTRIAL AÏLLADA

Distància mínima entre edificis a la situació D:

Nivell de risc intrínsec	Separació mínima
--------------------------	------------------

de la indústria	en metres
ALT	10m(1)
MIG	5m(2)
BAIX	Qualsevol

(1) Ambdós edificis podran ésser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF180 com a mínim i no presenti obertures

(2) Ambdós edificis podran ésser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF120 com a mínim i no presenti obertures

(3) Ambdós edificis podran ésser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF90 com a mínim i no presenti obertures.

La distància mínima entre aquest tipus d'edificis i els de vivendes serà:

Nivell de risc intrínsec de la indústria	Separació mínima en metres
ALT	15m
MIG	10m
BAIX	5m

(4) Es tindrà en compta l'establert a l'art. 15.2 i 15.3 de la NBE-CPI-96

- E: INDUSTRIA INSALUBRE, NOCIVA O PERILLOSA.

Per raons de seguretat medi ambientals o sanitàries, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'ANNEX II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant el qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

Article 98. Limitacions a l'activitat industrial. Instal·lacions de protecció contra incendis.

- El compliment de la legislació específica corresponent a cada activitat i a les mesures correctores que siguin d'aplicació.
- Els establiments industrials i d'emmagatzematge, disposaran com a mínim de les instal·lacions de protecció contra incendis continguts en el següent quadre:
Deuen disposar de Hidrant d'incendis les següents indústries o magatzems:
 - Les de risc alt amb superfície útil igual o superior a 2.200m².

INSTAL·LACIONS OBLIGATORIES PER A INDÚSTRIES I MAGATZEMS

(Superfície en m²)

Nivell de risc Intrínsec		A1	A2	B1	B1	B1	B1	B2	B2	B2	B2	C	C	C	C	D	D	D	D
		FINS	FINS	FINS	500	900	2200	FINS	500	900	2200	FINS	900	2200	MES	FINS	900	2200	MES
Medis de protecc.		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	DE	A	A	A	DE
BAIX	Extintors	x	x	x	x	X	x	x	x	x	X	x	x	x	x	x	x	x	x
	BIE				x	X	x				X								
MIG	Extintors			x	x	X	x	x	x	x	X	x	x	x	x	x	x	x	x
	BIE			x	x	X	x				X	x	x	x		x	x	x	x
	Detec.auto.i alarm.			x	x	X	x				X			x	x				x
	Polsadors			x	x	X	x				X			x	x				x
	Hidrant sexteriore						70				70				70				70
ALT	Extintors							x	x	x	X	x	x	x	x	x	x	x	x
	BIE							x	x	x	X	x	x	x	x	x	x	x	x
	Detec.auto.i alarm.									x	X			x	x			x	x
	Polsadors									x	X			x	x			x	x
	Sist.fixos adequats									x	X			x	x			x	x
	Hidrants exteriore									70	70				70	70			70

NOTES.

- les activitats hauran de disposar de la reserva d'aigua necessària i del sistema de bombes adequat a les necessitats.
- Quan els productes emmagatzemats desaconsellin la instal·lació de BIES, es justificarà adequadament pel projectista.
- Els hidrants s'instal·laran a l'exterior de la nau i sobre la voravia degudament senyalitzat.
- Els polsadors d'alarma es colocaran en els establiments, en els que per les seves condicions de disseny qualsevol suposat d'incendi no pugui ser detectat en el seu inici per la totalitat dels seus ocupants.

b) Les indústries de risc mig, amb superfície útil igual o superior a 5.000m².

Totes les instal·lacions de protecció contra incendis es regiran pel R.D.1942/1993, de 5 de novembre, per el que s'aprova el Reglament d'Instal·lacions de Protecció contra Incendis.

Quan la carrega de foc ponderada (Qp) sigui inferior a 50Mcal/m² el sector d'incendi serà de superfície lliure i els medis de protecció a instal·lar seran extintors.**TÍTOL VII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ**

CAPÍTOL I. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

Article 99. Normes comuns a tots els tipus.

- Aquesta capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar a totes les classes de sòl.
- L'aplicació d'aquestes Normes serà directa a tot el sòl classificat com a urbà.
- Les presents Normes seran també d'aplicació a Sòl urbanitzable, encara que el seu desenvolupament es realitzarà per mitjà dels corresponents plans parcials.
- Les presents Normes seran d'aplicació supletòria a Sòl rústic en el que fa a la definició dels paràmetres edificatoris i a les medicions de terrenys i edificabilitats.

Article 100. Compliment dels paràmetres edificatoris

1. A cada projecte d'edificació han de ser complits tots i cada un dels paràmetres límit fixats a les normes generals i a les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'altre o d'altres, i així condicionarà l'edificació el o els que més estrictes resultin per a cada cas particular.

2. Les altures màximes edificables seran les que s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa.

3. L'ocupació màxima dels edificis serà la que s'indica a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa.

4. La correspondència entre nº de plantes i altura màxima en els casos en que no estigui clarament definida a les ordenances particulars serà:

Nº Plantes	Altura màxima en metres
2	6,5
3	9,30
4	12,00

Article 101. Compliment dels requisits de superfície o amplada mínima de parcel·la

1. S'entendrà per amplada mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o vials. Aquesta longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la doni front a dos carrers, ambdós han de complir aquesta condició. Quan existeixi xamfrà, la medició es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins a la intersecció de l'altre. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del vint per cent (20%) de l'amplada mínima de la parcel·la.

2. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o d'amplada, les seves condicions d'edificació seran les següents:

La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:

- Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS, la parcel·la serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances.
 - Si la parcel·la complia les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor de les presents NN.SS, i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o degut a la previsió d'una nova alineació en aquell, no inclosa en una Unitat d'execució, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims, serà edificable essent la seva edificabilitat la que determinen les ordenances particulars.
 - Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents NN.SS, la parcel·la resultarà inedificable mentre no es regularitzi en quant a superfície o tamany.
3. Quan es sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi a la situació prevista a l'apartat 2.a) s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., i que les parcel·les colindants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar.

En cas de l'apartat 2.b s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

Article 102. Càlculs d'edificabilitat

- La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
- La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50%) del seu perímetre sempre i quan l'obertura del mateix sigui superior a 1/3 del seu perímetre i en els altres casos computarà al 100%.
- La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, soterranis destinats a aparcaments o servicis d'infraestructura de l'edifici no computarà en cap tipus d'edificació.

4. A les edificacions segons regulació de parcel·la, en els semisoterranis no es computarà la superfície destinada a aparcaments amb un màxim de 80m² útils per vivenda, ni els serveis d'infraestructures amb 15 m² útils per vivenda.

Article 103. Construccions permeses per damunt de l'altura màxima

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:

- El forjat del sostre de la darrera planta.
- La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.
- Els paretons i baranes amb una altura màxima d'u coma vint (1'20) metres sobre el paviment.
- La caixa d'escala sense sobrepassar l'altura total de l'edifici i amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m².
- La maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no supererà en dos (2) m² a la mínima exigida per la normativa reguladora.
- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.
- Antenes, xemeneies, conductes d'aireació, artefactes captadors d'energia solar.
- Els paraments de tancament dels elements relacionats a l'apartat 2.
- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora. La normativa tècnica vigent.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.

4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici, hauran d'estar agrupats, en el que sigui possible.

Article 104. Índex d'intensitat d'ús residencial

1. L'Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial, es refereix a la superfície de sòl inclosa dins de la fondària edificable.

2. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació a la superfície de la parcel·la objecte de cada projecte d'edificació s'obté el nombre màxim d'habitatges que es possible realitzar en aquesta parcel·la.

Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la.

3. El nombre dels habitatges projectats només estarà condicionat per aquesta xifra i les condicions de d'higiene i composició interior.

Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos permesos diferents del residencial es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la, estant limitat la dimensió d'aquestes només per les ordenances de composició interior establertes a les NN.SS.

Article 105. Índex d'intensitat d'ús en establiments turístics

L'índex d'intensitat d'ús turístic que determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària

per a la seva construcció serà, per a totes les zones on l'ús estigui permès quan es realitzin establiments de nova planta, d'1 plaça/60m² a les zones on sigui d'aplicació aquest estàndard segons la Llei 7/1988 de la CAIB, sobre mesures transitòries d'ordenació d'establiments hotelers i d'allotjaments turístics.

Article 106. Altura i edificabilitat mínimes

1. En el tipus d'edificació segons alineació vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

Article 107. Reordenació de volums

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NN.SS. en qualsevol de les zones, mitjançant estudi de detall, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat.
2. Tota ordenació de volums no podrà suposar increment de l'ocupació del sòl i de l'altura màxima de cada il·leta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica prevista. No es podran alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant a la zona o zones. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos. En tot cas, s'hauran de respectar la resta de determinacions de les NN.SS.
3. En cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o colindants.
4. L'àmbit mínim de l'estudi de detall serà una il·leta.
5. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall es podrà presentar un avanç d'aquest al qual es contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.
6. En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.
7. No es podrà transferir edificabilitat del pati d'il·leta per a la seva utilització residencial.

Article 108. Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'ell com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a tres coma cinquanta (3'50) metres sobre la rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta manqui de voreres.
2. Les baixants d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana a la primera planta, de forma que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.
3. Els voladissos màxims sobre vial o espai lliure públic vendran determinats per l'ordenança específica. Així mateix la separació mínima dels cossos i elements volats respecte a qualsevol vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la voravia existent en el front de l'edifici haurà de ser de vuitanta(80) centímetres.
4. Llevat de volades o cornises, a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitjana una distància igual o superior al vol màxim permès sobre l'espai públic a l'ordenança de cada zona.
5. En els casos que estiguin permesos els cossos volats tancats i es realitzin a la darrera planta pis de forma que arribin al vol màxim

permès en les ordenances particulars de cada zona o instrument de planejament que reguli l'ordenació detallada, es podrà realitzar una volada de coberta sobre aquests cossos que no superi en més de cinquanta (50) centímetres aquest vol màxim.

Article 109. Xamfrans

1. Els xamfrans seran d'obligatòria execució quan estiguin grafiats al plànol d'ordenació del Sòl urbà. La dimensió del tram corresponent a la previsió del xamfrà en l'alineació oficial tindrà una longitud de quatre (4) metres i es traçarà perpendicularment a la bisectriu de les alineacions dels dos carrers confluents.

Article 110. Tractament dels espais lliures de parcel·la

1. A les zones d'ús principal residencial, llevat si el tipus d'edificació es alineació a vial, el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.

S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta 40 m².

A l'espai de reculada a vial aquell tractament s'haurà de complir així mateix en un 50% de la seva superfície. L'espai lliure corresponent al pati d'il·leta a tots els tipus d'edificació tindrà, així mateix, preferiblement un tractament en part ajardinat i/o arbrat.

2. A les zones corresponents a la resta d'usos, serà d'aplicació la regla anterior.

Article 111. Protecció de l'arbrat

1. L'arbrat existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai d'espai i esbarjo, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà que afectin els exemplars de menor edat i port.
2. Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata.
3. A les franges de reculada obligatòria lindants amb vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar, serà preceptiva la plantació d'arbrat.
4. En els patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, a no ser que per causa de força major sigui necessari eliminar alguns exemplars, procurant-se, en aquest cas, que siguin afectat els exemplars de menys edat i port.
5. Quan una obra pugui afectar a algun exemplar arbori públic o privat, s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent, assenyalant la seva situació als plànols topogràfics que s'aportin. En aquests casos s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels troncs d'arbrat fins a una altura mínima d'u coma vuitanta (1'80) metres, amb adequat recobriment rígid que impedeixi la seva lesió o deteriorament.
6. La necessària substitució de l'arbrat a les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareixen els exemplars existents, serà obligatòria a càrrec del responsable de la pèrdua, essent substituïts, a ser possible, per espècies iguals a les antigues o altres semblants a les tradicionals.

Article 112. Exigència del previ assenyalament d'alineacions i rasants a determinats casos

1. Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada als plànols d'ordenació.
2. No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que a més de l'oportuna llicència l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagués comunicat ser necessària aquesta operació abans de l'execució de les

obres.

3. L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que procedissin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

Article 113. Edificacions davanteres a llits públics

1. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació, així com tancaments de parcel·les pròxims a llits públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües i arts. 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.
2. Els usos permesos a les zones de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris, fins l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o ratifiqui.

Article 114. Edificacions davanteres a carreteres, línies elèctriques aèries d'alta tensió i poliducte de productes petrolífers

Prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres seran preceptius els informes assenyalats a aquell.

Article 115. Servituds aeronàutiques

L'espai sotmès a servituds aeronàutiques està definit en el Decret 584/1972, de 24 de febrer, de «navegació aèria. Servituds aeronàutiques» (BOE núm. 69, de 21 de març de 1972), que inclou les servituds del aeròdroms, instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques i les d'operació d'aeronaus.

CAPITOL II EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL.

Article 116. Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial

És aquella a la qual les façanes de les edificacions s'han de situar lindants amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquells. L'espai edificable de cada parcel·la vendrà determinat per una profunditat edificable constant midada a partir de l'alineació de façana.

Article 117. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada.

1. L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'illeta, separades entre sí una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de la illeta, formades per línies paral·leles a cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de la illeta corresponent a la profunditat edificable es denomina pati d'illeta.
2. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illeta.
3. La profunditat edificable serà la que s'especifica als plànols d'ordenació de Sòl urbà per a cada illeta.
4. En les parcel·les en cantonada on existeixen dues qualificacions en les quals es permeten altures màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de distinta altura coincideix amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa es permetran obertures en ell i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana, essent d'aplicació la normativa de cossos i elements sortints corresponent a l'alineació interior al pati d'illeta.

Article 118. Ordenació d'illetes

1. S'estableix el criteri general de que les profunditats edificables sols poden donar front a vials rodats i espais lliures públics.

Article 119. Patis d'illeta. Condicions d'edificació i ús

1. La possibilitat d'edificar en el pati d'illeta quedarà determinada a les ordenances de cada zona.
2. La superfície no edificable del pati d'illeta situada més allà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure, admetent-se la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis i semisoterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, però no es podran ubicar les rampes descobertes d'accés a aquells, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, en els casos als quals s'utilitzi aquest sistema segons el que assenyala l'art. 226, amb una altura sobre el paviment superior a dos coma quaranta (2'40) metres.

Article 120. Medició d'altura al tipus d'edificació segons alineació a vial

1. Al tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial es denominarà altura reguladora a la dimensió vertical midada sobre el pla vertical d'alineació de la façana general des del punt de referència, tal i com es defineix en l'apartat següent, fins el pla inferior del forjat de sostre de la darrera planta de pisos. L'altura reguladora no podrà superar el límit que s'estableix en l'ordenança particular de cada zona i que es denomina com a altura màxima. Es denomina altura total al límit màxim de la dimensió vertical midada des del punt de referència fins el punt més elevat de coronació de cobertes establert així mateix en l'ordenança particular de cada zona.
2. La determinació del punt de referència o punt d'origen per a la mesura de l'altura és distinta per a cadascun dels supòsits següents:

a) Edificis amb front a una sola via:

a.1) En parcel·les la longitud de façana de les quals sigui inferior al doble de la façana mínima establerta en l'ordenança de cada zona i la rasant del carrer, presa a la línia de façana, sigui tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el de menor cota d'aquesta és menor d'u coma cinquanta (1'50) metres, l'altura reguladora es mesurarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si la diferència de nivells és superior a u coma cinquanta (1'50) metres, es dividirà la façana en els trams necessaris perquè la diferència entre les cotes extremes de cada tram sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1'50) metres, aplicant a cadascun d'aquests trams la regla anterior, prenent per tant com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

a.2) A parcel·les la longitud de façana de les quals sigui vàries vegades superior a la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona, així mateix es dividirà la façana en trams de longitud igual o inferior a l'esmentat paràmetre, considerant a cadascun d'ells com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram, sempre que la diferència de cotes entre els extrems de cadascun d'aquests sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1'50) metres. En el cas que no es compleixi aquesta condició es dividirà la façana en trams de longitud inferior a efectes que sigui possible el seu compliment.

b) Edificis amb front a dues o més vies, formant cantonada o xamfrà:

- Se aplicarà el que disposa l'apartat 2.a), però operant amb

el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una sola.

c) Edificis amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà.

- Els edificis situats a solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà, i l'edificació a cada front dels quals vengui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illeta, es regularan, quant a altura, com si es tractés d'edificis independents.d)Edificis en solars situats baix la rasant del carrer i pendent superior al 30%

El nombre de plantes per damunt de la rasant serà com a màxim de 1 planta i per baix com a màxim de 2 plantes.

Article 121. Construccions permeses per damunt de l'altura reguladora en el tipus d'edificació alineació a vial.

1. Seran les enumerades a l'art.103.
2. La cota de coronació de les cobertes inclinades podrà arribar a una altura de dos (2) metres per damunt del intradós del darrer forjat.

Article 122. Altura màxima a parcel·les situades entre edificis existents amb altura superior a la permesa

1. L'altura màxima permesa serà l'establerta a l'ordenança particular de cada zona, llevat quan es realitzi la reordenació de volums.
2. Quan a un mateix tram de carrer es pretengui construir a una parcel·la que estigui situada entre altres dues a les quals existeixin edificacions que no tinguin declaració de ruïna i l'altura de les quals sigui superior a la permesa, de manera que el nombre de plantes existent sobre el punt de referència superi el permès, es permetrà que l'altura màxima de l'edifici a construir a l'esmentada parcel·la sigui la menor de les altures dels forjats de sostre de la darrera planta pis, dels dos edificis colindants.
3. No es podrà incrementar la superfície edificable, per la qual cosa s'haurà de disminuir la profunditat edificable el que sigui necessari per a compensar l'increment d'edificabilitat resultant de l'augment d'altures. No es podrà acumular edificabilitat procedent del pati d'illeta quan aquest sigui edificable.

