

b)Clasificació: grupo E subgrupo 5 categoria e

Palma de Mallorca, a 16 de agosto de 2004

El Gerente
Guillermo Soler Serra

— o —

CONSEJERÍA DE INTERIOR

Num. 15146

Periodo de audiencia del segundo borrador de anteproyecto de decreto por el cual se determinan las funciones de las unidades administrativas que integran la Dirección General de Emergencias; así como las acreditaciones, vestuario y vehículos a utilizar por su personal

En fecha 4 de diciembre de 2003 el Consejero de Interior ordenó la iniciación del expediente de elaboración de un decreto que regulase las funciones, acreditaciones, vestuario y vehículos de las unidades administrativas que integran la Dirección General de Emergencias.

Siguiendo el procedimiento de elaboración del anteproyecto, recogido en la Ley 4/2001, de 14 de marzo, del Govern, se otorgó periodo de audiencia a los interesados para que hiciesen sugerencias al texto del primer borrador, sugerencias que han sido recogidas en el articulado.

No obstante lo anterior, desde la remisión del primer borrador, se han introducido modificaciones que no tienen que ver con las sugerencias hechas por los interesados sino que tienen como fundamento adecuar los puestos de trabajo regulados por el borrador a la estructura actual de la Dirección General de Emergencias, que se recoge en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de junio de 2004, de aprobación del texto refundido de la relación de puestos de trabajo correspondiente al personal funcionario al servicio de la administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 100 Ext. de 19 de julio de 2004).

Por ello, y para no vulnerar el principio de audiencia, se otorga un plazo de 15 días hábiles, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de las Illes Balears, para que cualquier interesado haga las sugerencias que considere convenientes al texto de este segundo borrador que se encuentra a su disposición en la sede de la Dirección General de Emergencias de la Consejería de Interior ubicada en la calle Francesc Salvà s/n Es Pinaret. Es Pont d'Inca (Marratxí).

Marratxí, 11 de agosto de 2004

El Director General de Emergencias
Joan Pol Pujol

— o —

CONSEJERÍA DE TRABAJO Y FORMACIÓN

Num. 15139

Notificación de apertura de trámite de audiencia en expedientes sancionadores por infracción a la normativa laboral

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre (BOE del 27) modificada por Ley 4/1999 de 13 de enero (BOE del 14) y por ignorarse el domicilio o no haberse localizado a los destinatarios, mediante el presente edicto se notifica a las empresas que a continuación se relacionan que se abre trámite de audiencia en los expedientes sancionadores que también se indican, para que en un plazo de diez días puedan presentar las alegaciones y documentos que estimen oportunos ante esta Dirección General de Treball i Salut Laboral.

(ver lista en la versión catalana)

Palma, 6 de agosto de 2004

La Directora General de Treball i Salut Laboral
Margalida G. Pizà Ginard

— o —

Secció II - Consells Insulars

Mallorca

Num. 14471

Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca relatiu a l'aprovació definitiva de les normes urbanístiques del PGOU de Palma.

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada el dia 5 de juliol de 2004, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

"Atès l'expedient remès per l'Ajuntament de Palma, referent a la modificació del seu Pla General d'Ordenació Urbana d'aquell municipi, relativa a la nova redacció de les normes urbanístiques de l'expressat instrument, escoltat el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, i atenent a la proposta de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, el Ple del Consell Insular acorda:

1r. Aprovar definitivament la present modificació de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, d'acord amb la nova redacció proposada pel que fa als articles sobre els quals en el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme no se n'ha fet cap observació; així com pel que fa als articles 135 i 137 de les expressades Normes Urbanístiques amb la redacció proposada per l'Ajuntament, tot entenent que es justifiquen per la necessitat d'aparcaments en sòl industrial i terciari i atesa igualment a l'absència d'efectes negatius sobre l'ordenació de les zones respectives; tot indicant com a prescripcions les que s'assenyalen amb relació específicament a les següents disposicions:

1.- Es manté l'article 55, Parcel·lacions urbanístiques il·legals, del document de revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998, per tal que, malgrat es justifica la seva supressió al·legant que està recollit en els articles de sòl rústic, en realitat no existeix la seva remissió al nou article 206.

2.- El contingut de l'article 35 queda fixat d'acord amb l'article 63 del vigent document de revisió del PGO aprova definitivament l'any 1998.

3.- El paràgraf final de l'article 41 (actual art. 70). Tipus bàsics de llicències urbanístiques, queda redactat de la manera següent: «Les quals es desenvoluparan, pel que fa a les determinacions de tramitació o de característiques de tipus tècnic, mitjançant les Ordenances Municipals relacionades a la Disposició addicional única. En cap cas aquestes Ordenances alteraran determinacions urbanístiques establertes a les Normes Urbanístiques.»

4.- El punt 4 de l'article 42 (actual 83). Iniciació i pròrrogues de llicències i finalització d'obres, queda redactat de la manera següent: «El certificat final d'obres Municipal s'emetrà amb caràcter general, fent ús del certificat final d'obres, emès per la direcció facultativa, acreditant que les obres s'han executat d'acord amb la llicència concedida.»

5.- Respecte a les determinacions de l'article 45 (actual art.105) Edificis fora d'ordenació, queda contemplat que els edificis existents amb altura superior al 100% de la permesa (punt e) es mantenen com a fora d'ordenació, així com el manteniment del punt 2 que fa referència al punt e) anterior.

6.- Queda eliminat de l'article 45 (actual art.105) Edificis fora d'ordenació, l'afegit «No obstant en l'edificació afectada simplement per modificació d'alineació, es podrà autoritzar en la zona no afectada obres de consolidació, reforma o ampliació sempre que aquestes no incideixin en la part afectada ni representin augment del valor d'expropiació d'aquesta part.»

7.- Es manté, a la proposta de redacció de l'article 46 (actual art.106). Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent, la frase següent: «... i no es trobi en el supòsit assenyalat a l'apartat 1.e) de l'article anterior.»

8.- A l'article 46 (actual art.106). Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent, es manté que, a la situació 2ª es podran realitzar ampliacions fins arribar al 80%.

9.- A l'article 47 (actual art.107) Edificis existents a Sòl rústic, es manté l'apartat 2 de l'actual article 107 en el que es contemplen les edificacions que siguin clars exponent de l'arquitectura tradicional.

10.- A l'article 47 (actual art.107) Edificis existents a Sòl rústic, en regular les obres en edificis existents en parcel·les inferiors a les mínimes per referència als paràmetres aplicables per a cada zona, resta incorporat l'incís següent: "sempre que aquests no ultrapassin les determinacions dimanants de la legislació i normativa d'aplicació supramunicipal vigent d'aplicació en el sòl rústic.."

11.- A l'article 49 (actual art.110) Estructura general dels usos, així com a l'article 50 (actual art.111) Definicions, es manté l'actual classificació (públic, privat i col·lectiu), atès que aquesta supressió no concorda amb el nou article 30.Sistemes Generals d'Equipament Comunitari (actual art. 58) on es manté que aquests comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi, definició que es manté a les diferents fitxes dels SSGG.

12.- A l'article 50. (actual art.111) Definicions, d'acord amb l'explicitat al punt anterior, es manté l'actual classificació (públic, privat i col·lectiu)

13.- A l'article 53 (actual art. 114) Ús global residencial unifamiliar (1.1), es manté l'actual redacció, atès que a la nova definició proposada es mesclen els conceptes d'ús i tipologia, així com que l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat no concorda amb la definició escrita, la qual es realitza en funció de les separacions a mitgeres i no en funció de l'ús.

