

CELACION SON OLIVER. (74/2003-HLSR)

Promovido por el Sr. BERN GEORG ANTON WUNSCH para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el PARCELA 11-B, PARCELA-CION SON OLIVER. (146/2003-HLSR)

POLLENÇA.- Promovido por la entidad "PEP RIUTORT Y ASOCIADOS, SL" para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 2, PARTE PARCELA 622. (36/2002-HLSR)

Promovido por la Sra. MARGARITA FERRER BIBILONI para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 4, PARCELA 552. (77/2003-HLSR)

SA POBLA.- Promovido por la Sra. CATALINA LLOBERA SOCIAS para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 3, PARCELA 82. (124/2002-HLSR)

Promovido por la Sra. MARIA ANGELS SEGUI CRESPI para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 8, PARCELA 35. (167/2002-HLSR)

SANT JOAN.- Promovido por la Sra. MARIA ASUNCION RIPOLL BAUZA para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 9, PARCELA 183. (148/2003-HLSR)

SANTANYÍ.- Promovido por la Sra. CHRISTIANE WELTER para la legalización de reforma y cambio de uso de edificio existente para vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 11, PARCELA 424. (28/2003-HLSR)

Promovido por el Sr. BLAI VAQUER BONET para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 4, PARCELA 168, ES LLOMBARTS. (33/2003-HLSR)

Promovido por el Sr. MIGUEL COVAS JAUME para la declaración de interés general del proyecto de ampliación de una red de baja tensión en el POLIGONO 4, PARCELA 17. (58/2003-XIG)

SANTA MARIA DEL CAMÍ.- Promovido por el Sr. RAFAEL ROSSELLLO LOPEZ para la declaración de interés general del proyecto de instalación de una red de baja tensión en el POLIGONO 2, PARCELA 128-203. (38/2003-XIG)

SELVA.- Promovido por el Sr. JOSE SOLIVELLAS MORRO para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 19, PARCELA 97, MOSCARI. (31/2003-HLSR)

Promovido por el Sr. TIMOTHY DYAS para la declaración de interés general del proyecto de instalación de una línea de media tensión y centro de transformación en el POLIGONO 8, PARCELAS 1-2-152. (7/2003-XIG)

Promovido por el Sr. TIMOTHY DYAS para la declaración de interés general del proyecto de ampliación de una red de baja tensión en el POLIGONO 8, PARCELAS 1-2-152. (8/2003-XIG)

SENCELLES.- Promovido por la Sra. MARIA PILAR GAMUNDI FERRER para la declaración de interés general del proyecto de instalación de una red de baja tensión en el POLIGONO 4, PARCELAS 74-156. (105/2003-XIG)

SES SALINES.- Promovido por el Sr. ANTONIO GARCIA MAESTRO para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 3, PARCELAS 179-181-182. (159/2002-HLSR)

Promovido por el Sr. JORDI LLULL MAS para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 8, PARCELA 137. (137/2003-HLSR)

Promovido por el Sr. ANTONIO GOMEZ CORTES para la declaración de interés general del proyecto de instalación de una red de baja tensión en el POLIGONO 3, PARCELA 76-78. (41/2003-XIG)

Promovido por el Sr. ANTONIO PORTELL GARI para la declaración de interés general del proyecto de ampliación de una red de baja tensión en el POLIGONO 6, PARCELA 150. (50/2003-XIG)

SINEU.- Promovido por el Sr. RAFEL AULET MAS para la legalización de ampliación de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 8, PARCELA 8. (1/2003-HLSR)

Promovido por la Sra. JOANA MATAS FERRER para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 3, PARCELA 19. (35/2003-HLSR)

Promovido por el Sr. SEBASTIAN TERRASA FERRAGUT para la declaración de interés general del proyecto de instalación de una red de baja tensión en el POLIGONO 4, PARCELA 25. (81/2003-XIG)

SON SERVERA.- Promovido por el Sr. JUAN VIVES PAYERAS para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el POLIGONO 15, PARCELA 50. (52/2003-HLSR)

VILAFRANCA DE BONANY.- Promovido por el Sr. JAUME MASCAIRO SOCIAS para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el

POLIGONO 4, PARCELA 312. (153/2002-HLSR)

Los mencionados expedientes podrán ser examinados durante el plazo de quince días, a partir del día siguiente de su publicación, en las dependencias administrativas de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, sitas en la calle General Riera, 113 (Llar de la Infancia) de Palma de Mallorca, y se podrán interponer las alegaciones de estimen pertinentes.

Palma, a 29 de mayo del 2003.

LA SECRETARIA TÉCNICA,
Fdo.: Maria Magdalena Tortella Mas.

— o —

Num. 11449

Acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las NNSS de Sa Pobra. Reparación de deficiencias.

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo a la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Sa Pobra y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la expresada revisión, sujetándose a las siguientes prescripciones:

1.- (14).- Se señalará de forma precisa y concreta en la documentación planimétrica los elementos inventariados en suelo rústico que se encuentran relacionados en el capítulo IV de las NNSS, de forma equivalente a como se ha hecho con los de suelo urbano.

2.- (27). La zona delimitada como encinar provisional en las NS de julio de 2001 queda calificada como zona forestal.

3.- (48) Queda incorporada a la regulación de las zonas APT la regulación de usos de la matriz de las Directrices de Ordenación Territorial.

4.- (74) En relación a la edificación agrícola se estará al cumplimiento del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el cual se desarrolla la Ley 6/1997 del suelo rústico de la CAIB, en relación a las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo.

5.- (77) Queda eliminada la referencia a las obras provisionales del artículo 5.3.2 de las NU.

6.- (13) Mientras no tenga lugar la aprobación del catálogo de elementos patrimoniales, se aplicará el inventario contemplado en la revisión de las normas subsidiarias, en el cual se entenderán incluidos igualmente los elementos contemplados en las anteriores normas que no estén previstos en la revisión.

7.- (15) Se incluye la siguiente definición en el artículo 3.4.1 de las NU: "El Patrimonio Histórico de las Islas Baleares se integra de todos los bienes y valores de la cultura, en cualquiera de sus manifestaciones, que revelan un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, histórico industrial, paleontológico, etnológico, antropológico, bibliográfico, documental, social, científico y técnico de las Islas Baleares".

8.- (16) En relación al capítulo V de las NU queda modificado el título del capítulo por el de "regulación genérica de los elementos incluidos en el actual inventario de preservación del patrimonio histórico". El contenido del capítulo se ha de acudir a los artículos 22 a 25 de la Ley 12/98 de Patrimonio Histórico. Hasta la aprobación definitiva del catálogo cualquier obra o intervención en los elementos inventariados tendrá que contar con informe o si es el caso autorización del organismo supramunicipal competente con esta materia. Con respecto a la regulación de elementos en materia arqueológica se habrá de estar a lo que figura en el título III patrimonio arqueológico y paleontológico de la Ley 12/98

9.- (24) En la redacción de los Planos Parciales con usos industriales y de servicios se preverán pre-tratamientos previos a los vertidos de las aguas residuales, a realizar por las industrias situadas en su ámbito.

10.- (31) Queda eliminada la clasificación urbana de los terrenos propuestos como urbanos cerca de las calles Marqués de La Romana y los incluidos en los ámbitos de gestión UE-2 y UE-8, que tendrán la clasificación y calificación correspondiente al suelo rústico colindante.

11.- (32) Queda eliminada la propuesta de clasificación como suelo urbanizable del ámbito del Polígono de Servicios urbanizable T-1 (Son alegre), atendiendo a que no se justifica ambientalmente el incremento de suelo industrial y de servicios en esta zona, y atendiendo a la incidencia supramunicipal de la implantación de los usos propuestos, teniendo la clasificación y calificación correspondiente al suelo rústico colindante.

12.- (69) Queda incorporado al artículo 2.2.2 el régimen de edificación por las edificaciones contempladas en el artículo 1 y las contempladas en el artículo 2 de la Ley de 8/1988 de Edificios fuera de ordenación.

13.- Se mantiene estrictamente la edificabilidad prevista en las anteriores normas subsidiarias con respecto a los sectores de suelo industrial no afectados

por la modificación puntual relativa a incremento del porcentaje de este parámetro, aprobada definitivamente el año 1998.”

Asimismo se hacen públicas las Normas Urbanísticas:

TÍTULO 1 – DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1 – DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Art. 1.1.1.- Objeto.

El objeto de estas Normas Subsidiarias de Ordenación, en adelante NS, es la ordenación urbanística de todo el término municipal de sa Pobra (Mallorca).

Art. 1.1.2.- Vigencia.

La vigencia será indefinida, de acuerdo con lo que establece el art. 70.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/1976) en relación con el art. 45 de la misma Ley.

Art. 1.1.3.- Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que se desarrollan obligan o vinculan de la misma manera a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de los términos y determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 1.1.4. Normas de interpretación.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán de acuerdo con los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en el que se tienen que aplicar.

Si se produjeran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se considerarán los que indiquen mayor escala (menor divisor). Si hubiera contradicciones entre medidas sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estos últimos. Y si se produjeran entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si hubiera contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerimientos de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen las primeras sobre las segundas.

CAPÍTULO 2 – DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. 1.2.1.- Revisión.

La revisión de estas NS o la su sustitución por un Plan General procederá cuando se den alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La aprobación de alguna disposición legal o reglamentaria que lo obligue.
- b) El transcurso de ocho (8) años desde la aprobación definitiva.
- c) La elección de un modelo territorial o estructura general diferentes de los previstos en las NS.
- d) La aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- e) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- f) Suma o acumulación de modificaciones puntuales que amenacen de desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurales.

Art. 1.2.2.- Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algún o algunos de los elementos o determinaciones que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Art. 1.2.3. Órgano actuante para el desarrollo de las NS.

El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de sa Pobra, sin perjuicio de la participación de los particulares, los cuales podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planteamiento necesarios para el desarrollo del contenido de estas Normas así como colaborar en la gestión o ejecución, tal y como se señala en las presentes, y de acuerdo con lo que se establece en la legislación urbanística vigente.

Art. 1.2.4.- Instrumentos de ordenación

1.2.4.1.- Clases

En función de su capacidad para cualificar el suelo o simplemente detallar y precisar las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de las figuras que les desarrollen, los instrumentos de ordenación pueden clasificarse en dos grupos:

1. Figuras de planteamiento:

-Planes Parciales.

-Planes Especiales.

2. Figuras complementarias:

-Estudios de Detalle.

-Normas de Protección.

-Ordenanzas Especiales.

1.2.4.2.- Planes Parciales.

Los planes parciales de Ordenación se formularán de acuerdo con el que determine la legislación urbanística aplicable y no podrán modificar de ninguna forma las determinaciones que sobre los mismos planes se prevén en estas NS.

Las determinaciones de los planes parciales tendrán la precisión suficiente como para permitir la ejecución sin necesidad de formular ningún otro instrumento de planteamiento.

Los planes parciales, desarrollarán los sectores definidos por estas NS, comprenderán, si cabe, la división en polígonos para su ejecución y determinarán el sistema de actuación.

Cada plan parcial definirá un plan de etapas que no podrá fijar una finalización superior a cinco (5) años para la realización de la urbanización

1.2.4.3.- Planes especiales.

Podrán formularse planes especiales con cualquiera de las finalidades establecidas en la legislación urbanística.

Estos planes se formularán y tramitarán de acuerdo con la legislación aplicable y no podrán modificar, de ninguna forma, las determinaciones de estas NS.

Inicialmente, no se prevé la formulación de ningún Plan Especial específico, sacado de los prescritos a la LEN por los ANEI.

1.2.4.4.- Estudios de detalle.

Los estudios de detalle habrán de respetar las determinaciones fundamentales de las NS, o de los planes parciales, según sea el caso, y las limitaciones que por estos estudios establezca la legislación vigente.

A efectos de la aplicación de lo anterior, se entenderán por determinaciones fundamentales la edificabilidad, volumen y usos que configuren el aprovechamiento urbanístico de la zona objeto del Estudio.

1.2.4.5.- Ordenanzas especiales.

Hace referencia a las disposiciones que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, actividades, las obras y los edificios, y que el Ayuntamiento dicte en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga y que regulan los aspectos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 1.2.5. Instrumentos de gestión.

1.2.5.1.- Elección de los Sistemas de Actuación

1. Los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias determinarán expresamente el sistema o sistemas de actuación para su ejecución de entre los previstos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación.

2. La elección tendrá que adoptarse previa justificación que el sistema o sistemas escogidos son los más convenientes para asegurar la ejecución del planeamiento en los términos y condiciones señalados, y se tendrán en cuenta las específicas características de cada polígono, tales como:

- a) Estructura de la propiedad y de los usos existentes.
- b) Necesidades colectivas y de dotación del sector y las de población.
- c) Medidas económicas i financieras disponibles y tipos de colaboración de la iniciativa privada, según lo que se ha previsto en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.

3. Los Planes Parciales de iniciativa privada se ejecutarán primordialmente por el sistema de Compensación, sacado de aquellos casos en que a causa de la dificultad o complejidad se establezca cualquier otro sistema de acuerdo con la Administración Municipal.

4. El sistema de actuación de las unidades delimitadas en estas NS será el señalado en la ficha correspondiente.

5. Las Unidades de Actuación no definidas en estas Normas se desplegarán por el Sistema de Actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desplegarán preferentemente por el sistema de Compensación, sacado que la Administración mediante resolución justificada fije otro sistema.

1.2.5.2.- Unidades de actuación

En el suelo clasificado como urbano, y con el objeto de desarrollar las previsiones de las NS, se delimitan las siguientes unidades de actuación: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7 Y UA-8 todas ellas en el núcleo urbano de sa Pobra.

1.2.5.3. Expropiaciones

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará por el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

1. Para la ejecución en suelo urbano de los Sistemas Generales, así como dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan por transferencias de aprovechamiento; para la obtención anticipada del suelo destinado a Sistemas Generales en Suelo Urbanizable; para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo, y para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial, u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante, la imposición de contribuciones especiales.

2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completas, mediante la aplicación del Sistema de Expropiación, para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que se desarrollen.

1.2.5.4. Proyecto de Reparcelación

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a la que se refieren los arts. 82,83 i 84 del Reglamento de Gestión o Norma que lo sustituya.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se grafirán a escala 1:500, i se tendrán, en cualquier caso, de reflejar la localización de actuación sobre cartografía oficial de las presentes Normas Subsidiarias.

1.2.5.5. Proyecto de Compensación

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, i deberán de incorporarse al proyecto los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500, así como las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Complementariamente a lo anterior se deberá de reflejar la localización de la actuación sobre cartografía (a escala 1:2000) de las presentes Normas Subsidiarias.

1.2.5.6. Proyecto de Expropiación. Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y por las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se adjuntarán a los que dispone la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión o Norma que lo sustituyan.

1.2.5.7. Proyecto de Parcelación

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirán la redacción de un Proyecto de Parcelación, excepto en el caso en que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

El contenido será el siguiente;

- Memoria de Información justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano, sobre cartografía oficial, de las Normas Subsidiarias, de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano la finca matriz se definirá a escala 1:1000 i en suelo urbanizable a escala 1:2000 o más detallada; en ambos casos, las parcelas resultantes se definirán a escala 1:500.

Art. 1.2.6.- Instrumentos de Ejecución

1.2.6.1.- Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la legislación vigente.

El Proyecto técnico comprenderá como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales proyectados, su disposición y condiciones.
- Plano de situación de las obras e instalaciones, en relación con el conjunto urbano, sobre cartografía oficial de las NS.
- Plano topográfico, con curva de nivel, con equidistancia de un (1) metro, en el cual se tendrá que indicar la edificación y arbolado existentes.
- Planos de perfiles de los terrenos.
- Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general.

- Pliego de condiciones, económico facultativas generales y particulares, que regirán la ejecución de las obras e instalaciones, con Indicación del orden de ejecución, de la finalización de las diversas etapas y de la finalización total.

El proyecto tendrá el grado de definición suficiente porque las obras pueden ser correctamente ejecutadas por un técnico distinto del redactor.

1.2.6.2.- Proyectos de edificación.

La petición de licencia sobre obras mayores se tendrá que acompañar de proyecto, suscrito por un facultativo competente y visado por el correspondiente colegio profesional y por el solicitante de la licencia, nombramiento de técnico solicitante de la licencia, nombramiento del técnico de grado superior o medio que las tengan que dirigir y de la empresa constructora. Los proyectos constarán de:

Memoria que describa y justifique la obra y aporte los documentos y los datos que no puedan representarse numéricamente o gráficamente a los planos.

Plano de emplazamiento general a escala 1:1000, sobre cartografía oficial de las NS. En este plano se indicará la orientación del solar o parcela, y la situación en relación con las dos vías públicas más próximas, o con el punto kilométrico si limita con carretera.

Plano de situación de las obras dentro del solar, con acotamiento de las distancias de la obra a los ejes de las vías públicas con que limite, de las anchuras de las vías y de las distancias desde el contorno de la edificación a los ejes de las paredes medianeras y a la cara de los muros exteriores de las paredes de

fachada o de cerramiento.

Plano de planta y de todas las fachadas a escala 1:50 o 1:100 o excepcionalmente 1:200 si las medidas del dibujo lo exigieran, con las secciones necesarias para una completa determinación.

Presupuesto de la obra.

1.2.6.3.- Proyectos de instalación o actividad.

Se entiende por Proyecto de actividades y/o de instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir totalmente o parcialmente la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos necesarios en un local para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Su contenido está regulado en el Reglamento de Actividades Clasificadas, aprobado por el Decreto 18/1996, del 8 de febrero.

CAPÍTULO 3. LICENCIAS

Art.1.3.1. Actos sujetos a licencias.

Están sujetos a licencia municipal todos aquellos actos los cuales se refieren al artículo 2 de la Ley 10/90, de Disciplina Urbanística, que se realicen en el término municipal.

La obligación de obtener previa licencia municipal afecta, así mismo, a las obras o actividades sujetas a otra clase de autorizaciones o concesiones administrativas que resulten de la aplicación de normativa específica. En estos casos, no podrá concederse la licencia municipal si previamente no se ha aportado, por parte de la persona interesada, documento acreditativo de la obtención de dicha autorización o concesión.

Art. 1.3.2. Actos originados en otras Administraciones Públicas.

Los actos determinados por el artículo anterior que sean promovidos por órganos de Estado o Entidades de Derecho Público, deberán de obtener igualmente la licencia municipal.

En caso de urgencia o excepcional interés, se tendrá en cuenta lo que dispone al efecto la legislación vigente.

Art. 1.3.3. Contenido de las licencias.

1. Las licencias se otorgará de acuerdo con lo que prevé la legislación vigente, tanto urbanística como de Régimen Local y aquello regulado en estas Normas Subsidiarias.

2. La regulación general establecida por estas Normas urbanísticas respecto de las edificaciones y los usos se entenderán incluidos en el contenido del acto de otorgamiento de licencia.

3. El Ayuntamiento someterá a condición la licencia que otorgue si con esto puede evitar la denegación. La condición impuesta, una vez haya tomado firmeza, será exigible igualmente que el propio contenido de la licencia. En ningún supuesto se condicionará el otorgamiento de una licencia a la previa aprobación del planeamiento derivado o de un proyecto de Reparcelación o Compensación.

4. No podrán concederse licencias de obra, ni de instalación ni de apertura, ni declaraciones de interés general, ni de cualquier otra clase, en terrenos y edificaciones resultantes de parcelaciones ilegales.

Art. 1.3.4. Requisitos de las solicitudes de licencias

1. Toda solicitud de licencia requerirá la presentación de instancia, en la cual se especificará claridad y precisión el objeto por el cual se solicita, y se determinará el emplazamiento, las características de las obras, actividades o actos a ejecutar y el uso o finalidad a que se destinarán las obras, instalaciones y/o edificios resultantes de la licencia.

La solicitud se presentará por triplicado y se acompañará de la documentación que resulte exigible según la naturaleza del acto por el cual se solicita licencia y que se especifica en los artículos siguientes. Cuando entre esta documentación sea exigible un proyecto técnico suscrito por un facultativo competente, este proyecto tendrá que venir visado por el correspondiente colegio profesional.

2. Tal y como se ha señalado antes, cuando, por la naturaleza del acto por el cual se solicita licencia, sea preceptiva la obtención previa de autorización de otras esferas de la Administración, se tendrá que acompañar la solicitud con el documento o documentos acreditativos de su concesión.

La Administración Municipal podrá requerir del solicitante la presentación del proyecto autorizado por las otras Administraciones, con el fin de comprobar la adecuación del proyecto por el cual se solicita licencia municipal.

Art. 1.3.5. Requisitos del proyecto técnico.

Los proyectos técnicos en base a los cuales se solicita licencia, tendrán el contenido que dispone el artículo 6 de la Ley 10/90, la Disciplina Urbanística y el que estas Normas determinen en cada caso específico.

Toda la documentación se presentará encarpada i se ajustará a la norma UNE 1027 que define el formato y el plegado para archivadores A-4. Las medidas de los expedientes plegados serán de 210x297 mm. Todos los documentos se presentarán con la claridad de dibujo y exactitud indispensable en estos trabajos.

La documentación prevista se presentará por triplicado. El Ayuntamiento podrá requerir al peticionario para que presente otros ejemplares por trasladarlos a los organismos que preceptivamente hayan de informar sobre cualquier

aspecto de la petición de la licencia formalizada.

Art. 1.3.6. Procedimiento del trámite de las licencias.

1. El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia será el establecido por la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística y el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. Una vez se haya aprobado el otorgamiento, se notificará a la persona interesada de conformidad a las previsiones de la ley 30/1992 de procedimiento administrativo común.

3. Satisfecha la tasa, se entenderá vigente la licencia de conformidad con lo que dispone el artículo 9.3 del citado Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 1.3.7.- Documentación de la obra.