Article 123. Plantes baixesa Adaptació de l'edifici al terreny

1. En aquest tipus d'ordenació es denominarà com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma quaranta (040) metres per Sota i un (1) metre per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.
2. Si la parcel·la dona front a dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.
3. Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permetran aquelles encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.
4. Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medició les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vendran determinades per l'Ajuntament.
5. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més allà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny és pla o u coma noranta (1'90) metres d'altura si el terreny es inclinat.

Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció

de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal.

Article 124. Construccions i usos permesos a l'espai de reculada

1. A l'espai de reculada a espai lliure públic o vial únicament es permetran:
 - a) Les tanques de separació entre parcel·les o entre distints locals habitatges.
 - b) Els tendals i marquesines amb les mateixes limitacions que sobre les voreres.
 - c) Els jardins i terrasses sempre que no superin la rasant del carrer.
2. Es prohibeix expressament la ubicació en aquest espai de:
 - a) Instal·lacions aèries i dipòsits que no estiguin soterrades.
 - b) Caixes de comptadors, llevat del cas l'habitatge unifamiliar, sempre que es situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa segons l'art.125
 - c) Soterranis i semisoterranis

Article 125. Tanques de Separació en el tipus d'ordenació segons alineació a vial.

1. Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un coma vint (1'20) metres sobre el punt de referència, podent-se completar fins a dos (2,00) metres amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.
2. Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima de dos (2,00) metres a tots els punts del terreny.

Article 126. Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació segons alineació a vial

1. Els cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana, com a màxim podran disposar d'un front de façana de dos terços (2/3) de la longitud total de façana a cada planta.

A les zones CA,IC i UJ, únicament es permetrà el vol de balcons i cossos sortints oberts.

Article 127. Cossos i elements sortints sobre el pati d'illeta

Queda prohibida la construcció a plantes pis de cossos sortints o elements sortints sobre el pati d'illeta, és a dir, més allà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat les volades i cornises fins a cinquanta (50) centímetres de vol, així com les baixants de pluvials i la conducció general de gas.

Article 128. Reordenació d'illetes tancades.

Es permet mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, la redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illetes ordenades per les NN.SS. en illeta tancada, a les quals existeixi en part d'elles edificacions realitzades Segons altre tipus d'ordenació.

Els propietaris de parcel·les no edificades, abans de realitzar obre podran redactar un estudi de detall o modificar l'estudi, de detall vigent, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que les NN.SS. assigna a aquelles parcel·les.

En ambdós casos, aquest estudi de detall haurà de complir les següents condicions:

Afectar la totalitat de la illeta.

- Es permeten tots els tipus d'ordenació.
- No es podrà modificar cap dels següents paràmetres-límit regulats per les NN.SS. per a la illeta tancada: altura màxima, superfície edificable, ocupació en planta baixa, ocupació en plantes-pis.
- No es podrà establir un augment de l'altura màxima permesa per a la zona en cap punt de les alineacions de façana establertes per les NN.SS.
- Els usos permesos seran els de la zona.

CAPITOL III. NORMES D'APLICACIÓ AL TIPUS D'ORDENACIÓ PER A LES EDIFICACIONS MLLADES.

Article 129. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

Ordenació per la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, altura i coeficient edificabilitat net.

Article 130. Medició d'altura en el tipus d'edificació aïllada

1. L'altura màxima d'un edifici serà la dimensió vertical mesurada a cada punt del paviment de la planta baixa des de la cota d'aquest fins la cota de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix en les ordenances particulars de cada zona.
2. En els casos als quals l'edificació es desenvolupi escalonament per a adaptar-se al pendent del terreny natural, fraccionant-se la planta baixa en el nombre convenient de parts, a cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior.
3. L'altura total en cap dels casos podrà superar una línia imaginària traçada paral·lelament al terreny natural situada a 9,5 m del mateix.
4. Les cobertes inclinades podran tenir una altura de coronació dos (2) metres superior a l'altura màxima de l'edifici. La diferència de les altures màxima i total de l'edifici, per tant en cap cas podrà ser superior a dos (2) metres.

Article 131. Adaptació de l'edifici al terreny

1. A l'interior de les parcel·les sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:
 - a) Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs (o cisternes), piscines.
 - b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.
2. Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra seran de similar magnitud.
3. En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim un (1) metre per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla.

Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim u coma cinquanta (1'50) metres per damunt del terreny natural.

4. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'una pendent inferior al 10% respecte

a un pla horitzontal.

5. Quan degut a excavacions anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenades o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de medició les dels plànols municipals, i en cas de dubte, aquelles vendran determinades per l'Ajuntament.
6. A l'espai de reculada a mitjana no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la colindant. En el cas de que en l'esmentada parcel·la colindant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins el nivell de aquestes, sempre que no superin en més d'un (1) metre les cotes del terreny natural si és pla, i u coma cinquanta (1'50) metres si és inclinat.
7. Per a els accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de 6 m. d'amplària a nivell de les plantes abans esmentat es.
8. Excepcionalment, a les zones RU400 i RP400, es permetrà realitzar a l'espai de reculada amb la mitjana la rampa d'accés a garatges amb una pendent no superior al 20%, i una amplària màxima de 3m.

Article 132. Construccions permeses per d'amunt de l'altura màxima.

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:
 - a) El forjat del sostre de la darrera planta.
 - b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.
 - c) Els paretons baranes amb una altura màxima d'u coma vint (1'20) metres sobre el paviment.
 - d) Antenes xemeneies, conductes d'aeració, artefactes captadors d'energia solar.

Article 133. Superfície d'ocupació tractament d'espais lliures de la parcel·la.

1. Es la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins tot soterranis i semisoterranis, incloent porxos i cossos o elements sortints. Es defineix com percentatge respecte a la superfície total de la parcel·la.
2. Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinaria d'aquestes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.
3. El tractaments dels espais lliures privats de parcel·la serà jardinat i/ o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.

S'entendrà que un espai esta arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta 40 m2.

Article 134. Separacions o reculades a partions.

Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents Normes regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra es midaran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat les simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i dipòsits quan es construeixin completament soterrades respecte al terreny natural.

3. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes, es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixin en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.
 4. Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de 3 m. respecte a partions i vials.
 5. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancs i massís de separació de mitjera.
 6. No es podran ubicar a l'espai de reculada, llevat del que assenyala l'apartat 1. Les caixes de comptadors llevat del cas d'habitatges unifamiliars sempre que es situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa segons l'art.136.
 7. A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un (1) metre, que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa.
- L'ample màxim d'aquestes passarel·les serà de dos (2) metres sota aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment i mantenir-se el terreny natural sota elles.

Article 135. Separacions entre edificis d'un mateix solar

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació a un mateix solar serà igual o superior a dos terces (2/3) de l'altura màxima del cos d'edificació més alt.
2. Es podrà reduir la distància determinada a l'apartat anterior a la meitat de l'altura màxima del cos d'edificació més alt i com a mínim a tres (3) metres, quan a les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no obrin espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de la categoria.
3. A tots els casos del present article, les separacions es midaran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació.

Article 136. Tanqués de separació en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la.

1. Les tanques de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima a la seva part massissa d'u coma vint (1'20) metres a tots els punts del terreny, podent-se completar fins una altura de dos (2'00) metres amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal. Així mateix, es podrà realitzar un pòrtic d'accés format per pilastres d'obra que no superin l'altura total de 2,40m, amplària 2m fondo 0,60cm.
2. A terrenys inclinats es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que a cap punt del terreny superin en més de zero coma cinquanta (0'50) metres les atures assenyalades a l'apartat 1.
3. Les tanques de separació hauran de quedar degudament acabades o realitzar-se amb murs de pedra.

CAPITOL IV.-REGIM DEL SÓL URBÀ ORDENANCES PARTICULARS.

Art.137 Ordenances Particulars zona «Casc Antic» (CA)

1.- Definició:

Correspon a les àrees de sòl urbà definides en els nuclis de població de Sa Cabaneta, Pòrtol i Marratxinet, en els que es pretén la conservació de la tipologia edificatòria i l'estructura interna existent. En Pòrtol i Sa Cabaneta s'articulen mesures encaminades a mantenir una continuïtat de les condicions d'ambient i estètica. Respecte al nucli de Marratxinet,

ies mesures indicades anteriorment revestiran a mes el caràcter d'especial protecció (CA-C).

2.-Tipus d'edificació:

Segons alineació del vial corresponent al tipus d'edificació entre mitjaneres.

3.-Condicions d'edificació:

- a) Sent les característiques fonamentals de dita zona la de conservació i manteniment de l'estructura urbana i la tipologia arquitectònica, les construccions existents que superin les condicions d'edificació establertes per l'esmentada zona, podran ésser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb el fi de millorar les seves condicions higiènic-sanitàries, o ésser consolidades, sent obligatòria conservació de les característiques tipològiques en façanes, i elements constructius fonamentals.
- b) En cas de que les edificacions limítrofes al solar que es pretén construir no estiguin alineades a vial, deurà projectar-se l'edificació de manera que no quedin mitjaneres cegues a la nova edificació, podent ser reculades tant de mitjaneres com del vial, sempre i quan es presenti un estudi conjunt de volums i façanes amb els edificis limítrofes.
- c) En el cas de solars limítrofes amb edificis catalogats deurà presentar-se un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix a la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.
- d) El paviment de la Planta Baixa es situarà corn a màxim en el punt més elevat de la rasant de la voravia o en el seu defecte de la rasant del carrer En cap cas superarà 60cm sobre el punt més desfavorable de l'esmentada rasant.
- a) En cap cas s'admetran edificacions amb plantes pis sobre plantes baixes emporxades obertes. Hauran d'ésser respectades les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.
- b) En planta baixa, deurà deixar-se lliure d'edificació l'espai interior de parcel·la, a tot l'ample de la parcel·la i fins el seu límit posterior, des de la màxima profunditat edificable. Es permetrà una construcció màxima de 25 m2 per a serveis auxiliars, adossada al límit posterior de la parcel·la, d'altura màxima 2,2m.
- c) A les finques situades a l'interior d'illetes amb accés a traves de drets de pas serà d'aplicació la normativa abans descrita, excepte en el que fa referència a l'índex d'intensitat d'ús residencial que serà d'una viv/parcel·la existent abans de l'aprovació inicial de la revisió de les presents NNSS, amb una superfície màxima edificada de 250 m2. En el referent als usos es permetrà únicament el residencial.

4.- Condicions mínimes de la parcel·la.

- Superfície mínima:

Es mantindrà el parcel·lari existent no obstant es podran segregar parcel·les que determinin façanes i superfícies mínimes de 8,00 mts i 200 m2 respectivament. En el cas de Marratxinet, seran de 20 mts i 600 m2 respectivament

5.-Paràmetres d'edificació:

	MARRATXINET	
Altura total	9,00 mts	9,00 mts
Altura màxima en nº plantes (no admeteixen soterranis ni semisoterranis)	2 plantes	2 plantes
Altura màxima en mts	7,00 mts(1)	7,00 mts(1)
Altura mínima en mts	3,00 mts	3,00 mts
Altura mínima en nº de plantes	1 planta	1 planta

Vol màxim de qualsevol tipus d'element volat **0,60 mts (2)** **0,60 mts (2)**

Fondària edificable (3) Edif. **0,40 m2/m2**

Índex d'intensitat d'ús residencial viv/m2 1 vivenda/ **100 m2** 1 viv / **600 m2 solar**

Nº màxim accés viv/longitud façana 1^acces/8m **1**cces/**10m** façana façana

(1) Podent elevar-se **1,00** mts. l'altura reguladora per a la formació de càmera de ventilació de la coberta, mantenint-se no obstant l'altura total (**9,00** mts).

(2) El cos o element volat sempre serà obert, amb els laterals ortogonals a la façana i amb la barana de barres verticals de ferro, sense floritures. L'ocupació en planta del balcó no serà superior a la quarta part de l'amplària de la façana i mai superior a **1,50m** per element volat

(3) Segons plànols d'ordenació a sòl urbà. No obstant, en els casos definits en els apartats 3b,3c i 3g d'aquest article, es podrà ocupar la superfície resultat de multiplicar l'amplària de façana per la fondària edificable definida en els plànols.

5.- NORMES D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ

A més de les definides amb caràcter general en aquestes Normes Urbanístiques.S'han de complir les següents determinacions:

a) COBERTES

Es resoldran amb coberta inclinada de teula àrab amb pendent màxima de **30%** .Es podrà realitzar coberta plana únicament a la part central de la projecció de la coberta, deixant una distància mínima, tant a façana com a mitjaneres de 3m, garantint una altura mínima d'ampit d'1m.

b) MATERIALS

a) Serà obligatori en general, la utilització de materials amb acabats similars als utilitzats a l'arquitectura tradicional tant en murs com a paviments exteriors.

b) Les façanes i mitjaneres s'acabaran amb materials petris (pedra natural, marés, etc) o arrebossats i enlluïts. S'utilitzaran colors càlids, ocres terrossos, sempre dins els tons dominants a la zona.

c) -No es permet el color blanc , únicament s'admetran vetes remarcant forats, cantons i sòcols.

d) -Les fusteries hauran de tenir acabats similars a els tradicionals i en cas d'utilitzar-se fusteria metàl·lica haurà d'estar lacat en colors propis de l'arquitectura tradicional.

e) -Les ampliacions de façana o augments d'altura que es realitzin, deuran executar-se amb els mateixos acabats dels murs originals de manera que el tractament exterior de cada façana sigui homogeni.

6)DOCUMENTACIÓ PER A L'OBTENCIÓ DE LLICENCIES D'OBRA NOVA I DEMOLICIÓ.

a) A més de l'obligatorietat indicada a l'article 58 serà necessari presentar fotografies de les façanes dels edificis limítrofs si els hagués, així com estudi de composició de façanes de l'edifici que es sol·licita llicència i els limítrofs.

b) En el casc urbà de Marratxinet, donades les característiques medioambientals del nucli, es deurà presentar la mateixa documentació exigida per als edificis catalogats amb nivell C definit en la Revisió del Catàleg del Patrimoni arquitectònic del terme municipals de Marratxí.

7) REGIM D'USOS PERMESOS

a) No es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes, així com accessos des de la via pública.

b) La resta d'usos permesos seran els definits a continuació

USOS PORMENORITZATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
VIVENDA UNIFAMILIAR	1,3	TOTS	1,2,3 i 4
VIVENDA PLURIFAMILIAR	1,3	TOTS	1,2,3 i 4
COMERCIAL	1,2 i 3	1	2
ADMINISTRATIU	1,2 i 3	1	2
EQ. DOCENT	1,2 i 3	1	2
EQ. SANITARI	1,2 i 3	1	2
ESTABLIMENTS PÚBLICS	1,2 i 3	1	2

c) Es permetrà l'ús de tallers o indústries artesanes sempre que comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

Art.138 Ordenances particulars ZONA "EA" (EXTENSIVA ANTIGA)

1.-DEFINICIO: Es tracta de les zones en que les edificacions han anat apareguint alineant les seves façanes o no amb l'alineació del vial i en les parcel·les recolzades en servitud de pas, parcel·les denominades en aquestes NNSS "parcel·les reculades", situades a els nuclis de Pòrtol, Sa Cabaneta i Es Pla de Na Tesa.

2.-ZONES: S'estableix una única zona denominada "EA"

3.-CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

a) Sent les característiques fonamentals de dita zona la de conservació i manteniment de l'estructura urbana i la tipologia arquitectònica, les construccions existents que superin les condicions d'edificació establertes per l'esmentada zona, podran ésser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb el fi de millorar les seves condicions higienic-sanitàries, o ésser consolidades, sent obligatori la conservació de les característiques tipològiques en façanes, i elements constructius fonamentals.

b) En cas de que les edificacions limítrofs al solar que es pretén construir no estiguin alineades a vial, deurà projectar-se l'edificació de manera que no quedin mitjaneres cegues a la nova construcció, podent ser reculades tant de mitjaneres com del vial, sempre i quan es presenti un estudi conjunt de volums i façanes amb els edificis limítrofs.

c) En el cas de solars limítrofs amb edificis catalogats deurà presentar-se un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix a la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.

d) El paviment de la Planta Baixa es situarà com a màxim en el punt més elevat de la rasant de la voravia o en el seu defecte de la rasant del carrer .En cap cas superarà **60cm** sobre el punt més desfavorable de l'esmentada rasant.

e) En cap cas s'admetran edificacions amb plantes pis sobre plantes baixes emporxades obertes. Hauran d'ésser respectades les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.

f) Es permetrà una construcció màxima de 25 m2 per a serveis auxiliars, adossada al límit posterior de la parcel·la, d'altura màxima 2,2m.

g) A les finques situades a l'interior d'il·letes amb accés a traves de drets de pas, serà d'aplicació la normativa abans descrita, excepte en el que fa referència a l'índex d'intensitat d'ús residencial que serà d'una viv/parcel·la existent abans de l'aprovació inicial de la revisió de les presents NNSS amb una superfície màxima edificada de **250m2**. En el referent als usos es permetrà únicament el residencial.

4.-CONDICIONS MÍNIMES DE LA PARCEL·LA

Superfície mínima 300m²
 Façana mínima 15mts

5.-PARAMETRES D'EDIFICACIÓ

Altura màxima en n^o plantes (no s'admetran soterranis ni semisoterranis) 2
 Altura màxima en mts 7,00
 Altura total en mts 9,00
 Ocupació màxima 60%
 Edificabilitat màxima 0,85m²/m²
 Separacions (1)
 Índex d'intensitat d'ús residencial 2viv/parcel.la

- (1) Als efectes de determinar les possibles separacions de l'edificació de les mitjaneres existents així com de l'alineació del vial s'haurà de tenir en compte l'emplaçament de les edificacions confrontades i mitjançant un "Estudi conjunt de volums i façanes amb els edificis limítrofes, als efectes d'emplaçar la nova edificació. Així mateix en dues parcel.las limítrofes podran adosar.se de comú acord, les vivendes permeses sobre l'eix de mitjaneres.