14.- Resta suprimit de l'article 53 (actual art. 114) Ús global residencial unifamiliar (1.1), el 2n paràgraf de l'apartat 1.1.

15.- Es manté el punt 3 de l'apartat 6.5 (ús d'aparcaments de vehicles de l'article 58 (actual art.119) Ús global de comunicacions i infraestructures (6).

16.- Es manté la redacció «... o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació» pel final de l'article 59 (actual art.120) 7.2 Espais Lliures Privats.

17.- Es manté l'article 122. Grau segons dimensió del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

18.- A l'article 61, es manté la redacció de l'article 123. Grau segons situació del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

19.- A l'article 64 es manté la redacció de l'article.127 Quadres d'usos de les zones de Sòl urbà, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

20.- A l'article 70 es manté la redacció de l'article 132 (Formació dels PAU) del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

21.- Al l'article 72 es manté la redacció dels articles 135, Formació dels plans parcials; 136, Avanç dels plans d'iniciativa particular; 137, Contingut documental dels Plans Parcials, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

22.- Es mantenen a l'article 87 els punts 3 i 4 prevists a l'article.169, Construccions permeses per damunt de l'altura reguladora (abans altura màxima) del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

23.- Es manté a l'article 90 la redacció de l'article 173, Reordenació de volums, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

24.- Es manté la vigència de l'article 176, Tractament dels espais lliures de parcel·la, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

25.- Es mantenen a l'article 105, els apartats 4, 5 i 6 de l'article 192, Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

26.- Es manté a l'article 109 la redacció de l'article 196. Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació AV, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

27.- Es manté a l'article 111 la redacció de l'article 198, Reordenació d'illes, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

28.- Es manté a l'article 114 la redacció de l'article.201,Adaptació de l'edifici al terreny, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

29.- Es manté a l'article 115 la redacció de l'article 202. Superfície d'ocupació, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

30.- Es manté a l'article 116 la redacció de l'article.203, Separacions o reculades a partions, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

31.- Es manté a l'article 125 la redacció de l'article 212., Ordenances particulars Zones "B". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

32.- Resta modificat l'abast de l'article 136, en allò referent a la definició de paràmetres, fent extensiu el tractament proposat per a les zones "M" de Son Castelló i Can Valero a totes les zones "M" de Palma, per evitar tractaments desiguals entre aquestes zones, tot justificant la previsió dels aparcaments soterrats per la motivació indicada en l'aprovació dels articles 135 i 137.

33.- Es manté la redacció dins la SECCIÓ SISENA. ZONES D'ESPAIS LLIURES:

— Per a l'article 156, la corresponent a la de l'article 243 — Zona EL 1b — del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

— Per a l'article 157, la corresponent a l'article. 244 —Zona EL 1c— del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

— Per a l'article 158, la corresponent a la de l'article.245, — Zona EL 1d— del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

34.- Es manté a l'article 188 la redacció de l'article 275, ARE núm. 59-01. Son Ametller, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998, pel que fa al manteniment dels espais lliures públics i vials.

35.- Resta introduït a l'article 224. Àrees Naturals d'Espècial interès d'alt nivell de protecció (AANP) el següent incís: «S'haurà de redactar un Pla Especial que reculli els ullastrats del terme municipal»

36.- Resta substituït el títol proposat com a "APR" de l'article 227, pel de "ZPR"; restant igualment eliminat el punt 2 del mateix article, tot atenent al fet que, amb la definició que es va fer a l'adaptació del PGOU a les DOT i que es continua proposant a la modificació, i d'acord amb la DA 11ª de les D.O.T., les zones proposades resultaren delimitades transitòriament fins a l'aprovació del Pla Territorial Insular, tot i que en el PGO només s'han definit zones de prevenció de possibles riscos; tot entenent que aquestes zones perviuran com a tals ZPR no fins a l'aprovació del Pla Territorial, sinó fins a l'adaptació del PGOU a aquest instrument mitjançant la figura d'APR i que, en tot cas, les zones detectades com a de vulnerabilitat o contaminació d'aqüífers es seguiran mantenint com a ZPR.

37.- Resta eliminat de l'article 229, Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès (AAPI), el seu punt 2, quant a la referència a la matriu d'ordenació del sòl rústic de les D.O.T., atès que aquesta no s'hi contempla.

38.- Es manté a l'article 236 el paràgraf « Les actuacions dins aquestes zones estaran condicionades a les limitacions imposades pels possibles riscos de vulnerabilitat d'aqüífers, d'incendis i d'esllavissament.» contemplat a l'article 323, Subzones de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR), — del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

39.- Es manté a l'article 237 el paràgraf «Les actuacions dins aquestes zones estaran condicionades a les limitacions imposades pels possibles riscos de vulnerabilitat d'aqüífers, d'incendis i d'esllavissament», contemplat a l'article 324, Zones de Règim especial, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

40.- Es manté a l'article 270 la redacció de l'article 357, Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

41.- Es manté a l'article 271 la redacció de l'article.358, Regulació genèrica de la protecció ambiental N, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998, pel que fa al percentatge màxim de reestructuració i als criteris de composició.

42.- Es manté a l'article 272 la redacció de l'article.359, Resum, tipus d'obres i qualificació de parcel·la, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

43.- Es manté a l'article 298 la redacció de l'article 393, Buits d'il·luminació i ventilació directa, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998, pel que fa a la proporció d'1/8 de ventilació i il·luminació a través d'un porxo.

44.- Es manté a l'article 312 la redacció de l'article 407, Accessibilitat dels locals comercials, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998, pel que fa a la referència al compliment del Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques o norma que el substitueixi o modifiqui.

45.- Es manté la vigència de l'article 426, Determinacions de disseny dels Aparcaments, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

46.- Es manté íntegrament la SECCIÓ SETENA. DOTACIÓ DE SERVEIS, comprensiva dels articles 428, Dotació d'aigua potable; 429, Recollida d'aigües pluvials; 430, Desguàs de pluvials; 431, Instal·lació d'aigua calenta; 432, Instal·lacions lligades a l'energia; 433, Sanejament; 434, Serveis de telecomunicacions i 435, Evacuació de fums, bafes, gasos i aire condicionat, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

47.- Es manté íntegrament la SECCIÓ VUITENA. CONDICIONS TÈCNiques, comprensiva dels articles 436, Parets mitgeres; 437, Protecció contra la humitat; 438, Tancat de parcel·les i solars sense edificar; 439, Construcció de voravies; 440, Passos per a entrada de vehicles i 441, Reserva per a recintes de contenidors a determinats edificis, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998, amb la substitució del contingut del punt 1 de l'article 440 que queda redactat de la manera següent: «1. Els passos per a l'entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voreres es realitzaran d'acord amb el previst a la Llei 3/93 per a la millora de l'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques i al Reglament que la desenvolupa o normes que les substitueixin».

48.- Es manté la redacció del punt 17 de l'article 336 pel que fa a la definició de SEMISOTERRANI d'acord amb la continguda a l'article 452, Definicions sobre edificacions, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998.

49.- Es manté la redacció del punt 18 de l'article 336 pel que fa a la definició de PLANTA BAIXA d'acord amb la continguda a l'article .452, Definicions sobre edificacions, del document de la revisió del PGO aprovat definitivament l'any 1998

50.- Resta suprimit el punt 3 de l'article 294, Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge, tot i que fa referència a un articulat d'un Decret no vigent sobre Condicions d'Habitabilitat.