Los documentos que acrediten la concesión de licencia conforme con la norma superior, estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a término y serán exhibidos a la autoridad municipal o a los agentes delegados, cuando se les soliciten.

Art. 1.3.8.- Caducidad de licencias.

Las licencias de obras caducarán:

Por desistimiento del solicitante, formulado en escrito dirigido al Alcalde, siempre que no haya otros interesados o que el interés general no soporte la conservación de la licencia.

Por no haber empezado las obras en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha en que fue comunicada la licencia al peticionario.

Por haber transcurrido el plazo de ejecución fijado en la licencia o prórrogas.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

La caducidad exige, en todos los casos, la introducción del procedimiento con audiencia a la persona interesada.

Art. 1.3.9.- Seguridad de la construcción.

Todos los materiales usados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles, tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos a los cuales tengan de ser sometidos, se tendrán que mantener en buen estado de conservación y serán sustituidos cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

Todo edificio en construcción y todo aquel en que se realicen obras de ampliación o reforma, deberán de reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que realicen, así como del constructor o empresa que tenga, a su cargo, la realización de estos trabajos y obras. A las obras menores que, por su índole, no requieren dirección técnica, esta responsabilidad recaerá exclusivamente sobre el constructor o empresa que las ejecuten.

Si las obras se realizan afectando a la fachada de la propiedad o se producen excavaciones confrontadas con vía pública o su subsuelo y a otra altura superior a tres metros por encima de la rasante del vial, se tendrán que proteger con una cerca resistente y de aspecto decoroso, situada a distancia no superior a dos metros de la fachada de una altura mínima de dos metros.

Si las obras se realizan a plantas pisos o cubiertas que afecten la fachada del edificio, la protección tendrá que ser voladiza, a partir de tres metros de altura sobre el punto más alto de la rasante del borde, con saliente que, en ningún caso, este a menos de cuatro metros de altura de la rasante de la calzada y con pendiente hacia el interior del edificio, de manera que pueda resistir el impacto de los materiales o de las herramientas que se puedan caer. Desde el extremo del voladizo hasta el punto más alto de la obra se colocará una red protectora que no se retirará hasta que no se acaben las obras de la fachada. Igual protección se tendrá que prever en trabajos de paredes medianeras.

Art. 1.3.10.- Construcción de aceras y pasos de entrada de vehículos.

La construcción de las aceras confrontadas con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que limite con vía pública en que esté prevista la construcción o existencia de aceras. Esta obligación comprende no solo la del pavimento en general sino también la de la colocación de la correspondiente acera.

No se podrá extender la certificación municipal de final de obras que autorice el uso del inmueble, sin que antes se haya construido la acera correspondiente a la fachada del edificio en cuestión.

Los pasos para la entrada de vehículos a edificios o solares, por encima de las aceras, se realizarán rebajando los bordillos y la acera en la forma establecida en el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas (Decreto 96/1994).

Se prohíbe expresamente llenar, de manera permanente, de hormigón u otro material, la acequia de la calzada, con forma de plano inclinado que salve el desnivel entre la acera y la calzada, aun que se prevea la circulación de las aguas mediante tubos u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos existentes y no realizados de forma reglamentaria se tendrán que adaptar a las normas señaladas en el párrafo 1 de este artículo.

Art. 1.3.11.- Conclusión de las obras e inspección final.

El titular de la licencia tendrá que comunicar al Ayuntamiento, por escrito, la finalización de las obras, y adjuntará certificación de la dirección técnica y solicitará la comprobación final y la expedición del certificado municipal de finalización.

Una vez recibida la comunicación a la cual hace referencia la norma anterior, los funcionarios municipales designados para la inspección final, la efectuarán y emitirán informe en el cual harán constar si la obra se ha sujetado a los términos de la licencia otorgada y si, en la construcción, se ha tenido en cuenta los restantes aspectos previstos en las presentes ordenanzas y si se han reparado los daños o perjuicios causados en la vía pública y si está construida la acera delante el edificio en cuestión.

Art. 1.3.12.- Licencias de edificación para obra mayor

Tendrán la consideración de obra mayor las definidas en la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por un técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de la obra mayor no se podrán conceder mientras no se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la parcela correspondiente reúne las condiciones señaladas en estas Normas, para que pueda ser edificada.

2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

Art. 1.3.13. Licencias de edificación para obra menor.

Tendrán la consideración de obra menor las definidas en la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística.

Cualquier obra menor se tendrá que ajustar a las condiciones de volumen y de estética señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. No obstante, la instancia se deberá de acompañar de:

1. Planos de situación de la obra sobre cartografía oficial de las NS.

2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por la clase de obra se necesari, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y altura de lo que se quiere hacer, con planos anexos a la solicitud en donde se refleje perfectamente la parte construida actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en estas Normas Urbanísticas para lo que se ha proyecto.

3. Relación de materiales de finalización que se tengan que utilizar.

4. Presupuesto real de la obra.

Art. 1.3.14. Licencias de actividades.

Se estará, por lo que respecta al régimen jurídico y procedimiento de otorgamiento, a la Ley 8/1995, de 30 de marzo, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22 de abril de 1995) de atribución de competencias a los Consells Insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones, así como a la normativa de desarrollo que se dicte.

Art. 1.3.15. Licencias de ocupación de uso.

1. Para la ocupación, uso y explotación de toda clase de edificaciones, obras e instalaciones será necesaria la obtención de licencia municipal.

Se tendrá que obtener licencia para el primer uso y ocupación, ya sea en el caso de obra nueva como en los supuestos que impliquen la alteración, transformación, modificación, ampliación o reparación de edificios, instalaciones, locales o dependencias y en los supuestos de cambio de titularidad o modificación de los sujetos beneficiarios de la correspondiente licencia de ocupación de uso.

2. No podrá otorgarse esta licencia en el supuesto de que el edificio no se ajuste a las obras en su día autorizadas.

3. La licencia de primera utilización o de modificación objetiva del uso, es imprescindible para el suministro de cualquier servicio: agua potable, electricidad, telefonía, etc., etc.

4. La licencia de primera utilización de los edificios es independiente de la de instalación y apertura de las actividades industriales o mercantiles.

5. Para la obtención de esta licencia será requisito previo la presentación del certificado final de obra.

Art. 1.3.16. Licencia de modificación de uso.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o de reforma, se presentarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa y detallada del nuevo uso, con indicación de la normativa que resulte de aplicación. Cuando el uso comporte el ejercicio de actividades industriales, será necesario consignar, además, la categoría y situación de las actividades señaladas.

b) Deberán de acompañarse, además, planos de emplazamiento y de definición de uso que se propone.

c) Certificación expedida por facultativo competente que acredite que el edificio es apto para el nuevo uso, de acuerdo con la normativa aplicable y con

especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico.

2. Cuando la solicitud de licencia para la modificación del uso de un edificio comporte la realización de obras de ampliación o reforma, será necesario, además, cumplir las prescripciones establecidas por el tipo de obras de que se trate.

Art.1.3.17. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le libre la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir, en la concesión de licencias de parcelación, la presentación, juntamente con el proyecto de parcelación de las cédulas urbanísticas de cada parcela. Una vez se haya concedido la licencia de parcelación, El Ayuntamiento podrá expedir copia, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de delimitación, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrán por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá de ir acompañada de un plano de situación a escala 1:1000 y un plano de solar, a escala mínima 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar la forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas confrontadas, con acotamiento de las anchuras actuales de la calle y las rasantes, y también se deberán de reflejar los antecedentes y servitudes que concurren en la parcela, así como las servitudes urbanísticas con que cuenta.

En el caso de encontrar la información aportada en la solicitud conforme a la realidad, el técnico municipal reflejará la alineación sobre estos planos y se someterá a la aprobación del Ayuntamiento.

En el caso de disconformidad, entre esta información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conformemente con la realidad fáctica y jurídica.

Art. 1.3.18. Ordenes de Ejecución y suspensión.

1. Mediante las obras de ejecución y suspensión, dictadas por el Alcalde, el Ayuntamiento ejerce su competencia con el fin de imponer o restablecer la ordenación infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornamento de los edificios e instalaciones para asegurar, si cabe, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales.

2. El incumplimiento de las normas de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que procede por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a las personas obligadas en lo que no excede del límite de sus deberes.

Los hechos se podrán denunciar, además, a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pueda ser constitutivo de delito o falta.

3. El orden de ejecución tendrá que contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fueran necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornamentación pública de la edificación o instalación. Así mismo deberá de fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario para que la entidad de las obras así lo exige, proyecto técnico y dirección facultativa.

4. El incumplimiento de las ordenes de suspensión de las obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, por lo que podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra, así como la maquinaria, y proceder a la retirada en el caso de no hacerlo la persona interesada, o precitarle e impedirle definitivamente los usos.

TÍTULO- RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO 1- RÉGIMEN GENERAL

Art. 2.1.1.- Régimen urbanístico.

Las NS definen el régimen urbanístico del suelo a través de:

- La clasificación del suelo.
- La calificación urbanística de este suelo, con la división en zonas y sistemas.

Art.2.1.2. Clasificación del suelo.

1. El territorio ordenado por estas NS se clasificará, a efectos de su régimen jurídico, en urbano, urbanizable y rústico. A cada clase de suelo, le será de aplicación el régimen urbanístico que establezca la legislación vigente.

2. El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas, lleguen a adquirir esta situa-

ción.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 3 de este Título.

3. El suelo rústico es aquel que las Normas mantiene ajeno a cualquier destinación urbana en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación correspondiente y su régimen particular se recoge en el Capítulo 5 de este Título.

4. El Suelo urbanizable comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas mientras el planeamiento aprobado siga vigente.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 4 de este Título.

Art. 2.1.3.- Sistemas.

Los sistemas, lo constituyen los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de un ámbito determinado, conformemente al modelo de desarrollo establecido por las NS.

Sistemas generales son aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio, en el plano del cual quedan reflejados, o son de ámbitos supramunicipal

Sistemas locales son aquellos al servicio de ámbitos más reducidos que se vincular, ya sea en la Unidad de Actuación, ya sea en sectores de desarrollo de los Planes Parciales.

Art. 2.1.4.- Índices de intensidad de uso.

En cumplimiento de lo que prevé el Decreto regulador de las capacidades de población. Se fijan los siguientes índices de intensidad de uso residencial a las zonas en que este uso se permite:

Núcleo antiguo: No se le fija índice.

Intensiva 1: No se le fija índice. No obstante la superficie mínima para viviendas de nueva construcción es de 80 metros cuadrados construidos por vivienda.

Intensiva 2:

1 vivienda/100 m2 de solar o fracción superior a 50

1 plaza hotelera/60 m2 de solar o fracción superior a 30

Extensiva 1: 1 vivienda/800 m2 de solar o fracción superior a 400

Extensiva 2: 1 vivienda/350 m2 de solar o fracción superior a 175

CAPÍTULO 2. - RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 2.2.1.- Edificios o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Son aquellas que se ajustan, relativos a usos y edificación, a las determinaciones establecidas para cada zona, en estas Normas.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma y rehabilitación, la cual se tendrá que solicitar como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo.

Art.2.2.2.- Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación.

1.- Quedan calificadas fuera de ordenación los edificios e instalaciones definidas en los artículos 1 y 2 de la Ley 8/1988.

2- En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 1.1 de la citada Ley, en los correspondientes planos de ordenación se grafian expresamente los edificios que queden cualificados como "fuera de ordenación" en virtud de la ordenación contenida en las NS, (artículo 1 de la ley), quedando sin identificar expresamente las del artículo 2.

Art. 2.2.3.- Edificios construidos al amparo de la normativa anterior vigente, disconformes con las NS

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, se podrán realizar las obras reguladas en cada una de las siguientes situaciones:

Situación 1ª.

Cuando la edificación supere la edificabilidad permitida, se permitirán las

obras de reforma y cambio de uso entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio hasta un 10% de la superficie edificada, exceptuando subterráneos, compensando esta ampliación con la demolición de una superficie mayor de la ampliada y siempre que la citada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

También se autorizan las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

Situación 2ª.

Que sin exceder de la edificabilidad en el solar, incumple algún otro parámetro de zona, o bien en la edificación no existe el chaflán preceptivo de 1 m. Podrán realizar reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y podrá realizar ampliaciones hasta llegar al 80% de la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se tendrá que ajustar a los otros parámetros de la zona, si bien en los casos en los cuales en la edificación no exista el chaflán preceptivo de 1 m, en las obras de ampliación no se tendrá que prever este.

También se autorizan las obras permitidas en la regulación de la situación 1ª y las que permitan enmendar los incumplimientos de parámetros de zona.

No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

2. En los edificios existentes situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a este uso, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitidas será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, teniéndose que destinar, si cabe, la superficie edificable restante al resto de usos compatibles en las ordenanzas.

Art. 2.2.4.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere la legislación vigente, las cuales se tendrán que demoler cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y en las condiciones previstas en la misma autorización.

CAPÍTULO 3 – RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art.2.3.1.- Definición.

Constituyen el Suelo Urbana los terrenos que, ajustándose a la definición de la Ley del Suelo, se delimitan como a tales en el plano general de clasificación del suelo y se detalla la calificación y ordenación en los planos correspondientes a los núcleos de sa Pobra, Crestatx, s'Obac i Son Toni.

Art. 2.3.2. - Unidades de actuación.

En el suelo urbano de sa Pobra se delimitan ocho (8) unidades de actuación, grafiadas en los planos de ordenación del suelo urbano. El desarrollo de las NS dentro de cada ámbito se realizará mediante los instrumentos de gestión y de ejecución pertinentes, de acuerdo con las fichas que figuran como anexo a la Memoria.

Art.2.3.3.- Derecho a edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas para el Suelo Urbano y en las determinaciones de la legislación urbanística vigente, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo que tienen que contar con un mínimo con los siguientes servicios:

-Acceso de viandantes y acceso rodado pavimentado en la vía en que la parcela hace frente y en toda la longitud del frente.

-Abastecimiento de agua potable.

-Evacuación de aguas residuales.

-Suministro de energía eléctrica.

-Alumbrado público.

Todos estos servicios con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del título III y en situación de prestar servicio para estar conectadas suficientemente, si cabe, en las redes correspondien-

tes.

Art.2.3.4. Urbanización y edificación simultáneas.

Podrán autorizarse en los términos señalados por la legislación vigente.

CAPÍTULO 4 – RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 2.4.1. - Definición.

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos que estas NS clasifican como tales para entender que son aptos para contener el previsible crecimiento urbano del Municipio.

Su delimitación viene grafiada en el plano de clasificación del suelo.

Art. 2.4.2. - Clases. Sectores.

Con carácter general, el suelo urbanizable se clasifica en:

-Suelo urbanizable en régimen general.

-Suelo urbanizable en régimen transitorio.

El primero corresponde a sectores de suelo urbanizable que no han iniciado todavía la tramitación mientras que el segundo corresponde a sectores con el plan parcial en tramitación (aprobación inicial como mínimo) o en ejecución sin haber obtenido todavía la consideración de suelo urbano.

En régimen transitorio se clasifican dos sectores: S-1 i S-2, ambos de servicios.

En régimen general se clasifican cuatro (4) sectores: S-3, S-4 i S-5 de servicios y T-1 de actividades terciarias.

Las fichas de estos sectores se incorporan como anexo a la Memoria.

Art. 2.4.3. - Desarrollo.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación prevista en su ficha.

Los Planes Parciales de desarrollo abrazarán la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores, aunque podrán prevenir la subdivisión en polígonos para la ejecución.

CAPÍTULO 5 – RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Art. 2.5.1. - Definición.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por las Normas Subsidiarias, siendo objeto de medidas tendentes a evitar la degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los provechos propios. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Planeamiento núm. 2 y se Califican en el núm. 3.

Art.2.5.2.- Legislación aplicable.

La regulación general del suelo rústico viene determinada por la Ley 1/1991, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, la Ley 6/97, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, modificada por la ley 9/97, de 12 de diciembre, la ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y la ley 9/99, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la Ordenación del territorio y el urbanismo en las islas Baleares.

Art. 2.5.3.- Calificación.

Dentro del suelo rústico se establecen los siguientes grados de protección:

RÚSTICO PROTEGIDO:

- ANEI: Área Natural de Especial Interés. Esta zona queda regida por la Ley 1/1991 del 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de

las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

- AANP. Área de alto nivel de protección, según el artículo 11 de la LEN
- ZPR. Zonas de posible riesgo
- APT. Áreas de protección territorial, definidas en el art. 19 de las D.O.T.
- Forestal: Son zonas predominantemente forestales, con gran valor paisajístico.

RÚSTICO COMÚN:

- A.T. Áreas de transición definidas en el artículo 20 de las D.O.T.
- A.I.A.: Áreas de interés agrario. Corresponde a las áreas agricologanaderas que poseen aptitudes notables o aceptables para la explotación agricologanadera, que se tienen que preservar y proteger contra otros usos o transformaciones y que no se podrán dedicar a otros usos que no sean agrarios.
- S.R.G. Suelo rústico de régimen general que comprende:
Excedente común: Se trata de áreas excedentes de escaso valor agrícola o forestal.
Excedente activo: Se trata de áreas excedentes de un valor agrícola o forestal aunque menor que el excedente común, lo que puede justificar ciertas actividades no estrictamente agrarias.

Art. 2.5.4.- Regulación general de usos

La regulación general de los usos es la contenida en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico de las Directrices de Ordenación Territorial, modificada por la Ley 9/99, que a continuación se transcribe.

SECTOR PRIMARIO			SECUNDARIO		EQUIPAMIENTOS		OTROS				
	Actividades Extensivas	Actividades Intensivas	Actividades Complem.	Industrias de trans. Agraria	Industria General	Sin Construc.	Falta Equipam.	Actividades Extractivas	Infra. Estruct.	Viviend. Unif.	Prot. i Educ. Ambiente.
AANP	1	2	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
ARIP	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	3	1
APR	1	2	2	3	3	2-3	3	2-3	2-3	3	2
APT	1	2	2	2	3	2	3	2-3	2	3	1
ALA	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica
2. Condicionado según establece el Plan Territorial. Transitoriamente, las condiciones serán las de estas Normas o las de la Declaración de Interés General
- 2.3 Prohibido con las excepciones que establece el Plan Territorial Insular transitoriamente, las excepciones serán las de estas Normas o las de la declaración de Interés General.
3. Prohibido
La definición que necesita de los usos es la contenida en las Directrices de Ordenación Territorial

TÍTULO 3 – NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 – NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 3.1.1.- Ámbito.

Estas Normas Generales serán de aplicación en la urbanización de los espacios libres públicos o de usos público, en su caso- cualquiera que sea la clasificación del suelo en que se ubiquen y con las particularidades que en las mismas Normas se indicarán.

Art. 3.1.2.- Red viaria.

3.1.2.1.- Definiciones.

La Red viaria, la constituyen las vías destinadas al uso público, condicionadas por la circulación de vehículos y/o viandantes.

Los elementos de que se compondrá la red viaria serán todos o algunos de los definidos a continuación:

Acera. Zona destinada al tránsito exclusivo de viandantes.

Arcén. Zona longitudinal de la carretera comprendida entre el límite de la calzada y la arista correspondiente a la plataforma.

Arista exterior de la explanación. Intersección de la zona rebajada o terraplén con el terreno natural. Cuando el terreno natural circundante esté al mismo nivel de la carretera, el límite exterior de la explanación será el canto exterior de la cuneta.

Calle de servicio. Carretera secundaria, con trazados sensiblemente paralelos a una carretera principal con la que es accesible sólo en algunos puntos, para servicios de los edificios o propiedades contiguas.

Calzada. Zona de la carretera destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Se compone de un cierto número de carriles.

Carril. Zona longitudinal de la calzada de anchura suficiente para la circulación en fila de vehículos.

Explanación. Zona de terrenos ocupada realmente por la carretera, los límites de la cual son aristas exteriores de explanación.

Mediana. Zona longitudinal de la vía que sirve de separación entre dos corrientes de tránsito de diferentes sentidos.

Plataforma. Zona de la carretera destinada al uso de vehículos, formada por la calzada y los arcenes.

Ronda. Vía pública que envuelve totalmente o particularmente una población enlazando las carreteras que afluyen.

Travesía. Vía pública urbana a la cual se asigna la función de establecer la continuidad de una carretera en el interior de una población.

Vía pública. Vía de uso público, aunque sea de propiedad privada.

3.1.2.2.- Red viaria en suelo urbanizable.

El esquema de la Red viaria que reglamentariamente tienen que contener los planes parciales respetará los siguientes criterios de diseño:

La sección tipo se diseñará teniendo en cuenta las necesidades para circulación de viandantes, circulación de vehículos y correspondiente aparcamiento.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,50 m, que se aumentará hasta 3,00 m si se quiere incorporar arbolado, y una altura mínima de 17 cm. El pavimento será de baldosa hidráulica sobre solera de hormigón excepto que el Ayuntamiento establezca un pavimento distinto en una Ordenanza Especial. Esta distinción será de aplicación a todos los apartados siguientes.

Las sendas públicas para viandantes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros, el pendiente transversal no superará el 2% y el longitudinal será inferior al 8%; cuando sobrepase este último valor, tendrá que haber un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas (Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad, de la CAIB y Reglamento aprobado por el Decreto 96/1994, de 27 de julio).

Los carriles de circulación tendrán una anchura comprendida entre 3,00 y 3,50 metros. El desnivel máximo entre acera y calzada será, salvo en casos excepcionales, de 0,17 m.

El pavimento será de aglomerado asfáltico sobre base de macadam y sub-base granular, de los espesores y características que se justifican en el Proyecto en función del tránsito a soportar. Excepcionalmente se podrán admitir otros tipos de pavimentos adecuados a la estética del entorno o del conjunto de la urbanización que se proyecte.

El aparcamiento en cordón tendrá una anchura de 2,00 m, el de batería una anchura de 5,00 m más de 6,00 m de calzada y el de semibatería una anchura de 5,00 m más 5,00 m de calzada.