6.- NORMES D'ESTETICA I COMPOSICIO

A més de les definides amb caràcter general en aquestes Normes Urbanístiques. S'han de complir les següents determinacions:

a) COBERTES

- Es resoldran amb coberta inclinada de teula àrab amb pendent màxima de 30%. Es podrà realitzar coberta plana únicament a la part central de la projecció de la coberta, deixant una distància mínima, tant a façana com a mitjaneres de 3m, garantint una altura mínima d'ampit d'1m.

b) MATERIALS

- Serà obligatori en general, la utilització de materials amb acabats similars als utilitzats a l'arquitectura tradicional tant en murs com a paviments exteriors.
- Les façanes i mitjaneres s'acabaran amb materials petris (pedra natural, marés, etc) o arrebossats i enlluïts. S'utilitzaran colors càlids, ocres terrossos, sempre dins els tons dominants a la zona.
- No es permet el color blanc, únicament s'admetran vetes remarcant forats, cantons i sòcols.
- Les fusteries hauran de tenir acabats similars a els tradicionals i en cas d'utilitzar-se fusteria metàl·lica haurà d'estar lacat en colors propis de l'arquitectura tradicional.
- Les ampliacions de façana o augments d'altura que es realitzin, deuran executar.se amb els mateixos acabats dels murs originals de manera que el tractament exterior de cada façana sigui homogeni.

7.-REGIM D'USOS PERMESOS

- No es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcament de cotxes, així com accessos des de la via pública..
- La resta d'usos permesos seran els definits a la construcció

USOS PORMENORTZATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
VIVENDA UNIFAMILIAR	1,3	TOTS	1,2,3 i 4
VIVENDA PLURIFAMILIAR	1,3	TOTS	1,2,3 i 4
COMERCIAL(1)	1,2 i 3	1	2
ADMINISTRATIU(1)	1,2 i 3	1	2

- L'ús comercial i administratiu estarà permès únicament a les edificacions alineades a vial.
- Es permetrà l'ús de tallers o indústries artesanes sempre que

comptin amb les mesures correctores necessàries per impedir molèsties als usos predominants.

Art.139.ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES INTENSIVES(I)

1.-DEFINICIÓ: S'entén per zona intensiva la part actual del casc urbà de l'exemple dels nuclis antics.

2.-TIPUS EDIFICACIÓ: Segons alineació de vial corresponent al tipus d'edificació entre mitjaneres.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIO:

- En cas de que les edificacions limítrofes al solar que es pretén construir, no compleixen amb el tipus d'edificació definit anteriorment, deurà projectar.se l'edificació de manera que no quedin mitjaneres cegues, podent.ser reculades tant de mitjaneres com del vial, sempre i quan es presenti un estudi conjunt amb els edificis limítrofes, de volums i façanes.
- En el cas de solars confrontants amb edificis catalogats deurà presentar.se un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix a la volumetria i característiques constructives de l'edifici catalogat.
- Es podran realitzar accessos a garatge, tant en PB com a soterrani, a raó d'un accés per amplària mínima de parcel.la o solar.
- En el cas d'agrupació o parcel.las de major façana es mantindrà un únic accés, no obstant mitjançant la presentació de documentació justificada, es podrà augmentar a dos accessos.

3.-ZONES: Es distingeixen tres zones IA, IB, i IC diferencian.se les mateixes en quant altura, edificabilitat, ocupació i índex d'intensitat d'ús residencial.

4.-CONDICIONS MINIMES DE LA PARCEL.LA

Es fixen les condicions per a les diferents zones

	IA	IB	IC
Superfície mínima parcel.la	300m ²	200m ²	200m ²
Amplària mínima parcel.la	15mts	10mts	10mts

5.-PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ: Per a cadascuna de les zones s'estableixen els següents paràmetres.

	IA	IB	IC
Altura màxima en n ^o plantes	4	3	2
Altura màxima en mts	12,00	9,30	7
Altura total en mts	14,00	11,30	9
Altura mínima n ^o plantes	2	1	1
Altura mínima en mts	6,50	3,00	3,00
Vol màxim de qualsevol tipus el. Volat	1,00	0,70	0,60 (1)
Ocupació en Planta Baixa	100%	100%	S/prof. Edificable
Índex d'intensitat d'ús residencial	1viv/45m ²	1viv/45m ²	1viv/60m ²
N ^o accés a vivenda/long. Façana	-	-	1 accés/ 10m façana

Podrà enlairar-se el paviment de la planta baixa 1m sobre el plànol de referència, únicament a les zones IA i IB.

(1) Únicament es permetrà el vol de balcons i cossos sortints oberts.

- Les illetes definides com a totalment edificables (TE) deuran desenvolupar.se mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall d'Ordenació de volums.

- A les illetes que no s'hagi definit la profunditat edificable, s'ha de sol.licitar la seva definició als Serveis Tècnics Municipals.

6. NORMES D'ESTETICA I COMPOSICIÓ

En les zones IC:

a) COBERTES

Es resoldran amb coberta inclinada de teula àrab amb pendent màxima de 30% i podent-se realitzar coberta plana únicament a la part central de la projecció de la coberta, deixant una distància mínima, coberta de teula, tant a façana com a mitjaneres de 3mts, garantint una altura mínima d'ampit d'1m.

b) MATERIALS

S'utilitzaran colors càlids, ocres terrosos sempre dins dels tons dominants a la zona.

No es permet el color blanc, admetent-se dit color en remarcats de forats.

Les fusteries hauran de tenir acabats similars en els tradicionals i en cas d'utilitzar-se fusteria metàl·lica haurà d'estar lacat en colors propis de l'arquitectura tradicional.

7.- REGIM USOS PERMESOS

Únicament podran construir-se soterranis i semisoterranis amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments de vehicles del tipus turisme.

Els usos permesos seran els indicats en el quadre adjunt.

USOS PORMENORITZATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
VIVENDA UNIFAMILIAR	1,3	Tots	1,2,3 i 4
VIVENDA PLURIFAMILIAR	1,3	Tots	1,2,3 i 4
MAGATZEM	1,2 i 3	1,2	2
TALLERS	1,2 i 3	1	2
COMERCIAL	1 i 3	1 i 2	2
ADMINISTRATIU	1,2 i 3	1,2	1,2
ESTABLIMENTS PUBLICS	1,2 i 3	1	2
EQ.SOCIO-CULTURAL	1,2 i 3	1,2	2
EQ. DOCENT	1,2 i 3	Tots	1,2,3 i 4
EQ. ASSISTENCIAL	1,2 i 3	1,2,3,4 i 5	1,2,3 i 4
EQ. ESPORTIU	1,2 i 3	1,2,3,4	2 i 3
EQ. SANITARI	1,2 i 3	1,2,3,4	2,3,4
EQ. RELIGIOSO	1,2 i 3	1,2,3	2,3,4
EQ. COMERCIAL			
EQ. RECREATIU	1,2 i 3	1,2,3	2,3,4
APARCAMENTS VEHICLES	1,2 i 3	1,2,3,4	2,5
ESPAI LLIURE PUBLIC	1	Tots	5
ESPAI LLIURE PRIVAT	2 i 3	Tots	5

Art.140 Ordenances particulars zones Urbana Jardí (UJ)

1.-DEFINICIÓ:

Correspon a la tipologia edificatòria del tipus intensiu en baixa densitat i amb jardí a la zona de reculada de façana.

En aquestes zones l'alineació de la façana de les edificacions estan reculades de l'alineació del vial quedant un espai privat lliure d'edificació entre l'alineació de façana i l'alineació de vial.

2.-ZONES:Es distingeix una zona denominada UJ

3.-CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Es podran realitzar accessos a garatge, tant en PB com a soterrani, a raó d'un accés per amplària mínima de parcel·la o solar.

En el cas d'agrupació o parcel·les de major façana es mantindrà un únic accés, no obstant mitjançant la presentació de documentació justificada, es podrà augmentar a dos accessos.

4.-CONDICIONS MÍNIMES PARCEL·LA

a)Superfície mínima de la parcel·la.....200m²
b)Amplària mínima de la parcel·la..... 10mts

5.-PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ:

S'estableixen els següents paràmetres

Altura màxima en nº plantes	2
Altura màxima en mts	7,50
Altura total en mts	9,50
Altura mínima en nº plantes	1
Altura mínima en mts	3,00
Vol màxim	1,00 (1)
Reculada façana respecte alineació oficial	3,00(2)
Índex d'ús residencial	1viv/70m ²

- (1) Únicament es permetrà el vol de balcons i cossos sortints oberts.
(2) A la zona UJ de Cas Capità la reculada serà de 4mts

Podrà enlairar-se el paviment de la planta baixa 1,00 mts sobre el nivell de referència.

6.-CONDICIONS D'ÚS.

Només podrà construir-se soterrani o semisoterrani superant la fondària edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles tipus turisme.

Els usos permesos seran els indicats en el quadre adjunt

USOS PORMENORITZATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
VIVENDA UNIFAMILIAR	1,3	Tots	1,2,3 i 4
VIVENDA PLURIFAMILIAR	1,3	Tots	1,2,3 i 4
COMERCIAL	1 i 3	1	2
ADMINISTRATIU	1,2 i 3	1,2	1,2
EQ.SOCIO-CULTURAL	1,2 i 3	1,2	1,2
EQ. DOCENT	1,2 i 3	Tots	1,2,3 i 4
EQ. ASSISTENCIAL	1,2 i 3	1,2,3,4 i 5	1,2,3 i 4
EQ. SANITARI	1,2 i 3	1,2,3,4	2,3,4
APARCAMENTS VEHICLES	1,2 i 3	1,2,3,4	2,5
ESPAI LLIURE PUBLIC	1	Tots	5
ESPAI LLIURE PRIVAT	2 i 3	Tots	5

Art.141.Ordenances particulars- zones extensives (R)

1.-DEFINICIÓ: Correspon a la tipologia edificatòria del tipus extensiu. En elles la situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions a les partions i a les alineacions.

2.-ZONES:

S'estableixen tres tipus de zones RU,RP i RA

Residencial Unifamiliar, Residencial pareada
Residencial agrupada. Dins les zones determinades
Residencial unifamiliar es determinen cinc
subzones:RU400,RU600,RU800,RU1000 i RU2000

3.-CONDICIONS MÍNIMES DE LES PARCEL·LES

	RU	RP	RA
Superfície mínima parcel·la	2000	1000	800
Amplària mínima parcel·la	30	30	20

4.-PARAMETRES D'EDIFICACIÓ

	RU 2000	RU 1000	RU 800	RU 600	RU 400	RP 400	RA
800							
Altura max. En n° plantes	2	2	2	2	2	2	2
Altura màxima en mts	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Altura total en mts	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5
Ocupació màxima (%)	20	20	30	40	30(3)	40	50
Ocupació màx.en planta pis	10	10	25	30	25	40	30
Edificabilitat max(m2/m2)	0,2	0,3	0,35	0,40	0,5	0,55	0,6
Separació mínima Espais Públics							
Planta Baixa	5	4	4	4	5	5	5
Separació mínima a partions planta baixa	4	3	3	3	3	3	3
Separació mínima a partions Planta Pis	IDEM PB	IDEM PB	IDEM PB	3 (4) hs/2	3 (4) hs/2	3 (4) hs/2	3 (4) hs/2
Índex d'intensitat d'ús residencial	1/2000	1/1000	1/800	1/600	1/400	1/200	1/200
Nº màxim vivenda/parcel.la resultant	1viv.	1viv	1viv	1viv (1)	1viv	2viv	4viv (2)

(1) En parcel.las superiors a 1200m2 segons el parcel.lari existent abans de l'aprovació inicial de l'antic PERI 8.1 (lleta 86,74,76,77 de Pòrtol) i amb façanes superiors o iguals 15m es permetrà mitjançant un Estudi de detall un nombre màxim de vivendes aïllades a raó d'1viv/600m2 terreny. Les edificacions han de estar separades entre si una distancia igual o superior a la major altura total.

(2) Màxim 500m2 construïts per cos d'edificació. Si es tracta d'edificació a l'illeta completa es podrà mitjançant un Estudi de Detall de Reordenació de volums, crear cossos d'edificació amb un número màxim de 8 vivendes agrupades, sempre i quan es disposin un número màxim de 4 vivendes per a façana/carrer.

(3) En el cas d'edificar només una planta es podrà ocupar un màxim d'un 50% del solar.

(4) S'entendrà per **Hs** l'altura comptabilitzada des de el terreny natural a cada punt fins la línia de l'arrancada o remate de coberta en el plànol de la façana.

a) En les zones RU400 i RU600, en dues parcel.las limítrofes es podran adossar les vivendes permeses sobre l'eix de mitjanera a una longitud mínima del 50% de la mitjanera construïda.

b) A les illetes de Son Macià-Sa Cabana-Son Ramonell qualificades com a RA seran d'aplicació els paràmetres definits per a les àrees RA800 a excepció de l'edificabilitat i nombre de vivendes que seran les determinades per a cada illeta en els plànols d'ordenació.

c) Haurà de deixar-se una superfície ajardinada com a mínim del 50% de la superfície no ocupada per l'edificació, que haurà de mantenir-se amb l'aigua enmagatzmada a l'aljup de recollida d'aigües pluvials definit a l'article 229.

d) A les edificacions segons regulació de parcel.la, en els semisoterranis no es computarà la superfície destinada a aparcaments amb un màxim de 80m2 útils per vivenda, ni els serveis d'infraestructures amb 15 m2 útils per vivenda.

e) Es permetrà un únic accés de vehicles per parcel.la i façana carrer en tots els casos.

Article 142. Ordenances-particulars -Zona Indústria (IN)

1.-Definició: Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de taller i amb tipologia d'edificació aïllada, regulada per reculades de l'edificació respecte de les partions de la parcel.la.

2.-Zones: S'estableix una única zona IN

3.-Condicions mínimes de parcel.la

SUPERFICIE MINIMA DE PARCEL.LA EN M2	1200
AMPLADA MINIMA DE PARCEL.LA EN METRES	30

4.-Parametres d'edificació

Altura en nombre de plantes	3
Altura màxima en metres	12
Altura total en metres	14
Ocupació en %	60%
Separacions mínimes a partions en metres (2)	5
Edificabilitat en m2/m2	1,4
Aparcament en superfície dins parcel.la	(1)

S'admetran les edificacions aparellades, entenent per tals aquelles adossades entre sí sobre una mitjana.

Aquesta ordenació necessita de l'aprovació prèvia a la concessió de llicència d'un estudi de detall.

Els murs de separació entre edificis hauran de ser tallafocs.

Es podran realitzar com a màxim 2 accessos, de vehicles a la parcel.la, la resta del límit amb el vial estarà barrat segons normes.

(1) Es podrà ubicar a la zona de reculada de l'edificació sempre i quan quedi un carril de circulació d'amplària mínima 5m, amb una amplària mínima de plaça de 2,5m.

(2) La reculada dels molls de càrrega serà com a mínim de 15m. En el cas d'accessos laterals a locals independents la reculada a la mitjanera serà com a mínim de 10 m.

5.-Condicions d'ús

L'ús industrial es permetrà en totes les seves versions d'acord amb la classificació que per a els Organismes competents s'instruïen a fi d'evitar friccions entre Indústries, segons el Reglament de Activitats Molestes, Insalubres, nocives i perilloses i les prescripcions del Ministeri d'Indústria i la seva Delegació Provincial, fixant-se els admissibles o no en els planejaments successius segons les directrius de les presents Normes Subsidiàries.

USOS PORMENORITZATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
INDUSTRIAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
MAGATZEMS	1,2,3	Tots	1,2,3,4
TALLERS	1,2,3	Tots	1,2,3,4
COMERCIAL	2,3	1,2	1,2
ADMINISTRATIU	2,3	1,2	1,2
ES.PÚBLICS	1,2,3	1	2
EQ. SOC-CULTURAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. DOCENT	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
EQ. ASSISTENCIAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. ADM-INSTITUC	1	Tots	1,2,3,4
EQ. ESPORTIU	1,2,3	Tots	totes
EQ. SEGURITAT	1	Tots	2,3,4
EQ. SANITARI	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. RELIGIOS	1,2,3	Tots	1,2,3,4
INST./SERV.	1,2,3	1,2,3	2,3,4
TELECOMUNICACIONS	1,2,3	1,2,3,4,5	totes
APARCAMENTS VEHICLES	1,2,3	Tots	totes
ESPAI LLIURE PUBLIC	1	Tots	5

Article 143. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EQUIPAMENTS(EQ)

1.-DEFINICIÓ: Aquesta normativa es refereix a les zones on es preveu equipaments de caràcter general.

2.-ZONES: S'estableixen dues zones denominades EQ1 i EQ2

EQ1: equipament en illeta completa

EQ2: Equipament ocupant part de la illeta, compatible amb altres usos.

3.-CONDICIONS MÍNIMES PARCEL.LA

	EQ1	EQ2
Superfície mínima	2000 m	800 m
Façana mínima	30m	20m

4.- PARAMETRES D'EDIFICACIÓ

	EQ1	EQ2
Altura màxima nº plantes	2	2
Altura màxima (m)	10	8
Altura total (m)	12	10
Ocupació màxima	50	60
Edificabilitat màxima	1m2/m2	1m2/m2
Separacions	5	5(1)
Aparcament mínim dins parcel.la	(2)	(2)

Es podran realitzar com a màxim 2 accessos de vehicles a la parcel.la, la resta del límit amb el vial estarà barrat segons normes.

(1) S'ha de presentar un estudi complementari de façanes amb els solars limítrofes.