2n. Considerar que l'Ajuntament de Palma, amb una nova tramitació, pot dur a terme les tasques necessàries per tal de completar la justificació i motivació de les disposicions de les normes urbanístiques que no han resultat objecte d'aprovació definitiva."

Es publiquen les normes urbanístiques:

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Naturalesa i àmbit

1. El Pla general d'ordenació urbana és l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineix els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori, classifica el sòl i estableix els règims jurídics corresponents a cada classe i categoria d'aquest. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament prevists, delimita les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim de les esmentades facultats.

2. El Pla general ha estat redactat de conformitat amb el Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, sobre règim del sòl i ordenació urbana, la legislació supletòria continguda en el Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, la Llei 7/1997, de 14 d'abril, de mesures liberalitzadores en matèria de sòl i col·legis professionals, i resta de legislació urbanística de desenvolupament, tot això d'ara endavant contingut sota la denominació "legislació urbanística vigent".

Article 2. Vigència

1. El Pla general d'ordenació urbana entrarà en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva, d'acord amb l'art. 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la redacció donada per la Llei 39/1994, de 30 de desembre; la seva vigència serà indefinida; compta amb unes previsions programades per a un període de vuit anys, sense perjudici de les seves eventuals modificacions o revisions.

2. El present Pla general substitueix al precedent Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament pel Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en data 31 d'octubre de 1985.

3. L'abast de la substitució se cenyeix al planejament i a les ordenances municipals en els termes establerts a les disposicions transitòries i derogatòria de les presents normes.

4. L'Ajuntament té a càrrec seu instrumentalitzar el règim de publicitat del Pla general d'ordenació urbana a través dels mitjans d'informació que consideri oportú.

Article 3. Efectes del Pla

1. Publicitat. Comporta el dret de qualsevol persona a consultar-lo o a recollir informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada a les presents normes.

2. Executivitat i executorietat. El present Pla general serà immediatament executiu una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta a l'art. 2-1r de les presents normes urbanístiques. L'executorietat implica la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que estan prevists en el Pla, la declaració d'interès general d'aquests i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servei i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciatades per la legislació urbanística i pel mateix Pla.

3. Obligatòrietat. Comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cada una de les seves determinacions, tant per part dels particulars com de la corporació municipal i organismes de l'Administració pública.

Article 4. Revisió

S'entén per revisió del Pla general d'ordenació urbana l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent, per esgotament de la seva capacitat o per l'aparició d'alguna de les circumstàncies que a continuació s'enumeren.

Article 5. Circumstàncies que impliquen revisió del Pla general

1. Quan s'aprovi un Pla d'ordenació territorial o econòmic, d'àmbit supra-municipal i jerarquia superior, que compregui el terme municipal de Palma, llevat que la corporació municipal acordi no tramitar tal revisió perquè resulti innecessària en no afectar les seves determinacions l'estructura general i orgànica del Pla general d'ordenació urbana.

2. L'alteració o variació substancial en les previsions sobre població, renda o ocupació dins de l'àmbit del terme municipal.

3. Quan es produeixi la necessitat d'emprendre alguna actuació que afecti l'estructura que suposi una desviació generalitzada en relació amb el model d'o-

cupació de sòl proposat pel Pla i que no pugui tramitar-se com una modificació puntual.

4. Les modificacions normatives substancials del marc juridicourbanístic que impliquin automàticament la revisió del Pla general.

La Revisió que s'imposi o s'acordi es s'ha de regular per la legislació urbanística aplicable.

Article 6. Revisió del Programa d'actuació

1. L'Ajuntament ha de revisar cada quatre (4) anys el Programa d'actuació contingut en el present Pla general. Si com a conseqüència d'aquesta revisió es modificàs el sòl classificat com a urbanitzable programat, la revisió del Programa es completaria amb les determinacions i documents exigits per al sòl esmentat i s'ha de subjectar a les disposicions enunciatades per a la modificació del Pla general d'ordenació urbana.

2. Transcorreguts vuit (8) anys de vigència del Pla general, l'Ajuntament ha de considerar la conveniència de procedir a la seva revisió perquè s'hagi produït alguna de les circumstàncies abans ressenyades, o per l'aparició de nous objectius o reorientació dels existents, sobrevinguts durant l'execució del Pla general.

Article 7. Documentació

1. DOCUMENTACIÓ VINCULANT.

Amb l'objectiu d'executar les determinacions bàsiques que la legislació estableix per als plans generals (classificació del sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent; definició dels elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori; i establiment d'un programa per al seu desenvolupament i execució), el Pla general d'ordenació urbana de Palma integra una sèrie de documents normatius:

a) Documentació escrita.

- Memòria i annex de la memòria. S'hi recullen les conclusions urbanístiques i s'hi exposen els motius que han portat a la redacció dels criteris i a adopció de les determinacions del Pla general.

- Normes urbanístiques i annexos de l'I al DV. Constitueixen la documentació bàsica de l'ordenació urbanística proposada pel Pla general i defineixen el tractament específic aplicable a cada tipus i categoria.

- Programa d'actuació. Estableix els objectius, directrius i estratègies per al desenvolupament del Pla general a curt, mitjà i llarg termini (quatre anys, vuit anys i fora de programa) amb vista a assolir el model territorial proposat.

- Estudi economicofinancer. On s'avalua el cost econòmic de l'execució del Pla en les etapes fixades, la seva viabilitat real i el caràcter públic o privat de les inversions que s'han de realitzar.

b) Documentació gràfica.

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

2. DOCUMENTACIÓ NO VINCULANT.

La restant documentació del Pla general té caràcter informatiu i posa de manifest quines han estat les dades.

Article 8. Interpretació

1. La interpretació del Pla general d'ordenació urbana correspon a l'Ajuntament EN exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció dels seus respectius àmbits competencials, d'acord amb la legislació en vigor.

2. Les normes urbanístiques del Pla general s'han d'interpretar atenent El seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria.

3. En cas de discrepància entre documents gràfics, té primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengués una interpretació contrària.

4. En el supòsit de falta de coincidència entre documentació escrita i documentació gràfica té prevalença l'escripta.

5. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del Pla té prevalença l'especial sobre el general.

6. Tota interpretació que susciti dubtes raonables requereix un informe tecnicojurídic sobre el tema, en el qual constin les possibles alternatives d'interpretació. La corporació municipal s'ha de definir sobre quina és la correcta i s'incorporarà a partir d'aleshores com a circular aclaridora del Pla general.

7. En la interpretació del Pla prevalen com criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans; als majors espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit;

al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

8. La referència a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, contingut en la documentació del Pla general s'entendrà substituïda per les modificacions legislatives que es duiguin a terme, llevat del supòsit previst a l'art. 5-4t de les presents normes.

TÍTOL I. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 9. Tramitació simultània

Els instruments de planejament que desenvolupin el Pla general poden tramitar-se de forma simultània als instruments d'execució o gestió corresponents (projectes d'expropiació, reparcel·lació, compensació, urbanització...).

Article 10. Incompliment de terminis

L'incompliment, per la iniciativa privada o pública no municipal de les previsions vinculants del programa d'actuació, dels terminis d'execució i dels deures urbanístics, faculta l'Ajuntament, en funció de consideracions d'interès urbanístic i amb l'audiència prèvia de l'interessat i declaració formal d'incompliment, per formular directament el planejament de desenvolupament que sigui procedent; modificar la delimitació de què es tracti; substituir el sistema d'actuació i expropiar, si s'escau, els terrenys que calgués, així com dur a terme totes les mesures que estableix la legislació urbanística.