Accesibilidad. Todo el diseño de la red viaria, sus elementos constitutivos y los materiales de construcción tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales, respetando escrupulosamente la legislación antes citada del Govern Balear en materia de accesibilidad.

3.1.2.3.- Red viaria en suelo urbano.

Con carácter general, serán aplicables al suelo urbano las mismas normas que al suelo urbanizable, mientras sea compatible con la estructura urbana existente y que se quiere conservar.

La anchura será la que corresponde a las alineaciones grafiadas en los planos de suelo urbano.

3.1.2.4.- Red viaria no urbana.

Las características de la red viaria no urbana, constitutiva del sistema general viario reflejado en el correspondiente plano de ordenación, tendrá las secciones tipos que se grafían en estos planos, sin perjuicio de lo que se dispone en la legislación sobre carreteras de la CAIB.

Art. 3.1.3.- Zonas verdes y espacios libres.

Corresponde a actividades de recreo en zonas sin edificar, condicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de la superficie arbolada o con vegetación.

Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de estas superficies, se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.

Las edificaciones tendrán que quedar limitadas al servicio de la actividad general: pequeños quioscos o vestidores.

Art. 3.1.4.- Alumbrado público.

Elementos de la red.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones de edificación sea inferior a cinco (5) metros. Tanto los brazos como los báculos se entregarán pintados.

Los báculos verticales, se situarán con una separación mínima de 1,50 metros, de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de tres (3) metros, entre el pavimento y el alumbrado, adecuándose a la edificación circundante.

Los alumbrados serán, perfectamente cerrados, con armonía, en lo que respecta al diseño y grosor, con el emplazamiento, función y altura del montaje.

Las redes de distribución del Suelo Urbanizable y de las Unidades de Actuación serán subterráneas y, en el resto de los casos, serán preferentemente subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a cinco (5) metros.

Para alturas inferiores, si se justifica la imposibilidad o gran dificultad de la red subterránea, se admitirá adosada a las fachadas, debidamente integrada.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tránsito rodado, seguridad, circulación de viandantes, señalización o ambientación; y estarán sujetas, en su aspecto exterior, a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Materiales.

Las luces a utilizar serán, preferentemente, de vapor de sodio de alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de luces de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de alumbrado, siempre que junten un buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas para viandantes y alumbrados ambientales, se admiten alumbrado con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

Art. 3.1.5.- Abastecimiento de agua potable.

3.1.5.1.- Ámbito de la red.

Todas las parcelas edificables en suelo urbano tendrán suministro de agua potable a través de red, que se extenderá al suelo urbanizable cuando sea urbanizado.

3.1.5.2.- Características generales de la red.

La red será de malla en las arterias principales de distribución.

La instalación tendrá que soportar una presión de servicio de 10 atmósferas.

Todas las cañerías serán subterráneas, discurrirán por espacios públicos, preferentemente debajo de aceras y serán de material homologado autorizado por el Ayuntamiento, el cual, así mismo, podrá dictar una Ordenanza detallada sobre las características de todos los elementos de la red y condiciones de diseño y cálculo.

Se prohíbe el uso de PVC para las cañerías.

3.1.5.3.- Procedencia del agua a suministrar.

Las nuevas redes podrían:

a) Conectarse a la red actual con calidad de extensión. Se tendrá que justificar tanto la capacidad de la red como la de los pozos que la alimentan.

b) Constituir una red independiente pero alimentada desde las arterias generales municipales. Se tendrá que justificar la capacidad de la arteria de alimentación y de los pozos de suministro.

c) Constituir una red independiente alimentada con nuevos pozos. Se tendrá que justificar la disponibilidad de caudales en cantidad y calidad así como la autorización para su explotación.

3.1.5.4.- Bases de cálculo.

En los proyectos de las redes de provisión de agua, los requisitos mínimos adoptados serán los siguientes:

El consumo medio por habitante y día será de 200 litros.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por 2,5.

3.1.5.5.- Instalaciones domiciliarias.

Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, tendrán que incluir contadores individuales así como la instalación de fontanería de bajo consumo y depósitos de ahorro de agua.

El Ayuntamiento establecerá un programa obligatorio para las instalaciones descritas en el apartado anterior para las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas ya existentes, siguiendo las condiciones que imponga la Conselleria de Medio Ambiente.

Art. 3.1.6.- Suministro de energía eléctrica.

Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán, como mínimo, las condiciones siguientes:

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 3 Kw. por vivienda.

Las líneas de distribución de energía eléctrica de baja tensión tendrán que ser subterráneas.

Los centros de transformación no se podrán situar en las vías públicas, pero sí será preceptiva la reserva de local en edificios de viviendas u otros usos (suministros de 50 a más Kw.).

Art. 3.1.7.- Saneamiento.

3.1.7.1.- Sistema de evacuación.

El saneamiento se realizará por el sistema separativo, con redes absolutamente independientes para aguas residuales y pluviales, y se prohíbe absolutamente el vertido de las pluviales en la red de residuales aunque en aquel punto no haya red de pluviales.

3.1.7.2.- Características generales de la red.

Todas las cañerías serán subterráneas, irán por espacios públicos y serán de material homologado autorizado por el Ayuntamiento, el cual, así mismo, podrá dictar una Ordenanza especial sobre las características de todos los elementos de la red, las condiciones de cálculo y diseño y las condiciones de vertido.

Para el Proyecto se tendrán en cuenta los criterios contenidos en el art. 50 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

3.1.7.3.- Ámbito de la red para aguas residuales.

Todas las parcelas edificables en suelo urbano estarán dotadas de evacuación de aguas residuales a través de red, que se extenderá al suelo urbanizable cuando sea urbanizado.

3.1.7.4.- Ámbito de la red para aguas pluviales.

El suelo urbanizable y el suelo urbano incluido en unidad de ejecución se dotarán de red de recogida de aguas pluviales.

En el suelo urbanizable en régimen transitorio, se incluirá esta red en el

proyecto de urbanización aunque no esté prevista en el plan parcial.

El suelo urbano con urbanización consolidada se dotará de red de evacuación de aguas pluviales al ritmo que estime procedente el Ayuntamiento.

3.1.7.5.- Evacuación de aguas pluviales procedentes de parcela edificada o edificable.

Si hubiese red de aguas pluviales en alguna de las vías confrontantes, la red interior de recogida de aguas pluviales conectará con la red general, y se prolongará si fuese a menos de cincuenta (50) metros. En caso contrario se evacuará directamente a la calzada por debajo de la acera.

3.1.7.6.- Evacuación de aguas residuales en suelo rústico.

Las edificaciones en suelo no urbanizable tendrán instalación individual para la eliminación de las aguas residuales.

En el caso de viviendas unifamiliares se admitirá la fosa séptica de doble cámara, anaeróbica y aeróbica, con vertido (a través de un pozo absorbente, zanja filtrante, etc.) debidamente justificado.

Cualquier otra edificación destinada a un uso que produzca aguas residuales en cantidad superior a una vivienda unifamiliar, tendrá que tener una instalación de depuración adecuada a sus necesidades, preferentemente por oxidación total, debidamente justificada y calculada.

Con carácter general, cualquier vertido que se tenga que hacer, tendrá que estar reglamentariamente autorizado por la Administración Hidráulica.

3.1.7.7.- Depuración de las aguas residuales.

Para la depuración de las aguas residuales se tendrán en cuenta los criterios contenidos en los apartados 3, 4 y 5 del art. 50 del PHIB.

CAPÍTULO 2 – NORMAS DE EDIFICACIÓN

Art. 3.2.1.- Objeto y contenido.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que han de regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en que se asienta.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos tendrá de reunir cualquier construcción.

Art. 3.2.2.- Condiciones de parcela.

3.2.2.1.- Definición de parcela.

Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus límites, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes y con la normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

3.2.2.2.- Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el límite que separa la parcela del vial público que sirve de acceso.

Cuando una parcela tenga acceso por más de un vial, tendrá el carácter de frente de parcela sus límites con todos los viales.

Se entiende por frente mínimo la longitud que determina tanto el carácter de edificable o in edificable de una parcela como la dimensión mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

En las manzanas de edificación cerrada, es obligatorio que las edificaciones ocupen todo el frente de la parcela.

3.2.2.3.- Superficie edificable de parcela.

Se entiende por superficie edificable de parcela el área neta de cada parcela, una vez descontando los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

3.2.2.4.- Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima, la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por las Normas Subsidiarias.

Se exceptúan de esta Norma, así como de la fachada mínima definida en el artículo 3.2.2.2., las parcelas existentes en suelo urbano en la entrada en vigor de estas NS.

3.2.2.5.- Parcela indivisible.

Se entiende por parcela indivisible toda parcela de superficie menor que el doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido por las Normas.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen por incorporarse y agruparse con otras parcelas confrontantes, de manera que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida por cada clase de suelo prevista en las Normas y la segregación/agregación se produce en un único acto a efectos de inscripción registral.

La calidad de indivisible se tendrá que hacer constar, obligatoriamente, en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.

3.2.2.6.- Profundidad de parcela.

Se entiende por profundidad de parcela su profundidad medida en las perpendiculares de cada punto de los frentes.

Profundidad mínima es la longitud de profundidad que determina el carácter de edificable de una parcela, para lo cual será exigible en una longitud mínima del 50% de cada uno de los frentes.

3.2.2.7.- Solar.

Es aquella parcela ubicada en Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en estas Normas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada en la forma establecida en el artículo 2.3.3.

Art. 3.2.3.- Condiciones de posición de la edificación.

3.2.3.1.- Alineaciones.

Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que separan los espacios públicos exteriores de los calificados como edificables.

3.2.3.2.- Alineación exterior.

Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, y se podrá establecer, si procede, de esta línea, un retranqueo de fachada.

3.2.3.3.- Alineación fija de fachada o edificación.

Será aquella que se fijará en las Normas de Edificación y que señala el límite a partir del cual tendrán que mantenerse las construcciones y que según los casos podrá o no coincidir con la línea oficial de vial.

Las nuevas construcciones y aquellos solares que estén en el momento actual edificados y se derrumben para volverse a edificar, se ajustarán a las nuevas normas de alineaciones y ordenación aprobada.

Se entiende por edificaciones derrumbadas, aquellas en que haya desaparecido, como mínimo, el cincuenta por ciento del volumen aprovechable de la construcción.

3.2.3.4.- Alineaciones interiores.

Las alineaciones interiores de una manzana corresponden a las líneas que limitan la profundidad de los edificios y dejan un espacio libre denominado patio de manzana.

3.2.3.5.- Anchura de calle.

Se entiende por anchura de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente o prevista entre las alineaciones exteriores que definen la nombrada calle, medida sobre la perpendicular al eje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.

3.2.3.6.- Profundidad máxima edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación exterior, dentro de la cual se ha de localizar la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Si se dan las dos alineaciones, exterior e interior, la profundidad máxima edificable será la distancia mínima medida perpendicularmente entre ambas.

3.2.3.7.- Retranqueos.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que ha de separar la edificación de la alineación de parcela y que ha de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.

Se entiende por retranqueo en lindero, la distancia mínima que ha de separar la edificación principal de los límites de la parcela.

3.2.3.8.- Zona de edificación retranqueada.

En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de la edificación de los límites de la parcela o solar, la zona de edificación retranqueada se medirá desde estos límites hasta los elementos salientes del edificio. Al efecto de la correspondiente medida, no se incluirán las partes voladizas ni las cubiertas de las edificaciones que tengan una volada normal o de costumbre y no sean practicables.

Cuando la edificación se tenga que retranquear de vías o de áreas públicas, la separación se medirá hasta la alineación de fachada con exclusión de los voladizos que sobre la zona de edificación retranqueada pueda autorizar el plan correspondiente.

3.2.3.9.- Cuerpos salientes.

Son los cuerpos de edificación que sobresalen del cuerpo principal del edificio sin más soporte que el engaste dentro del cuerpo principal aumentando así el uso.

Los cuerpos salientes pueden ser.

Abiertos: Cuando toda la superficie es exterior al cuerpo principal del edificio y totalmente abierta.

Cerrados: Cuando toda la superficie se encuentra cerrada por elementos de obra de fábrica maciza o agujereada o por cualquier otro cerramiento fijo, transparente, translúcido u opaco.

Mixtos: Cuando la superficie comporte los criterios de cerramiento descritos en los dos casos anteriores.

3.2.3.10.- Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirven de nivel de referencia a efectos de medida de alturas de la edificación.

3.2.3.11.- Área de Movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona, (alineaciones, retranqueos a límites y profundidad edificable).

Art. 3.2.4.- Condiciones de ocupación y aprovechamiento.

3.2.4.1.- Superficie Edificable de ocupación del Suelo.

La proyección vertical sobre un plan horizontal de las superficies edificable o edificable de todas las plantas, incluso las enterradas, determina la superficie del solar ocupado u ocupable para la edificación.

Todos los elementos voladizos de la edificación, excepto las normales alas

o cornisas de las cubiertas, se contabilizarán como superficie de ocupación. Pero en las zonas con tipos de ordenación en edificación continua, con alineación de fachadas coincidentes con la vía pública, los voladizos que den a la vía no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.

La superficie de ocupación se expresará con un porcentaje de la del solar o parcela.

3.2.4.2.- Ocupación máxima.

Se define como tal la relación de la superficie proyectada por todas las plantas del edificio sobre un plan horizontal con la superficie del solar, sean abiertas o cerradas.

3.2.4.3.- Aprovechamiento.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento), y su situación en una determinada zona o categoría del suelo definido por las Normas.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de aprovechamiento, establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.

Coeficiente de aprovechamiento neto es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m2. por cada m2. de parcela edificable neta o solar.

Coeficiente de aprovechamiento bruto es el índice que expresa la superficie máxima construible en m2. sobre rasante por cada m2. de superficie del ámbito de referencia.

3.2.4.4.- Superficie Máxima Edificable.

Se obtendrá como producto del Coeficiente de aprovechamiento por la superficie edificable de la parcela, manzana, Unidad de Ejecución o Polígono.

Cuando este no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza que, en todo caso, se tendrán que respetar.

3.2.4.5.- Superficie total edificada.

La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin ninguna excepción, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y si cabe, por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada o, si se trata de previsión, la superficie edificable.

Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por el tabicado inferior sobre el suelo o terreno y el forjado del techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.

Los cuerpos salientes de balcones terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos, formarán parte de la superficie edificada si se encuentran limitados lateralmente por obra de fábrica o macizo continuo y, en caso contrario, se computarán en un 50% de su superficie medida de igual manera.

A los efectos de lo que dispone esta Norma, se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, hecho con cualquier material, que tenga por finalidad la separación del recinto entre los locales interiores y el medio exterior. Referente a esto, las terrazas, galerías, porches y escaleras salientes o entrantes a la edificación que pertenecen al medio exterior de los correspondientes locales interiores y que forman parte de la composición de la fachada se consideran como elementos constructivos suyos.

La fachada del edificio se conceptuará como frontal, anterior o principal si da delante de vías y otras zonas de dominio público, de manera retranqueada o no. La fachada de la edificación se conceptuará como posterior o lateral, si retranqueada como toca, al menos tres metros, da a propiedades privadas confrontantes de detrás o lado respectivo.

Art. 3.2.5.- Condiciones de volumen.

3.2.5.1.- Altura edificable.

La medida de la altura edificable dependerá del tipo de ordenación, según sea en régimen de edificación continua o aislada y se establecerá por distancia vertical y por número de plantas.

3.2.5.2.- Altura de edificación.

En caso de edificación continua, se entenderá por altura máxima de un edificio la distancia medida entre la rasante de la vía pública hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta medidos en una misma vertical.

Por altura total edificable se entenderá la dimensión vertical o desnivel comprendido entre la rasante de la vía pública y la mayor cuota de coronamiento de cubiertas.

Para las parcelas que den simultáneamente delante de dos viales opuestos, se referirá la cuota que de a cada frente, como si se tratase de parcelas independientes la profundidad de las cuales llega al punto medio de la manzana.

En caso de edificación aislada, se entenderá la dimensión vertical o desnivel entre la cuota más baja del pavimento de la planta más baja habitable, excepto de subterráneos completos y la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta.

Para altura máxima de un edificio aislado, se entenderá la dimensión vertical o desnivel entre la cuota más baja del suelo de la planta más baja habitable excepto de subterráneos completos y la mayor cuota de coronamiento de cubiertas.

El pavimento de la nombrada planta más baja habitable podrá colocarse como máximo a una altura de un metro respecto al terreno natural en cualquier

punto considerado. En caso de superarse esta dimensión, la altura de la edificación se medirá desde el terreno natural en el punto más desfavorable de la proyección de la planta hasta el coronamiento de cubiertas.

Al efecto del conjunto del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener desniveles de más a menos un metro (1 m) sin que deje de considerarse como unidad de planta.

En la Zona de Servicios se define como altura máxima la de la vertical entre el centro geométrico de la proyección de la edificación encima del terreno natural y el plan de inicio de la cubierta, cualquiera que sea su forma.

Planta subterránea:

En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones, se entenderá por "planta subterránea" la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no oberturas por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.

En los restantes tipos de ordenación, será planta subterránea toda planta o parte de planta que se encuentre enterrada totalmente o semienterrada, siempre que el techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de la planta semienterrada el techo de la cual sobresalga más de un metro, tendrá en toda esta parte la consideración de la planta baja.

La planta que, conformemente con las anteriores definiciones, fuese subterránea y tuviese además ventilación exterior directa, podrá denominarse semi-subterránea.

En los subterráneos y semisubterráneos no se permitirá ni el uso de vivienda ni el residencial. Los otros subterráneos parte de abajo del primero no podrán destinarse a actividades diferentes de la de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y de otras como cámaras acorazadas y similares.

La altura libre mínima de la planta subterránea será de 2,20 metros.

Planta baja: La altura máxima será de 4,50 metros. En caso de taller o almacén se permitirá aumentar el entresurco de la cubierta hasta 6,30 m, y se mantendrán todas las otras limitaciones.

Se permitirán la construcción de altillos en una superficie máxima del 60% y tendrá una altura mínima de 2,20 metros.

Planta piso: Se entenderá por "planta piso" todas las plantas edificables parte de arriba de la planta baja. La altura mínima de las plantas piso será de 2,50 metros.

3.2.5.3.- Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

3.2.5.4.- Construcciones permitidas parte de arriba de la altura edificable.

Se permitirán parte de arriba de la altura de la edificación las siguientes instalaciones: maquinarias de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todas estas instalaciones estarán insertadas dentro del plano de 45 grados desde la altura máxima, por la fachada y por los patios, sin exceder la altura más de 3 m sobre la permitida.

3.2.5.5.- Coeficiente de edificabilidad.

Es el cociente entre el volumen edificable y la superficie de la parcela (edificabilidad neta) o área (edificabilidad bruta o global) sobre la cual se aplica.

Las Normas determinarán para cada área, y si cabe, para cada uso, el coeficiente de edificabilidad máxima.

3.2.5.6.- Volumen edificable.

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, incluso las enterradas.

Se excluyen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables, con pendientes inferiores a 30°.

Los porches, terrazas, o voladizos cubiertos, cerrados por parámetros fijos de más del 80 m. De altura en más de la mitad de su perímetro, computarán en la totalidad. En el resto de casos computarán la mitad del volumen.

Las pérgolas y terrazas descubiertas no computarán a efectos de volumen.

Los patios en que se puedan inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 4 m, no computarán a efectos de volumen.

Art. 3.2.6.- Condiciones de habitabilidad.

Las condiciones de habitabilidad, higiene y dotación de servicios vienen reguladas por la Normativa específica de la CAIB (Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o Norma que la sustituya). Para desarrollar Normativa, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza específica.

Art. 3.2.7.- Condiciones de accesibilidad.

Con carácter general, será de obligado cumplimiento la Normativa de la CAIB para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas (Ley 3/1993, de 4 de mayo y Decreto 96/1994, de 27 de julio o Norma que en el futuro las pueda sustituir)".

En caso de discrepancia entre el contenido de la nombrada Normativa y el de estas Normas, prevalecerá lo que se dispone en la primera.

Art. 3.2.8.- Dotación de agua potable.

Toda vivienda, apartamento o estudio tendrá que estar dotada de caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

En el caso de tener que conectar con el servicio de la red general de agua,

la reserva mínima, cuando las correspondientes a depósitos y aljibes, será de 500 litros por habitante más 2000 litros por cada local, y como mínimo de 15 m³.

Además, se construirá un aljibe para el agua de lluvia, para el uso potable en suelo rústico y como agua no potable para otros usos en suelo urbano.

CAPÍTULO 3 – ORDENANZAS DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA

Art. 3.3.1.- Condiciones de aplicación.

Las condiciones generales estéticas de aplicación se definen en el presente Capítulo con la suficiente precisión para evitar la discrecionalidad en la concesión, ya que esto es incompatible y ajeno a un acto regulado como es el de concesión de licencia.

Pero, para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que podrían congelar e imposibilitar nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente, el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

Con carácter excepcional, el pleno del Ayuntamiento podrá autorizar edificios singulares que incumplan alguna de las limitaciones cuantificadas en los artículos siguientes y concordantes,

Art. 3.3.2.- Composición de fachadas y edificios.

Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, la conservación decorosa de las fachadas de los edificios así como de las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fuesen requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornamentación y no lo hiciesen en el término indicado, el Ayuntamiento podrá realizarlas el mismo y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

En beneficio del ornamento público, los paramentos de las paredes medianeras, sean del carácter que sean, que puedan ser visibles desde el exterior, se tendrán que referir y pintar en armonía con la fachada, usando colores y materiales similares. Esta obligación recae en la propiedad del edificio. La propiedad del edificio o solar confrontante tendrá que consentir la ejecución de estas obras y la reparación.