(2) Es podrà ubicar a la zona de reculada de l'edificació sempre i quan quedi un carril de circulació d'amplària mínima 5m, amb una amplària mínima de plaça de 2,5 m.

5.- RESERVA PER A RECINTES DE CONTENIDORS: VEURE ART. 241

6.- CONDICIONS D'ÚS:

USOS PORMENORITZATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
TALLERS	1,2,3	1,2	1,2
COMERCIAL	2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
ADMINISTRATIU	2,3	Tots	1,2,3,4
ES.PÚBLICS	1,2,3	1,2	1,2,3,4
EQ. SOC-CULTURAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. DOCENT	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. ASSISTENCIAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. ADM-INSTITUC	1	Tots	1,2,3,4
EQ. ESPORTIU	1,2,3	Tots	totes
EQ. SEGURITAT	1	Tots	2,3,4
EQ. SANITARI	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. RELIGIOS	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. COMERCIAL	1,2,3	Tots	2,3,4
EQ. RECREATIU	1,2,3	Tots	2,3,4
INST./SERV.	1,2	1,2	2,3,4
TELECOMUNICACIONS	1,2,3	1,2,3	1,2
APARCAMENTS VEHICLES	1,2,3	Tots	1,2,3,4
ESPAI LLIURE PUBLIC	1	Tots	5

Article 144. SERVICIS COMPLEMENTARIS DE INFRAESTRUCTURA (SCI)

1.-DEFINICIÓ: Zones de caràcter puntual destinades a emplaçament de serveis complementaris ubicació de les edificacions pròpies de la infraestructura (aigua potable, depuració, energia elèctrica, etc.).

2.-ZONES: S'estableix una única zona SCI

3.-CONDICIONS PARCEL.LA MÍNIMA:

La mínima necessària para el correcte funcionament de la infraestructura o servei de que es tracta.

4.-TIPUS D'ORDENACIÓ

Segons el tipus d'ordenació dominant a la illeta en que s'ubiqui, procurant la major integració en el seu entorn. S'haurà d'executar un projecte

de reducció d'impacte ambiental.

5.-PARAMETRES D'EDIFICACIÓ

		SCI
Altura màxima nº plantes	(1)	2
Altura màxima (m)	(1)	7,5
Altura total (m)	(1)	9,5
Ocupació màxima	(1)	50
Edificabilitat màxima	(1)	0,7m2/m2
Separacions	(1)	5

(1) Es podran superar els paràmetres definits sempre i quan es justifiqui per les condicions establertes a la legislació sectorial corresponent.

6.-CONDICIONS D'ÚS

Es permet els usos indicats en el punt 1 del present article i tots aquells acordats amb el caràcter complementari de la zona regulada.

TITOL VIII. NORMES DE PLANEJAMENT

CAPITOL I. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIALS.

Article 145. Formació dels plans parcials

1. L'Ajuntament, o si escau, els particulars, redactaran els Plans Parcial d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de Planejament.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels plans parcials s'adeqüi a les determinacions i criteris de les NN.SS., i a les fibres de cada sector.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels Plans Parcial redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel.lació, amb independència de que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran de abonar-ho en metàl.lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.

Article 146. Contingut documental dels plans parcials

Els Plans Parcial contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius de les NN.SS. i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats en el Reglament de Planejament, al seu article 45 i següents, i a més en els documents següents:

a) **Quan els Plans Parcial tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'acompanyaran com a annex:**

- Els documents necessaris per a justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, als quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i determinacions contingudes en les NN.SS. i el seu programa d'actuació.

- La relació de tots els propietaris del sòl inclosos al sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.

- La forma d'execució de les obres d'urbanització.

- Les previsions per a l'efectiva realització en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per fer front a aquella.

- Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats.

b) **En tot cas s'aportarà un quadre sintètic al qual hauran de**

figurar els següents extrems:

- Superfície total del sector.
 - Superfície de sistemes generals que assenyalin les NN.SS., si escau.
 - Superfície de vials del pla parcial.
 - Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria.
 - Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).
 - Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials i,
 - Edificabilitat neta sobre superfície edificable.
- c) Anàlogament, s'adjuntarà una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.
- d) Estudi d'impacte ambiental, amb les característiques mínimes determinades en el decret 4/1986, de 23 de gener, de la CAIB.
- e) S'hauran d'establir els índex d'intensitat d'ús, d'acord amb la normativa vigent.
- f) Al final de la tramitació dels Plans Parcial s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
- g) Qualsevol modificació de les determinacions dels Plans Parcial obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data de refosa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.
- h) Serà preceptiu en la documentació dels Plans Parcial sobre subministrament d'aigua potable i mesures que afavoreixen el seu estalvi.
- i) Quanta documentació addicional fos necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dins de l'ordenació de les NN.SS. i el compliment de les condicions específiques que estableixen les NN.SS..

Article 147. Criteris d'ordenació dels Plans Parcial

En el disseny dels plans parcial es tindran en compte, a més dels criteris generals, els següents:

- a) Es tendirà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, es puguin integrar activament en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, arqueologia, etc.).
- b) En la formalització de les determinacions de cada Pla Parcial que no quedin expressament regulades a la fitxa de característiques corresponent es perseguirà que l'acotació física i perceptiva dels espais urbans i tipologies edificatòries guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat tradicional.
- c) La disposició dels equipaments i zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i per a vianants atindrà a un criteri mixt de servei al propi sector i a la ciutat colindant, especialment quant a l'accessibilitat i estratègia d'ubicació. S'evitaran, en el que sigui possible, els fons de sac, la necessitat dels quals s'haurà de justificar.
- d) Als efectes d'integrar el creixement de la ciutat amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans de vora de cada pla parcial, a fi de que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordància o singularització.
- e) Per a cada sector particular, s'observaran els criteris concrets que s'assenyalin a la fitxa corresponent.

- f) Els aparcaments públics annexos a la vialitat tindran una superfície mínima d'un (1) m² per habitant i s'ubicaran majoritàriament en la proximitat de les zones en les quals és previsible la concentració de persones: comerços, col·legis, zones de reunió o d'espectacles, etc. Els aparcaments en cordó tindran un ample igual o superior a dos coma vint (2'20) metres. La reserva de places per a persones amb mobilitat reduïda i la seva situació requerirà l'establert a l'article 16 del Reglament per a la Millora i Accessibilitat.
- g) Als efectes d'establir equivalències entre nombre d'habitatges i d'habitants es considerarà que cada habitatge té tres (3) habitants.
- h) L'ample mínim dels vials de distribució serà de setze (16) metres. S'admetran vials d'ample igual o superior a dotze (12) metres només quan donin accés exclusiu a habitatges unifamiliars o edificis residencials d'altura igual o inferior a dues plantes. Els vials d'ample menor hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents. Els carrils de circulació d'aquests vials tindran un ample comprés entre dos coma setanta (2'70) i tres coma trenta (3'30) metres. L'ample dels vials de penetració i circumval·lació, quan no venguin fixats per les NN.SS., s'haurà de justificar en funció del trànsit previsible. L'ample dels carrils serà en ells, i en funció de la seva jerarquia, superior o igual a tres (3) i inferior a tres coma trenta (3'30) metres. Els vials d'amplària superior a 12 m tindran les dues voravies arbrades. Els vials d'amplària igual o inferior a 12 m tindran com a mínim la voravia més assolellada amb arbres, recomenat-se la secció asimètrica del vial amb voravies asimètriques.
- i) Es preveurà un sistema d'hidrants contraincendis i xarxa de rec a les zones verdes.
- j) En els trams de vial als quals sigui previsible la ubicació d'aturades d'autobusos públics urbans, es dissenyaran apartats dels carrils de circulació. A les voravies es disposaran espais adequats per a situar les aturades.
- k) Es dissenyaran apartats de càrrega i descàrrega de vehicles en llocs als quals sigui previsible la seva necessitat.
- l) La reserva d'aparcaments serà com a mínim de 1'33, places per cada habitatge o per 100m² construïts, si aquests no vénen definits.
- m) En el que fa referència a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i característiques dels vials, xarxes d'abastiment d'aigua, rec i hidrants contraincendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, zones verdes i, si escau, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Les xarxes d'energia elèctrica d'alta i baixa tensió i les xarxes telefòniques seran subterrànies.
- n) Es garantirà l'accessibilitat i l'utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic segons la Llei 3/93 i el Decret 96/1994 que la desenvolupa.
- o) No es consideraran espais lliures, i consegüentment no contabilitzaran com a tals, les illetes de tràfic peatonal o rodat, les medianes, els jardins que no siguin d'ús públic, ni els terrenys que la seva superfície no es pugui inscriure un cercle de 30 m de diàmetre com a mínim. Totes aquestes zones passaran a considerar-se espai viari.
- Els espais lliures públics hauran de dissenyar-se de tal manera que siguin accessibles com a mínim en un 50% de perímetre (50%).
- p) Les construccions a sòl qualificat com SCI hauran de complir les reculades corresponents a l'ordenació de l'illeta en que s'ubiqui. En el cas d'edificació segons alineació a vial hauran d'integrar-se a les edificacions. A les zones extensives, l'adaptació de la construcció al terreny seguirà les determinacions de l'art. 131 i els acabats de la façana es realitzaran mitjançant materials petris (pedra natural) o

rebossats i enlluïts, utilitzant-se colors càlits, sempre dins del to dominant a la zona.

- q) Es resoldrà el clavegueram sanitari de manera que les preses de les parcel·les resultants es connectin per gravetat, encara que per això es creïn servituds de pas de serveis sobre les parcel·les adjacents.

Article 148. Accés rodat

1. S'haurà d'ordenar el territori de forma tal que totes les parcel·les tinguin accés rodat.
2. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat quan aquesta tingui una longitud de façana igual o superior a la mínima que doni front a un vial públic rodat, poguent ésser menor en el cas de que tingui altra façana a un espai lliure públic.

Article 149. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta

1. Tot pla parcial preveurà com a reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració les que com a tals determina l'annex al Reglament de planejament, considerant les NN.SS. que aquestes cessions són com a mínim el sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents, les zones esportives i els terrenys necessaris per a la instal·lació i funcionament de les dotacions públiques.
2. Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert a la fitxa de característiques corresponent, regirà aquest.

Article 150. Fitxes d'Unitats d'execució a Sòl apte per a urbanitzar

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial queden recollides sintèticament a la corresponent fitxa d'Unitats d'execució a Sòl apte per a urbanitzar, les determinacions de les quals són d'obligada observança per a cada pla parcial, junt amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.

CAPÍTOL II. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS.

Article 151. Formació dels plans especials

1. L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els plans especials d'acord amb el que disposa l'art. 143 del Reglament de planejament.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè els plans especials s'adeqüin a les determinacions i criteris del Pla general.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració de plans especials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de gestió, amb independència de que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que ho hauran d'abonar en metàl·lic.

Article 152. Contingut documental dels plans especials

Els plans especials, hauran de contenir les determinacions que assenyalen el Reglament de planejament, als seus articles 76 i següents i l'altra legislació urbanística vigent.

Article 153. Plans especials a Sòl rústic

A sòl rústic es podran redactar els plans especials prevists a la legislació urbanística per executar sistemes generals, per a la protecció i millora mediambiental dels àmbits que l'Ajuntament consideri, per ordenar i regular l'ús dels terrenys als nuclis rurals delimitats o que es delimitin

amb posterioritat a l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries.

TÍTOL IX. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 154. Àmbit

1. Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a Sòl rústic, devent-se complir en tot cas les determinacions establertes a la Llei 6/97 de 8 de juliol de Sòl Rústic de les Illes Balears.
2. Constitueix el Sòl rústic:
 - a) Aquelles àrees que les NN.SS. delimita i qualifica com a tals, per considerar-les inadequades per al desenvolupament urbà..
 - b) Les àrees del territori municipal a les quals s'han de complir alguna de les següents funcions:
 - Desenvolupament de processos ecològics bàsics.
 - Suport de les activitats lligades al sector primari de l'economia a conservar, protegir o potenciar.
 - Manteniment de valors paisatgístics i culturals independents.
3. El Sòl rústic ha de ser preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà. Per altra banda, en aquelles parts que siguin objecte d'especial protecció s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions o degradació dels seus valors, realitzant-se les actuacions que suposin un millor i més racional aprofitament del territori.
4. Els límits i zones vénen grafiats als plànols d'ordenació C, a escala 1:5000.

Article 155. Qualificació

Es distingeixen dues grans àrees de Sòl rústic, d'acord amb les característiques que posseeixen i les funcions que han de complir:

- a) Sòl rústic protegit
- b) Sòl rústic comú

Article 156 Sòl rústic protegit

1. El Sòl rústic protegit està constituït per les àrees de Sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent, que pel paper que compleixen en la conservació de l'equilibri ecològic, per la importància dels seus recursos o pels seus valors paisatgístics i interès natural, han de ser preservats mitjançant l'adopció de mesures de protecció que impedeixin la implantació d'usos no compatibles amb els destins d'aquests sòls.

Al mateix temps, es prendran les mesures oportunes que permetin una potenciació i regeneració de la funcionalitat ecològica d'aquests territoris.

1. Al Sòl rústic protegit es distingeixen les següents zones:

- Àrees naturals Especial interès (ANEI)
- Zones d'interès forestal i ecològic (F)
- Zones d'interès paisatgístic (IP)
- Zones agrícoles ramaderes protegides (ARP)
- Zones Protecció d'alzinar (PA)
- Zones de protecció i reserva (PR)

Article 157. Sòl rústic comú

1. Constituït per la resta del sòl rústic excident, que no ha estat classificat com a sòl rústic protegit. Les àrees de sòl rústic comú queden delimitades i qualificades com a tals als corresponents plànols d'ordenació. Es procuraran totes aquelles accions tendents a un millor i més

racional aprofitament d'aquestes terres.

Es distingeixen dues zones

- Sòl rústic comú
- Sòl rústic comú de règim especial

2. El Sòl rústic comú de règim especial està constituït per les àrees de Sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació, sobre les quals s'han assentat usos i activitats que han suposat modificació substancial de les condicions naturals, degradació funcional del territori o desaparició de les característiques rurals tradicionals. Per a cadascuna d'elles es contemplaran condicions i actuacions particularitzades.

En el Sòl rústic comú de règim especial es distingeixen les següents zones:

- Zones de sistemes generals
- Àrees especials o nuclis rurals

Article 158. Nuclis rurals

El Sòl rústic qualificat com a Nucli rural està constituït per les àrees de Sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació, les característiques especials de les quals respecte a implantació de l'ús residencial desaconsellen la seva inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic.

CAPITOL II. CONDICIONS GENERALS.

Article 159. Segregacions i parcel·lacions a Sòl rústic

1. Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a Sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.
2. Al Sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions o segregacions que, emparades en la unitat mínima de cultiu, puguin ésser ocupades total o parcialment per usos temporals o permanents que impliquin transformació del seu destí o naturalesa rústica.

A Sòl rústic quedaran prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de terrenys en dos, o més lots que presenti una de les següents manifestacions:

- a) Tenir una distribució, forma parcel·laria i tipologia edificatòria impròpia per a fins rurals o en pugna amb les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris a la zona a la qual es trobi; en especial, quan els lots resultants només poden ser d'utilitat per a l'edificació prohibida per aquestes Normes.
- b) Disposar de nous accessos viaris comuns, que no apareixen assenyalats a les representacions cartogràfiques oficials existents.
- c) Afectar finques amb serveis comuns d'abastiment d'aigua, d'abastiment d'energia elèctrica o de sanejament.

L'existència d'una parcel·lació il·legal a Sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys a Sòl rústic no inclòs a les Zones de Règim especial, no es podran efectuar fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a l'establerta a cadascuna de les zones com a mínima, als efectes de construcció d'un habitatge.

No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cada una de les zones definides en aquestes Normes, i per a cada una de les activitats relacionades amb els usos permesos.

Article 160. Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural

1. 1.- Les xarxes elèctriques de baixa i mitja tensió, les línies telefòniques i els dipòsits de G.L.P. que s'instal·lin en el sòl rústic hauran d'enterrar-se, excepte que per raons excepcionals l'Ajuntament autoritzi la seva instal·lació aèria.
2. En el cas d'instal·lacions aèries, sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions que així ho exigís la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a Sòl rústic compreses en els següents casos:
 - a) Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges unifamiliars.
 - b) Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.
 - c) Les obres i infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o soterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.
3. L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hauran de recollir en ells els següents aspectes:

1. Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.
2. Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:

- a) Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i dimensionat d'aquesta.
- b) Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.
- c) Avaluació dels nivells de producció de renous i vibracions, si escau.
- d) Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.
- e) Avaluació de les transformacions que es poguessin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el medi preexistent.
- f) Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació, podent-se exigir amb aquesta finalitat perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte.

Article 161. Condicions de l'edificació. Àmbit d'aplicació i disposicions generals

1. Els habitatges, les edificacions i instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan per l'establert amb caràcter general per les condicions d'edificació establertes en el present Capítol.
2. Queden exclosos del que regula aquest Capítol tots aquells edificis que s'inclouguin en el Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del terme de Marratxí, pels quals s'hauran d'observar les normes de protecció allà establertes.

3. Amb caràcter supletori regiran a Sòl rústic les ordenances d'edificació referides al Sòl urbà per a l'ordenació extensiva segons regulació de parcel·la, en tot allò que no vengui expressament regulat al present Capítol.
4. Les edificacions no podran situar-se sobre penya-segats o cims.

Article 162. Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions

1. Les noves edificacions seran de volumetria senzilla.
2. Els panys de murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos.
3. S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país.
4. S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals populars. Es prohibeix la utilització d'elements constructius que denotin un destí o origen en desacord amb el de l'edificació, com per exemple, merlets o baluards.