Article 11. Precisió de límits. Cartografia oficial

1. Els límits dels àmbits de planejament definits pel Pla general poden ser objecte de reajustament, als respectius instruments de desenvolupament, quan afectin els aspectes següents:

- Alineació o línies d'edificació existents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Existència d'arbratge i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

2. La presentació de les diferents documentacions s'ha de realitzar sobre cartografia oficial municipal, i han d'assenyalar-se, si s'escau, les coordenades d'almenys dos punts corresponents a punts fixos al terreny.

CAPÍTOL II. PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT

SECCIÓ PRIMERA. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT

Article 12. Planejament de desenvolupament

El desenvolupament del Pla s'ha d'efectuar mitjançant els instruments de planejament establerts per la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL III. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL

SECCIÓ PRIMERA. INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 13. Ordenances municipals

Als efectes d'aquestes normes, es consideren ordenances municipals totes aquelles disposicions de caràcter general i de competència ordinària municipal que regulen determinats aspectes relacionats amb l'aplicació del planejament urbanístic i usos del sòl, les activitats, les obres i els edificis, tant les que es dictin en compliment del que disposa el Pla general com a complement d'aquest, com les que aprovi l'Ajuntament en exercici de les competències que la legislació li atorga.

La seva tramitació, sempre que no impliqui modificació o revisió del Pla general, s'ha de dur a terme a través del procediment establert a l'art. 49 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Article 14. Registre de solars

1. L'Ajuntament ha de disposar d'un registre de solars, el règim jurídic i de funcionament del qual s'ha d'ajustar a la legislació autonòmica i, en defecte d'aquesta, estatal, en vigor.

CAPÍTOL IV. EXECUCIÓ DE PLANEJAMENT MUNICIPAL

Article 15. Competència

L'execució del planejament correspon a l'Ajuntament, dins de l'àmbit de la seva esfera d'actuació, sense perjudici de la participació de l'Estat, Comunitat Autònoma de les Illes Balears, Consell Insular de Mallorca o altres organismes, dins les seves respectives competències i de la participació dels particulars en l'esmentada execució en els termes establerts a la legislació aplicable.

TÍTOL II. DIVISIÓ URBANÍSTICA DEL TERRITORI I RÈGIM GENERAL DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 16. Divisió del sòl en raó de la seva classificació

1. De conformitat amb la legislació urbanística vigent, el Pla general classifica el terme municipal en sòl urbà, sòl urbanitzable programat, sòl urbanitzable no programat i sòl rústic, cadascun dels quals es s'ha de regir per la legislació urbanística vigent. La classificació es recull en els plans B.01.

2. Els terrenys inclosos en cada una de les classes de sòl participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat, a efectes de desenvolupament i execució del planejament.

Article 17. Divisió del sòl en raó de la seva qualificació

1. Es denomina zona de qualificació urbanística el conjunt de terrenys d'una mateixa classe de sòl que es troben subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació, execució i, en certs casos, de desenvolupament del Pla.

2. S'entén per qualificació detallada les condicions concretes d'ús i edificació de cada predi, així com la destinació pública o privada del sòl.

La concreció dels usos en les àrees de règim especial és funció pròpia del planejament de desenvolupament corresponent.

3. Els usos globals i detallats, així com les normes reguladores dels usos, es recullen en el títol V. L'assignació individualitzada d'usos a cada finca o parcel·la i les seves condicions particulars són matèria pròpia de la regulació específica de la zona en la qual es trobi, continguda en el títol VII.

Article 18. Divisió del sòl en raó de la seva ordenació detallada

1. Segons el grau de detall de l'ordenació continguda en el Pla general i en les diferents classes i categories de sòl es distingeixen els següents tipus d'ordenació:

a) AL SÒL URBÀ:

- Àrees d'ordenació específica
- Àrees de règim singular (ARS)
- Àrees de règim especial (ARE)
- Àrees de planejament incorporat (API)

b) AL SÒL URBANITZABLE (PROGRAMAT I NO PROGRAMAT):

- Sectors: Són aquelles porcions de sòl urbanitzable programat en els quals el Pla general determina l'estructura general de l'ordenació amb la precisió suficient per permetre la redacció de plans parcials i assigna intensitats i usos globals a les diferents zones que s'estableixen.

- Àmbits de sòl urbanitzable no programat, en els quals el Pla estableix les característiques tècniques i les magnituds mínimes que han de complir les actuacions en aquesta categoria de sòl, que es desenvolupa mitjançant programes d'actuació urbanística (PAU).

c) AL SÒL RÚSTIC:

- Protegit
- Comú
- Nuclis rurals

Article 19. Divisió del sòl en raó a la seva gestió i execució

1. SÒL URBÀ:

Unitats d'execució. Contínues o discontinües dins les àrees de repartiment, en les quals és possible garantir el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície.

2. SÒL URBANITZABLE:

2.1. A sòl urbanitzable programat el Pla general delimita sectors per al seu desenvolupament mitjançant plans parcials.

2.2. A sòl urbanitzable no programat el Pla general delimita àmbits per al seu desenvolupament mitjançant programes d'actuació urbanística i plans parcials.

3. Al sòl rústic, el Pla general delimita zones en les quals operen les diferents categories que s'estableixen en aquesta classe de sòl.

CAPÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 20. Tipus d'ordenació

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen els següents tipus d'ordenació:

1. Àrees d'ordenació específica. A sòl urbà, i a través de les ordenances particulars, el Pla és d'aplicació directa i execució immediata sense necessitat d'instrument de desenvolupament, sense perjudici de la necessària concreció de l'aprofitament urbanístic.

2. Àrees de règim singular (ARS). El seu règim jurídic s'estableix en el títol VII, capítol II, seccions vuitena i novena de les presents normes, on es defi-

neixen les seves determinacions.

3. Àrees de règim especial (ARE). Són aquelles àrees en les quals el Pla general estableix que l'ordenació detallada s'efectuï mitjançant pla especial de reforma interior o de rehabilitació.

En els títols VII, VIII i IX d'aquestes normes es recullen els usos, intensitats i tipologies edificatòries a què s'ha d'ajustar l'actuació en les diferents àrees de règim especial.

En el Programa d'actuació del present Pla s'assenyalen els terminis en què ha de ser aprovat el planejament especial de cada una de les àrees de règim especial.

4. Àrees de planejament incorporat. El Pla general defineix com àrees de planejament incorporat els sòls sotmesos a la regulació de planejament sectorial aprovat i el desenvolupament del qual es troba executat o en via d'execució, l'ordenació dels quals es considera compatible amb el model d'estructura urbana proposat en el Pla general.

Aquestes àrees s'han de regir per les seves pròpies determinacions i d'acord amb el pla d'etapes aprovat, tret del que es refereix al règim de llicències. Supletòriament són d'aplicació els terminis establerts en el Programa d'actuació del Pla per al compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització, així com per sol·licitar llicència d'edificació.

En cas d'incompliment del Pla d'etapes en els plans corresponents a aquestes àrees, l'Ajuntament ha de procedir conformement a la legislació urbanística aplicable.

Article 21. Condicions per edificar a sòl urbà

1. El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposi el present Pla general i el planejament que el desenvolupi, està subjecte a la de no poder ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixés la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant les garanties i les previsions establertes als articles 39.1, 40.1 i 3, i 41 del Reglament de gestió urbanística, per a cada cas, i a les presents normes.