Toda la edificación situada parte encima de la altura máxima permitida se tendrá que tratar en armonía con la fachada, usando colores y materiales similares.

Los tendederos de ropa y los depósitos de agua no podrán ser visibles desde la vía pública.

Tampoco no podrán ser visibles desde la vía pública las cañerías de cualquier clase ni las conexiones con antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas.

Las zonas de edificación retranqueada, tanto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas, se tendrán que mantener en perfecto estado de limpieza.

Especialmente las zonas de edificación retranqueada nombradas que estén visibles desde la vía pública o de edificios vecinos, no se podrán destinar a almacenar objetos o mercaderías que puedan ir en perjuicio del ornamento.

Art.3.3.3.- Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o franqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y se armonizarán las líneas de referencia de la composición (cornisas, saledizos, aleros, zócalos, etc.), entre la nueva edificación y las confrontantes, incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

De la misma manera se establecerá la continuidad de los parámetros verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Las testeras laterales exentas, se tendrán que tratar con el mismo criterio y con materiales de fachada parecidos a los paramentos de la fachada principal.

Toda instalación de un edificio, de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y se tendrá que situar adecuadamente para que no perjudique la composición y para que no sean visibles, desde la vía pública, las caras laterales de estos elementos.

Los desguaces de estas instalaciones se tendrán que conducir al interior de los edificios.

Se prohíbe, expresamente, que los acondicionadores o extractores de aire, lo evacúen a la vía pública en una altura inferior a 3 m. Sobre el nivel de la acera o calzada, excepto los casos excepcionales correspondientemente justificados y autorizados.

Art. 3.3.4.- Construcciones parte encima de la altura e instalaciones vistas.

Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación, tendrán que aparecer grafiadas con claridad en los planos de Proyecto, y tendrán que tener un trato adecuado para no demeritar la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la Reglamentación vigente para cada instalación, no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como: chimeneas, rejas, etc., más de treinta (30) centímetros del plano de fachada y eso siempre y cuando se localice a una altura superior a los tres como treinta (3,30) metros, medidora desde la rasante oficial del terreno.

No se permitirán elementos reflectores o que emitan relampagueos y preferentemente las instalaciones encima de cubierta se tendrán que delimitar con celosías o cerramientos que dificulten la visión directa.

Art. 3.3.5.- Marquesinas y rótulos.

Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un alero máximo de 1 m. y no superior a una décima parte de la anchura de la vía pública, a partir de la alineación oficial de la calle y sólo se podrán colocar a una altura no inferior a 3,50 m. desde su plano inferior.

El contorno tendrá que estar situado a distancia superior a 10 cm. de cualquier vertical trazada por el canto exterior del borde.

No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera.

- Anuncios rótulos:

1.- En cada edificio solo se podrá instalar un anuncio o rótulo, luminoso o no, por fachada, a partir de los 3,50 m de altura sobre el pavimento de la acera.

2.- Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandas o balcones.

3.- Entre los 2,50 m y 3,50 m de altura sobre la rasante de la acera o calzada, en su caso, queda libre la colocación de anuncios o rótulos, luminosos o no, y sus elementos de sujeción siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no sobresalgan, en las calles con acera inferior a 1 m, más de 0,15 m del plano de fachada.

b) En las calles con acera superior a 1m, que el plano vertical del contorno del anuncio o rótulo quede separado al menos 0,50 m del canto exterior del borde, y no exceda su longitud, en dirección perpendicular a la fachada de 1m.

c) Ni en su composición, forma o colores pueda tener parecido o que se pueda confundir con señales de tráfico.

4.- No obstante esto el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de anuncios o rótulos, cuando por su contenido, forma, color o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuados.

Art. 3.3.6.- Toldos

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no se podrán instalar en fachadas de planta baja, confrontados con vías públicas en las que no haya acera.

Los que se instalen en fachadas de planta baja, confrontantes con vías públicas en las que haya acera, no podrán tener un alero superior a 1 m., sin exceder de una décima parte de la anchura de la vía pública ni estar situado a distancia inferior a 20 cm. de la vertical trazada por el canto exterior del alero. Cualquiera de los elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de la fachada del edificio, ni tampoco los elementos de cortina o colgados en general, no podrán estar situados a altura inferior a 2,50 m. Por encima de la acera, en cualquiera de las posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas pisos, no podrán exceder, de alero, más de 1m. De los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación, se tendrán que aportar los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen, no sólo la conformidad sino también la necesaria colocación sobre los balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de un sistema uniforme de colocación, de coloridos y dibujos.

Todo esto sin detrimento de lo que prevén las ordenanzas de cada zona.

Art.3.3.7.- Cerramientos y celosías.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el Suelo Urbano y Urbanizable, se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se utilicen en la fachada del edificio.

La altura máxima del macizo u opaco hasta 1,90 m de altura en edificios de viviendas y hasta 1,50 m en edificios no residenciales. Cerramiento con reja-do se permitirá hasta 2,50 m de altura.

En edificaciones entre medianeras en casco urbano que la edificación no llegue enfrente de la fachada se marcará la alineación de la edificación con elementos estructurales.

La concesión de licencia para la edificación incluirá el cerramiento de toda la parcela.

En zonas de edificación extensiva, la pared de cerramiento tendrá una altura máxima de macizo de 1,00 m, coronado por cerramiento diáfano metálico o vegetal hasta 2,50 m de altura.

Se ejecutarán, preferentemente, celosías para ocultar los tendederos de los edificios residenciales de la visión directa desde la vía pública; los cuales procurarán el soleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán adecuados con el conjunto de la edificación, y se tendrán que prescribir el uso de materiales reflectores.

Art. 3.3.8.- Acceso a cubierta.

Todo el edificio tendrá una salida fácil al tejado o terrado de cubierta.

Art. 3.3.9.- Paredes medianeras.

Las paredes medianeras tendrán, como mínimo un grueso de 20 cm.

Las paredes propias adosadas a esta medianeras, sean de carga o de cerramiento, tendrán un grueso mínimo de 15 cm.

Los muros, sean de carga, de cerramiento o de contención, así como las cimentaciones se situarán siempre en terreno propio, y como máximo, en el eje de medianeras o límite respecto de la vía pública.

No obstante esto, si hay un pacto previo entre los propietarios confrontantes, se admitirán las paredes y elementos de sustentación.

La altura mínima será de 2,00 m. Y no podrá exceder de la altura del forjado siguiente.

Art. 3.3.10.- Aparcamiento.

La obligación de reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos se regirá por las normas siguientes:

1. En los sectores de nueva ordenación, será obligatoria la reserva de espacios destinados a aparcamientos, los cuales tendrán que cumplir las condiciones estipuladas en el anexo del reglamento de planeamiento.

Estas reservas tendrán que quedar determinadas en el plan parcial correspondiente.

2. En los sectores clasificados como suelo urbano, regirán las reglas que figuran en el artículo 4.1.4. de estas Normas.

Las plazas de aparcamiento se computarán con una superficie neta de 2,20 x 4,50 metros y una superficie bruta por vehículo de 20 m².

Cuando proceda, se tendrá que habilitar el oportuno acceso hacia los aparcamientos a través de la edificación; no obstante esto, si hubiese un acceso adyacente, se podrá utilizar, previa justificación fehaciente de la autorización de su propietario y la inscripción registral de este derecho.

Los pasos para la entrada de vehículos en edificios o solares, a través de las aceras, se realizarán rebajando el borde y la acera con una pendiente máxima del 20% y se le dará la forma de vado adecuada.

La entrada desde la calle a los aparcamientos situados en edificación aislada utilizará un máximo de dos accesos de 3,5 m y las zonas pavimentadas destinadas a aparcamiento o circulación de vehículos no podrán disminuir las superficies mínimas de ajardinamientos del solar.

Para las normas constructivas y de diseño se estará con carácter general y por lo que respecta a los aparcamientos superiores a doce plazas, a lo que se dispone en la normativa vigente de la Viviendas de Protección Oficial y al Decreto 145/97 de 21 de mayo de condiciones de habitabilidad. Dispondrán, en cualquier caso, de adecuadas condiciones de ventilación, seguridad y señalización, habiendo de presentar para la obtención de licencia el correspondiente proyecto técnico de actividad, incorporando las medidas correctoras de aplicación, a partir de una capacidad igual o mayor a diez vehículos. La pendiente máxima de las rampas de acceso será del 20% y en el caso de acceder desde la vía pública, tendrá que haber una zona de conexión de la rampa con la vía pública que tendrá una pendiente máxima de un 4% y un fondo mínimo de 4 m.

3. Exención de la obligación de reserva de aparcamiento.

Se considerarán excluidas de la obligación de dotación de aparcamientos interiores en las parcelas las edificaciones comprendidas en los casos siguientes:

a) Las situadas en la zona Ciudad Antigua.

b) Las que den a calles las cuales las NS prevean como para viandantes, y que no tengan otra fachada que de a una vía de circulación rodada.

c) Las que den a calle de anchura inferior a 7 m y esta calle sea el único acceso rodado.

d) Las edificaciones o instalaciones, cualquiera que sea su localización, en que se den circunstancias de orden técnico o ambiental, ya sean relativas a la propia edificación o al entorno urbano en que se inserten, cuando así lo aconsejen, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,20 metros.

La entrada y salida de un aparcamiento estarán en el proyecto y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proposición capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación a través de las aperturas será, como mínimo, de un 5% de la del local, cuando estas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren la evacuación del aire del interior. Si todas las aperturas se encuentran en la misma fachada, las superficies de ventilación serán, como mínimo, de un 8%.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice a través de galerías, se tendrá que asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³ / por m² de superficie por hora.

Art. 3.3.11.- Construcción de aceras y pasos de entrada de vehículos.

La construcción de la acera confrontante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que limite con vía pública en que esté prevista la construcción o existencia de aceras. Esta obligación comprende no sólo la del pavimento en general si no también la de la colocación del correspondiente borde.

No se podrá extender la certificación municipal de final de obra que autorice el uso del inmueble, sin que antes se haya construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Los pasos para la entrada de vehículos a edificios o solares, por encima de

las aceras, se realizarán rebajando el borde y la acera con una pendiente máxima del 20%, en forma de vado.

Se prohíbe expresamente rellenar, de manera permanente, de hormigón u otro material, la reguera de la calzada, en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre la acera y la calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas por medio de tubos u otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos existentes y no realizados en forma reglamentaria se tendrán que adaptar a las normas señaladas en el párrafo 1 de este artículo.

Art. 3.3.12.- Cerramientos de solares.

Por razones de seguridad, salubridad y ornamento público, y de acuerdo con la normativa vigente en materia de ordenación urbana, los propietarios de solares los tendrán que mantener cerrados mientras no se edifiquen.

El cerramiento será de una altura de dos (2) metros, de marés o de fábrica de bloques o tochos, rebozada y pintada, y tendrá que seguir la línea de edificación, o sea, la línea que a un lado y al otro de la calle señala el límite a partir del cual podrán o tendrán que levantarse las construcciones.

Art. 3.3.13.- Instalaciones de servicios a través de cables.

En cualquier edificio de nueva construcción se prohíbe, expresamente, la instalación por fachada de cables para cualquier clase de servicio: telefonía, energía eléctrica, TV, alumbrado público... A tal finalidad, debajo de la acera o debajo de la calzada si fuese necesario y en toda la largura de la fachada, se enterrarán los conductos necesarios para alojar todas las redes interiores con conexión subterránea desde la red general.

CAPÍTULO 4 – PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICOARTÍSTICO.

Art. 3.4.1.- Definición.

Son aquellos elementos o conjuntos representativos de diversas tipologías con valores a proteger.

A estos efectos, serán de obligado cumplimiento las disposiciones de protección del patrimonio histórico artístico que vienen reguladas en la Ley 16/1985 del patrimonio español, en la Ley 6/1994 de atribución de competencias a los Consells Insulars en materia de patrimonio histórico y en la Ley 12/1998 del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas que se establezcan al respecto y sean de aplicación.

Art. 3.4.2.- Inventario.

Inventario de monumentos o conjuntos histórico artísticos del término municipal de sa Pobla.

Yacimientos (señalados en los planos de ordenación, serie 1)

Talapi de Dalt (34/1) polígono 15, parcela 362K.

El Velar de Talapi (34/2) polígono 15, parcela 352-353.

El Puig des Castellot (34/3).

Crestatx Vell (34/4) polígono 2, parcela 59.

Cova de Crestatx Vell (34/5) polígono 2, parcela 59.

Crestatx (34/6) polígono 2, parcela 84 L, N.

Puig d'en Font (34/7) polígono 2, parcela 95-H.

Cova d'en Baldrítjà (34/8) polígono 2, parcela 92.

Puig de Son Cladera (34/9) polígono 2, parcela 957.

Son Cladera (34/10) polígono 2, parcela 92.

Sa Paret des Moros, ses Cases (34/11) polígono 2, parcela 90 H-F.

Ses Coves des Lladres (34/12) polígono 2, parcela 90 C.

Sa Cova de na Quintana (34/13) polígono 2, parcela 91 R.

El Puig de na Vissa (34/14) polígono 2, parcela 37-A.

Baix des Puig de na Vissa (34/15) polígono 2, parcela 91-R.

Ses Cases (34/16) polígono 2, parcela 39-C-D.

Claper Gros o d'en Miró (34/17) desaparecido.

Santuari (34/18) Crestatx desaparecido.

Sa Pleta (34/19) Gaieta Gran, no localizado.

Molí d'en Barraca (34/20) Garriga Tancada, desaparecido.

Son Amer (34/21) Son Amer, desaparecido.

Son Cebrià (34/22) desaparecido.

Darrera ses Cases (34/23) son Toni, desaparecido.

Puig de Maria (34/24) son Toni, desaparecido.

Molinos

Molinos rurales.

2A i 2B Molinos urbanos: C/ Molí cantonada. C/ Renou. C/ Progrés núm.

12.

Detalles constructivos.

3- La capilla de sant Antoni en el edificio situado en la c/ Escola cantonada c/ Muntanya.

4- Inscripción del arco de la c/ Crestatx núm. 29.

5- Inscripción esculpida en la c/ Escola núm 30 de la fachada posterior del edificio situado en la c/ Asalto núm.14

6 - Inscripción del arco en la c/ Lluna núm. 125 del inmueble situado en

la c/ Lluç núm. 15.

36- Inscripción del arco y ventana del inmueble situado en la c/ Renou núm. 67.

37- Inscripción del arco del inmueble situado en la c/ Mercat núm. 23 y 25

Inscripción del arco del inmueble situado en la parcela 1 del polígono 14, Paratge Es Vinyet.

Fachada c/ Església núm. 8

Angulos y balcón en c/ Capità Pere, núm. 32

Cruces de Término

-Cruz en el edificio de la c/ Major núm. 36.

-Cruz de la esquina de las calles Antoni Maura / Major.

-Cruz en la salida del pueblo, en la carretera de Llubi.

-Cruz en la salida del pueblo, en la c/ Fred cant. c/ Príncep.

-Cruz en el cruce de las carreteras Palma-Alcúdia y sa Pobla-Pollença.

-Cruz de Martí Seguí, carretera de s'Albufera y camí des Vinyet.

-Cruz des Sagrat c/Lourdes esquina c/ Escola.

-Cruz de sa Costa "Son Vila" - cra. sa Pobla-Pollença.

-Cruz de Can Fat, c/ Creu cantonada Cra. de Inca.

Casals y Fachadas

8 Casal de Gaieta, c/ Escola, núm. 2.

9 Can Galmés, c/ Escola, núm 53 (fachada).

10 Can Poquet, c/ Gran, núm. 24.

11 Cas Metge Corró, c/ Gran, núm. 61.

12 Casal de la Jornada, c/ Crestatx, núm. 29.

13 Can Serra de Gaieta, c/ Crestatx, núm. 25.

14 Clínica Tugores, c/ Major, núm. 82.

15 Ca s'Apotecari Comas, c/ Major cantonada c/ Goleta.

16 Casa de Pagès, c/ Marina, núm. 41.

17 Can Bartomeu Siquier, c/ Marina, núm. 42.

18 Cas Capità Pere (casa cuna), c/ Capità Pere, núm. 42, 44 i 46

19 Ca s'enginyer Comas, c/ Tresorer Cladera núm. 15.

22 C/ Capità Pere, núm. 36, esquina c/ Crestatx 34

23 Can Socias, Pl. Major, núm. 11.

24 Casal en la Plaça Major, núm. 8.

25 Casal en la Plaça Major, núm. 17.

26 Es Cavallets, Plaça Major, núm. 14 i 15.

27 Sa Nostra, c/ Mercat, núm. 19.

28 Can Planes. Museo, c/ Antoni Maura, núm. 1.

29 Casal de can Socias, Antoni Maura, núm. 2.

30 Ayuntamiento, Plaça Constitució, núm. 1.

31 S'Escola Graduada, c/ Fadrins, núm. 79.

32 Central eléctrica piramidal, pont cra. sa Pobla-Pollença.

33 C/ Plaça cantonada c/ Tresorer Cladera (1936).

34 Iglesia parroquial, Rectoría, plaça de l'Església y jardín del Roser.

35 Capilla de la escuela en la calle Lluç.

C/ Curt, núm. 2

C/ Mercat, núm. 23/25/27

C/ Crestatx núm. 40

C/ Capità Pere, núm. 28

C/ Escola núm. 23

C/ Fadrins núm 75

C/ Escola núm. 31

C/ Escola núm. 37/39

La Caixa. Pl. Església/c/ Asalto núm. 13

Can Flor. c/Goleta,18/c/Gran

Ermitas.

De Crestatx. (Polígono 2- Parc. 54)

De Son Mascord. (Polígono 2- Parc. 94)

De Son Cladera. (Polígono 2- Parc. 93)

Puentes.

Puente de ses Jonqueres Veres.

Puente dels Anglesos.

Puente de la reina Isabel II.

Plazas conmemorativas-Hijos Ilustres.

Casa Natal del Tesorero Cladera. (c/ Tresorer Cladera, 58)

Casa de Joan Torres Gost (c/ Muntanya, 3 i 5)

Casa del vicario Perera (c/ Asalto, 11)

Edificios dentro de suelo rústico.

Talapi (Polígono 13- Parc 2)

Son Ferragut (Polígono 2- Parc. 109)

Crestatx (las casas de la possessió) (Polígono 2- Parc. 75)

Gaieta Gran (Polígono 2-Parc. 91)

Gaieta Petit (Polígono 2 - Parc. 90)

Son Cladera (las casas de la possessió) (Polígono 2 - Parc. 93)

S'Obac (Urb. s'Obac - Parc. 13)

Son Amer (Polígono 10 - Parc. 196)

Sa Llebre (Polígono 8 - Parc. 43)

Son Sabater (Polígono 2 - Parc. 104)

Es Molinàs (Polígono 2 - Parc. 84)

Can Fornari (Polígono 10 - Parc. 196-197)

Sa Canova (Polígono 15 - Parc. 3/3 - 3/4)

Cas Carraixet

Molinos de viento y norias.

En el plazo de un año se procederá a su inventario y a su catalogación, si procede. En principio, y como mínimo, hay:

Molinos:

Polígono 6 - Parc. 116

Polígono 9 - Parc. 112

Norias :

Polígono 14 - Parc. 34

Polígono 3 - Parc. 88

Polígono 3 - Parc. 78

Art. 3.4.3.- Catalogación.

En el plazo de un año se procederá a la redacción de un catálogo con una ficha individualizada para cada uno de los elementos patrimoniales, que concrete los elementos a proteger y los distintos grados de protección.

CAPÍTULO 5 - REGULACIÓN DE USOS.

Art. 3.5.1.- Generalidades.

1. Las Normas Subsidiarias determinan, en todos los suelos, la localización y características de los usos admitidos. Mediante ordenanzas específicas se podrán hacer más restrictivas las precisiones de estas Normas Subsidiarias.

2. En los terrenos sujetos a ordenación posterior por planeamiento sectorial, los Planes Parciales y Especiales detallarán el alcance de cada uno de los usos admitidos en cada sector o zona, y podrán hacer más restrictivas, justificadamente, las previsiones generales de las Normas Subsidiarias.

Art. 3.5.2. - Legislación aplicable.

Con carácter general, y con prevalencia sobre lo que disponen estas Normas, será de aplicación toda la normativa sectorial de carácter supramunicipal, entre otras:

Decreto de Habitabilidad de la CAIB. (Decreto 145/1997)

Reglamento de Actividades Clasificadas de la CAIB (Decreto 18/1996)

Reglamento de Espectáculos.

Ley y Reglamento de Accesibilidad. (Ley 3/1993 y decreto 96/1994)

Art. 3.5.3.- Clasificación de los usos, según su tolerancia.

1. Se entiende por uso permitido aquel la implantación del cual está permitido por las Normas Subsidiarias. Uso prohibido es aquel la implantación del cual no está permitido por las Normas Subsidiarias.

2. Uso principal es el que se determina como definitorio de cada una de las zonas de suelo urbano. Usos complementarios son aquellas la implantación de los cuales no se considera contradictoria con el uso básico.

3. Se entiende por uso global aquel que define la especialización de un sector a ordenar por planeamiento sectorial de desarrollo. Uso complementario es aquel que necesariamente ha de incluir el dicho planeamiento de desarrollo.

4. Son usos compatibles aquellos la implantación de los cuales no es contradictoria con el uso global, y corresponderá la definitiva aceptación al planeamiento sectorial y el establecimiento, si cabe, de medidas o limitaciones que aseguren la no perturbación de los usos globales y complementarios.

5. Con carácter general, excepto determinaciones concretas a la Norma específica, los usos complementarios no podrán superar el 25 % del uso principal.

Art. 3.5.4.- Clasificación de los usos según su régimen.

1. Por razón del régimen de gozar los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Se consideran públicos aquellos usos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública y están al alcance de todos.