Article 163. Volums, plantes i cobertes

1. Els habitatges i edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà cobertes inclinades a una o dues aigües.
2. Les edificacions tindran indistintament una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani, destinada a serveis de l'edificació, quedant prohibides rampes per a l'accés de vehicles.

Article 164. Acabat de façanes i cobertes

1. L'acabat de les façanes haurà de ser de paredat tradicional de pedra, en carreu de marès o referit sense pintar. Els acabats no petris s'hauran de tractar amb especial atenció quant al color. S'utilitzaran bàsicament els colors terra; tota altra coloració s'haurà d'estudiar en harmonia amb el conjunt paisatgístic, cercant la concordança més que el contrast. S'admetran franges de remarcat de buits en color blanc o altre color distint a l'utilitzat a les façanes.
2. Les rajoles de terrassa hauran de ser de color ocre de terra local.
3. Els paretons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fuster formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals.
4. Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional de color ocre.
5. Els tancaments exteriors seran de fusta, excepte justificació derivada de l'ús de l'edifici.

Article 165. Piscines

Es podran construir piscines a Sòl rústic amb les següents condicions:

1. Haurà de ser annexa a un habitatge unifamiliar existent, construït a l'empar de la normativa urbanística, o amb llicència municipal d'obres.
2. Podrà haver-hi com a màxim una sola piscina a cada parcel·la.
3. La parcel·la haurà de ser de superfície igual o superior a la mínima a cada zona, als efectes de poder construir-hi un habitatge.
4. La superfície de la seva làmina d'aigua no entrarà en el còmput d'ocupació de l'habitatge.
5. Serà de planta sensiblement rectangular.

6. L'acabament interior serà en tons blancs o verds per a una millor integració en el paisatge. No es permet l'acabament interior blau turquesa.

Article 166. Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueixen en si mateixa una explotació econòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

Les sol·licitud de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca i que no estiguin incloses a Zones d'Espècial protecció, es regularan per les següents prescripcions:

1) EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS:

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estància de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a emmagatzematge i primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

1.1 Condicions de l'edificació. Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al Sòl rústic i a les condicions particulars següents:

- a) Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior als dos metres (2 m.) des del corresponent trespòl interior.
- b) Les edificacions d'ús agrari només poden tenir una planta i una alçada màxima de 3,5 mts.
- c) Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixen notòriament un tractament singular (p. ex. molins o sitges de gra) s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

2) HIVERNACLES I SAFAREIGS.

- a) Hivernacles. Són aquelles construccions lleugeres i translúcides, destinades a protecció dels cultius, i d'alçada màxima inferior a tres coma cinc metres (3'5 m.) provisionals o fitxes.
- b) Safareigs. Es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader. Els acabats s'hauran d'ajustar al que es disposa a l'art. 165.

3) CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES I TRADICIONALS.

- a) Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del terme de Marratxí, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.). Tan sols es permetrà la demolició d'una construcció rústica tradicional quan es demostrï clarament que dificulta l'explotació de la finca.
- b) Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions

rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades, no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques, i l'ús guardi relació amb el destí agrícola o ramader.

- c) En els molins extractors d'aigua es podran instal·lar uns nous tipus de pales.

Article 167. Aigües residuals

1. Les aigües residuals generades no podran ser abocades en pous negres o rases filtrants. Serà obligatori l'ús d'estacions depuradores i la utilització de l'efluent per a rec de la finca, sempre que les condicions edafològiques, geològiques, sanitàries i tècniques ho permetin.
2. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà als plans de l'organisme competent en matèria d'agricultura.

Article 168. Moviments de terra

1. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformen sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat d'aquelles actuacions recomanades per la Conselleria d'Agricultura, procurant el menor impacte paisatgístic possible.
2. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.

Article 169. Zones pavimentades

Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent.

Article 170. Tancat de finques

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional.
2. Les tanques podran ser de tres classes:
 - Massisses, d'altura no superior a un coma dos metres (1'2 m.) realitzades en paredat tradicional de pedra. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura de dos metres (2 m.). Es podran realitzar murs a base de peces prefabricades o materials ceràmics sempre que estiguin degudament rematats en les seves cares vistes. En zones de tàlveg, on naturalment discorren aigües d'escorrentia, aquelles hauran d'estar suficientment calades per a permetre el pas d'aigües pluvials.

Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.

3. Les obres de reparació, recrescut, ampliació o xamfranat, etc, en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

Article 171. Reculada de tanques

En aquelles finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:

* Xarxa de carreteres, els estipulats per la legislació vigent.

* Camins, tres coma cinc metres (3'5 m.) de l'eix del camí.

- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

- En els encreuaments de viari les reculades s'efectuaran deixant un xafram de 4 m.

Article 172. Escorrentia de les aigües pluvials

Quan es realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes Normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes per a que l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.

Article 173. Camins: la seva regulació

1. A Sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen.
2. L'obertura de nous camins, així com qualsevol altres obres a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de fermes) estaran subjectes a prèvia llicència municipal. Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada a les necessitats agràries de la finca, informada favorablement per la Conselleria d'agricultura.

Article 174. Regulació de les connexions

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de quatre metres (4 m.), col·locant una conducció de drenatge de vint centímetres (20 cm.) de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta, discorrent per baix de l'accés a la finca.

Article 175. Instal·lacions energètiques alternatives

Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte ambiental.

CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Article 176. Arees Naturals d'Espècial Interès.(ANEI)

1. Es consideren zones d'interès natural i ecològic incloses en el Sòl rústic protegit d'espècial protecció, les assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents.

- Es caracteritzen per tenir una cobertura forestal de gran diversitat, conservar poc alterats els biòtops, mantenir la funcionalitat d'algun dels processos ecològics fonamentals i posseir valors naturals i de paisatge que és necessari defensar front a actuacions que poguessin alterar aquestes característiques.

- Per tot això s'han d'utilitzar de forma que es conservin, regenerin i potenciïn els seus valors, recursos i funcions i preservar-les de possibles usos o construccions que contribueixin a alterar el seu destí.

2. Als ANEIS serà d'aplicació en quant al regim d'usos i edificacions el previst a la Llei 1/91 de 31 de març d'Espais Natural.

a) En els terrenys inclosos a l'ANEI la superfície mínima susceptible d'edificació serà de 20 Ha, devent-se presentar un Estudi d'Impacte Ambiental de l'edificació.

- b) No es podran construir camps de golf.
- c) Els edificis no es podran situar sobre penya-segats, cimes, roques o prominències del terreny. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte de l'edificació i del seu accés.

Les noves edificacions no podran tenir més de 2 plantes ni sobrepassar la altura màxima de 7 metres, ni els 8 metres d'altura total. El volum màxim permès a una sola edificació serà de **1500** m³.

La separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la serà com a mínim l'altari total de l'edifici més alt i el retranqueig a partions de **10** m.

Article 177 Protecció Alzinars (PA)

- A les zones d'alzinars existents encara que no estiguin delimitades als plànols d'ordenació a conseqüència de la seva escassa entitat, les serà d'aplicació el previst al Decret 86/1992 de 18 de novembre de la CAIB.
- D'acord amb allò que disposa l'article 3.2b) de la Llei 1/1991, de dia 30 de gener, els alzinars inclosos a la delimitació tenen la consideració d'Àrees Naturals d'Especial Interès i, conseqüentment gaudeixen de la protecció del règim urbanístic que hi contempla el Capítol II del Títol I de la llei esmentada.
- D'acord amb l'article 11 de la Llei 1/1991 de 30 de gener, únicament es permetran les obres següents:
 - Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
 - Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, prèvia declaració d'utilitat pública.
 - Dotacions subterrànies de serveis a vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Article 178. Àrea Forestal

Els terrenys integrats a les àrees forestals no podran ésser dedicats a uso o utilitzacions que impliquin transformació del seu destí forestal. En cas d'edificar-se s'haurà de presentar un estudi d'impacte ambiental de l'edificació.

- A aquestes àrees a més de respectar el previst a les presents NNSS, s'haurà de complir amb el dispost a la legislació específica sobre defensa i conservació de les masses forestals

Els parcs propietat de l'Estat, Província o Municipi tenen la condició de regim de domini públic, per implicar la seva integració en el sistema general d'espais verds, i sense perjudici del que procedeixi per raó d'altra adscripció, un destí públic.

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

* Coeficient d'edificabilitat	0,03 m ² /m ²
* Ocupació	4%
* Altura total fins a cunbreres	8 m.
* Nombre de plantes màxim	PB + 1
* Separació mínima a partions	10 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	Altura total de l'edificació més alta.
* volum màxim de l'edificació	1500 m ³

Es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar a les finques amb una superfície mínima de **100.000** m².

Article 179. Zones d'interès paisatgístic (IP)

- Es consideraran zones d'interès paisatgístic incloses al Sòl rústic protegit les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són terrenys caracteritzats per un paisatge d'elevat contingut cultural exponent del tradicional equilibri entre l'explotació agropecuària de les terres i els seus recursos i valors naturals. La seva situació, dins el sòl rústic, les confereix un paper fonamental en la suavització de la pressió humana sobre les àrees esmentades.

Es limitaran i controlaran adequadament totes les actuacions que puguin suposar una transformació del medi.

- A les zones d'interès paisatgístic del Sòl rústic es permetran els usos previstos a l'art. 166.
- Les edificacions que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl, compliran els següents paràmetres:

* Coeficient d'edificabilitat	0,03 m ² /m ²
* Ocupació	4%
* Altura total fins a cunbreres	8 m.
* Nombre de plantes màxim	PB + 1
* Separació mínima a partions	10 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	l'Altura total de l'edificació més alta
* Volum màxim de l'edificació	1500 m ³

La separació mínima entre edificis en els casos 2 i 3 només serà d'aplicació en el supòsit que s'opti per no adossar-los. En cas contrari, els edificis adossats es consideraran unitat constructiva, essent acumulables els paràmetres d'edificabilitat corresponents.

- En cas de segregació les parcel·les resultants hauran de tenir una superfície mínima de 7 quarterades.
- Es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar a les finques amb una superfície mínima de 7 quarterades i a les finques inscrites en el registre de la propietat abans de dia 10 de juny de 1997 amb una superfície mínima de dues quarterades.

- En el cas d'agrupació de finques per a la construcció d'un habitatge la finca resultant haurà de tenir una superfície mínima de 7 quarterades.

Article 180. Zones agrícoles ramaderes protegides (ARP)

- Es consideren zones agrícoles-ramaderes protegides incloses al sòl rústic protegit, les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent. Pertanyen a aquesta categoria aquelles zones tradicionalment d'ús agrícola i ramader, que resten preservades de la implantació d'usos contraris al seu destí agrícola i ramader.
- A les zones agrícoles protegides del Sòl rústic comú es permetran els usos previstos a l'art. 166.
- Les edificacions que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

* Coeficient d'edificabilitat	0,03 m ² /m ²
* Ocupació	4%
* Altura total fins a cunbreres	8 m.
* Nombre de plantes màxim	PB + 1
* Separació mínima a partions	10 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	l'Altura total de l'edificació més alta.
* Volum màxim a un sol edifici	1500 m ³

La separació entre edificis en els casos 2 i 3 només serà d'aplicació en el supòsit que s'opti per no adossar-los. En cas contrari els edificis adossats es consideraran unitat constructiva, essent acumulables els paràmetres d'edificabilitat corresponents.

Per autoritzar l'ús de vivenda unifamiliar la finca ha d'estar inscrita al Registre de la Propietat amb una superfície mínima de dues quarterades, abans del dia 10 de juny de 1997. En el cas de que la parcel·la procedeixi de l'agrupació o segregació d'altres finques efectuada amb posterioritat al dia 10 de juny de 1997, la superfície mínima de la parcel·la haurà d'ésser de 3 quarterades.

Article 181 Zones Protecció i Reserva de viari

S'estableixen zones de protecció de visuals i de renous paral·les a l'autopista. També s'estableixen zones de protecció dels torrents, establint una reserva de 25 m. a cada vorera a partir de la delimitació dels torrents.

S'estableixen zones de reserva de viari dins el sòl rústic per tal de preveure la possible obertura de nous camins. A les zones de Protecció i Reserva no es podran autoritzar construccions.

CAPITOL IV. NORMES PARTICULARS PER EL SÒL RÚSTIC COMÚ

Article 182. Sòl rústic comú. (SRC)

- Es consideraran zones agrícola-ramaderes incloses al Sòl rústic comú les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Es caracteritzen per ser terres de qualitat agropecuària inferior o amb explotació més extensiva que les agrícoles protegides. S'han dedicat tradicionalment a cultius de secà.

- A les zones agrícoles-ramaderes del Sòl rústic comú es permetran els usos previstos a l'art. 166.
- Les edificacions que es pretenguin ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

* Coeficient d'edificabilitat	0,03m2/m2/ 4%
* Ocupació	4%
* Altura total fins a cunbreres	8 m
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Separació mínima a partions	10 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m.
* Volumen màxim a un sol edifici	1500m3

La separació entre edificis en els casos 2 i 3 només serà d'aplicació en el supòsit que s'opti per no adossar-los. En cas contrari els edificis adossats es consideraran unitat constructiva, essent acumulables els paràmetres d'edificabilitat corresponents. Es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar a les finques amb una superfície mínima de 2 quarterades.

- A les zones grafiades en els plànols com a zona rústica comú A dels entorns de Pórtol, Cabaneta, es permetrà la construcció d'una vivenda unifamiliar en el cas de que la parcel·la tingui una superfície mínima d'una quarterada inscrita con a finca independent al Registre de la Propietat amb anterioritat al 10 de juliol de 1958.

CAPITOL V. SÒL RÚSTIC COMÚ DE RÈGIM ESPECIAL.

Article 183. Zona de Sistemes generals

En el Sòl rústic ocupat per equipaments o infraestructures qualificats com a Sistemes generals es regularan específicament mitjançant l'assenyalat a la legislació vigent per a cada matèria sectorial, estant grafiats en el plànol B-SGEL(Sistemes Generals d'Espais Lliures i Equipaments Comunitaris) segons la relació següent:

9.- Aeròdrom Son Bonet	(SGI-TR)
10.- Subestació GESA	(SGI-S)
11.-Pous Aigua potable Cabana-Son Macià	(SGI-IS)

12.-Area Esportiva Son Macià	(SGI-ED)
13.- Pous Aigua Marratxí	(SGI-IS)

Article 184. Àrees especials

Les activitats d'equipament que es realitzin en aquestes zones hauran, de respectar en tot el que sigui possible els valors i recursos del medi. Les edificacions i instal·lacions hauran de complir les condicions establertes a la legislació sectorial corresponent i justificar degudament les necessitats per a el seu ús, estan grafiats en el plànol B-SGEL(Sistemes Generals d'Espai Lliures i Equipaments Comunitaris) segons la relació següent:

1.-Centre Prevenció Menors	(SGEQ-AS)
2.-AMADIP	(SGEQ-AS)
3.-Cementiri BON SOSEC	(SGEQ-CE)
4.-Cementiri Municipal	(SGEQ-CE)
5.-Centre ASNIMO	(SGEQ-AS)
6.-Centre ASPACE	(SGEQ-AS)
7.-Centre Cultural s'Escorxador	(SGEQ-SC)
8.-Església SANT MARÇAL	(SGEQ-RE)

CAPÍTOL VI. NUCLIS RURALS. REGULACIÓ

Article .185 Nuclis rurals

- Es consideren Zones de Règim especial incloses en el Sòl rústic, qualificats com a Nuclis rurals les zones assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent, així com les que es puguin delimitar a través de Plans Especials a sòl rústic.

Són terres de la mateixa qualitat agropecuària que les agrícola-ramaderes, però que han sofert un recent procés de colonització territorial, realitzat al marge de la legalitat urbanística, inicialment i bàsicament lligat a certes activitats agrícola-ramaderes d'esbargiment familiar però també freqüentment com encobriment per fer un ús residencial (de segona o primera residència).

Les NN.SS. a partir de l'establert a l'art. 8 de la Llei del Sòl Rústic qualifiquen com a Nuclis Rurals les zones delimitades, corresponents a antigues parcel·lacions rústiques de reguiu, establertes sobre parcel·les de 2.000 m2 que han sofert un procés de degradació de la seva finalitat hortícola cap a construccions d'habitatges familiars, que requereixen de l'implantació del serveis i de les infraestructures mínimes necessàries, per evitar las conseqüències negatives tant per la salubritat de les persones com del medi ambient.

- Per a cada Nucli Rural es delimita un àmbit d'execució, i s'estableixen les condicions de les reformes del viari i de les dotacions de serveis mínimes que els propietaris hauran d'executar. Per a l'execució de les obres de reforma interior del viari i per a la implantació dels serveis els propietaris en el plaç màxim de tres mesos, s'hauran d'organitzar com a comunitat de propietaris, establint que les quotes de participació seran proporcionals a la superfície de la parcel·la de la seva propietat en relació a l'àmbit total del Nucli Rural.
 - A més de l'execució dels serveis s'hauran de cedir al municipi en tots els Nuclis Rurals, els camins, les zones verdes, els serveis previstos i els pous de subministrament d'aigua, sense perjudici de que l'explotació dels pous subsidiàriament, fins que l'Ajuntament disposi altra qüestió, sigui realitzada per la comunitat de propietaris.
 - Constituirà una infracció urbanística d'acord amb l'article 27.2.c) de la Llei de disciplina urbanística de la CAIB, l'incompliment, per part de les comunitats de propietaris de les Zones de Nuclis Rurals, de l'obligació de la redacció i execució dels corresponents projectes de dotació de serveis, ajustats a les condicions que en les NN.SS. s'estableixen. La infracció urbanística serà atribuïble a tots i cada un dels propietaris de terrenys inclosos a les Àrees qualificades com a Nucli Rural.
- La legalització de les construccions executades com a habitatges unifamiliars, serà la conseqüència de l'execució per part dels propietaris de les obres d'infraestructura previstes a la fitxa.