2. Tenen la consideració de solar aquelles superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació que comptin amb els serveis mínims que a continuació s'assenyalen en algun dels seus fronts de façana, corresponents a l'alineació oficial, que afrontin amb vial o espai lliure públics.

a) En zones on l'ús residencial es limiti a habitatge unifamiliar i a les zones B2a i D2a quan es projectin habitatges unifamiliars que no constitueixin promocions de conjunt de més de dos habitatges.

- Abastament d'aigua.
- Evacuació d'aigües residuals
- Subministrament d'energia elèctrica.
- * Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió per la vora del vial o espai lliure públics amb el qual confronti la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries.
- Accés públic rodat o per a vianants.

* La parcel·la, si s'escau, ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme i ha d'estar pavimentat en tota la seva longitud de façana. Si confronta amb espai lliure públic o viari per a vianants, l'accés de vehicles pot ser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament com a propietari del vial.

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

* Tant el ferm com la base d'explanació han de tenir la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles.

* Vorada al front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingui prevista la construcció de voreres.

b) A la resta de zones. Serveis obligatoris mínims:

- Abastament d'aigua

* Canalització de la xarxa general al vial o espai lliure públic amb què confronti la parcel·la.

* Garantia de subministrament a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia tant per a la població existent com per a la previsible.

- Evacuació d'aigües residuals.

* La canalització ha de tenir capacitat d'abocament suficient en tot el seu recorregut a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia, tant per a l'edificació existent com per a la que pogués arribar a construir-se.

- Així mateix ha de comptar amb els serveis prevists en els punts referents a accés rodat, subministrament d'energia elèctrica de l'apartat a d'aquest article.

CAPÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 22. Definició

1. El sòl urbanitzable comprèn els terrenys que el Pla general declara aptes per ser urbanitzats, i el desenvolupament i execució del qual està continguda a les determinacions del Programa d'actuació del present Pla general.

2. Dins el sòl urbanitzable, el Pla estableix les següents categories:

a) Sòl urbanitzable programat (SUP), constituït per aquell el planejament parcial del qual ha de ser aprovat en els terminis prevists al Programa d'actuació.

b) Sòl urbanitzable no programat (SUNP), integrat per aquell el desenvolupament del qual només pot efectuar-se mitjançant l'aprovació d'un Programa d'actuació urbanística (PAU).

Article 23. Revisió del Programa d'actuació urbanística

1. El Programa d'actuació urbanística del Pla general ha de ser revisat per l'Ajuntament cada quatre (4) anys i com a conseqüència de l'esmentada revisió pot, segons els casos:

a) Excloure del sòl urbanitzable programat part d'aquest per a la seva incorporació al sòl urbà, si en execució del Pla aquests terrenys arriben a disposar de les condicions previstes a la legislació urbanística, sempre que els esmentats terrenys estiguin inclosos dins un sector els propietaris del qual hagin complert tots els deures legals i aquells derivats del planejament.

b) Excloure del sòl urbanitzable programat part d'aquest per a la seva incorporació al sòl urbanitzable no programat o al sòl rústic, quan el programa no s'hagués duit a terme dins del termini establert a l'efecte, o quan les circumstàncies urbanístiques aconsellin tals mesures, d'acord amb els criteris establerts en el Pla general.

c) Ampliar en uns altres quatre (4) anys i per a part de l'esmentat sòl, el límit temporal de les previsions del Programa d'actuació, o en un termini menor que s'estimi convenient d'acord amb les circumstàncies existents en aquelles parts del sòl urbanitzable programat

2. La revisió del Programa d'actuació l'ha d'aprovar l'Ajuntament de Palma a través del tràmit establert a la legislació urbanística, llevat de si l'esmentada revisió comporta la modificació de la classificació del sòl urbanitzable programat, supòsit en el qual s'ha de subjectar al que disposa l'esmentat text legal per a la modificació de plans.

3. La reclasseficació de sòl urbanitzable programat com a no programat o com rústic, en cap cas no confereix dret d'indemnització si es produeix una vegada transcorregut el termini previst per al desenvolupament i execució dels respectius plans o programes d'actuació urbanística, excepte en el supòsit de no haver-se portat a efecte per causes imputables a l'Administració municipal.

Article 24. Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat

1. El desenvolupament del sòl urbanitzable no programat s'ha d'efectuar a través del corresponent programa d'actuació urbanística. Mentre no s'aprovi el dit PAU, els terrenys així classificats pel Pla general estan subjectes al mateix règim jurídic del sòl rústic.

2. El PAU s'ha de redactar d'acord amb el que disposa la legislació urbanística aplicable. L'aprovació del programa implica la declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació als efectes expropiatoris prevists a l'esmentada legislació.

3. Les determinacions del PAU s'han de desenvolupar mitjançant la formulació del corresponent pla parcial, l'aprovació del qual pot ser simultània a la del programa d'actuació urbanística.

4. Tant el PAU com el pla parcial que el desenvolupa han d'incorporar com determinacions vinculants aquelles que el Pla estableix en el títol VI d'aquestes normes.

5. L'execució del pla parcial s'ha d'ajustar al sistema d'actuació que determini el PAU. Els promotors de l'execució, a més de les limitacions, obligacions i càrregues previstes legalment, han de costejar les obres exteriors d'infraestructura sobre les quals recolza l'actuació urbanística que siguin necessàries perquè el sòl objecte del PAU quedi degudament enllaçat amb les xarxes viàries i serveis integrants de l'estructura urbana.

Article 25. Desenvolupament del sòl urbanitzable programat

1. El sòl urbanitzable programat s'ha de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents als sectors delimitats en els plans de classificació B.01.

2. Els plans parcials que desenvolupin els sectors de sòl urbanitzable programat delimitats en el Pla general s'han de subjectar a les determinacions i condicions d'actuació que s'estableixen al títol VI de les presents normes, a les ordenances municipals i al que disposa la legislació urbanística aplicable.

CAPÍTOL IV. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Article 26. Definició

Constitueixen el sòl rústic els terrenys del terme municipal que el Pla

general no inclou dins les categories d'urbà i urbanitzable; particularment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són classificats així per tal que romanguin al marge del procés d'urbanització.

Article 27. Destinació

1. El sòl rústic comprèn la part del terme municipal que el Pla general destina a activitats pròpies del medi rural. Qualsevol que sigui la seva qualificació està mancada d'aprofitament urbanístic. Les limitacions a l'edificació, a l'ús i a les transformacions que sobre aquell imposassin aquestes normes no donen dret a cap indemnització, sempre que tals limitacions no afectin el valor inicial que posseeix el terreny pel rendiment no urbanitzable.

2. Tenen la consideració d'activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques a sòl rústic les vinculades als usos següents:

a) Els afectes a l'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi rural.

b) Els recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc del que disposa la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres o a l'empara del que disposa la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears i,

c) Els usos complementaris de l'activitat tradicional.

3. El contingut normal del dret de propietat a sòl rústic ve determinat pel rendiment agrícola, forestal, ramader, cinegètic o natural, sense perjudici de les autoritzacions atorgables per l'òrgan autònom competent, previstes a la legislació urbanística. En cap cas i a cap efecte no es pot reconèixer expectatives urbanístiques al sòl rústic.

4. Si com a conseqüència d'esdeveniments naturals o provocats es causés degeneració de les característiques que sostenen la pertinença d'un terreny a una qualificació determinada de sòl rústic l'esmentada circumstància no és motiu suficient per modificar la qualificació, sinó que, al contrari, s'han de posar en pràctica les mesures apropiades per a la regeneració de les condicions originàries.