3. Se definen como uso colectivo aquel que, aunque desarrollándose en bienes de propiedad privada, sirven a un conjunto de personas en las cuales la relación se define normalmente por el pago de cuotas, tasas o similares.

4. Se consideran privados los usos, no comprendidos en el apartado anterior, que se desarrollan por particulares en bienes inmuebles de propiedad privada.

Art. 3.5.5.- Clasificación de los usos según su función.

A los efectos de las presentes Normas, los usos se clasifican funcionalmente en las siguientes clases:

Residencial.

Hoteler.

Comercial.

Oficinas.

Deportivo.
Recreativo.
Religioso.
Cultural y educativo.
Sanitario y asistencial.
Industrial.
Abastecimientos.
Administrativo.
Transportes.
Infraestructuras.
Espacios libres y zonas verdes.
Aparcamiento.

Art. 3.5.6.- Uso residencial.

Es el referente al alojamiento familiar permanente, y se distingue entre edificación unifamiliar, plurifamiliar y plurifamiliar extensiva.

Se entiende por edificación unifamiliar aquella destinada a satisfacer las necesidades de una familia, cualquiera que sea su disposición en la parcela. En función de su relación con las edificaciones confrontantes, puede ser adosada, pareada o aislada.

Se entiende por edificación plurifamiliar aquella en que se localizan diversas viviendas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones que les puede ser de aplicación la Propiedad Horizontal.

Se entiende por edificación plurifamiliar extensiva los conjuntos de viviendas en edificaciones independientes de una o dos plantas con acceso independiente desde la superficie libre de la parcela, que se asienten sobre una parcela comunal, con servicios colectivos a su servicio (piscinas, área deportiva, garaje, etc.) y que tiene un régimen de propiedad parecido al establecido por la Ley de División Horizontal.

El uso residencial está prohibido en los subterráneos.

Art. 3.5.7.- Uso hotelero.

Es el correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas: hoteles, residencias, pensiones, apartamentos turísticos...

Se regirán, a todos los efectos, por la normativa sectorial de la CAIB.

Art. 3.5.8.- Uso comercial.

Corresponde a las actividades así definidas en el artículo 1 del Plan Director Sectorial de Equipamiento Comercial de las Islas Baleares (Decreto 217/96 de 12 de diciembre; BOCAIB núm. 9 de 21/1/97) o norma legal que en un futuro lo pueda sustituir.

Art. 3.5.9.- Uso oficinas.

Actividades de uso privado, colectivo o público, destinadas a la realización de trabajos administrativos, técnicos, creativos o monetarios, excepto las incluidas en los usos dotacionales.

Se incluyen, a manera de ejemplo, las gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios profesionales, bancos, compañías de seguros, etc., etc.,

Art. 3.5.10.- Uso deportivo.

Corresponde a espacios y locales destinados a actividades deportivas, de uso tanto público como colectivo.

Art. 3.5.11.- Uso recreativo

Corresponde a toda clase de espacio y locales dedicados a espectáculos, salas de reuniones, juegos, billares, entidades asociativas de todo tipo, bares, restaurantes, cafeterías, discotecas, etc.

Art. 3.5.12.- Uso religioso.

Corresponde a edificios y superficies destinados al culto o a la vida conventual.

Art. 3.5.13.- Uso cultural y educativo.

Corresponde a locales y espacios destinados a actividades culturales o educativas: centro de enseñanza, bibliotecas, museos, salas de conferencias, guarderías infantiles, etc.

Art. 3.5.14.- Uso sanitario asistencial.

Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general todo aquello relacionado con la sanidad, la higiene y la asistencia: dispensarios, consultorios, clínicas, hospitales, asilos, etc.

Art. 3.5.15.- Uso industrial y de servicios.

- Definición.

Comprende los espacios y establecimientos dedicados, tanto a la obtención y transformación de materias primeras o semielaboradas, como a su almacenamiento, incluidos patios de maniobra y oficinas anexas.

Incluye, así mismo, los talleres mecánicos, de reparación de automóviles...

- Categorías.

Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1: Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, y que sean compatibles totalmente, que no desprendan gases, polvo ni olores, ni originen ruidos, ni vibraciones que pudiesen causar molestia al vecino.

- Categoría 2: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia, con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sean industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

- Categoría 3: Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bien por las molestias propias, o por las derivadas de su implantación, que obliguen a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

Los límites máximos para cada una de las categorías serán:

CATEGORIA INDUSTRIA	FUERA POLIGONO INDUSTRIAL			EN POLIGONO INDUSTRIAL	EN SUELO RÚSTICO. COMÚN	
	EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO			
	CUALQUIER PLANTA	PLANTA BAJA				
1º	100 0'05 5	300 0'05 10	LIBRE * 0'1 60	-----	-----	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT. MAX.
2º	-----	300 0'05 10	LIBRE * 0'1 90	LIBRE * 0'1 350	-----	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT. MAX.
3º	-----	-----	-----	LIBRE * ILIMITADA ILIMITADA	-----	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT. MAX.

(*) Con la limitación de volumen establecida por la Ordenanza de aplicación.

(*) Con la limitación de volumen establecida por la Ordenanza de aplicación.

Se ha de tener en cuenta que, para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica, se tendrán en cuenta:

1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción, con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no legadas al proceso. 3. Excepcionalmente, los límites de potencia por el total de la instalación, podrán ser superados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Art. 3.5.16.- Uso de abastecimientos.

Comprende los mercados centrales y de detalle, mataderos, instalaciones frigoríficas, centrales lecheras, locales para ferias, etc.

Art. 3.5.17.- Uso administrativo.

Corresponde a todos los edificios donde las Administraciones Públicas presten sus servicios.

Art. 3.5.18.- Uso transportes.

Corresponde a espacios y locales destinados al transporte colectivo: estaciones de ferrocarriles y de autobuses con las instalaciones anexas correspondientes.

Art. 3.5.19.- Uso infraestructuras.

Corresponde a las instalaciones necesarias para la prestación de servicios de suministros de energía eléctrica, agua potable, recogida y depuración de aguas residuales, recogida y tratamiento de residuos sólidos, etc.

Art. 3.5.20.- uso de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados, fundamentalmente, a plantación de árboles y jardinería. Se admiten diversos tratamientos del suelo. El objeto es garantizar la salubridad y descanso de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público, podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobuses, etc), así como instalaciones deportivas de carácter público. Así mismo, se admitirá el aparcamiento subterráneo.

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, por bien que se podrán admitir sin limitación, tanto instalaciones deportivas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos los lados (glorietas, pérgolas, etc.) limitadas, estas últimas, hasta un máximo del 20% de la superficie de zona verde privada.

Art. 3.5.21.- Uso de aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas, en las edificaciones principales o en las auxiliares, y/o en el espacio interior de la parcela.

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1: Aparcamientos individuales de uso privado, localizados en la planta baja o subterránea de la edificación, con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a tres plazas por 100 m². de superficie edificada.

- Categoría 2: Aparcamientos colectivos y/o de uso público, localizados en cualquier planta de la edificación, sin limitación de número de plazas o de superficie.

- Categoría 3: Aparcamientos públicos o privados en el espacio vial público o espacio libre de parcela.

Art. 3.5.22.- Usos prohibidos.

Se prohíben en todo el suelo urbano, excepto en la zona de servicios, las siguientes actividades.

Talleres de reparación de automóviles y motocicletas.

Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.

Carpinterías, de madera y metálicas.

Herrerías

Art. 3.5.23.- Actividades clasificadas.

Se consideran actividades excluidas de calificación como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas las relacionadas en el anexo y de la Ley 8/1995 (de 30 de marzo de atribución de competencias a los Consells insulars en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones), excepto cuando concurren una

o más de las circunstancias que también se relacionan.

Se considerarán actividades sujetas a calificación como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas las que no estén incluidas en el listado del anexo e indicado en el apartado anterior o cuando concurren una o más de las circunstancias que también se relacionan.

Las clasificaciones establecidas son susceptibles de variación cuando las condiciones técnicas de la instalación y los medios adoptados para la eliminación de molestias, insalubridad, nocividad y peligro así lo aconsejen, a juicio de los servicios técnico.

Después de la puesta en funcionamiento de cualquier actividad no excluida y en función de las verificaciones correspondientes, a los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir la adopción de medidas correctoras complementarias.

Aquellas actividades o industrias en que las medidas correctoras no permitan evitar su carácter de insalubridad, nocividad o peligrosidad, a juicio de los Servicios Técnicos competentes, no podrán instalarse en el municipio de sa Pobl. Aquellas otras que sí lo permitan, podrán instalarse con las limitaciones que les correspondan por su situación y por la categoría a las cuales se les asimile, una vez adoptadas las medidas correctoras y en las condiciones que, en cada caso, aconsejen los Servicios Técnicos.

CAPÍTULO 6 – REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Art. 3.6.1.- Definición.

Se consideran áreas extractivas los suelos en que temporalmente se realicen actividades de extracción de tierras, áridos o se exploten canteras.

Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en las áreas que estas normas subsidiarias clasifiquen como suelo protegido. También se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en áreas inferiores a 2 km. De núcleos de población y de edificios o restos arqueológicos o elementos naturales señalados en estas normas.

Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a autorización municipal previa, sin perjuicio de la necesidad de obtener autorización de otras entidades y organismos.

La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal, que no podrá ser otorgada cuando no se cumplan los aspectos y condiciones regulados en este capítulo y, en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.

Además, el otorgamiento de licencia municipal estará en todo caso subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Respecto al paisaje; b) conservación del arbolado; c) preservación de la pureza del medio ambiente; d) no desviación, disminución o polución de corrientes de agua superficiales o subterráneas. El hecho de no cumplir estos requisitos implicará la denegación de la licencia.

Art. 3.6.2.- Legislación aplicable.

Además de la legislación específica en materia de canteras y explotaciones mineras, será de aplicación lo que dispone el Plan Director Sectorial de Canteras aprobado por el Govern Balear.

Art. 3.6.3.- Solicitud de licencia municipal.

Se deberán de concretar necesariamente los aspectos siguientes:

a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden llevar a término con mención específica de rebajos previstos y de la duración estimada de la explotación y del cumplimiento de las condiciones y requisitos a los cuales hace referencia este artículo.

b) Mención específica de las precauciones adoptadas por no afectar la conformación del paisaje.

c) Testimonio fehaciente del título de propiedad en el cual se pretenda efectuar la extracción de áridos o movimientos de tierra. Si el solicitante del permiso no fuera el mismo propietario, además del testimonio fehaciente del título de propiedad, se deberá presentar el correspondiente permiso del propietario.

d) Descripción de las operaciones de excavación o rebajo con plano topográfico a escala 1:500, con el perfil con el que quedan señalados los trabajos a realizar. Con igual detalle, se tienen que exponer el estado en el que quedará el terreno una vez efectuados los movimientos de tierra y las operaciones que el promotor se comprometa a realizar para integrar los suelos afectados al entorno y paisaje.

e) Indicación del volumen de tierra y roca a remover y/o de áridos a extraer.

f) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento de lo que se prevé en los apartados anteriores.

Art. 3.6.4.- Concesión y denegación de licencia municipal.

En el supuesto de otorgarse la autorización estará en todo caso condicionada a la formulación de las garantías correspondientes.

Cuando la extracción de áridos y movimiento de tierras implique destrucción de arbolado, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuar el repoblamiento de la finca con árboles de la misma especie y tener cura de la plantación hasta que haya agarrado y pueda desarrollarse normalmente.

El Ayuntamiento podrá dictar las normas complementarias para la ejecución de las disposiciones contenidas en este capítulo.

TÍTULO 4 - NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 – GENERALIDADES.

Art. 4.1.1.- Definición.

Las Normas desarrolladas en el presente título regulan, juntamente con las Normas General de Uso contenidas en el título anterior, las determinaciones a que se han de ajustar, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollan en el término municipal.

Al objeto de simplificar y uniformar la gestión de las Normas Subsidiarias, las presentes Normas podrán ser utilizadas (y como tal se recomienda el uso) en los despliegues de los futuros Planes Parciales que se puedan prever, de manera que tienen un distinto rango dentro de cada clase de suelo, esto es:

- En el suelo urbano tienen rango de ordenanzas de acuerdo con lo que establece el Art.40.2 del Reglamento de Planeamiento.

- En el suelo urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas recomendadas y tendrían el carácter establecido en el Art.40.3 del Reglamento de Planeamiento, y se le podría completar justificadamente, mediante los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos. En el suelo urbanizable con Plan Parcial en tramitación, quedan como Normas Urbanísticas en vigor las Ordenanzas del Plan Parcial.

Art. 4.1.2.- Solar edificable.

De acuerdo con la LS, el suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, sacado que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

Hasta que no se establezcan reglamentariamente las garantías que aseguren la ejecución simultánea de la edificación y urbanización, el Ayuntamiento tendrá que exigir como mínimo una fianza al promotor, por cantidad equivalente al coste estimado de las obras de urbanización.

Para que la parcela pueda considerarse edificable deberá de reunir los requisitos siguientes:

Que estén señaladas las alineaciones y rasantes. El Ayuntamiento les tendrá que especificar en cada caso de acuerdo con los planes de ordenación de estas NS.

Que tenga la forma y dimensiones mínimas que se establecen en las normas urbanísticas de cada zona.

Art. 4.1.3.- División en zonas.

A los efectos de aplicación de las Normas particulares objeto de este Título, se establecen las siguientes zonas:

Ciudad antigua.

Intensiva 1.

Intensiva 2.

Monumentos y conjuntos histórico artísticos.

Extensiva 1.

Extensiva 2.

Industrial y de servicios.

Equipamientos.

Espacios libres y zonas verdes.

Red viaria urbana y aparcamiento.

Infraestructuras y servicios urbanos.

Art. 4.1.4.- Aparcamientos privados.

En todo edificio de nueva construcción y ampliaciones, siempre que la fachada total sea superior a 9 m (excepto en esquinas, que se computará a una calle) será obligatorio destinar espacio suficiente para aparcamientos en el propio solar, sin contar con los de vía pública, de conformidad con los siguientes módulos en relación con el uso:

Residencial: 1 automóvil/vivienda.

Hotelero: Según legislación con mínimo de 1 automóvil / 20 plazas

Comercial: 1 automóvil/40 m2 edificados útiles.

Oficinas y administrativos: 1 automóvil/75 m2 edificados útiles.

Esportivo: 1 automóvil/50 plazas.

Recreativo: 1 automóvil/50 plazas.

Religioso: 1 automóvil/100 plazas.

Cultural y educativas: 1 automóvil/100 m2 útiles.

Sanitario asistencial:

1 automóvil/15 camas.

1 automóvil/25 m2 consultorio

Industrias:

1 automóvil/100 m2 útiles.

1 automóvil/100 m2 edificados,

Serán de aplicación las excepciones previstas en el artículo 3.3.10. siempre y cuando de la aplicación de los módulos anteriores no se recoja una capacidad mínima superior a doce plazas de automóvil.

En los edificios comerciales, cuando la superficie de almacenamiento y/o venta sea superior a 300 m2, será obligatorio disponer de una zonas de carga o descarga a la interior de la propiedad.

CAPÍTULO 2 – CIUDAD ANTIGUA.

Art. 4.2.1.- Definición y ámbito.

Corresponde al núcleo antiguo y originario de las edificaciones, delimitado en los planos serie 4.

Está sujeto a un régimen de conservación de la estructura urbana y de tipologías arquitectónicas.

Art. 4.2.2.- Topología de la edificación

Edificación continua entre medianeras, con mantenimiento de las alineaciones existentes, con patios interiores formando manzana cerrada.

Se atenderá a la ordenación de la manzana que figura en el plano núm. 4 de las NS que señala la profundidad máxima edificable a partir de la alineación de la vía pública. En las manzanas en las que no figure indicada la profundidad edificable, se entiende que es totalmente edificable con las limitaciones que imponen las ordenanzas.

En todo caso, la planta baja podrá ocuparse totalmente para uso de garaje, almacenes, industrias permitidas en la zona, locales de espectáculos, salas de reunión, locales comerciales, etc.

Podrán construirse subterráneos completos que no computarán como altura ni número de plantas.

Art. 4.2.3.- Condiciones de la edificación.

Tipos de ordenación: continúa.

Superficie mínima solar: 200 m2.

Fachada mínima a vial: 7 m.

Profundidad mínima: 20 m.

Esto no obstante, se admitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares en que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplir con los mínimos citados, sea porque los solares contiguos estén edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las anteriores NS.

Altura máxima y núm. de plantas: 10,50 m. s,b,2 pl.

Ocupación máxima

Planta baja:100%

Planta alta:

Profundidad señalada en los planos o hasta agotarse el coeficiente de aprovechamiento asignado a la planta.

Esto es que se permitirá sobrepasar esta profundidad si el coeficiente de edificabilidad de la planta no supera el 0,6 m2 techo/ m2 solar.

También se permite, independientemente de los anterior, la edificación al fondo del solar, con un coeficiente de edificabilidad de 0,1 m2 techo/m2 solar, una profundidad máxima des de el fondo del solar 4 m y una sola planta

Separación a líneas de partición:

Frente y laterales: No se permite.

Fondo: No se limita.

Cuerpos y elementos salientes:

Se permitirán exclusivamente los siguientes:

Balcones (abiertos por tres lados); cornisas, aleros y otros elementos decorativos clásicos o tradicionales.

Los balcones e invernaderos tendrán alero superior a 1/10 de anchura de la vía pública y hasta 1 m

El contorno tendrá que estar situado a una distancia superior a 10 cm. de cualquier vertical trazada por la parte exterior del alero y no podrá sobresalir de la alineación en vías públicas sin bordillo.

Se tendrán que separar de las líneas de partición una distancia igual al alero y se tendrán que encontrar a una altura de, al menos 3, 50 m sobre la rasante de la vía pública y cumplirán esta norma en cualquier punto de la fachada.

No se permitirán elementos voladizos sobre el patio de la manzana.

Cuando se construya un edificio de nueva planta en una esquina, este se tendrá que achaflanar 1m para cada lado de la esquina, así como las aceras.

No se permitirán voladizos de obra sobre los patios de iluminación y ventilación que incumplan el espacio mínimo exigidos por el Decreto 145/97.

Art. 4.2.4.- Condiciones de uso.

4.2.4.1.- Usos permitidos.

Residencial, unifamiliar y plurifamiliar.

Hotelero

Comercial.

Oficinas.

Deportivo

Recreativo

Religioso

Cultural y educativo

Sanitario asistencial.

Industrial, categoría 1ª, en planta bajas de edificios no industriales

Administrativo

Infraestructuras

Espacios libres y zonas verdes

Aparcamiento

4.2.4.2.- Usos prohibidos

Los usos reseñados en el artículo 3.5.22.

Abastecimientos

Transportes

Art. 4.2.5.- Condiciones de ambiente y estética.

Con carácter general, se estará a las disposiciones contenidas en el capítulo 3 del título 3, y se estipulan las condiciones adicionales siguientes:

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier clase. Estos materiales se tendrán que utilizar guardando su carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

El color y textura de los materiales se tendrá que insertar perfectamente en la tónica ambiental que proporcionen las edificaciones tradicionales.

Referente a esto:

Se prohíbe cualquier otra teja que no sea la teja árabe de color ocre claro.

Se prohíbe, en acabados vistos, el uso de ladrillos, así como los revestimientos a base de baldosas, losa de mármol o placas metálicas y cerramientos de cristales.

El tono de acabado estará comprendido en la gama de terrenos naturales propios de la zona. El Ayuntamiento podrá concretar la regulación mediante una ordenanza específica.

Se prohíbe la utilización mimética en todo edificio de nueva planta, de los materiales y elementos decorativos tradicionales, aunque estos elementos se pueden tomar como base de inspiración de diseños actuales.

Las cubiertas estarán formadas por tejados inclinados de teja cerámica curva de por lo menos en un 80% de la superficie, con presencia obligatoria en la primera vertiente, que da a la calle.

Quedan prohibidas las placas de fibrocemento y de cualquier tipo de material prefabricado (plancha galvanizada, aluminio y otros materiales ligeros de cubierta) en la cubierta.

La altura máxima del tejado por encima del forjado del techo de la última planta será de 2,00 m.

En la cubierta han de quedar integrados los elementos que sean necesarios de instalar en la parte superior del edificio, y en particular cajas de escaleras y depósitos de agua, de manera que no sean visibles ni desde la vía pública ni a larga distancia.

El diseño de los bajos comerciales tendrá que quedar integrado en las plantas de composición general de la fachada. Se autorizan toldos de lona de color que entonen con el ambiente y quedan prohibidas las viseras o elementos análogos.

La carpintería exterior será de madera o de hierro.

Se autorizan únicamente las persianas exteriores de tipo tradicional de tablas pintadas de colores tradicionales del pueblo.

Los parques y jardines públicos o privados, explanadas, plazas y rincones típicos así como edificaciones notables o representativas que en alguno o diversos aspectos constituyen parajes pintorescos y atractivos, o sean elementos destacables para fisonomía o carácter de la población, se deberán de conservar, si cabe, reparar para que recuperen su auténtico valor.

Se prohíben los cuerpos salientes cerrados por elementos de obra de fábrica maciza y agujereada. Sólo se permitirán los balcones tradicionales abiertos y descubiertos de 60 cm de anchura como máximo, siempre que la calle tenga más de 8 m de anchura. Estos elementos se tendrán que separar de las medianeras un mínimo de 60 cm., a ocupar como máximo un 50% de la fachada y estar situado a 3,50 encima de la rasante de la vía pública. Las barandillas de los balcones serán de hierro.

También se permitirán aleros de cubierta, las cornisas y otros elementos decorativos clásicos y tradicionales.

Se prohíben las balastradas.

Se prohíben las bajantes, canales y elementos de PVC vistos.

Art. 4.2.6.- Conexión al alcantarillado

Sólo se permitirá una conexión por solar, sacado de los edificios de más de 30 m de fachada y a los que, por exigencias técnicas derivadas de la actividad que en ellos se desarrolle, así lo requiere.