5. Les àrees contingudes en aquesta delimitació corresponen als següents àmbits grafiats als plànols d'ordenació del Sòl apte per a urbanitzar i rústic:

Nucli Rural 1.....	Can Garriga
Nucli rural 2.....	Can Sionet
Nucli rural 3.....	Sant Josep
Nucli rural 4.....	Can Buc
Nucli rural 5.....	Es Pinaret
Nucli rural 6.....	Cas Boll
Nucli rural 7.....	Son Llebre
Nucli rural 8.....	Son Ametler:
	1ª fase
	2ª fase
	3ª fase
	4ª fase
	5ª fase
	6ª fase
	7ª fase

Article.186 Condició per a la legalització de les edificacions com a vivenda unifamiliar.

- Que la parcel·la no hagi estat objecte de segregació en posterioritat a 10 de juny de 1997.
- Que hagin estat prèviament abonades les sancions econòmiques per infracció urbanístiques, o en el seu cas s'obtingui de l'Ajuntament un aplaçament en el seu pagament, d'acord amb el Reglament de recaptació.
- Que l'edificació compleixi les condicions urbanístiques màximes següents:
 - Reculada a límits de la parcel·la de tres metres.
 - La reculada que no doni a via pública o camí, podrà resultar eximida si es presenta document de conformitat del propietari colindant.
 - Edificabilitat màxima 0,18 m²/m² amb un màxim de 250 m² edificats.
 - Les construccions existents abans del 10-6-97 que incumpleixin els paràmetres urbanístics definits a aquest article, podran realitzar les obres de reforma que no impliquin augment de volum.
 - En vials inferiors a 10 m, els accessos de vehicles a les parcel·les hauran de recular-se 2,5m amb una amplària mínima de 4,5 m, podent reduir-se en els casos degudament justificats. Es recomana unificar els accessos de parcel·les contingües.
 - Hauran de enterrar-se les línies de Mitja Tensió existents, així com tots els serveis.
 - Parcel·les per usos dotacionals: A cada Nucli Rural s'haurà de preveure la dotació i cessió a l'Ajuntament d'una parcel·la destinada a usos comunitaris de 15m²/parcel·la i un mínim de 500m².
 - El compliment de les condicions de dotació d'infraestructura definides a l'article 185 i de les condicions previstes en el present article, habilitaran al propietari per a obtenir la corresponent certificació municipal prèvia a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, devent acompanyar a la sol·licitud davant l'Ajuntament el Certificat d'Habitabilitat expedit pel tècnic competent.

Article 187 Condicions particulars d'ordenació de cada nucli rural.

1.- NUCLI RURAL CAN GARRIGA

- Superfície total..... 7,9 Has
- Dotació de Serveis: - Xarxa Clavegueram, a partir de la

cota assenyalada pels serveis tècnics municipals, en relació al col·lector general d'aigües residuals.

- Baixa Tensió
- Aigua potable
- Enllumenat públic
- Pluvials(fins en el torrent)

- Cessió i execució del:

- Vial principal ample 8m
- Formació cul de sac en el seus dos extrems. En el extrem sud, el vial arribarà fins en el límit de la urbanització.
- Parcel·la usos comunitaris 1.000m²
- Les parcel·les situades a la vora del torrent Gros hauran de recular el seus tancaments a 5 m de la delimitació del Torrent

2.- NUCLI RURAL CAN SIONET

- Superfície total..... 4,49 Ha
- Dotació de Serveis: - Xarxa Clavegueram, a partir de la cota assenyalada pels serveis tècnics municipals, en relació al col·lector general d'aigües residuals
 - Baixa Tensió
 - Aigua potable
 - Enllumenat públic
 - Pluvials

-Cessió i execució

- Vial principal 8 m.
- Cul de sac en vial principal

3.- NUCLI RURAL CAN COTRI I SANT JOSEP

- Superfície total..... 18,22 Ha
- Dotació de Serveis: - Xarxa Clavegueram, a partir de la cota assenyalada pels serveis tècnics municipals, en relació al col·lector general d'aigües residuals
 - Baixa Tensió
 - Aigua potable
 - Enllumenat públic
 - Pluvials

-Cessió i execució:

Vial principal 10m
Les Parcel·les enfront a Camí Vell de Bunyola, s'hauran de recular les tanques com a mínim 6m de l'eix del Camí, a més dels metres necessaris per a sol·lucionar el creuament principal del camí Vell de Bunyola.

4.- NUCLI RURAL CAN BUC

- Els propietaris hauran de redactar un pla especial de millora del medi rural, que redissenyarà el sistema viari i establirà la dotació de serveis necessaris.
Les condicions d'edificació seran les generals dels nuclis rurals.

5.- NUCLI RURAL ES PINARET

- Superfície total.....9,42 Ha
- Dotació de Serveis: Xarxa de clavegueram, a partir de la cota assenyalada pels serveis tècnics municipals, en relació al col·lector general d'aigües residuals
 - Baixa Tensió
 - Aigua potable
 - Enllumenat públic
 - Pluvials
- Cessió i execució: Les parcel·les situades a la vora del torrent hauran de recular el seus tancaments a 5m del desllinde
Els vials hauran d'ésser de vuit

metres excepte el del límit sud que tindrà una amplària de **10** metres

6.- NUCLI RURAL CAS BOLL

- Superfície total..... **6,9Ha**
- Dotació de Serveis:
 - Xarxa de clavegueram, a partir de la cota assenyalada pels serveis tècnics municipals, en relació al col.lector general d'aigües residuals
 - Baixa Tensió
 - Aigua potable
 - Enllumenat públic
 - Pluvials
- Cessió i execució:
 - Vials 8m
 - Prolongació vial en cul de sac f insantic Camí de Muro.
 - Hauran de recular-se les tanques de les parcel.les que donen enfront a la prolongació del carrer F. Salva a **6m**. de l'eix del carrer.
 - Recular-se 5 m de l'eix del Camí de Muro.

7.- NUCLI RURAL SA VINYA DE SON LLEBRE

- Superfície total **4,7 Ha**
- Dotació de Serveis:
 - Xarxa de clavegueram, a partir de la cota assenyalada pels serveis tècnics municipals, en relació al col.lector general d'aigües residuals
 - Baixa Tensió
 - Aigua potable
 - Enllumenat públic
 - Pluvials
- Cessió i execució:
 - Els vials hauran de tenir 8m.
 - S'estableix una reserva de viari a la parcel.la nombre catorze, en continuïtat del vial existent.
 - Reculada de les tanques a **6m** de l'eix del camí en parcel.les que tenen façana al camí d'accés a Son Llebre Nou.

8.- NUCLI RURAL SON AMETLER

- Superfície total:

fase 1	50.475m²
fase 2	31.380m²
fase 3	88.734m²
fase 4	14.030m²
fase 5	81.390m²
fase 6	14.600m²
fase 7	35.400m²
TOTAL	316.009m²
- Dotació Serveis:
 - Està compost per 7 fases diferents que deuran desenvolupar els seus projectes de dotació de serveis corresponents, amb previsió específica de clavegueram a partir de la cota assenyalada pels serveis tècnics municipals, en relació al col.lector general d'aigües residuals.
 - Els projectes de dotació de serveis executats per fases, a més del clavegueram deuen preveure el subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica.
- Cessió i execució:
 - El tancament de les parcel.les del camí de Son Ametler deurà situar-se a **6m** de l'eix del Camí de Montanya que constitueix l'accés des de la carretera d'Inca.

Article.188 Execució subsidiària dels projectes de dotació de serveis dels nuclis rurals.

En el cas de que les comunitats de propietaris dels nuclis rurals no es constitueixen o no executin les determinacions previstes a les NN.SS. l'Ajuntament transcorreguts **6** mesos des de l'aprovació definitiva de les NN.SS. podrà iniciar la redacció i execució dels projectes de dotació de serveis en caràcter subsidiari aplicant per a la seva execució contribucions especials d'acord amb el previst als art. 216 i 55 del Text Refús de las disposicions legals vigents en matèria de Regim Local. Els propietaris mitjançant acord majoritari podran demanar a l'Ajuntament l'execució subsidiària dels projectes amb aplicació de les càrregues derivades del planejament.

TÍTOL X. CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA A L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

Article 189. Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

1. La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan pel Decret 145/97, de la CAIB i el seu Annex, o norma que el substitueixi o modifiqui.

Quan la bugaderia es ventila des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat si es tracta de patis d'il.luminació i ventilació que no siguin el pati d'illeta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió des de l'exterior de la roba estesa.

2. L'altura útil mínima de l'habitatge haurà d'ésser de dos coma cinquanta (**2'50**) metres. En el cas de Cambres higièniques (C-H), Dependències auxiliars (D-A), i sota jàcenes o altres elements fixos (conduccions, etc.) que no superin l'ample de zero coma seixanta (**0'60**) metres, l'altura útil mínima podrà ser de dos coma vint (**2'20**) metres. Així mateix, en les Cambres d'estar o viure (E) es podrà disminuir l'altura útil a dos coma vint (**2'20**) metres en una superfície útil no superior al **30%** d'aquelles.

En dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitja no serà inferior a dos coma cinquanta (**2'50**) metres.

3. En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal.lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances, seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret **96/1994**, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de **20-9-94**).
4. La composició mínima de l'habitatge serà l'establerta a l'article 9 de l'annex I per a habitatge o apartament reduït, i a l'article 10 per a habitatge o apartament complet.

Article 190. Escales interiors

1. Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tindran una amplada mínima de zero coma vuitanta (**0'80**) metres.
2. L'altura lliure vertical a tots els punts no serà inferior a dos (**2**) metres.

Article 191. Habitatges adaptats a minusvàlids

En les promocions d'habitatges de protecció oficial s'estarà a l'establert en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret **96/1994**, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de **20-9-94**).

CAPÍTOL II. CONDICIONS D'IL.LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE

L'HABITATGE.

Article 192. Il.luminació i ventilació directa

1. S'entén per il.luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, provist de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat a un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patiet.
2. Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il.luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria a totes les dependències distintes a vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i circulació.

Article 193. Buits d'il.luminació i ventilació directa

1. A les dependències on s'exigeixi il.luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi, no serà inferior a un (1) m² ni a un desè (1/10) de la superfície útil de les dependències.

Quan a una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació d'aquesta en situació contigua als seu buit d'il.luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment com a màxim podrà ser igual a la seva amplada.

2. La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, essent necessari que davant cada buit d'il.luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo.

En porxos que estiguin tancats per tres dels seus costats, la profunditat d'aquests com a màxim podrà ser igual a la seva amplada, en el cas que es prevegin buits d'il.luminació i ventilació des d'aquests.

Article 194. Penetracions a façanes

1. Es consideraran penetracions als entrants, de l'espai no edificat respecte a l'alineació de la façana, tant de pati com exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.
2. Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il.luminar des d'una penetració, la relació entre la longitud (L) del front que obre aquesta i la profunditat (P) de l'esmentada penetració, midada des del pla de façana, ha de ser major o igual a u (1), sense perjudici del que disposa l'apartat 2 de l'art. 194.

Article 195. Definicions i dimensions dels patis

1. Als patis de 1a. categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres ni a un quart (1/4) de la seva altura.
2. Als patis de 2a. categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres. La superfície mínima del pati serà de sis (6) m².
3. Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a zero coma sis (06) metres.
4. Els cercles inscribibles no podran quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple, conduccions.
5. Les superfícies mínimes no podran quedar afectades per cap cos sortint.

Article 196. Il.luminació i ventilació des d'un pati de 1a. categoria

Podran rebre il.luminació i ventilació directa des d'un pati de 1a.

categoria qualsevol dependència de l'habitatge.

Article 197. Il.luminació i ventilació des d'un pati de 2a. categoria

Podran rebre il.luminació i ventilació directa des d'un pati de 2a. categoria exclusivament les següents dependències: vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte la galeria, així com l'escala comuna a varis habitatges.

Article 198. Il.luminació i ventilació des d'un patiet

Podran rebre il.luminació i ventilació directa des d'un patiet únicament les següents dependències: vestíbul, rebost, traster o armaris i circulació.

Article 199. Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts

1. La superfície dels buits de ventilació directa de banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0'25) m².
2. S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys zero coma vint-i-cinc (0'25) m².
3. Si no es pot dotar a aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim un (1) metre per damunt de la carretera o per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit (8) metres. En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar u coma vint (1'20) metres per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.

La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

Article 200. Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines

A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums així com un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas, quan no es prevegi un rentador-estenedor de tipus porxo, en ambdós casos directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Article 201. Condicions generals dels patis

1. Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja, amb paviment impermeable dotat d'un desguàs amb sífo capaç per a recollida de les aigües pluvials i de neteja.
2. La descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores no es podrà realitzar a través de patis de 1a categoria.

Article 202. Llums rectes d'il.luminació i ventilació

1. Es coneix com a llum recta d'il.luminació i ventilació d'un buit al menor dels segments que, essent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.
2. Als patis de 2a. categoria no s'admetran llums rectes d'il.luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. A tota la resta de casos (patis de 1a. categoria, penetracions en façana...) seran com a mínim de tres (3) metres.
3. Tot buit d'il.luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla

de mitjera una distància mínima de zero coma seixanta (0'60) metres.

Article 203. Patis mancomunats

1. Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles colindants, quan es constitueixi mancomunitat a fi de complimentar les dimensions mínimes exigides.
2. La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituint, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la propietat.

Article 204. Condicions d'il.luminació i ventilació en obres d'ampliació

Quan es pretenguin realitzar obres d'ampliació d'edificis existents els patis dels quals no compleixin les anteriors condicions, es podrà optar per:

- a) Dur a terme les obres necessàries per a aconseguir el seu compliment.
- b) Si no resultés possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre coma cinquanta (4'50) metres ni a un terç (1/3) de la seva altura.
- c) En augmentar l'edificació en altura, es podran mantenir les dimensions del pati existent, però deixant lliure de nova edificació i en tota l'altura d'aquesta, a més d'un terç (1/3) del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patis contigus amb línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar colindant.

Article 205. Condicions d'il.luminació i ventilació en obres de reforma

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma en edificis existents, els patis dels quals no compleixin les anteriors condicions, només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il.luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, de la instal.lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

CAPITOL III. CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS.

Article 206. Dimensions dels locals comercials

1. L'altura mínima lliure dels locals serà de dos coma cinquanta (2'50) metres, que es podrà reduir a dos coma deu (2'10) metres, a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment per personal o públic, i dos coma trenta (2'30) metres en zones de serveis sanitaris.
2. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'art. 216.

Article 207. Accessibilitat dels locals comercials

1. Els locals comercials no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat del seu titular.
2. Als edificis de nova planta amb ús d'habitatges, els locals comercials hauran de disposar d'accessos, escales i ascensors independents.
3. Quan la cota del paviment del local sigui inferior a la rasant en el punt

d'accés des de la via pública, l'entrada haurà de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres, comptats des de la línia inferior de la llinda des de la rasant de la voravia; el desnivell es salvarà mitjançant escala que deixi un replà d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell del batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

4. Només s'admetran locals comercials al primer soterrani, el qual haurà de constituir una unitat amb el local de la planta immediata superior i disposarà dels elements de ventilació assenyalats
5. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel disposat amb referència als espais comuns dels edificis.
6. Els locals comercials no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si no és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixin la normativa de prevenció d'incendis.
7. Els locals comercials amb una superfície igual o major a cinc-cents (500) m², no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos.
8. Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94) o norma que el substitueixi o modifiqui.

Article 208. Il.luminació i ventilació dels locals comercials

1. Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a un desè (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il.luminació i ventilació directa no es produirà des de patis de 2a. categoria ni patiets. S'exceptuen els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos.

S'admetran per als serveis higiènics els sistemes de ventilació assenyalats a l'art. 199.

2. Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal.lacions en el projecte d'execució objecte de la sol.licitud d'autorització d'inici d'obres.
3. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local comercial d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 X 30) centímetres, per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

Article 209. Serveis higiènics

El nombre i capacitat dels serveis higiènics dels locals vendrà regulat en funció de l'ús propi del local pels organismes competents a la matèria.

Les cambres higièniques hauran de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació formant part del que es descriu a l'apartat 2 de l'article anterior.

Article 210. Galeries comercials

1. Les galeries comercials disposaran de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels locals als quals donin accés.
2. L'amplada mínima d'una galeria comercial serà igual a un set per cent (7%) de la seva longitud, amb un mínim de quatre (4) metres. Podrà servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge tindrà accés per al públic per ambdós extrems.

3. Els locals amb accés des d'una galeria comercial compliran, a més de les condicions generals, les que els corresponguin segons la seva categoria i, a efectes de l'ordenança de prevenció d'incendis, es tractarà com unitat el conjunt format per la galeria comercial i els locals que la componen.

Article 211. Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu

1. Els locals destinats a oficines tindran una superfície útil de almenys deu (10) m². Les dependències que s'utilitzin permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m².
2. L'altura mínima dels locals serà de dos coma cinquanta (2'50) metres, que es podrà reduir a dos coma deu (2'10) metres a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.
3. Les condicions d'il·luminació i ventilació són les mateixes que les disposades per als locals comercials.

Article 212. Altura lliure dels locals industrials

Els locals industrials tindran una altura mínima de tres (3) metres, llevat dels magatzems als quals no es prevegi la permanència de persones, als quals serà de dos coma deu (2'10) metres i en les zones de serveis sanitaris que serà de dos coma trenta (2'30) metres.