CAPÍTOL V. RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS

SECCIÓ PRIMERA. DETERMINACIONS GENERALS

Article 28. Definició i estructura dels sistemes generals

1. Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableix el Pla general, conformement al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

2. D'acord amb el model urbà adoptat, el Pla estableix els següents tipus de sistemes generals:

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

3. Els sistemes generals definits pel Pla general es delimiten en els plans B.01, amb una trama específica per a cada un dels tipus enunciat a l'apartat anterior, si bé s'inclouen en les diferents classes de sòl a efectes de la seva valoració i obtenció.

Article 29. Regulació dels sistemes generals

1. La inclusió de terrenys i edificacions com a sistema general comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen en la trama urbana.

2. La regulació particular de cada un dels usos a què es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent les condicions que han de respectar-se en la seva execució, es contenen en el títol V d'aquestes normes. Aquestes condicions han de ser respectades en tot cas pels plans especials i pels corresponents projectes tècnics i d'urbanització que, per a l'execució dels esmentats elements, puguin formular-se.

Article 30. Sistema general d'equipament comunitari (SGEC)

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

El règim d'usos i edificació serà l'enunciat a l'art. 57 i a la normativa o directrius incloses a les fitxes de sistemes.

Per la seva funció poden ser dels següents tipus:

1. SOCIOCULTURAL (SGEC/SC)

Comprèn els equipaments culturals de nivell o àmbit urbà, tals com Ses Voltes, la Llotja, etc.

2. DOCENT (SGEC/DG)

Comprèn els centres destinats a l'ensenyament al servei de tot el municipi, tals com universitaris, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del

mateix tipus.

3. ASSISTENCIAL (SGEC/AS)

Comprèn els serveis d'atenció i cura a les persones, tals com les residències d'ancians, etc.

4. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL (SGEC/AD)

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

5. ESPORTIU (SGEC/DP)

Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat de domini públic o privat, tals com a l'Hipòdrom de Son Pardo, el Poliesportiu de Son Moix, estadis de futbol, etc.

6. SEGURETAT (SGEC/SE)

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

7. SANITARI (SGEC/SGEC)

Comprèn els centres sanitaris d'ús públic o col·lectiu que continguin residència de malalts o assistits, o que tinguin un alt grau d'especialització, tals com Son Dureta, la Policlínica Miramar, el segon hospital, etc.

8. RELIGIÓS (SGEC/RL)

Comprèn els centres religiosos representatius i d'ús col·lectiu tals com la Catedral, etc.

9. CEMENTERI (SGEC/CE)

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

10. COMERCIAL (SGEC/CO)

Comprèn els establiments dedicats al comerç segons el Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/1996, de 12 de desembre, de la CAIB).

11. RECREATIU (SGEC/RE)

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

Article 31. Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)

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

El règim d'usos serà l'enunciat a l'art. 58 i a la normativa o directrius incloses a les fitxes de sistemes, a més de l'especificada a la normativa aplicable.

Per la seva funció poden distingir-se'n els següents tipus:

1. XARXA VIÀRIA (SGCI-RV)

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

Vénen grafats en el pla a escala 1/10000, B.01 (estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl. Sistemes generals).

2. INSTAL·LACIONS I SERVEIS (SGCI-IS)

Comprèn els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i cursos de torrents, centres de producció, emmagatzematge, i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 i 66 kV, subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzemament i poliducte de productes petrolífers, dipòsits de vehicles, etc.

3. TRANSPORTS (SGCI-TP)

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

4. TELECOMUNICACIONS (SGCI-TC)

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

Article 32. Sistema general d'espais lliures (SGEL)

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

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

Per la seva funció poden ser dels següents tipus:

1. SISTEMA GENERAL D'ESPais LLIURES DE PARCS PÚBLICS (SGEL/PJ).

Comprèn els espais lliures públics destinats al lleure de la població i a la protecció dels sistemes naturals, així com al manteniment de les condicions higièniques, microclimàtiques i estètiques de la ciutat, tals com l'illa de Cabrera, el bosc de Bellver, la Falca Verda i el parc de les Estacions, entre d'altres.

2. SISTEMA GENERAL D'ESPais LLIURES DE ZONES DE LLEURE I EXPANSIÓ (SGEL-ZO).

Comprèn els espais lliures públics, no necessàriament enjardinats, i destinats a facilitar la relació social i expansió dels ciutadans, tals com les platges de Cala Major, Can Pere Antoni, Cala Gamba i l'Arenal.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

Article 33. Desenvolupament per planejament de detall

1. S'ha de realitzar a través de plans especials, excepte que el Pla contingui les determinacions necessàries o que estiguin inclosos o puguin arribar a estar-ho en polígons a desenvolupar per plans parcials o especials segons el mateix Pla general.

2. Els sistemes generals poden desenvolupar-se per unitats completes o per parts diferenciables, als efectes de les quals l'Ajuntament delimitarà els corresponents polígons, unitats d'execució o, si s'escau, actuacions aïllades.

3. El desenvolupament dels sistemes generals les determinacions dels quals vinguin contingudes en el Pla o elements d'aquests s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, en funció de la matèria específica.

4. Malgrat el paràgraf anterior, l'Ajuntament ha d'acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals mitjançant pla especial, quan calgui reajustar les reserves de sòl previstes en el Pla general o quan resulti convenient requerir la coordinació entre la implantació de l'element i el seu entorn més immediat.

5. Fins i tot tant siguin formulats els plans especials a què es refereix l'apartat anterior, i llevat d'indicació en contra d'aquestes normes, tota intervenció que tendeixi a l'execució dels elements esmentats, bé sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, ha de respondre a un projecte unitari coherent amb les determinacions del Pla i s'ha de subjectar a les normes d'aquest, en especial, a les classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants que el Pla estableix.

6. Els elements de sistemes generals inclosos a sòl urbanitzable, programat o no programat, delimitats pel Pla general, requereixen prèviament a la seva execució, l'aprovació dels plans parcials que desenvolupin els sectors corresponents, sense perjudici, en tot cas, de les determinacions que sobre això puguin contenir-se en el programa d'actuació urbanística corresponent i de la facultat municipal d'obtenir anticipadament els sòls destinats a sistemes generals.

SECCIÓ TERCERA. OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Article 34. Procediment general

1. Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat pel present Pla a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.

2. La qualificació del sòl com a sistema general comporta l'interès general dels usos i activitats a què l'esmentat sòl es destina o que s'hi ubiquen. En virtut del Pla, l'Ajuntament està facultat per imposar la continuïtat de tals usos i activitats de titularitat privada en els sistemes generals.

SECCIÓ QUARTA. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Article 35. Programació

L'execució de les obres i instal·lacions en els sistemes generals s'ha de portar a terme d'acord amb la programació i els terminis prevists en el Pla general i exigeix l'efectiva coordinació de les actuacions i inversions públiques i privades, segons els casos, en consonància amb les previsions que en aquest sentit estableix el Pla.

No obstant això, l'Ajuntament pot executar els sistemes generals i equipaments avançant els terminis prevists en benefici de la consecució dels objectius del Pla.

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

CAPÍTOL I. COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

SECCIÓ PRIMERA. INTRODUCCIÓ

Article 36. Objecte

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

Article 37. Formes d'intervenció

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

- Llicències urbanístiques.
- Ordenis d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.
- Inspecció urbanística.

SECCIÓ SEGONA. LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 38. Actes subjectes a llicència

1. Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal.