CAPÍTULO 3 – INTENSIVA 1.

Art. 4.3.1.- Definición y ámbito.

Corresponde al área de extensión urbana que bordea la ciudad antigua del núcleo de sa Pobra, ordenada con criterio de edificación continua, el uso principal de la cual, tal y como en la ciudad antigua, es la residencial.

Art. 4.3.2.- Tipología de la edificación.

Edificación continua en manzanas cerradas con fachadas que coincidan con las alineaciones del vial.

Se atenderá a la ordenación de la manzana que figura en los planos de la serie 4 de los NS que señala la profundidad máxima edificable a partir de la alineación de la vía pública. En las manzanas en donde no figura señalada la profundidad edificable, se entiende que es totalmente edificable con las limitaciones que imponen las ordenanzas.

En todo caso, la planta baja se podrá ocupar totalmente por garaje, almacenes, industrias permitidas en la zona, locales de espectáculos, salas de reunión, locales comerciales, etc.

Se podrán construir subterráneos completos que no computarán como altura ni número de plantas.

Art. 4.3.3.- Condiciones de la edificación.

Tipos de ordenación: continua.

Superficie mínima solar: 300 m².

Fachada mínima a vial: 10 m.

Profundidad mínima: 20 m.

Esto no obstante, se admitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares en los que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplir con los mínimos citados, ya sea porque los solares contiguos estén edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las anteriores NS.

Altura máxima y núm. de plantas: 10,50 m. s,b,2 pl.

La superficie mínima para viviendas de nueva construcción es de 80 metros cuadrados construidos por vivienda

Ocupación máxima

Planta baja: 100%

Planta alta: Profundidad señalada en los planos o hasta agotar el coeficiente de aprovechamiento asignado a la planta.

Esto es que se permitirá sobrepasar esta profundidad si el coeficiente de edificabilidad de la planta no supera el 0,6 m² techo/m² solar.

También se permite, independientemente de lo anterior, la edificación al fondo del solar, con un coeficiente de edificabilidad de 0,1 m² techo/m² solar, una profundidad máxima desde el fondo del solar de 4 m y una sola planta.

Separación a líneas de partición.

Frente y laterales: No se permite

Fondo: No se limita.

Cuando se construya un edificio de nueva planta en una esquina; esta se tendrá que achaflanar 1 m para cada lado de la esquina, así como las aceras.

Cuerpos y elementos salientes

Los voladizos admitidos sobre la vía pública, como balcones, terrazas o tribunas, no tendrán vuelo superior a 1/10 de la anchura de la vía pública y hasta un 1,50 m del entorno deberán de estar situados a distancia superior a 10 cm de cualquier vertical de la acera y no podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera. Se tendrán que separar de las líneas de partición a una distancia igual al alero y encontrarse situados por lo menos 3,50 m sobre la rasante de la vía pública. Esta norma se tendrá que cumplir en cualquier de la fachada.

No se permitirán voladizos sobre el patio de la manzana.

Art. 4.3.4.- Condiciones de uso.

4.3.4.1.- Usos permitidos.

Residencial, unifamiliar y plurifamiliar

Hotelero

Comercial

Oficinas

Deportivo

Recreativo

Religioso

Cultural y educativo

Sanitario asistencial

Industrial, categoría 1ª, en plantas bajas de edificios no industriales

Administrativo

Infraestructuras

Espacios libres y zonas verdes

Aparcamiento

Abastecimientos

Transportes

4.3.4.2.- Usos prohibidos.

Se prohíben en todo el suelo urbano, excepto en la zona de servicios, las siguientes actividades:

Talleres de reparación de automóviles y motocicletas.

Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.

Carpinterías, de madera y metálicas.

Herrerías.

Art. 4.3.5.- Condiciones de estética.

Los edificios a construir o reformar tendrán que adaptarse de manera básica al ambiente de la población, para que no desentonen del conjunto mediano en que estén situados.

Las cubiertas estarán formadas por tejados inclinados de teja cerámica curva de tonalidades ocre y por cubierta plana, con presencia obligatoria de las primeras a la primera vertiente, que da a la calle, con un mínimo de 4,00 m.

Quedan prohibidas las placas de fibrocemento en la cubierta.

La altura máxima del tejado por encima del forjado del techo de la última planta será de 2,00 m.

En la cubierta tienen que quedar integrados los elementos que sean nece-

sarios de instalar en la parte superior del edificio, y, en particular, cajas de escaleras y depósitos de agua, de manera que no sean visibles ni desde la vía pública ni a larga distancia.

Los diseños de los bajos comerciales tendrán que quedar integrados en las plantas de composición general de la fachada. Se autorizan toldos de lona de color que entonen con el ambiente, y quedan prohibidas las viseras o elementos análogos.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido estarán en línea de los existentes en el ensanche de la población y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la vía pública deberán de quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y como mínimo los parámetros irán referidos y pintados.

Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores se admitirán sin los correspondientes referidos pintados, desde abajo.

Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandistas de estas paredes medianeras. Sin estos requisitos no se podrán de ninguna forma, darse por finalizadas las obras en todo o en parte.

Art. 4.3.6.- Conexión del alcantarillado

Sólo se permite una conexión por solar, sacado de los edificios con más de 30 m de fachada y a los cuales, por exigencias técnicas derivadas de la actividad que se desarrollen, así lo requieren.

CAPÍTULO 4 – INTENSIVA 2.

Art. 4.4.1.- Definición y ámbito.

Comprende el suelo urbano situado en el interior de la vía de ronda, poco consolidado, que completa la trama urbana de la zona intensiva y que se desarrolla a través de unidades de actuación.

Art. 4.4.2.- Tipología de la edificación.

Edificación continua en manzanas cerradas con fachadas que coinciden con las alineaciones del vial, se atenderá a la ordenación de manzanas, indicando la profundidad edificable, con las limitaciones que impongan las Ordenanzas.

Se podrán construir subterráneos completos que no computarán como altura ni número de plantas.

Art. 4.4.3.- Condiciones de la edificación.

Tipos de ordenación: continua.

Superficie mínima solar:

Cat. A 400 m²

Cat. B 300 m²

Fachada mínima a vial:

Cat. A 12 m.

Cat. B 10 m

Profundidad mínima: 20 m.

Altura máxima y número de plantas: 10,50 m. s,b,2 pl.

Ocupación máxima

Planta baja: 100%

Plantas altas: Profundidad señalada en los planos

Separación a líneas de partición.

Frente y laterales: No se permite.

Fondo: No se limita.

Cuando se construya un edificio de nueva planta en una esquina, esta se tendrá que achaflanar 1 m por cada lado de la esquina, igualmente en las aceras.

Cuerpos y elementos salientes:

Los voladizos admitidos sobre la vía pública, como balcones, terrazas o tribunas, no tendrán alero superior a 1/10 de la anchura de la vía pública y hasta un 1,50 m del entorno tendrán que estar situados a una distancia superior a 10 cm de cualquier vertical del alero y no podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera. Se tendrán que separar de las líneas de partición una distancia igual al alero y encontrarse situados a una altura de al menos 3,50 m sobre la rasante de la vía pública. Esta norma se tendrá que cumplir en cualquier punto de la fachada.

No se permitirán voladizos sobre el patio de la manzana.

Art. 4.4.4.- Condiciones de uso.

4.4.4.1.- Usos permitidos.

Residencial, unifamiliar y plurifamiliar

Hotelero

Comercial

Oficinas

Deportivo

Recreativo

Religioso

Cultural y educativo

Sanitario asistencial

Industrial, categoría 1ª, en plantas bajas de edificios no industriales

Administrativo

Infraestructuras

Espacios libres y zonas verdes

Aparcamiento

Abastecimientos

Transportes

4.4.4.2.- Usos prohibidos

Se prohíben en todo el suelo urbano, excepto en la zona de servicios, las siguientes actividades:

Talleres de reparación de automóviles y motocicletas.

Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.

Carpinterías, de madera y metálicas.

Herrerías.

Art. 4.4.5.- Condiciones de estética.

Los edificios a construir o reformar tendrán que adaptarse de manera básica al ambiente de la población, para que no desentone del conjunto mediano en el cual estuvieran situados.

Las cubiertas estarán formadas por tejados inclinados de teja cerámica o de hormigón, curva, o por cubierta plana, con presencia obligatoria de las primeras a la primera vertiente, que da a la calle, con un mínimo de 4,00 m. Los edificios cualificados como equipamientos públicos quedan exonerados de esta obligación.

Quedan prohibidas las placas de fibrocemento y de cualquier tipo de material prefabricado (plancha galvanizada, aluminio u otros materiales ligeros de cubierta) en cubiertas, sacado de en piezas translúcidas para tragaluces o la cubierta del patio de la manzana.

La altura máxima del tejado por encima del forjado del techo de la última planta será de 2,00 m.

En la cubierta tienen que quedar integrados los elementos que sean necesarios de instalar en la parte superior del edificio y, en particular, cajas de escaleras y depósitos de agua, de manera que no sean visibles ni desde la vía pública ni a larga distancia.

El diseño de los bajos comerciales tendrá que quedar integrado en las plantas de composición general de la fachada. Se autorizan toldos de lona de color que entonen con el ambiente, y quedan prohibidas las viseras o elementos análogos.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido estarán en línea de los existentes ensanches de la población y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido.

Las fachadas en vía pública o visibles desde la vía pública tendrán que quedar correctamente rematadas y finalizadas en todos sus elementos y con mínimo los parámetros irán referidos y pintados.

Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin los correspondientes referidos y pintados, desde la parte de abajo.

Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandistas de estas paredes medianeras. Sin estos requisitos no se podrán, de ninguna forma, darse por finalizadas las obras en todo o en parte.

Art. 4.4.6.- Conexión al alcantarillado.

Sólo se permite una conexión por solar, sacado de los edificios con más de 30 m de fachada en que, por exigencias técnicas derivadas de la actividad que se desarrolle, así lo requiera.

CAPÍTULO 5 – MONUMENTOS Y CONJUNTOS HISTORICOARTÍSTICOS.

Sin contenido mientras no se apruebe el catálogo correspondiente. No se puede autorizar ningún tipo de obra, excepto, estrictamente, las de simple conservación.

CAPÍTULO 6 – EXTENSIVA 1.

Art. 4.6.1.- Definición, ámbito y tipología de la edificación.

Comprende suelos urbanos ocupados por viviendas unifamiliares en edificación aislada, con espacios libres alrededor, de carácter privado, y hacen referencia a las ordenaciones urbanas de Crestatx, s'Obac y Son Toni.

Art. 4.6.2.- Condiciones de la edificación.

Tipología de ordenación: aislada.

Superficie mínima de solar: parcelas aprobadas por el Ayto. el 29/1/97.

Para nuevas parcelas: 2.000 m²

Fachada mínima a vial: 30 m.

Profundidad mínima: 30 m.

Tipos de vivienda: unifamiliar/plurifamiliar extensiva

Número máximo de viviendas por parcela: 2 Unidades.

Índice de intensidad de uso: 1 vivienda/800 m² de solar.

Altura máxima: 7 m.

Número de plantas: s,b,p.

Ocupación máxima: 20% en baja y en piso.

Separación mínima en los linderos: 3 m. en laterales y fondos y 5 m. en frente.

Coefficiente de aprovechamiento neto: 0,25 m²/ m².

Separación mínima entre edificios del mismo solar: 6 m.

Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas privadas en el solar: 40%.
Aparcamientos privados dentro del solar, mínimo 1 plaza/vivienda.

Art. 4.6.3.- Condiciones de uso.

4.6.3.1.- Usos permitidos.
Residencial unifamiliar
Residencial plurifamiliar extensiva
Deportivo
Recreativo
Religioso
Cultural y educativo
Infraestructuras
Espacios libres y zonas verdes
Aparcamiento
4.6.3.2.- Usos prohibidos.
Los usos reseñados en el artículo 3.5.22.
Hotelero
Industrial
Abastecimientos
Transportes
Comercial
Oficinas
Administrativo

Art. 4.6.4.- Condiciones de la edificación, cerramientos y de estética.

Condiciones de integración estética y ambiental: para esta zona, se mantendrá el carácter tradicional de la zona, respetando las características y los valores ambientales.

No se concederá licencia de edificación y uso del suelo a los proyectos ni a las obras que no respeten este carácter, y tanto los proyectos de obra nueva como las reformas y acciones de rehabilitación tendrán que cumplir las determinaciones siguientes:

a) Fachadas:

-Los colores, material y acabados de las fachadas tendrán que corresponder a la de las edificaciones tradicionales, teniendo en cuenta sobretodo estos aspectos:

-La composición de la fachada procurará el predominio de los macizos encima de las aperturas.

-El color de la fachada será de la gama de ocre-tierra. Se prohíben los acabados de adobe visto.

-Las ventanas serán, en general, más altas que anchas, y de madera. Las persianas serán de portillo o listón.

b) Cubiertas::

Las cubiertas de la última planta habitable serán inclinadas y el tejado árabe de color ocre, cubriendo un 80% de su superficie, siempre que queden como mínimo 24 m² de superficie de terrado.

En la cubierta tendrán que quedar integrados todos los elementos que sean necesarios instalar en la parte superior del edificio de manera que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

Cerramiento de solares: Los cerramientos de parcela en calle o área pública solo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m sobre la rasante de la calle, teniéndose que construir con materiales y acabados concordantes con los de la zona. Por encima de esta altura se admitirán únicamente elementos diáfanos hasta una altura de 2,50m, quedando prohibida la utilización de alambre con púas. Estos cerramientos podrán completarse, por el interior, con setos. Cuando por causa de la configuración del terreno, por ser este más alto que la rasante de la calle, sea preciso construir un muro de contención de las tierras, se podrá aumentar la altura del cerramiento opaco hasta una altura de 2 m sobre la rasante de la calle. En el caso que de que el muro de contención tenga que ser de mayor altura, este adoptará una forma escalonada, a la manera tradicional, con una altura máxima de bancales de 2 m y retranqueo mínima sucesiva de una vez y media de altura. Cuando el terreno quede en una cota inferior a la de la calle, será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento de 1 m de altura sobre la rasante de la calle. Los cerramientos entre parcelas y en las carreteras serán tratadas de la misma manera que los cerramientos en calle o área pública; podrán ser opacos hasta una altura de 1 m sobre la cota del terreno en cada punto, y se admitirá por encima el alambre y rejilla hasta 2 m.

Art. 4.6.5.- Conexión al alcantarillado.

Sólo se permite una conexión por solar, excepto de los edificios con más de 30 m de fachada y cuando las exigencias técnicas derivadas de la actividad que se desarrolle, así lo requiera.

Art. 4.6.6.- Accesos a parcelas

Se permitirán dos accesos por parcela, por parcelas de hasta 3000 m², y tres accesos para parcelas superiores a 3000 m².

CAPÍTULO 7 – EXTENSIVA 2.

Art. 4.7.1.- Definición, ámbito y tipología de la edificación.

Corresponde a un sector del suelo urbano de s'Obac – Crestatx, destinado a viviendas unifamiliares, aislados o agrupados, pero siempre en edificación

aislada en el interior de la parcela, o sea, rodeada de espacios libres privados.

Art. 4.7.2.- Condiciones de la edificación.

Tipología de ordenación: aislada

Superficie mínima de solar parcelas aprobadas por el Ayto. el 29/1/97.

Para nuevas parcelas:: 2.000 m²

Fachada mínima a vial: 30 m.

Profundidad mínima: 30 m.

Tipología de vivienda: Plurifamiliar extensiva

Índice de intensidad de uso: 1 vivienda/350 m² de solar.

Altura máxima: 7 m.

Número de plantas: s,b,p.

Ocupación máxima: 20% en baja i en piso.

Separación mínima de linderos: 3 m. a laterales y fondo y 5 m. a frente.

Coefficiente de aprovechamiento neto: 0,25 m²/ m².

Separación mínima entre edificios del mismo solar: 6 m.

Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas privadas en el solar 40%.

Aparcamientos privados dentro del solar, mínimo 1 plaza/vivienda.

Art. 4.7.3.- Condiciones de uso.

4.7.3.1.- Usos permitidos.

Residencial unifamiliar.

Residencial plurifamiliar extensiva.

Deportivo

Recreativo.

Religioso.

Cultural y educativo.

Infraestructuras.

Espacios libres y zonas verdes.

Aparcamiento.

4.7.3.2.- Usos prohibidos.

Los usos reseñados en el artículo 3.5.22.

Hotelero

Industrial.

Abastecimientos

Transportes

Comercial.

Oficinas

Administrativo

Art. 4.7.4.- Condiciones de estética.

Condiciones de integración estética y ambiental: por esta zona, se mantendrá el carácter tradicional de la zona, respetando las características y los valores ambientales.

No se concederá licencia de edificación y uso del suelo a los proyectos ni a las obras que no respeten este carácter, y tanto en los proyectos de obra nueva como las reformas y acciones de rehabilitación tendrán que cumplir las determinaciones siguientes:

Fachadas:

Los colores, materiales y acabados de las fachadas tendrán que corresponder con las de las edificaciones tradicionales, teniendo en cuenta sobretodo estos aspectos:

-La composición de la fachada procurará el predominio de macizos encima de las aperturas.

-El color de la fachada será de la gama de ocre-tierra. Se prohíben los acabados de adobe visto.

-La ventanas serán, en general, más altas y anchas, de madera. Las persianas serán de portillo o listón.

Cubiertas:

Las cubiertas de la última planta habitable serán inclinadas y el tejado árabe de color ocre, cubriendo un 80% de su superficie, siempre que queden como mínimo 24 m² de superficie de tejado.

En la cubierta tendrán que quedar integrados todos los elementos que sea necesario instalar en la parte superior del edificio de manera que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

Cerramiento de solares:

Los cerramientos de parcela o calle o área pública solo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m sobre la rasante de la calle, teniéndose que construir con materiales y acabados concordantes con los de la zona. Por encima de esta altura se admitirán únicamente elementos diáfanos hasta una altura de 2,50m, quedando prohibida la utilización de alambre con púas. Estos cerramientos podrán completarse, por el interior, con setos. Cuando a causa de la configuración del terreno, por ser este más alto que la rasante de la calle, sea preciso construir un muro de contención de las tierras, se podrá aumentar la altura del cerramiento opaco hasta una altura de 2 m sobre la rasante de la calle. En el caso que el muro de contención tenga que ser de mayor altura, este adoptará una forma escalonada, a la manera tradicional, con una altura máxima de bancales de 2 m y retranqueo mínima sucesiva de una vez y media altura. Cuando el terreno quede a una cota inferior a la de la calle, será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento de 1 m de altura sobre la rasante de la calle. Los cerramientos entre parcelas y en las carreteras serán tratadas de la misma forma que en los cerramientos en calle o área pública; podrán ser opacos hasta una altura de 1 m sobre

la cota del terreno a cada punto y se admitirá por encima de este el alambre o rejilla hasta 2 m.

Art. 4.7.4.- Conexión de alcantarillado

Sólo se permite una conexión por solar, excepto de los edificios con más de 30 m de fachada y cuando las exigencias técnicas derivadas de la actividad que se desarrollen, así lo requieran.

Art. 4.7.5.- Accesos a parcelas

Se permitirán, por parcelas de hasta 3000 m², dos accesos, máximo, por parcela, por parcelas superiores a 3000 m² se permitirán 3 accesos, máximo.

CAPÍTULO 8 – INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS.

Art. 4.8.1.- Definición.

La zona de servicios comprende los suelos urbanizables con dedicación al equipamiento urbano, centros de actividades e instalaciones complementarias y actividades industriales compatibles con lo otros usos.

Art. 4.8.2.- Tipología de la edificación.

Los polígonos de la zona de servicios adoptarán el tipo de ordenación correspondiente a la edificación aislada con espacios alrededor de amplias zonas de aparcamientos.

Art. 4.8.3.- Condiciones de la urbanización.

Quedan recogidas en las respectivas fichas.

Art. 4.8.4.- Condiciones de la edificación.

Tipología de ordenación: aislada.

Superficie mínima de solar: 1000 m²

Fachada mínima a vial: 20 m.

Profundidad mínima: 20 m.

Altura máxima: 8 m.

Número de plantas máximo: b.p.

Ocupación máxima: 65% planta baja 50% planta piso

Separación mínima a linderos: 3 m.

Coefficiente de aprovechamiento: 1 m²/m²

Separación mínima entre edificios del mismo solar: 6 m.

Aparcamiento privado dentro del solar: mín. 1 plaza/100 m² edificados útiles.

Art. 4.8.5.- Condiciones de uso.

4.8.5.1.- Clasificación.

El uso global es el industrial y de servicios y usos complementarios son los correspondientes a los equipamientos exigidos por el anexo del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, se permiten otros usos compatibles, y corresponde al Plan Parcial la concreta aceptación y delimitación.

4.8.5.2.- Usos permitidos.

Residencial, unifamiliar, exclusivamente como vivienda para guarda anexa a la instalación.

Comercial.

Oficinas y administrativo.

Deportivo.

Recreativo.

Cultural y educativo.

Sanitario asistencial.

Industrial.

Abastecimientos.

Transportes.

Infraestructuras.

Espacios libres y zonas verdes.

Aparcamiento.

4.8.5.3.- Usos prohibidos.

Residencial.

Hotelero.

Religioso.

Art. 4.8.6.- Condiciones de estética.

Las edificaciones propias del equipamiento urbano cívico social y el de las actividades y servicios, tendrán que manifestar esta condición al desarrollo exterior de composición, fachadas y acabados. Se recomienda una acertada modulación en los elementos para conseguir una coherencia expresiva y, además, una adecuada ambientación con otras zonas próximas o vinculadas. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar la condición.

CAPÍTULO 9 – EQUIPAMIENTOS.

Art. 4.9.1.- Definición.