Article 213. Condicions d'il·luminació, ventilació i altura de sostre de la resta d'usos

1. Els usos diferents del residencial, comercial, administratiu i aparcament haurà de complir per analogia les condicions de locals similars dels usos regulats.
2. Els locals d'ús indeterminat als quals no s'instal·la excusat, s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.
3. Els locals que es pretenguin destinar a usos de espectacles públics inclosos en el grup 1er. del Reglament general de policia d'espectacles públics i activitats recreatives tindran una altura lliure no inferior a tres coma vint (3'20) metres, amb les excepcions regulades en aquell.
4. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local destinat a l'ús d'establiment públic sense activitat determinada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 X 30) centímetres per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

CAPITOL IV ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS.

Article 214. Vestíbuls

1. Als edificis d'habitatges plurifamiliars, l'espai destinat a entrada o vestíbul haurà de comptar amb una amplada mínima de dos (2) metres, i una longitud mínima de dos (2) metres, mides perpendicularment al pla format per la porta d'accés, havent de disposar d'una altura lliure mínima de dos coma cinquanta (2'50) metres. L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un (1) metre.

Quan serveixi d'accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) m², i de vuit (8) m² quan siguin més de deu (10).

2. Als edificis d'ús públic i en els edificis d'habitatges en els quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances, seran d'aplicació les disposicions contingudes al Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94) o norma que el substitueixi o modifiqui.

3. Als vestíbuls d'entrada no s'instal·laran locals comercials ni industrials, ni es permetrà a través d'ells l'accés ni del públic ni de mercaderies als que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

Article 215. Circulació

1. A tot el recorregut d'accés a l'habitatge des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per paraments i altres elements tindran una amplada mínima d'u coma vint (1,20) metres i permetran el pas sense retrocés fins i tot sobre les baranes d'un rectangle horitzontal de dos per zero coma setanta (2 X 0'70) metres.
2. A l'espai situat front a la porta de l'ascensor, tant al vestíbul com a la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle el diàmetre del qual no sigui inferior a u coma cinquanta (1'50) metres, encara que la previsió de la instal·lació sigui voluntària d'acord a les ordenances.
3. Les parades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges i locals.
4. En les obres d'instal·lació d'ascensor en edificis existents amb objecte de millorar les condicions d'habitabilitat de l'immoble no serà d'aplicació l'establert en els dos apartats anteriors.

Article 216. Escala

1. L'amplada mínima de l'escala es fixa en un (1) metre. L'altura de l'escala, mesurada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos coma vint (2'20) metres.
2. Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una amplada mínima d'u coma vint (1'20) metres, i en cas contrari, aquesta amplada no serà inferior al de l'escala. No s'admetran replans partits. La longitud mínima dels replans serà d'un (1) metre.
3. Entre replans existiran, almenys, dues (2) altures de graó, però mai més de setze (16).
4. En edificis de més de trenta (30) habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplada mínima d'u coma trenta (1'30) metres.
5. Els graons de qualsevol escala l'ús de la qual no sigui estrictament privat compliran les següents condicions:
 - a) La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'altura de la contraestesa estarà compresa entre seixanta-dos (62) i seixanta-sis (66) centímetres.
 - b) L'estesa mínima serà de vint-i-sis (26) centímetres i la contraestesa màxima de dinou (19) centímetres.
 - c) A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.
6. La distància mínima dels buits d'accés a locals, habitatges o ascensors a agafada o arrencada dels trams d'escala serà com a mínim de zero coma vint-i-cinc (0'25) metres.
7. L'altura mínima de la barana en trams i replans serà de zero coma noranta-cinc (0'95) metres.

Article 217. Il·luminació i ventilació d'escales

1. Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació directa, que es podrà realitzar des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'il·leta o pati de 1a. o 2a. categoria, directament o a través d'un porxo.
2. A cada planta existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m². A planta baixa aquesta condició no serà obligatòria, encara que sí aconsellable.

3. En cas de ventilar-se a través d'un porxo i destinar-se aquest a rentador-estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'u coma cinquanta sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.
4. En edificis de fins a planta baixa i dos pisos (PB + 2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta dels lluernaris no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, havent de tenir l'ull de l'escala una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres. En els casos als quals l'il·luminació i ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escaleres situat en el terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclogui en la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure un lluernari zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

CAPITOL V. APARELLS ELEVADORS.

Article 218. Condicions generals

1. La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, superfície útil del cambriol o amplada de l'escala mecànica i velocitat d'elevació.

L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efecte fins que el peticionari no acrediti, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues reuneixen les condicions de seguretat especificades a la reglamentació.

2. A la mateixa planta i contigua a la cambra de màquines, tant si està ubicada a la part superior del recorregut com a la inferior, no es podran construir locals destinats a habitatge, a no ser que l'esmentada cambra s'insonoritzi de forma tal que no transmeti renous superiors a quinze (15) decibels als habitatges annexos.

Article 219. Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

1. S'exigirà la instal·lació d'ascensors a tots els edificis destinats a habitatges, oficines o comerços, i en general, locals freqüentats pel públic, la cota del paviment del darrer pis dels quals es trobi a més d'onze (11) metres, sobre la cota de referència de la planta baixa.
2. La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos.

Si resulta una capacitat superior a sis places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors.

En tot cas serà obligatòria la instal·lació de dos ascensors quan:

- La cota assenyalada a l'apartat 1 sigui igual o superior a trenta (30) centímetres.
- El nombre de places dels habitatges a servir sigui igual o superior a seixanta (60).

Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones, haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.

3. En els edificis destinats a comerços, oficines o altres usos, el nombre mínim d'ascensors vendrà determinat per la següent fórmula:

$$n = \frac{0'0015 \cdot h \cdot N}{v \cdot p}$$

A la qual **n** (nombre d'ascensors) s'haurà d'arrodonir per excés; **h** representa el recorregut en metres de l'ascensor (si s'instal·len ascensor de distinta capacitat **n** serà la mitja); **v** la seva velocitat en

m/seg.; **p** el nombre de persones que poden ocupar cada cambriol; i **N** el total de persones que es suposa ocuparan l'edifici d'acord amb la següent taula:

m² d'àrea útil per persona segons tipus de local:

- Locals d'ús públic o col·lectiu als quals es prevegi gran concurrència de públic, tals com grans magatzems, espectacles, etc.: 10

- Locals d'ús públic o col·lectiu, tals com biblioteques, hospitals als quals es prevegi aflluència moderada de públic: 20

4. En els edificis als quals una part d'ells estigui destinada a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà calculant la mateixa fórmula anterior suposant per als habitatges, únicament a efectes de càlcul, una persona per cada trenta (30) m² de superfície útil.

Quan per aplicació de l'establert a l'apartat 2 a les plantes pis destinades a habitatges resulti una capacitat mínima dels ascensors i un nombre d'aquests superior, serà d'aplicació aquest resultat.

Article 220. Accessibilitat

Als edificis d'ús privat als quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, seran d'aplicació les disposicions establertes en el Reial decret 556/1989, sobre mesures mínimes d'accessibilitat als edificis o norma que el substitueixi o modifiqui.

Article 221. Escalles mecàniques

En els edificis destinats a comerç o oficines, amb excepció d'un dels ascensors indicats a l'apartat 3 de l'art. 220, els altres podran ser substituïts per escales mecàniques de capacitat equivalent.

CAPITOL VI- APARCAMENTS.

Article 222. Règim aplicable

1. La present ordenança regula la reserva d'espais destinats a aparcaments no oberts a l'ús públic, de vehicles automòbils tipus turisme.
2. Les places d'aparcament no estaran vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls, als efectes de les transmissions de propietat dels quals siguin objecte aquests.
3. Les obligacions contingudes a la present ordenança es refereixen a les obres a realitzar a totes les zones, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa del pla parcial o especial, s'atindrà a aquesta.

Article 223. Obligatorietat

1. Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes a l'art. 226, sense perjudici de l'assenyalat a l'apartat 2.
2. Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m² la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres o menys places, només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades a la present ordenança, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.
3. Edificis de nova planta: Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article 224.
4. Els edificis catalogats que es mantinguin i reformes i ampliacions d'edificis amb alineació a vial (fins a dues vivendes), estaran exonerats de l'esmentada obligació.
5. Canvi d'ús i reformes conduents al canvi d'ús total o parcial de l'edifici. Quan per aplicació de l'art. 224 resulti la obligatorietat de reservar

més de deu places d'aparcament, es reservaran les places necessaris admetent-se una reducció màxima de un 40% en el número de places obligatòries. S'ubicaran en el mateix edifici o a l'espai lliure del solar, respectant-se el tractament dels espais lliures privats regulats per l'art. 110.

Independentment de l'obligat compliment de la vigent Norma NBE-CPI/96, les determinacions de disseny seran totes les de l'art. 226 amb les úniques i expressives modificacions següents:

- Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de la alineació oficial, i si aquesta distància és menor de 4 m. Estarà provista d'accionament per manament a distància.
- Rampes. La pendent màxima serà del 25%
- Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en el trams corbs un radi interior mínim de 2,60 m. En els carrils d'un únic sentit i 4,65 m. en els de doble sentit.
- Compatibilitat entre espai i elements constructius. Es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors en els carrils de maniobra, sempre que davant de cada una de les places es respectin totalment lliures les amplàries mínimes que per a aquells carrils s'estableixen a l'apartat 6 (carrils de maniobra)
- Altura lliure. En qualsevol punt de les rampes l'altura lliure serà com a mínim de 1,80 m. mesurada perpendicularment a la rampa.
- Accés de vehicles. L'amplària mínima de la porta d'accés serà de 2,50 m. Queden exents del compliment de l'exigència de doble accés o d'accés per a la circulació en doble sentit, motivada per la longitud superior a 40 m. del tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles.
- Sistema d'evacuació de fums. Queden exempts.

Article 224. Nombre de places a reservar

El nombre de places a reservar vendrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

- q Turístic. S'estarà al previst a la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, apartahotels, residencials, apartaments turístics, etc.).
- Residencial:
- * Els edificis el destí dels quals sigui el d'habitatges socials, que siguin promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el 50% de les places resultants d'aplicar el present article.
- * Segons alineació a vial: Una plaça per habitatge sempre i quan el número de places resultant sigui major de 2.
- * Segons regulació a parcel·la: Una plaça per habitatge o per cada 110 m² o fracció.
 - Comercial. Una plaça per cada setanta-cinc (75) m².
 - Administratiu. Una plaça per cada setanta-cinc (75) m².
 - Espectacles. Una plaça per cada cinquanta localitats.
 - Sales de reunió d'ús públic. Una plaça per cada cinquanta (50) m².
 - Religiosos. Una plaça per cada cent (100) m².
 - Cultural. Una plaça per cada dos-cents (200) m².
- Esportiu. Una plaça per cada cinquanta localitats d'espectacles esportius. Una plaça per cada dos-cents (200) m² de la resta de superfície, descomptada la destinada a espectacle esportiu.
- Assistencial o sanitari. Una plaça per cada quinze llits.

- Industrial. Una plaça per cada 200 m².

- Resta d'usos. Una plaça per cada dos-cents (200) m².

En el cas que a un mateix edifici existeixin varis usos, per trobar el nombre de places a reservar es sumaran el nombre de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.

Article 225. Dimensió i situació dels aparcaments

Les dimensions màximes contingudes al règim d'usos de cada zona per a l'ús aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments regulats a la present Secció com els voluntaris, siguin d'ús públic o privat.

Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani o en àrea no edificable del solar.

Les places d'aparcament que es puguin situar a l'aire lliure en àrees no edificables del solar, podran protegir-se, en aquest cas, de l'assolellament mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació i d'altura total 2,20 m.

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació reculada, amb la finalitat exclusiva de construir en ells aparcaments de vehicles de tipus turisme.

Article 226. Determinacions de disseny

1. Places d'aparcament. Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre coma trenta (4'30) metres i la seva amplada de dos coma vint (2'20) metres.

Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2. Disposicions de les places:
 - a) El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres o moviments.
 - b) En bateria. Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta graus sexagesimals (60°).
 - c) En diagonal. Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta i trenta graus sexagesimals (60° i 30°).
 - d) En cordó. Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta graus sexagesimals (30°).

En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte a elements constructius.

3. Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge se situarà a una distància igual o major de quatre (4) metres de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys d'onze places la porta dels quals estigui provista de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància. No es permetran els munta-cotxes com a solució única d'accés de vehicles, significat-se que en cas de construir-se, la porta d'accés a aquest s'haurà de situar, així mateix, a més de quatre (4) metres de l'alineació oficial. Les dimensions del munta-cotxes hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta (2'80) metres per cinc coma seixanta (5'60) metres.

Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una

via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides) s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir estudi raonable basat en la naturalesa i intensitat del trànsit en aquelles.

4. Rampes. El pendent màxim serà del **20%**. Entre plans de distint pendent s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.

En l'accés de vehicles, els tres (3) metres contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaci amb la rampa.

En el cas d'aparcaments de menys d'onze places, assenyalat a l'apartat anterior, la corba d'acord es podrà iniciar a partir de l'alineació oficial.

5. Carrils de circulació. Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de dos coma cinquanta (2'50) metres per a sentit únic i quatre coma cinquanta (4'50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb amplada mínima corresponent a un sol sentit si aquests estan regulats mitjançant semàfors, sempre i quan la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres.
6. Carrils de maniobra. Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o varies places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació.

Per tant, quan siguin de doble sentit de circulació, en cap cas podran disposar d'una amplada inferior a quatre coma cinquanta (4'50) metres.

Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplada mínima en metres dels carrils i les places:

Amplada plaça	2'30	2'40	2'50	2'60	2'70	2'80
Amplada carril	5'50	5'25	5	4'75	4'50	4'25

En les places l'ample de les quals sigui inferior a dos coma cinquanta (2'50) metres es permetrà un ample mínim del carril de maniobra de cinc (5) metres quan es trobin agrupades almenys de dues en dues sense pilars o altres elements constructius intermedis.

En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a 2,50 m.

Per a garatges d'una única plaça, la dimensió mínima d'aquesta seran de 2,50 x 4,80m. devent tenir la seva via d'accés i el seu forat de porta una amplària útil mínima de 2,50 m.

7. Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma noranta (3'90) metres i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc (2'75) metres en els carrils d'un sol sentit i quatre coma noranta (4'90) metres en els de doble sentit.
8. Compatibilitat entre espai i elements constructius. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tal com pilars, baixants, murs, etc. en els carrils de circulació i maniobra.
- En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.
9. Altura lliure. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint (2'20) metres que no es podrà reduir a menys

de dos (2) metres en cap punt per canalització, elements estructurals o qualssevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a u coma setanta-cinc (1'75) metres d'altura, amb una amplada màxima de seixanta (60) centímetres.

A les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos coma vint (2'20) metres a tots els seus punts.

10. Senyalització. L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre coma cinquanta (4'50) metres, s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície es major de sis-cents (600) m², estaran dotats d'enllumenat d'emergència (instal·lació independent de l'enllumenat normal). Aquests enllumenats a cada cas s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls.

S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, indicant «perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc», «obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida».

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi pugin penetrar, que serà inferior a trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

11. Accessos de vehicles a parcel·les. L'amplada mínima dels accessos per un sol sentit de circulació, que donin a carrer de menys de vuit (8) metres d'amplada serà de quatre (4) metres; i de dos coma vuitanta-cinc (2,85) metres en vials d'amplada superior.

Els locals la capacitat dels quals excedeix de cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m² de superfície total, o bé aquells el tram d'accés a la zona d'estacionament dels quals tingui una longitud superior a quaranta (40) metres, hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta-cinc (2'85) metres d'amplada mínima cadascun, senyalitzats o abalisats de forma que a cada un s'estableixi un sentit únic de circulació, o bé un sol accés d'una amplada no inferior a cinc (5) metres per a la circulació en doble sentit.

En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre (4) metres a partir de l'alineació oficial.

A tots els casos es procurarà que siguin compatibles en el que sigui possible amb l'arbrat, parterres i jardins existents a les voravies.

12. Sistema de ventilació. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local serà, com a mínim d'un cinc per cent (5%) de la superfície total d'aquest, quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local. Si les obertures es troben a una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim, d'un vuit per cent (8%). Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiets tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que a ell ventilen.

En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m³ per hora i per m² de superfície del local.

13. Evacuació de fums. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de zero coma cinquanta (0'50) m² per cada dos-cents (200) m² de superfície

d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i de major exigència.

Aquests conductes estaran provistos de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a que es refereix l'apartat anterior, però en tal cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

14. Evacuació de líquids. A cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua i líquids.
15. Il·luminació. Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar de l'adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitja als valor mínims de la qual s'estableixen en l'ordenança municipal corresponent.
16. Protecció contraincendis. Serà d'obligat compliment la norma bàsica de condicions de protecció contra incendis als edificis i la reglamentació concordant amb aquesta.

Article 227. Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

A tot solar no edificat, provisionalment es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure, complint les següents condicions:

- a) Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbrat o altres mitjans que, permesos per la normativa (ordenances municipals) vigent, compleixin el mateix fi.
- b) Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació d'aigües pluvials, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.
- c) El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0'3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni en els eixos dels carrils una intensitat mitja d'il·luminació de l'ordre de cinc (5) lux.
- d) Quant a mitjans per a prevenir incendis, combatre'ls i evitar la seva propagació, serà obligatori el compliment del que disposa la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi o modifiqui.
- e) Els solars hauran d'estar degudament tancats, de conformitat amb el previst a la present normativa.
- f) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que li corresponguin per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

CAPITOL VII. DOTACIÓ DE SERVEIS.

Article 228. Dotació d'aigua potable

1. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

2. Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure al qual dona front la parcel·la serà obligatòria la presa a aquella.

A tot edifici de nova planta es disposarà un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte de medicació o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua es situarà a lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

3. La reserva mínima serà d'un (1) m³ per habitatge o per cada cent (100) m² d'edificació residencial. Per a vivendes unifamiliars, pareades i agrupades la reserva mínima serà de 10 m³ per vivenda. En vivenda unifamiliar es podrà dividir l'aljub indicat a l'art. 229 (pluvials) destinant com a mínim 10 m³ per a reserva d'aigua potable. Per a usos distints al residencial s'haurà de justificar en el projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei.