2. Estan subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats en els art. 2 i 6 de la Llei 10/90, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (d'ara endavant LDU), i en general qualsevol activitat de realització d'obres i d'ús.

3. En tot cas estan sotmeses a prèvia llicència municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; les parcel·lacions, agregacions, segregacions o qualsevol altres actes de divisió de finques o predis a sòl rústic; instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials, i magatzems i la modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors i la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

Article 39. Procediment per a l'atorgament de llicències

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ha d'ajustar al que disposa la legislació aplicable, en aquestes normes i en les ordenances municipals.

Article 40. Competència i òrgan municipal competent

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

2. L'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències de tota classe és el que estableix el Reglament de la Gerència d'Urbanisme.

Article 41. Tipus bàsics de llicències urbanístiques

Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:

- parcel·lació
- urbanització
- obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així

com les de conservació, reparació i millora

- obres menors
- primera utilització de les edificacions o modificació d'ús
- instal·lació
- obertura
- obres i usos de caràcter provisional

Aquestes es desenvoluparan mitjançant ordenances municipals, que en cap cas no alteraran paràmetres urbanístics establerts a les normes.

Article 42. Iniciació i pròrrogues de llicències, i acabament d'obres

1. L'autoritat municipal competent ha de fixar en l'acte d'atorgament de la llicència els termes d'inici, interrupció màxima i acabament de les obres. Aquest darrer no serà superior a 24 mesos.

2. Les activitats autoritzades per llicència s'han d'iniciar dins els terminis fixats a l'acte del seu atorgament, que és de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.

3. Referent al règim de pròrrogues, tant de l'inici com de la conclusió de les obres, hom s'ha d'ajustar al que disposa la legislació urbanística aplicable (Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears).

4. El certificat final d'obres municipal s'emeta amb caràcter general, fent ús del certificat final d'obres, emès per la direcció facultativa.

CAPÍTOL II. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Article 43. Cèdula urbanística

1. L'Ajuntament pot crear a través d'ordenança municipal la cèdula urbanística, com a document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució o sector i altres circumstàncies que es presentin als terrenys compresos en el terme municipal.

2. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior correcció dels errors materials o de fet que continguessin i en cap cas no podrà alterar els drets i obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

CAPÍTOL III. DEURES DE LA CONSERVACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEURE GENERAL DE CONSERVACIÓ

Article 44. Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions

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

TÍTOL IV. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 45. Edificis fora d'ordenació

1. Es consideren exclusivament fora d'ordenació:

a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari i a la zona de protecció, sense que, a aquest efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar a les futures construccions un xamfrà de longitud igual o inferior a quatre (4) metres.

b) Les edificacions o instal·lacions que ocupin, totalment o parcial, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst a les esmentades zones pel Pla general.

c) Les edificacions situades a sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin la seva total demolició.

d) Les edificacions ocupades en la seva totalitat pels usos d'indústria (4.1), tallers (4.3) i estacions de servei, prohibits a cada zona.

e) Els edificis situats en qualsevol classe de sòl que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables, i els que són legalitzables però no han procedit a la seva legalització, mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i el seu atorgament.

2. Als edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització o d'increment de valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir als edificis esmentats o els hagin d'ocupar. No obstant això, en l'edificació afectada simplement per modificació d'alineació, es poden autoritzar a la zona no afectada obres de consolidació, reforma o ampliació sempre que aquestes no incideixin en la part afectada ni representin augment del valor d'expropiació d'aquesta part.

Als edificis assenyalats a l'apartat e, mentre es mantingui la condició de fora d'ordenació no pot realitzar-se cap tipus d'obra, ni tan sols les permeses a la resta d'edificis que es troben fora d'ordenació.

Article 46. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent

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

Situació 1a:

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

En les edificacions existents en espais lliures públics que compleixin les condicions citades i siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, una vegada hagin passat a domini públic, poden realitzar-se obres de reforma i destinar-les a usos socioculturals.

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

Situació 2a:

Que sense excedir de l'edificabilitat al solar, incompleix algun altre paràmetre de zona, o bé en l'edificació no hi ha el xamfrà preceptiu de 4 m es poden fer reformes i canvi d'ús, dins els permesos a la zona, i es poden realitzar ampliacions fins a assolir el 100% de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'ha

d'ajustar a la resta dels paràmetres de la zona, si bé en els casos en els quals en l'edificació no hi hagi el xamfrà preceptiu de 4 m, a les obres d'ampliació aquest no s'ha de preveure. També s'autoritzaran les obres permeses en la regulació de la situació 1a i les que permeten reparar els incompliments de paràmetres de zona.

No es considera incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres considerades en aquest article, les dimensions de les volades en façanes de vials i espais lliures públics.

En els sistemes d'equipaments comunitaris existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació es permetran ampliacions fins a esgotar l'aprofitament màxim donat pel Pla general. L'ampliació proposada s'ha d'adaptar a les condicions d'edificació definides a la seva ordenança corresponent, excepte la separació mínima a límits. Es permeten, així mateix, ampliacions de les mides màximes dels usos existents legalment establerts amb les limitacions degudes a les seves condicions d'edificació.

2. Als edificis existents situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents de l'esmentat ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los-hi, el nombre màxim d'habitats permesos és el resultat de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts. Ha de destinar-se si s'escau la superfície edificada restant als altres usos compatibles en les ordenances.

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el nombre màxim resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, pot mantenir-se o reduir-se el nombre d'habitats existents, però en cap cas no augmentar-se.

En edificis que no el superin pot esgotar-se l'esmentat nombre màxim.

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

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

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

6. En edificis construïts a l'empara de qualsevol normativa anterior, i que incompleixin la profunditat edificable permesa pel Pla, es permetrà construir sobre els elements resistents actuals, sempre que no se sobrepassi l'aprofitament permès pel Pla, ni un 10% de la profunditat edificable.

Article 47. Edificis existents a sòl rústic

1. Als edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent a sòl rústic són d'aplicació les disposicions generals contingudes en els articles 45 i 46.

2. Quan aquests edificis es trobin en parcel·les de superfície inferior a les mínimes que exigeix el Pla general, s'han d'aplicar els paràmetres edificables que corresponguin a la zona.

TÍTOL V. NORMES REGULADORES DELS USOS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 48. Objecte

Els preceptes reguladors d'aquest títol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions i fixen els usos que s'hi poden desenvolupar, segons les diferents categories de sòl que es defineixen en el present Pla general.

SECCIÓ SEGONA. ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS I DEFINICIONS

Article 49. Estructura general dels usos

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

1. Segons la seva assignació urbanística:

- ús global
- ús detallat

2. Segons la seva titularitat:

- usos de domini públic
- usos de domini privat

3. Segons la seva compatibilitat:

- usos permesos
- usos condicionats
- usos prohibits

Article 50. Definicions

Usos global i detallat:

Ús global és l'establert pel Pla per definir la destinació genèrica de cada zona. Aquesta categorització d'ús únicament té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori.

Els usos globals poden ser:

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

Ús detallat és el recollit de forma més detallada pel Pla per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

Usos de domini públic i privat:

Usos de domini públic. En compliment dels articles 19.1.c i 29.1.d i e del Reglament de planejament, el Pla general determina la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists, l'existència dels quals amb l'esmentada titularitat es consideri d'interès públic i social.

Usos de domini privat. En compliment dels articles 19.1.c i 29.1.d del Reglament de planejament el Pla general proposa la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

Usos permès, condicionat i prohibit:

Ús permès és aquell que autoritza el Pla de forma alternativa per a cada una de les zones.