Corresponde a los espacios destinados a la localización de equipamientos rotacionales, públicos o privados, necesarios para el adecuado equipamiento de la ciudad y que quedan reflejados en los planos de planeamiento números 4, 9 i

13.

No se fija parcela mínima en el área de la actual Suelo Urbano. Para los sectores del Suelo Urbanizable será la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo mínimas para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

En general, i excepto determinación expresa, se respetarán las condiciones estéticas y los parámetros de la edificación de la zona en que se sitúe el equipamiento.

Art. 4.9.2.- Equipamiento escolar.

Comprende el suelo destinado específicamente a usos de enseñanza en todas las variantes y con todas las actividades anexas o complementarias.

En general, las condiciones de la edificación son libres con el fin de permitir las exigencias de la legislación vigente, con las siguientes limitaciones:

Ocupación máxima: 60 %

Altura máxima: s +PB+2 Pl.

Aprovechamiento máximo del uso secundario: 10% del aprovechamiento del uso principal

En s'Obac y Son Toni regirá la normativa de Intensiva 1 con separación de 3m.

El uso principal es el cultural y educativo.

Además, se permiten como usos secundarios:

Residencial unifamiliar, como máximo con una vivienda de 90 m² por parcela, destinado a la guarda y custodia de las instalaciones.

Deportivo al servicio del conjunto.

Religioso al servicio del conjunto.

Oficinas al servicio del conjunto.

Espacios libres y zonas verdes.

Aparcamiento.

Se prohíben los usos:

Hotelero.

Comercial.

Recreativo.

Sanitario asistencial.

Industrial.

Abastecimientos.

Administrativo

Transporte.

Infraestructura.

Art. 4.9.3.- Equipamiento religioso.

Comprende el suelo destinado al uso religioso tal como se ha definido en el artículo 3.5.12.

El edificio destinado al culto será de tipología libre.

El conjunto de las edificaciones deberá de respetar al máximo porcentaje de ocupación del solar permitido por las ordenanzas de la zona.

El uso principal es el religioso.

Además, se permiten como usos secundarios:

Deportivo al servicio de las instalaciones.

Cultural al servicio del conjunto.

Residencial al servicio de las instalaciones.

Oficinas al servicio de las instalaciones.

Aparcamiento.

Espacios libres.

El techo construido de uso secundario será, como máximo, el 20% del uso principal

Se prohíben los usos:

Hotelero.

Comercial.

Recreativo.

Sanitario asistencial.

Industrial.

Abastecimientos.

Administrativos.

Transportes.

Infraestructuras.

Art. 4.9.4.- Equipamiento sanitario asistencial.

Comprende el suelo destinado al uso sanitario asistencial tal y como se ha definido en el artículo 3.5.14.

Las condiciones de la edificación serán las de la zona en que se sitúe el equipamiento.

El uso principal es el Sanitario asistencial.

Además, se permiten como uso secundario:

Residencial unifamiliar, como máximo de una vivienda por instalación y a su servicio.

Religiosos al servicio de las instalaciones.

Oficinas al servicio de las instalaciones.

Aparcamiento.

Espacios libres.

El techo construido de uso secundario será, como máximo, el 10% del uso principal.

Se prohíben los usos:
 Hotelero.
 Comercial.
 Deportivo.
 Recreativo.
 Cultural y educativo.
 Industrial.
 Abastecimientos.
 Administrativo.
 Transportes.
 Infraestructura.

Art. 4.9.5.- Equipamiento sociocultural.

Comprende el suelo destinado específicamente al uso cultural en todas sus facetas e instalaciones complementarias: salas de conferencias, bibliotecas, centros cívicos sociales...

Las condiciones de la edificación serán las de la zona en que se sitúe el equipamiento, excepto a s'Obac donde regirá la normativa de Intensiva 1 con separación de 3m.

El uso principal es el cultural y educativo.

Además se permiten los siguientes usos secundarios:

Residencial unifamiliar al servicio de la instalación, como máximo de 1 vivienda por parcela.

Oficina al servicio del conjunto.
 Religioso al servicio del conjunto.
 Deportivo al servicio del conjunto.
 Recreativo al servicio del conjunto.
 Aparcamiento.
 Espacio libre y zona verde.
 Sanitario asistencial.

El techo construido de uso secundario será, como máximo, el 10% del uso principal.

Se prohíben los usos:
 Hotelero
 Comercial
 Industrial.
 Abastecimientos.
 Administrativo
 Transporte
 Infraestructura.

Art. 4.9.6.- Equipamiento deportivo.

Comprende el suelo destinado al uso deportivo tal y como se define en el artículo 3.5.10.

Se permiten los usos:
 Deportivo.

Residencial unifamiliar como máximo de 1 vivienda de 90 m² por parcela destinada a la guarda y custodia de las instalaciones.

Oficina al servicio del conjunto.
 Recreativo al servicio del conjunto.
 Cultural al servicio del conjunto.
 Espacio libre y zonas verdes.
 Aparcamiento.
 Sanitario al servicio de la instalación.

Se prohíben los usos:

Hotelero
 Comercial
 Religioso
 Asistencial.
 Industrial.
 Abastecimientos.
 Administrativo.
 Transportes
 Infraestructuras.

Para el equipamiento deportivo privado regirán las siguientes condiciones de la edificación:

Ocupación por instalaciones complementarias:

Hasta 3000 m²: 10%

Exceso de 3000 m²: 8%

Máximo de 1 m² de instalación complementaria para 4 m² de instalación deportiva

Aparcamientos: 10% del solar

Separación a linderos de los edificios cerrados: 3 m

Art. 4.9.7.- Equipamiento administrativo.

Comprende el suelo destinado al uso administrativo tal y como se define en el artículo 3.5.17.

Las condiciones de edificación serán las de la zona en que se sitúe el equipamiento.

El uso principal es el administrativo.

Además se permiten los siguientes usos secundarios:

Cultural y educativo complementario del conjunto

Espacio libre y zonas verdes.

Aparcamientos.

El techo construido de uso secundario será, como máximo, el 10% del de uso principal.

Se prohíben los usos:

Residencial.
 Hotelero
 Comercial
 Deportivo
 Recreativo
 Religioso
 Sanitario asistencial.
 Industrial.
 Abastecimientos
 Transportes
 Infraestructuras

CAPÍTULO 10 – ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Art. 4.10.1.- Definición.

Esta zona comprende espacios libres públicos, destinados a la creación de jardines, parques recreativos, explanadas de uso deportivo, paseos para viandantes y similares dedicados al espacio libre de los ciudadanos.

Art. 4.10.2.- Condiciones de uso y edificación.

Todavía para que el uso principal es el de zona verde tal y como se define en el artículo 3.5.20, se admiten otros usos complementarios con las limitaciones que a continuación se expresan.

La superficie máxima edificable será de 0,06 m²/m² de parcela.

Se permiten los siguientes usos:

Espacios libres y zona verde, incluye caseta para herramientas de jardinería.

Comercial en instalaciones desmontables de ferias, fiestas, etc.

Deportivo, con instalaciones sin espectadores sentados, de uso público gratuito. Podrá incluir como instalación complementaria un edificio destinado a servicios, vestidores, etc. de superficie cubierta no superior a 40 m².

Recreativo limitado a bares y cafeterías con una superficie cubierta no superior a 40 m².

Aparcamiento en subterráneo y de manera que no impida el ajardinamiento de la superficie.

Aula de Naturaleza.

Infraestructuras.

Se prohíben los usos:

Residencial.
 Hotelero
 Oficinas
 Religioso
 Sanitario asistencial.
 Industrial.
 Abastecimientos
 Administrativos
 Transportes

CAPÍTULO 11 – RED VIÀRIA URBANA Y APARCAMIENTO.

Art. 4.11.1.- Definición.

Comprende el espacio reservado para la circulación rodada y de viandantes, incluidos los espacios de aparcamiento anexos a la calzada.

Art. 4.11.2.- Condiciones de uso y aprovechamiento.

Con carácter general no se admite ninguna edificación.

El esquema en el cual se estructura el espacio queda definido en los correspondientes planos 1, 4, 9 y 13.

No se admite ningún otro uso quitado del de las zonas verdes en los espacios libres resultantes del diseño geométrico.

CAPÍTULO 12 – INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS.

Art. 4.12.1.- Definición.

Corresponde a los espacios destinados a la localización de centros de infraestructuras y servicios urbanos, tanto en su consideración de sistemas generales como locales.

Art. 4.12.2.- Condiciones de uso.

Se permiten los usos:

Infraestructuras.
 Residencial unifamiliar, como máximo de 1 vivienda de 90 m² para instalación, destinada a su guarda y vigilancia.
 Oficinas al servicio de la instalación.
 Espacios libres y zonas verdes.
 Aparcamiento.
 Industrial complementaria de la instalación.

Se prohíbe cualquier otro uso.

Art. 4.12.3.- Condiciones de la edificación.

No se establece ninguno, sino que serán las adecuadas a la tipología de la instalación que se trate.

TÍTULO 5 - NORMAS PARTICULARES DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1 – GENERALIDADES.

Art. 5.1.1.- Definición.

Todo el suelo ordenado por las presentes Normas que no corresponde a las áreas de desarrollo urbano se clasifica como suelo rústico. Este suelo está regulado y protegido por la Ley 6/1997 de 8 de julio de Suelo Rústico de las Islas Baleares.

Art. 5.1.2.- Infraestructuras y sistemas generales.

En el correspondiente plano se grafían las infraestructuras básicas del territorio y sistema generales que, totalmente o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

Para su ejecución o ampliación se estará a lo que dispone el artículo 24 de la Ley del Suelo Rústico.

Art. 5.1.3.- Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta: las vías de comunicación, las infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuaria, foresta y minero; las aguas corrientes y lacustres o embalses, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir sus efectos ni reparar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

CAPÍTULO 2 – NORMAS DE PROTECCIÓN.

Art. 5.2.1.- Elementos tradicionales.

Son aquellos característicos de las zonas rurales como: casas de posesión, casetas, caminos, márgenes, etc.

Toda actuación dentro del ámbito de las presentes Normas tendrán que respetar estos elementos. La modificación o sustitución se tendrá que justificar y no se admitirá si no respeta el carácter tradicional e estos elementos, esto es, la magnitud, la forma, el color, los materiales y el emplazamiento.

Se preservará la panorámica y silueta actual de estos elementos y se evitará la destrucción de obras que se anulen o escondan.

Art. 5.2.2.- Cerramiento de fincas.

Los cerramientos de fincas podrán ser de piedra y motero tradicional o de medianas de ladrillos con altura máxima de 1 m., rematada con alambre de púas o rejilla, con altura máxima total de 2m.

Queda prohibido en todo caso el bloque de hormigón visto.

Art. 5.2.3.- Distancias de la plantación de árboles y arbustos.

El artículo 591 del vigente Código Civil determina las distancias en que se puedan situar las plantaciones de árboles y arbustos de una heredad a otra. En este artículo marca unas distancias mínimas condicionales a las costumbres del lugar o las disposiciones de las ordenanzas municipales.

La inexistencia de una costumbre in cuestionada en el término municipal de sa Pobla, las características de parcelación y cultivo de regadío de las heredades aconseja establecer unas distancias superiores a las contenidas al precepto citado por tal de evitar unos daños más que contrastados a los cultivos:

1) Como regla general no se podrá realizar plantaciones de árboles y arbustos, en terrenos dedicados prioritariamente a la siembra y al cultivo, a una distancia inferior a diez metros de la línea divisoria de las heredades.

2) Excepcionalmente, se podrán llevar a término plantaciones de árboles en pantalla a una distancia inferior a la línea divisoria de las propiedades siempre que no superen los cuatro metros de altura y se tendrán que retranquear de la citada línea la misma distancia que la altura de los árboles.

A los efectos de este precepto, se entiende por pantalla de árboles aquella plantación que tenga una línea continua de árboles de más de diez metros.

3) Excepcionalmente, se podrán llevar a término plantaciones de arbustos en pantalla a una distancia inferior a la línea divisoria de las propiedades siempre que estos arbustos no superen los cuatro metros de altura y respeten el cuadro de distancia siguiente:

Altura	Distancia
Hasta a 2 m.	0,5 m.
Hasta a 2,5 m.	1 m.
Hasta 3,5 m.	2 m.
Hasta 4 m.	2,5 m.

4) En caso de haber caminos entre las distintas propiedades, sus límites

exteriores tendrán, a todos los efectos, la consideración de línea divisoria.

5) Para el cálculo de las alturas de las plantaciones se tendrán en cuenta los desniveles existentes entre las distintas heredades y se computará, al efecto, en más o en menos, la altura del desnivel.

Art. 5.2.4.- Abertura de caminos.

No podrán tener características urbanas tales como bordillos, etc., y tendrán la anchura adecuada en la finalidad agrícola a donde se destinen.

Se construirán de manera que los movimientos de tierra sean mínimos, los terraplenes, rebajos y muros de contención recibirán el tratamiento adecuado en el ambiente circundante.

Art. 5.2.5.- Protección del arbolado.

Quedan protegidas las especies arbóreas forestales. No se podrán hacer más extracciones que las autoridades por la Conselleria de Agricultura y Pesca.

Art. 5.2.6.- Instalación de servicios.

Los palos, casetas por infraestructuras, etc., se instalarán en lugares y de manera que afecten con menos mejor el entorno; así entonces, se adoptarán las medidas adecuadas en la ejecución, colocación y acabado.

Art. 5.2.7.- Publicidad.

Los carteles se situarán a una distancia superior a 50 m. de la red viaria, y sólo se permitirá eso la finalidad del cual sea la localización del entorno.

Art. 5.2.8.- Protección de acantilados.

Se prohíbe la edificación de acantilados, peñascos y roquedales. Respecto a los bordillos superiores e inferiores, la edificación se tendrá que separar a una distancia igual a la altura de estos elementos, de manera que no queden escondidos por ninguna construcción.

Art. 5.2.9.- Condiciones estéticas.

Todas la edificaciones y obras tenderán a integrarse en el paisaje y a adaptarse al medio ambiente donde se sitúen y con este concepto fundamental tendrán que ser proyectadas y construidas.

La composición de las edificaciones, cubiertas, fachadas, material y color serán los tradicionales de la zona o en concordancia, y se prohíben aquellas innovaciones que puedan comprometer o perturbar el carácter del medio rural en que se inserten

En particular, se prescriben las siguientes condiciones:

El estilo será el tradicional.

Las fachadas presentarán un acabado de carácter unitario, realizado con un solo tipo de material, quedando expresamente prohibidos los muros de bloques de hormigón visto. Se permitirá la combinación de dos acabados distintos cuando uno de ellos se utilice para zócalos o jambas de puertas y ventanas, o cuando se construyan cerraduras de pared enteros con piedra calcárea natural del lugar, colocada según el aparato tradicional. Se recomiendan los elementos petris propios de la zona.

Las cubiertas estarán realizadas por tejados inclinados de teja árabe, excepto que, por causas debidas a la función específica de la edificación, sea justificable otro tipo de solución o que la integración paisajística así lo aconseja, a juicio del Ayuntamiento, en obras de carácter singular. Las cubiertas inclinadas, serán de una o dos vertientes, de teja árabe color ocre y con alero horizontal a la fachada principal y posterior. Los lugares donde sean tradicional la cubierta plana, sólo se admitirá la terraza cerámica o de hormigón, quedará prohibido dejar vistas láminas impermeabilizables de asfalto o fibrocemento, aluminio o otros materiales.

Los volúmenes presentarán una estructura simple, de acuerdo con el tipo tradicional.

Se prohíben las edificaciones y elementos extraños tales como casas de madera prefabricadas de estilo foráneo, almenas, baluartes, etc..., así como los cerramientos metálicos o de PVC.

El tono y los colores dominantes en el acabado exterior estarán comprendidos dentro de la gama de terrosos naturales propios de la zona. Los acabados no petris y de carpintería se cuidarán por el que hace color ocre, recomendándose los ocre, tierra, en concordancia con los del entorno.

Las condiciones estéticas estarán dentro de la veracidad en la expresión funcional y en el uso de los materiales más adecuados, exigiendo una dignidad de acabados que alejen toda idea de provisionalidad.

Las casetas de aperos tendrán que construirse según el procedimiento tradicional, con muros de piedra de marés o natural de la zona y cubierta inclinada de teja árabe color ocre; las puertas y ventanas se corresponderán con el uso que tiene la edificación.

Art. 5.2.10.- Acequias

Se prohíbe cubrir u obturar el curso de las acequias en cualquier punto. Se permitirá, con licencia municipal, el entubamiento de un trozo para la realización de pasos entre fincas con una sección equivalente al caudal máximo de la acequia.

CAPÍTULO 3 – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 5.3.1.- Disposiciones comunes.

5.3.1.1.- Clases de usos.

La definición de las distintas clases de usos se corresponde con las definiciones de la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico de las DOT.

5.3.1.2.- Edificaciones agrícolas.

Por el que hace a los usos relacionados con la destinación o con la naturaleza de las fincas, se permite, condicionada al informe favorable de la Administración competente en materia agraria, la construcción de las necesarias edificaciones agrícolas propias de la explotación de la finca, con total exclusión de su uso como vivienda. Rasgo de justificación informada favorablemente por la Administración competente en materia agraria, estará sujeta a las siguientes limitaciones:

La parcela mínima será la que se fije en cada zona por el uso agrícola.

La superficie máxima será de 20 m² y la altura máxima de 3,50 m.

En cualquier construcción de uso exclusivamente agrícola, se admitirá retraqueos a los límites de la finca inferiores a las establecidas con carácter general para las edificaciones en suelo rústico, siempre que la superficie de la parcela sea inferior a 3.600 m² y se tenga la autorización del propietario confrontante.

Art. 5.3.1.3.- Obras en edificaciones existentes.

Con carácter general se permite la reparación y mantenimiento de los edificios e instalaciones existentes, en los términos admitidos, si hace al caso, por la Ley de Disciplina Urbanística.

Se podrá aumentar el volumen hasta un 25% del existente, siempre y cuando se hubiera edificado en cumplimiento de la normativa vigente en ese momento y con la ampliación se compleje con la normativa actual para edificaciones de nueva construcción.

Las obras a las edificaciones existentes en suelo regulado por la LEN estarán sometidas en las determinaciones de los artículos 17 y 18 de dicha ley hasta que se elabore el Catálogo de las edificaciones.

Art. 5.3.1.4 Norma común en todas las zonas.

Si una parcela está afectada por varias calificaciones, para determinar si cumplen con la exigencia de parcela mínima, esta se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto de la superficie exigible por cada una de ellas es igual o superior a 100. No se podrá contabilizar para conseguir la superficie mínima las áreas incluidas en zonas de mayor protección que admitan el uso que se pretende.

Art. 5.3.1.5.- Superficie mínima de finca para obras declaradas de interés general.

La superficie mínima para construir obras o instalaciones declaradas de interés general, será la preceptiva para construir viviendas en cada zona de protección, con las siguientes excepciones:

Instalaciones para el suministro de carburantes, energía eléctrica, etc.

Instalaciones promovidas por los organismos oficiales o declarados de utilidad pública, que tengan por finalidad de asistencia sanitaria, uso recreativo o asistencial.

Las obras o instalaciones declaradas de utilidad pública, no están sometidas a la exigencia de una parcela mínima.

Art. 5.3.2.- Áreas Naturales de Especial Interés y Áreas de Alto Nivel de Protección.

Son las definidas así en la Ley 1/1991 (LEN), grafiado que se recoge, exactamente, en estos NS.

Su regulación vendrá definida por el Plan Especial previsto en la LEN.

Mientras no esté aprobada alguna de las figuras de planeamiento comentadas en el párrafo anterior, no podrán autorizarse más obras que las de conservación de las edificaciones existentes y las provisionales que no estén en contradicción con las limitaciones de la LEN ni con la limitación de usos previstos en la matriz de ordenación del suelo rústico de las DOT.

En el caso de s'Albufera, declarada Parque Natural por el Decreto 4/88, se estará con eso dispuesto en el Plan de Usos y Gestión, aprobado por el Decreto 19/99, y la Normativa que en su día pueda aprobarse con motivo de su declaración como LIC i ZEPA (Acuerdo de Consell de Govern de 28/07/00)

Art. 5.3.3.- Zonas de posible riesgo (ZPR)

5.3.3.1.-ZPR de inundaciones

Con carácter general, se estará al cual dispone el art. 78 del PHIB.

En estas zonas, sin perjuicio de la regulación que merecen en virtud de calificación del suelo, se establece la prohibición de ubicar el uso residencial y turístico.

Se prohíbe la realización de cualquier obra que pueda interrumpir el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, excluyendo, naturalmente, las actuaciones destinadas a controlar los posibles procesos de inundación.

Las infraestructuras lineales tendrán que incorporar en su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra del cual se trate.

Toda obra a realizar en suelo rústico en la franja de 100 metros a partir del

eje de los torrentes, y así señalizada en el plan correspondiente, requerirá la autorización administrativa previa de la Administración Hidráulica hasta que no se hayan delimitado e incorporado el Planeamiento las APR

Dicha autorización estará sometida al efecto que dispone el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en relación con las zonas de uso público, policía y servidumbre.

5.3.3.2.-ZPR de incendios

En las ZPR de riesgo alto o muy alto, sin perjuicio de la regulación que merezcan en virtud de la calificación del suelo, se establecen las limitaciones siguientes:

a) Prohibición de los usos residenciales y turísticos.

b) Las construcciones existentes y las nuevas tendrán que disponer de una franja perimetral de protección de anchura no inferior a 30 m.

En el polígono T-1 le es aplicable el Decreto 101/1993 por lo que hace a medidas preventivas en la lucha contra incendios en nuevas urbanizaciones. Así mismo, se aplican las medidas previstas para las urbanizaciones recibidas con posterioridad en la fecha de su aprobación, 11.09.93, es decir, parte de s'Obac-Crestatx y parte de Son Toni.