En tot cas, la reserva serà superior a cinc (5) m³ per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a usos distints al residencial, amb un màxim de 100 m³.

4. En el cas de no existir xarxa pública de distribució d'aigua potable, es permetrà el subministrament mitjançant aljub. La reserva serà com a mínim de deu (10) m³ per habitatge per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a altre ús.
5. Distància mínima de l'aljub als límits del solar, cinc (3) metres; a pous absorbents, deu (10) metres. No obstant a sòl residencial zonificat com a Urbana Jardí i a sòl industrial, es permetrà ubicar l'aljub a la zona de retranqueig als vials.

Aquestes distàncies es midaran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub, fins la vora interior del pou absorbent o fins a la mitjana, entre els seus punts més pròxims.

En el cas de solars de poca amplada s'ubicarà sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte a mitgeres.

Article 229. Recollida d'aigües pluvials

1. En tot projecte d'edifici de nova planta que es situï en una zona amb un tipus d'edificació segons tipus aïllat, s'haurà de preveure a la parcel·la un aljub que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables quan la superfície de l'espai lliure d'edificació en la parcel·la sigui superior a cent (100) m².
2. La dimensió mínima d'aquest aljub haurà d'ésser de cinc (5) m³ per cada cent (100) m² de superfície d'espai lliure de parcel·la. En cap cas la dimensió mínima obligatòria serà superior a trenta (30) m³.

Article 230. Desguàs de pluvials

1. Serà obligatòria la conducció de les aigües pluvials procedents de la coberta de l'edifici al aljub destinat a tal fi.
2. En els casos en els quals no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials, segons l'art. anterior, el desguàs de les baixants es farà en albellons que les condueixin al clavegueram urbà destinat a recollir aquesta classe d'aigües, en el cas de que existeixi xarxa de pluvials.
3. En cas de no existir clavegueram urbà destinat a recollir les aigües pluvials davant l'immoble de que es tracti, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

Article 231. Instal·lació d'aigua calenta

En edificis de nova planta i en obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta a tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així

com als utilitzats per a la neteja domèstica.

Article 232. Instal·lacions lligades a l'energia

1. Electricitat. Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

Article 233. Sanejament

S'estarà a l'establert a l'article 6.c de l'annex del Decret 145/97, de la CAIB o disposicions que les substitueixin o modifiquin.

En cap cas, les aigües residuals, podran ésser abocades en pous negres o vasses filtrants. Serà obligatori, l'ús d'estacions depuradores.

Article 234. Serveis de telecomunicacions

Tots els edificis de nova construcció i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors a aquell, amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.

Article 235. Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

1. A tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

2. Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns.

Quan els conductes es situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'illeta, es considerarà una distància inferior a quatre (4) metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a efectes de l'obligació de descàrrega a la atmosfera almenys un (1) metre per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats a les mitgeres dels edificis colindants per la dimensió o situació d'aquells.

CAPITOL VIII. CONDICIONS TÈCNiques.

Article 236. Parets mitgeres

1. Les parets mitgeres tindran com a mínim un gruix de vint (20) centímetres.

Les parets pròpies adossades a eixos mitgers, sigui de càrrega o de tancament, tindran així mateix com a mínim un gruix de vint (20) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

2. Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, es situaran sempre al terreny propi, com a molt adossats a l'eix de mitjera o límit respecte a la via pública.

Article 237. Protecció contra la humitat

Tota cambra haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i altres punts que puguin

ser causa de filtració d'aigües, estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per a complir la seva funció fins i tot a terreny saturat d'aigua.

Article 238. Tancat de parcel·les i solars sense edificar

Tant els solars com les parcel·les de Sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge amb tancament adequat al portal d'accés. L'altura de la tanca a tot el contorn del solar o parcel·la no serà inferior a u coma vuitanta (1'80) metres.

Article 239. Construcció de voravies

1. La construcció de la voravia contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que existeixi o estigui prevista la seva construcció.

Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

Les característiques de la voravia i de la vora s'hauran d'adaptar al que estableixi la ordenança municipal corresponent.

S'haurà de procedir a l'arrencada i reposició de la vora existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, havent-se de complir els requisits assenyalats en ella.

2. Per a la construcció de la voravia serà preceptiva la prèvia ordre de l'Autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal, i en ambdós casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

En atorgar-se llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també llicència per a la construcció de la voravia corresponent.

3. No es podrà estendre's la certificació municipal de terminació d'obres 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 de que es tracti.

4. Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voravies correrà a càrrec de l'Ajuntament.

Article 240. Passos per a entrada de vehicles

1. Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voravies es realitzaran rebaixant la vorada i la voravia amb un pendent màxim del dotze per cent (12%) i donant a aquesta la forma de qual convenient.

2. Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canons o altres sistemes.

3. Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

4. El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

Article 241. Reserva per a recintes de contenidors a determinats edificis

1. En els edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a tres-cents (300) m² i inferior a cinc-mil (5.000) m² s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus.

2. La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà d'ésser de dos (2) m² per cada tres-cents (300) m² de superfície de local.
3. En els locals que es destinin a l'ús diferent al residencial i disposin d'una superfície major de cent cinquanta (150) m² i inferior a tres-cents (300) m² s'haurà de preveure així mateix aquest recinte amb una superfície útil mínima de cinc (5) m².

CAPITOL IX. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ.

Article 242. Condicions generals d'estètica

Als sector ja edificats, les noves construccions hauran de respondre, a la seva composició i dissenys, a les característiques dominants de l'ambient urbà al qual s'hagin d'utilitzar. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a la ja existents i al seu entorn, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places a les quals aquelles donin front. A tal fi es posarà especial atenció en harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.

Article 243. Façanes

1. Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostos, vols, sòcols, remarcats, etc.) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.
2. Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents es procurarà que les reformes en plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.
3. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
4. Les caixes d'escals, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.
5. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats positivament en la resta de la façana.

Article 244. Modificació de façanes

1. Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic.
2. La modificació de façanes en plantes baixes requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant en el que fa a disseny, com en materials i solució constructiva.

CAPITOL X. CONDICIONS PARTICULARS DELS ELEMENTS EN FAÇANA.

Article 245. Porxades

Si a una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer, no podran sobrepassar aquesta alineació amb els elements verticals de suport.

Article 246. Marquesines

1. Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.
2. Si la marquesina no està prevista al projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una altura lliure inferior a tres coma cinquanta (3'50) metres des de la rasant de la voravia. La part de sortint de la marquesina quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

Article 247. Tendals

1. No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.
2. Els tendals que puguin instal·lar-se en façanes en planta baixa estaran a tots els seus punts a una altura mínima de dos coma cinquanta (2'50) metres sobre la rasant de la voravia. El seu vol serà tal que cap punt pugui resultar situat a distància inferior de vuitanta (80) centímetres de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la voravia, sense sobrepassar els dos (2) metres i respectant, en tot cas, l'arbrat.
3. Els tendals que s'instal·lin a façanes de plantes pis no podran excedir en el seu vol més de zero coma vint (0'20) metres dels voladissos permesos.
4. A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos.

Article 248. Anuncis i rètols. Cartells publicitaris

1. Entre els dos coma cinquanta (2'50) metres de l'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada, si escau, i l'altura total de la planta baixa queda lliure la col·locació d'anuncis, rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció, llevat del que disposin les ordenances de caràcter especial. Hauran de complir les següents condicions:
 - a) Que no sobresurtin més de zero coma quinze (0'15) metres del pla de la façana, a no ser que es recolzin sobre marquesina o adossats al cantell d'aquesta.
 - b) En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància a l'alineació oficial de l'edifici.
 - c) Que ni la seva composició, forma o colors, pugui tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.
 - d) Pel seu contingut, forma, color o situació no han d'ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar contra el decoro públic.
2. Per damunt de l'altura de sostre de la planta baixa a cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres coma cinquanta (3'50) metres d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un coma cinquanta (1'50) metres. Es podrà instal·lar a partir de l'altura màxima, sempre que no la sobrepassi en més de dos (2) metres.

3. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevulla que sigui la seva classe, adossats a baranes i balcons.
4. Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris als edificis catalogats, al Sòl urbanitzable i rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.
5. Per motiu de protecció del paisatge urbà, per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris a un sector determinat.

Article 249. Faroles

Les instal·lacions de faroles i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic es regiran per les següents normes:

- a) A vies amb voravies. No es podran col·locar faroles i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos coma cinquanta (2'50) metres sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura es permetrà la seva instal·lació, sempre i quan no sobresurtin més de zero coma quaranta (0'40) metres de l'alineació de façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, zero coma vuitanta (0'80) metres de la vertical corresponent a la vora exterior encintada.
- b) Vies sense voravies. Només es podran autoritzar per damunt dels quatre (4) metres d'altura, i sempre que no sobresurtin més de zero coma quaranta (0'40) metres de l'alineació de façanes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 1ª

Les activitats de tipus industrial que resultin incompatibles amb l'ordenació urbanística per raons d'ús, en el termini màxim de dos anys des de l'aprovació definitiva de les presents NNSS hauran de presentar un programa que estableixi les etapes per el desmantellament de l'indústria.

El termini màxim per cessar l'activitat serà de 4 anys des de l'aprovació definitiva de les NNSS. Transcorregut l'esmentat termini sense que la indústria incompatible hagi cessat en la seva activitat, l'Ajuntament podrà iniciar l'expedient per tancar l'activitat, prèvia audiència de l'interessat.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 2ª

Quan per aplicació de les vigents NNSS l'edificabilitat sigui inferior a la permesa a la present Revisió, es permetrà un increment d'un 10% de l'edificabilitat, destinada exclusivament a porxos en planta baixa.

ANNEX I DEFINICIONS

Article 250. Definicions sobre el territori

1. SOLAR: Parcel·la que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definides al Pla, és apta per a la seva immediata edificació.
3. TERRENY NATURAL: Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial del Pla general de 1985.
4. ESPAI EDIFICABLE: Porció d'una parcel·la a la qual es poden ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.
5. VIAL: Espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.
6. ILLETA: Porció de Sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.

7. ILLETA INCOMPLETA: Porció de Sòl urbà delimitada per espais lliures públics o vials i per altres terrenys classificats com a urbanitzables o rústics o, eventualment, per altres terrenys urbans l'ordenació dels quals s'hagi de realitzar per mitjà de pla especial. També tindran la consideració d'illa incompleta les parts d'illes que tinguin ordenació segons els tipus «segons alineació de vial» quan la resta de la illa tingui un tipus d'ordenació diferent d'aquest.

Article 251. Definicions sobre ordenació

1. ÚS: És la realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.
2. ÚS PRINCIPAL: És l'ús al qual, per estar destinada la major part de la superfície edificada de les edificacions existents en un àrea determinada de la ciutat, donant-li un caràcter que el Pla general pretén mantenir, o per pretendre que les noves edificacions en un àmbit determinat es destinin en la major part de la seva superfície a aquell, el Pla no li estableix cap tipus de limitació quant a grup, dimensió i situació, en les condicions d'ús de les zones que s'assignen a aquests àmbits, mentre que a la resta dels usos permesos sí s'els estableixen limitacions, tenint el caràcter de compatibles amb el principal.
3. EDIFICACIÓ AÏLLADA: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.
4. EDIFICACIÓ ADOSSADA: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual es permet l'edificació contigua amb mitgeres, vial o espai públic.
5. ALINEACIÓ: Pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.
6. ALINEACIÓ OFICIAL: Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten els espais qualificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.
7. ALINEACIÓ OFICIAL ACTUAL: Alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.
8. NOVA ALINEACIÓ OFICIAL: Alineació distinta de l'alineació actual, que delimita les parcel·les dels espais classificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.
9. ALINEACIÓ DE FAÇANES: Alineació a partir de la qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions.
10. ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLETA: És l'alineació de façana que delimita el pati de la illa.
11. ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLETA: És l'alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.
12. PROFUNDITAT EDIFICABLE: En ordenacions segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior.
13. MITGERA: Pla vertical que separa dues parcel·les.
14. RECLADA: Separació compresa entre una alineació o una mitjera i un cos d'edificació. Aquestes separacions es midaran perpendicularment a l'alineació oficial o mitjera. Aquestes separacions s'han de midar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació.
15. RECLADA A MITGERA: Separació compresa entre la mitjera i un cos d'edificació.
16. RECLADA A ALINEACIÓ OFICIAL: Separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.
17. RASANT: Línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.
18. RASANT DE CALÇADA: Rasant al llarg de l'eix del vial.
19. RASANT DE VORAVIA: Rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vora superior

de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent de l'amplada de la voravia en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir voravia.

Article 252. Definicions sobre edificacions

1. PLANTA: Porció d'espai que, per la seva altura de sostre, és susceptible, d'acord a ordenança, de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.
2. PLANTA TANCADA: Part coberta i tancada de l'edificació, inclusivament els elements constructius de tancament.
3. PORXO: Part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos.
4. TERRASSA: Part de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de 50 cm. de vol) o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a 6'60 metres.
5. PÈRGOLA: Entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general.
6. FAÇANA: Cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de mitjera.
7. COS SORTINT: Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fixo i que és habitable o ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses).
8. ELEMENT SORTINT: Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fixo, no habitable ni ocupable.
9. GALERIA AMB VIDRES: Cos sortint tancat en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana exclusivament per vidres allotjats en fusteria de fusta.
10. BALCÓ: Cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana i separat almenys cinquanta (50) centímetres de qualsevol cos volat tancat. S'entendrà que un cos sortint és obert quan sobre el paviment l'altura dels pretils i baranes sigui com a màxim d'u coma vint (1'20) metres. Així mateix, a efectes de que un cos sortint es defineixi com a balcó, per damunt d'aquella altura únicament es podran situar elements verticals de fusteria constituïts per barres lleugeres, però en cap cas elements com a gelosies o persianes.
11. COBERTA: Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.
12. VOLADA, CORNISA: Elements sortints de la coberta.
13. TANCA: Element continu de tancament que limita propietats.
14. EDIFICACIÓ: Conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.
15. PATI: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.
16. SOTERRANI: Planta els paràmetres verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny.
17. SEMISOTERRANI: Planta que sobresurt menys d'1 metre de la superfície del terreny natural, si és pla, i 1'50 metres si és inclinat. Aquestes dimensions es midaran a qualsevol punt del seu contorn entre el terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior.

També es considerarà semisoterrani a l'esmentada planta encara que en una longitud màxima de 6 metres del seu perímetre sobresurti més d'1 metre del terreny si és pla, i 1'50 metres si és inclinat, i en aquesta longitud es situï l'accés o accessos de vehicles a aquell, i una porta d'accés per a vianants d'amplada màxima d'1'20 metres.
18. PLANTA BAIXA: És la planta immediata superior a la planta semisoterrani

o soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani alguna, es considerarà com a planta baixa a la inferior de les construïdes. El pla inferior d'aquesta planta pot tenir una o diverses cotes de nivell.

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es trobi situat entre 1 metre i 0'40 metres per sota del punt de referència. En aquest tipus d'edificació, quan el terreny és inclinat i les cotes del terreny natural en l'interior de la parcel·la són inferiors a la rasant de la voravia, es pot donar el cas de plantes situades per sota de la planta baixa que tampoc compleixin la definició de soterrani o semisoterrani, segons el apartats 16 i 17 per sobresortir en la façana posterior més del permès. Aquestes plantes es denominaran intermèdies entre la baixa i el soterrani o semisoterrani.

19. PLANTES-PIS: Plantes situades sobre la planta baixa.

20. ÀTIC: Es considera àtic a la planta superior reculada respecte a alguna alineació de façana.

Article 253. Definicions sobre els còmputos

1. SUPERFÍCIE Construïda: Superfície horitzontal inclosos tancaments de les plantes tancades i porxos, computada d'acord als criteris assenyalats en l'art. 169 de les presents Normes.
2. SUPERFÍCIE EDIFICABLE: Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos que les Normes permeten construir a un terreny, computada d'acord als criteris assenyalats en l'art. 102. Aquest concepte també es denomina edificabilitat o aprofitament real.
3. SUPERFÍCIE ÚTIL: És el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.
4. SUPERFÍCIE DEL SOLAR O PARCEL·LA: És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, midada sobre un pla horitzontal.
5. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET: És el quocient entre la superfície edificable i la superfície del solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.
6. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT GLOBAL: És el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny o finca. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.
7. SUPERFÍCIE D'Ocupació: Projecció octogonal sobre un pla horitzontal de totes les superfícies tancades inclosos els soterranis i els porxos.

— o —

Sección IV - Administración Municipal

Ajuntament de Palma de Mallorca

Núm. 22905

Secció Administrativa de Tramitació de Llicències D'Activitat.

Es posa en públic coneixement que es troba a la Secció de Llicències d'Activitat d'aquest Ajuntament, l'estudi d'impacte ambiental següent:

- Projecte d'activitat y per a la ampliació de la capacidat de almacenamiento y vaporización de la planta de aire propanado de Ca's Tesorer. Expedient núm. CO-00733/1986.

Es fa públic, en compliment del que estableix l'article 86 de la Llei 30/92, de 26 de novembre de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, fent esment que els interessats podran revisar l'expedient a la Secció de Llicències d'Activitat, av. Gabriel Alomar i Villalonga, 18 D'Altra banda es comunica que es podran presentar al·legacions durant el termini de vint dies, comptats a partir de la publicació d'aquest edicte, al Registre General d'aquest Ajuntament mitjançant instància dirigida al Batle.

Palma, 18 de novembre de 1.999.

El Batle, per delegació el Tinent de Batle d'Urbanisme. Sgt.: Rafael Vidal Roca.

— o —