En las zonas señaladas en los planos con cualquier otro nivel de riesgo, los proyectos de viviendas tendrán que incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia así como la reducción de la vegetación en un radio de 30 metros.

5.3.3.3.- ZPR de contaminación de acuíferos.

1 – En las zonas delimitadas con vulnerabilidad alta o extrema se prohíben en suelo rústico las instalaciones en las actividades siguientes:

a) Vertidos de residuos sólidos de cualquier tipo (urbanos, industriales, de efectos, hierros, escombros...)

b) Instalaciones de depuración de aguas residuales y de tratamiento de barros procedentes de estos que no utilicen depósitos estancos.

c) Urbanizaciones que no dispongan de red alcantarillado.

d) Granjas de rebaño bovino o porcino de más de 10 o 20 cabezas respectivamente que no dispongan de recogida y tratamiento de las purinas.

e) Mataderos.

f) Industrias que generen vertederos.

g) Regadío con aguas residuales depuradas con tratamiento secundario

Por la ubicación, en esta zona, de cementerios, hoteles o apartoteles y fincas de agroturismo, será imprescindible la realización de estudios hidrológicos de detalle que definan las posibilidades de contaminación de acuífero y, si cabe, las medidas correctoras necesarias para preservarlo.

En el caso de las viviendas unifamiliares se podría autorizar su ubicación siempre que las aguas residuales de estas se eliminen mediante fosas sépticas que cumplan las siguientes exigencias de calidad del efluente:

DBO5: De 20 a 30 ppm

Sólidos en suspensión: De 30 a 40 ppm

Ph: Neutro

Rendimiento: Igual o mayor de 90

Producción de olores: Exento

Se recomienda la instalación de fosas sépticas de oxidación total y drenaje superficial.

2 – En las zonas delimitadas como vulnerabilidad moderada, las actividades susceptibles de generar vertidos, más arriba relacionadas, requerirán estudios justificativos de la inocuidad de los dichos vertidos basándose en sus características y el uso que se realiza del acuífero.

Se podrían autorizar las instalaciones relacionadas con cementerios, hoteles o apartoteles, fincas de agroturismo y viviendas unifamiliares.

5.3.3.4. – ZPR de deslizamientos.

1 – En las zonas delimitadas como de alta susceptibilidad, casi todas incluidas en ANEI, se prohíbe cualquier tipo de urbanización. Si en algún punto fuese posible urbanísticamente algún tipo de construcción, tendrá que realizarse un estudio de detalle del riesgo real de ocurrencia de desprendimientos rocosos.

2 – En las zonas delimitadas con un grado medio, deberá de realizarse un estudio de detalle del riesgo real para el establecimiento de cualquier actividad urbanística o edificadora que comporte riesgo.

5.3.3.5. - ZPR de erosión

Los cursos de los torrentes en las zonas de interés agrario, muy susceptibles a los problemas de erosión, deberán ser gradualmente protegidos, especialmente los márgenes cóncavos de su trazado.

En el resto de zonas delimitadas como de alto grado de susceptibilidad, para cualquier actuación sobre estas, se tendrá que realizar un estudio de detalle que evalúe el riesgo real para estos tipos de procesos.

Art. 5.3.4.- Áreas de protección (APT).

Definidas en el artículo 19 de la Ley de las Directrices de Ordenación Territorial, mientras no se apruebe el Plan Territorial Parcial, estarán sometidas a la siguiente regulación.

5.3.4.1.- APT costera.

La misma regulación establecida por la Ley 22/1988, de Costas y su Reglamento, para la zona de servidumbre de protección.

5.3.4.2.- APT de carreteras.

La misma regulación establecida por la Ley 5/1990, de carreteras de la

CAIB, en la zona de protección:

- a) Veinticinco metros de distancia a la arista de explanación, en carreteras de cuatro carriles.
 b) Dieciocho metros, en carreteras de dos carriles de las redes primarias y secundarias.
 c) Ocho metros, en las carreteras de dos carriles de las redes locales y rurales.

Art. 5.3.5.- Suelo forestal.

5.3.5.1.- Condiciones de uso

Serán las mismas reguladas en la Matriz de la DOT por el suelo calificado como ARIP, excepto el uso de la vivienda, que está permitido.

5.3.5.2.- Condiciones de parcelación.

Parcela mínima para uso agrícola: 15.000 m².

Parcela mínima para uso de la vivienda: 42.000 m².

Frente mínimo de parcela: 75 m.

5.3.5.3.- Condiciones de edificación.

Superficie máxima construible: 1%

Porcentaje máximo de ocupación: 2%

Volumen máximo por edificio: 1.500 m³.

Retranqueos de porciones: 10 m.

Retranqueos entre edificios: 5 m.

Altura máxima: 7 m.

Altura total: 8 m.

Número de plantas: b, p.

Art. 5.3.6.- Áreas de interés agrario (AIA).

5.3.6.1.- Condiciones de uso.

Serán las reguladas en la matriz de las DOT.

5.3.6.2.- Condiciones de parcelación.

Parcela mínima para uso agrícola.

Secano: 15.000 m².

Regadío: 2.000 m².

Parcela mínima para uso de la vivienda: 28.000 m².

Parcela mínima para uso de la vivienda en el caso de estar constituida como entidad independiente con anterioridad de 19 de julio de 1991: 14.000 m²

Frente mínimo de parcela: 50 m/25m.

5.3.6.3.- Condiciones de edificación.

Superficie máxima construible: 3%

Porcentaje máximo de ocupación: 2%

Volumen máximo por edificio: 1.500 m³.

Retranqueos de porciones: 3 m.

Retranqueos entre edificios: 5 m.

Altura máxima: 7 m.

Altura total: 8 m.

Número de plantas: s,b, p.

Art. 5.3.7.- Suelo excedente común.

5.3.7.1.- Condiciones de uso

Serán las reguladas en la matriz de las DOT por suelo calificado como SRG.

5.3.7.2.- Condiciones de parcelación.

Parcela mínima para uso agrícola.

Secano: 14.000 m².

Regadío: 2.000 m².

Parcela mínima para uso de la vivienda: 15.000 m².

Frente mínimo de parcela: 50 m.

5.3.7.3.- Condiciones de edificación.

Superficie máxima construible: 3%

Porcentaje máximo de ocupación: 4%

Volumen máximo por edificio: 1.500 m³.

Retranqueos de porciones: 3 m.

Retranqueos entre edificios: 5 m.

Altura máxima: 7 m.

Altura total: 8 m.

Número de plantas: s,b, p.

Art. 5.3.8.- Suelo excedente activo.

5.3.8.1.- Condiciones de uso.

Serán las reguladas en la matriz de las DOT por el suelo calificado como SRG teniendo en cuenta que se trata de áreas de escaso valor agrícola o forestal.

5.3.8.2.- Condiciones de parcelación.

Parcela mínima para uso agrícola:

Secano: 15.000 m².

Regadío: 2.000 m²

Parcela mínima para uso de la vivienda: 15.000 m².

Parcela mínima para uso de la vivienda en el caso de estar constituido como entidad independiente con anterioridad a 19 de julio de 1991: 14.000 m²

Frente mínimo de parcela: 50 m/25m.

5.3.8.3.- Condiciones de edificación.

Superficie máxima construible: 3%

Porcentaje máximo de ocupación: 4%

Volumen máximo por edificio: 1.500 m³.

Retranqueos de porciones: 3 m.

Retranqueos entre edificios: 5 m.

Altura máxima: 7 m.

Altura total: 8 m.

Número de plantas: s,b, p.

Art. 5.3.9.- Área de transición (AT).

5.3.9.1.- Condiciones de uso.

No se va a admitir ningún uso que requiera la declaración de interés general excepto estaciones de servicio y obras de infraestructura.

5.3.9.2.- Condiciones de parcelación.

Parcela mínima para uso agrícola

Secano: 15.000 m².

Regadío: 2.000 m².

Parcela mínima para uso de vivienda: 28.000 m².

Parcela mínima para uso de vivienda en el caso de estar constituido como entidad independiente con anterioridad al 19 de julio de 1991: 14.000 m².

Frente mínimo de parcela: 50 m/25m.

5.3.9.3.- Condiciones de edificación.

Superficie máxima construible: 3%

Porcentaje máximo de ocupación: 4%

Volumen máximo por edificio: 1.500 m³.

Retranqueos de porciones: 3 m.

Retranqueos entre edificios: 5 m.

Altura máxima: 7 m.

Altura total: 8 m.

Número de plantas: s,b, p.

ANEXOS DE CONTENIDO NORMATIVO

ANEXO 1

FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

UA-1

Ubicación: Al lado del cruce de la vía de Ronda con la carretera de Pollença.

Superficie: 20.300 m².

Uso global: Terciario, con exclusión de usos residenciales e industriales.

Ordenación: Según las Ordenanzas para la zona industrial y servicios, excepto en los usos.

Usos permitidos:

- Residencial unifamiliar, exclusivamente como vivienda para guarda anexa a la explotación.

- Comercial.

- Oficinas y administrativo.

- Deportivo.

- Recreativo.

- Cultural y educativo.

- Sanitario asistencial.

- Espacios libres y zonas verdes.

- Aparcamiento.

- Religioso.

Usos prohibidos:

- industrial.

- Abastecimientos

- Transportes.

- Infraestructuras.

- Hotelero.

Sistema de actuación: Compensación.

Cesiones: Zona verde: 10% de la Superficie total

Aprovechamiento: 10% del global.

Equipamiento: 1.600 m².

Red viaria urbanizada.

UA-2

Ubicación: En el NW del núcleo al lado de la entrada desde Inca.

Superficie: 9.144 m².

Uso global: Residencial.

Calificación: Intensiva 2.

Sistema de actuación: Compensación.

Cesiones: Zona verde: 10% de la Superficie total

Aprovechamiento: 10% del global.

Equipamiento: 600 m².

Red viaria urbanizada.

UA-3

Ubicación: En el NW del núcleo al lado de la entrada desde Inca
Superficie: 14.745 m.
Uso global: Servicios.
Calificación: Industrial y servicios.
Sistema de actuación: Compensación.
Cesiones: Zona verde: 10% de la Superficie total
Aprovechamiento: 10% del global.
Equipamiento: 4% de la Superficie total.
Red viaria urbanizada.

UA-4

Ubicación: En el NW del núcleo al lado de la entrada desde Inca.
Superficie: 19.252 m²
Uso global: Residencial.
Calificación: Intensiva 2.
Sistema de actuación: Compensación.
Cesiones: Zona verde: 10% de la Superficie total
Aprovechamiento: 10% del global.
Equipamiento: 1.400 m²
Red viaria urbanizada.

UA-5

Ubicación: Al oeste del núcleo, entre las carreteras hacia el Port d' Alcúdia y can Picafort.
Superficie: 17.375 m².
Uso global: Servicios.
Calificación: Industrial y servicios.
Sistema de actuación: Compensación.
Cesiones: Zona verde: 10% de la Superficie total
Aprovechamiento: 10% del global.
Equipamiento: 4% de la Superficie total.
Red viaria urbanizada.

UA-6

Ubicación: En el NE del núcleo, entre las calles Capità Pere y la carretera de Pollença.
Superficie: 29.969 m²
Uso global: Residencial.
Calificación: Intensiva 1.
Sistema de actuación: Compensación.
Cesiones: Zona verde: 20.948 m²
Aprovechamiento 10% del global.
Red viaria urbanizada.
Normas de estética: El trato de la fachada de la edificación hacia la zona verde será el mismo que la que da a la calle Capità Pere, evitando lavanderías, etc.

UA-7

Ubicación: En el SW del núcleo, entre las calles Assalt, Son Ametller y Blanquera Torrent, al lado de la entrada desde Búger.
Superficie: 14.680 m²
Uso global: Residencial
Calificación: Intensiva 2
Sistema de actuación: Compensación
Cesiones: Zona verde: 10% de la superficie total
Aprovechamiento: 10% del global
Equipamiento: 1.050 m²
Red viaria urbanizada.

UA-8

Ubicación: Al SW del núcleo, entre las calles Blanquera Torrent, Gran y Picasso
Superficie: 7.881 m²
Uso global: Residencial
Calificación: Intensiva 2
Sistema de actuación: Compensación
Cesiones: Zona verde: 904 m²
Aprovechamiento: 10% del global
Equipamiento: 600 m²
Red viaria urbanizada.

ANEXO 2

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN

S-1

Ubicación: sa Vileta, al lado de la carretera de Muro.
Superficie: 42.918 m².
Ordenación: En régimen transitorio, se mantienen las determinaciones del

Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento.
Sistema de actuación: Compensación.

S-2

Ubicación: En el núcleo de sa Pobla, entre la vía de Ronda y la carretera de Pollença
Superficie: 38.547 m².

Ordenación: En régimen transitorio, se mantienen las determinaciones del

Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento.

Limitación de suelo edificado de uso comercial: 770 m²

Afectado por las zonas de protección de la ampliación del cementerio.

Sistema de actuación: Compensación.

S-3

Ubicación: En el otro lado de la vía de roda en relación con el S-2.

Superficie: 79.303 m².

Uso global: Industrial y de servicios.

Calificación: Industrial y de servicios.

Ordenación: Zonas verdes públicas: 10 % del suelo ordenado

Aparcamientos públicos: 1 plaza/100m² aprovechamiento

Índice de aprovechamiento global: 0,7 m²/m².

Anchura mínima vías públicas: 12 m

Equipamientos: Según anexo R de P

Sistema de actuación: Compensación.

Aprovechamiento global: 55.512 m²

Aprovechamiento lucrativo: 53.291 m²

Limitación de suelo edificado: de uso comercial: 1586 m²

Afectado por las zonas de protección de la ampliación del cementerio.

Término máximo de ejecución: 8 años.

S-4

Ubicación: Franja exterior y adosada a la vía de Ronda, al lado de la carretera de Inca.

Superficie: 50.491 m².

Uso global: Industrial y de servicios.

Calificación: Industrial y de servicios.

Ordenación: Zonas verdes públicas: 10 % del suelo ordenado

Aparcamientos públicos: 1 plaza/100 m² aprovechamiento

Índice de aprovechamiento global: 0,7 m²/m².

Anchura mínima vías públicas: 12 m

Equipamientos: Según anexo R de P

El Plan Parcial fijará ordenanzas de composición y estética propias de una topología de edificaciones residenciales o singulares

Sistema de actuación: Compensación.

Aprovechamiento global: 35.344 m²

Aprovechamiento lucrativo: 33.930 m²

Limitación de suelo edificado de uso comercial: 2524 m²

Término máximo de ejecución: 8 años

S-5

Ubicación: Franja adosada exteriormente en la vía de Ronda, al lado de la carretera de Pollença.

Superficie: 93.636 m².

Uso global: Industrial y de servicios.

Calificación: Industrial y de servicios.

Ordenación: Zonas verdes públicas: 10 % del suelo ordenado

Aparcamientos públicos: 1 plaza/100 m² aprovechamiento

Índice de aprovechamiento global: 0,7 m²/m².

Anchura mínima vías públicas: 12 m

Equipamientos: Según anexo R de P

El Plan Parcial fijará ordenanzas de composición y estética propias de una topología de edificaciones residenciales o singulares

Se tendrán que continuar las visuales determinadas para el trazado de las calles perpendiculares de la ciudad antigua que llegan hasta la vía de Ronda, es decir, de las calles Lluç y Muntanya.

El aparcamiento del cementerio se mantendrá como de uso público.

Afectado por las zonas de protección de la ampliación del cementerio

Aprovechamiento global: 65.545 m²

Aprovechamiento lucrativo: 62.923 m²

Limitación de suelo edificado de uso comercial: 4.682 m²

Término máximo de ejecución: 8 años

Sistema de actuación: Compensación.

T-1

Ubicación: Al Sur de s'Obac-Crestatx

Superficie: 380.699 m².

Uso global: Terciario, con exclusión de usos residenciales e industriales.

Ordenación: Según las Ordenanzas para la zona industrial y servicios, excepto en los usos.

Zonas verdes públicas: 10 % del suelo ordenado

Aparcamientos públicos: 1 plaza/100 m² aprovechamiento

Índice de aprovechamiento global 0,15 m²/m² referido a la superficie

excluido el parque

Ampliación mínima vías públicas: 12 m
Equipamientos: Según anexo R de P
Aprovechamiento global: 42.105 m2
Aprovechamiento lucrativo: 40.420
Limitación de suelo de uso comercial: 19.035 m2
Término máximo de ejecución: 8 años

Usos permitidos:

-Residencial unifamiliar, exclusivamente como vivienda para guarda anexa a la explotación.

- Comercial.
- Oficinas y administrativo.
- Deportivo.
- Recreativo.
- Cultural y educativo.
- Sanitario asistencial.
- Abastecimientos.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento.
- Religioso.

Usos prohibidos:

- Industrial.
- Transportes.
- Infraestructuras.
- Hotelero.

Sistema de actuación: Compensación.

Cesiones: Terrenos de aproximadamente 10 ha grafiado en los planos de ordenación de estas Normas, para ser dedicado a parque como sistema general.

Resto de Cesiones, según Normas Urbanísticas referidas al resto de la Superficie del polígono excluido el parque.

Condiciones especiales:

- Prever la creación de una pantalla visual mediante especies vegetales de uso tradicional y producidas en Mallorca.
- Revisión exhaustiva de elementos tradicionales que, en la medida de lo posible, se incorporarán al sector.
- Mantenimiento, en la medida de lo posible, de los ejemplares arbóreos más significativos.
- Mantenimiento de los huertos presentes dentro del contexto de la zona verde.
- Implantación de una masa forestal, preferentemente, sobre pastos abandonados de la zona verde.

Contra este acuerdo, q no agota la vía administrativa, se puede interponer el recurso de alzada ante el Consejo Ejecutivo de este Consejo Insular de Mallorca, dentro del plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de la presente publicación.

Contra la desestimación expresa del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación del mencionado recurso. Contra la desestimación por silencio del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la desestimación presunta (tres meses desde la interposición del recurso sin que se haya notificado la resolución).

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo esto en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

El Secretario delegado de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Patrimonio Histórico
Jaume Munar Fullana

— o —

Menorca

Num. 11035

Anuncio de licitación del contrato de servicios consistentes en el refuerzo del servicio de asesoramiento lingüístico del Consell Insular de Menorca, por concurso en procedimiento abierto.

La Comisión de Gobierno de fecha 19.05.2003, aprobó el pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato de servicios consistentes en el REFUERZO DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO LINGÜÍSTICO DEL CONSELL INSULAR DE MENORCA por concurso en procedimiento abierto,

el cual se expone al público por un plazo de ocho (8) días contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOIB, al objeto de que las personas interesadas puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Simultáneamente se anuncia la licitación del contrato de servicios consistentes en el REFUERZO DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO LINGÜÍSTICO DEL CONSELL INSULAR DE MENORCA si bien la licitación se aplazará, cuando resulte necesario, en el caso de que se formulen reclamaciones contra el mencionado pliego.

Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del RD legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el TRRL.

1. ENTIDAD ADJUDICATARIA

- a) Organismo: Consell Insular de Menorca
- b) Dependencias que tramitan el expediente: Servicio de Contratación.
- c) Número de expediente: 12.Ser/2003

2. OBJETO DEL CONTRATO

a) Descripción: contrato de servicios consistentes en el REFUERZO DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO LINGÜÍSTICO DEL CONSELL INSULAR DE MENORCA.

- b) Duración del contrato: UN (1) AÑO, PRORROGABLE.

3. TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

- a) Tramitación: ORDINARIA
- b) Procedimiento: ABIERTO.
- c) Forma: CONCURSO.

4. PRESUPUESTO BASE DE LA LICITACIÓN

El precio máximo de la prestación de este contrato se fija en la cantidad, IVA incluido, de VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS QUINCE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (22.415,28 euros)/AÑO, IVA incluido.

5. OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN

- a) Entidad: CONSELL INSULAR DE MENORCA, www.cime.es
- b) Domicilio: Pça. Biosfera, núm. 5 –Maó-
Pça. Catedral, núm.5 –Ciutadella-
Teléfono: 902 35 60 50
Fax: 971 35 24 83
- c) Fecha límite de obtención de documentación e información: hasta el décimo quinto día (15) día natural después de la publicación en el BOIB.

6. PRESENTACIÓN DE OFERTAS O SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN

- a) Fecha y hora límite de presentación: EL DÉCIMO QUINTO (15) DÍA NATURAL, HASTA LAS 14 HORAS, A CONTAR A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE LA PUBLICACIÓN DE ESTE ANUNCIO EN EL BOIB.
- b) Documentación a presentar: LA QUE FIGURA EN LA CLÁUSULA NÚM. 15 DEL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES.
- c) Lugar de presentación:
 - 1r. Entidad: dependencias administrativas del Consell Insular de Menorca.
 - 2n. Domicilio: PÇA. BIOSFERA, NÚM. 5.
 - 3r. Localidad y código postal: MAÓ, 07703
 - 4t. Correos.

7. APERTURA DE LAS OFERTAS

- a) Entidad: Mesa de contratación.
- b) Domicilio: Pça. Biosfera, núm. 5
- c) Localidad: 07703 Maó
- d) Fecha y hora: se comunicará a los licitadores vía fax o telegrama

8. Gastos de los anuncios: irán a cargo del contratista todos los gastos derivados de la ejecución de la presente actuación, incluidos impuestos, tasas y precios públicos, así como el coste de los anuncios correspondientes a la licitación y por una sola vez, por un importe máximo de 500 euros.

Maó, 21 de maig de 2003

LA PRESIDENTA,
Joana Barceló Martí

— o —

Num. 11036

Anuncio de licitación del contrato de servicios para la realización de refuerzo psicológico para el servicio de droga-dependencias del CIM, por concurso en procedimiento abierto.

La Comisión de Gobierno de fecha 19.05.2003, aprobó el pliego de cláusulas