Ús condicionat és aquell que està subjecte a una autorització prèvia partint del compliment d'uns requisits legals.

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

Tots els usos no inclosos com permesos en cada règim d'usos es consideren prohibits.

SECCIÓ TERCERA. CLASSIFICACIÓ DELS USOS GLOBAIS I DETALLATS. DEFINICIONS

Article 51. Classificació dels usos globals i detallats

Als efectes del que disposen aquestes normes i les contingudes en els plans que desenvolupin el Pla general, els usos es classifiquen segons s'indica en el següent quadre:

Veure taula a la versió castellana

Article 52. Ús global rural (primari) (0)

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

Classificació i definició dels usos detallats. Se subdivideix en els següents usos detallats:

0.1. ÚS AGRÍCOLA-RAMADER

Comprèn totes aquelles activitats de caràcter extensiu i/o intensiu relacionades amb la sembra, esment, collita i emmagatzemament provisional de productes vegetals conreats o l'explotació de masses arbòries i arbustives naturals, així com les activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals.

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

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

0.2. ÚS EXTRACTIU

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

0.3 ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES.

Seràn considerades com tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

En qualsevol cas s'entenen compreses dins aquest apartat, les activitats complementàries a què es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincula als instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la matriu d'ordenació del sòl rústic de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència, relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

Article 53. Ús global residencial unifamiliar (1)

Definició de l'ús global. És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. A efectes de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del medi ambient, el Pla general considera l'ús detallat habitatge unifamiliar (1.1) com d'especial protecció.

Classificació i definició dels usos detallats:

1.1. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

És el situat en un edifici aïllat, quan està separat de qualsevol altre edifici per una distància igual al doble de la separació a límits establerta a cada zona, i amb accés exclusiu.

En solars la superfície dels quals sigui major del doble de l'establerta com a mínima, es permet presentar sense necessitat d'estudi de detall, projecte únic, sense que se sobrepassi la densitat màxima permesa, i es permeten fins i tot serveis comuns.

La densitat de població és d'un habitatge per la unitat de superfície equivalent a la parcel·la mínima establerta a cada zona.

Article 54. Ús global residencial plurifamiliar (2)

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

A efectes de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del medi ambient, el Pla general considera els usos detallats habitatge col·lectiu o plurifamiliar (2.1) i residencial comunitari (2.2) com d'especial protecció.

Classificació i definició dels usos detallats:

2.1. HABITATGE COL·LECTIU O PLURIFAMILIAR

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

2.2. RESIDENCIAL COMUNITÀRIA

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació com col·legis majors, residències, albergs, etc.

Article 55. Ús global industrial (secundari) (3)

Definició de l'ús global. És el corresponent a la transformació i emmagatzematge de matèries i productes elaborats.

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

3.1. INDUSTRIAL

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes, inclosos escorxadors, etc.
Indústria de transformació agrària
Indústria en general

3.2. MAGATZEMS

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

Dins aquest ús es distingeixen les següents categories:

Categoria 1a

Els béns o materials objecte d'emmagatzematge, que no produeixen molèsties degudes a producció d'olors, despreniment de gasos, pols, renou inevitable en la seva manipulació, ni poden ser causa de perills d'explosió o

incendis.

S'entenen dins aquesta categoria les activitats que compleixin les següents característiques :

- La superfície total ocupada per aquesta activitat no superi els 200 m².
- Quan la càrrega de foc ponderada i corregida, segons l'apèndix I, del Reglament CI d'establiments industrials, no sigui superior a 333 MJ/m² (80 Mcal/m²).
- Quan existeixin instal·lacions d'indole mecànica, elèctrica o tèrmica de potència total no superior a 10 kW. No computa a aquests efectes la potència elèctrica destinada a enllumenat i/o a resistències elèctriques.

Categoria 2a

Els béns o materials objecte d'emmagatzematge, que no produeixen molèsties degudes a producció d'olors, despreniment de gasos, pols, renou inevitable en la seva manipulació, ni poden ser causa de perills d'explosió o incendis.

S'entendran dins aquesta categoria les activitats que compleixin les següents característiques :

- La superfície total ocupada per aquesta activitat superi els 200 m².
 Quan la càrrega de foc ponderada i corregida, segons l'apèndix I, del Reglament CI d'establiments industrials, no sigui superior a 833 MJ/m² (200 Mcal/m²) i 500.000 MJ (119400 Mcal) totals.
 Quan existeixin instal·lacions d'indole mecànica, elèctrica o tèrmica de potència total no superior a 25 kW. No computa a aquests efectes la potència elèctrica destinada a enllumenat i/o a resistències elèctriques.

Categoria 3a

Els béns o materials objecte d'emmagatzematge que originen algun tipus de les molèsties o perills citats a les anteriors categories.

Tots els magatzems que superin els 200 m² de superfície útil, (categories 2a i 3a) han de tenir zona de descàrrega.

3.3. TALLERS INDUSTRIALS

Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i estris, la producció artesana i les arts plàstiques, bugaderies, tintorereries, tallers de reparació de vehicles, túnels de rentat de cotxes i similars.

Dins aquest ús es distingeixen les següents categories:

Categoria 1a

Els destinats a activitats que no produeixen molèsties degudes a producció d'olors, despreniment de gasos, pols, renou inevitable en la seva manipulació, ni poden ser causa de perills d'explosió o incendis.

S'entenen dins aquesta categoria les activitats que compleixin les següents característiques :

- La superfície total ocupada per aquesta activitat no superi els 200 m².
- Quan la càrrega de foc ponderada i corregida, segons l'apèndix I, del Reglament CI d'establiments industrials, no sigui superior a 333 MJ/m² (80 Mcal/m²).
- Quan existeixin instal·lacions d'indole mecànica o elèctrica de potència total no superior a 10 kW. No computa a aquests efectes la potència elèctrica destinada a enllumenat i/o a resistències elèctriques.
- Quan existeixin instal·lacions d'indole tèrmica, amb un màxim de potència equivalent a 50 kW (43200 Kcal/h).

Categoria 2a

Els destinats a activitats que produeixen molèsties considerades d'índex baix o mitjà degudes a producció d'olors, despreniment de gasos, pols, renou inevitable en la seva manipulació, però que no comportin perills d'explosió o incendis.

S'entenen dins aquesta categoria les activitats que compleixin les següents característiques :

- La superfície total ocupada per aquesta activitat superi els 200 m².
- Quan la càrrega de foc ponderada i corregida, segons l'apèndix I, del Reglament CI d'establiments industrials, no sigui superior a 833 MJ/m² (200 Mcal/m²) i 500.000 MJ (119400 Mcal) totals.
- Quan existeixin instal·lacions d'indole mecànica o elèctrica de potència total no superior a 25 kW. No computarà a aquests efectes la potència elèctrica destinada a enllumenat i/o a resistències elèctriques.
- Quan existeixin instal·lacions tèrmiques, amb un màxim de potència tèrmica equivalent a 100 kW (86400 Kcal/h).

Categoria 3a

Els destinats a activitats no incloses en les anteriors categories i que comportin perills d'explosió o incendis.

Tots els tallers que superin els 200 m² de superfície útil (cat. 2a i 3a), han de tenir zona de descàrrega.

Article 56. Ús global serveis (terciari) (4)

Definició de l'ús global. Activitats destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics o monetaris o integrables al sector hotelier, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

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

4.1. ÚS COMERCIAL

Activitats així definides a l'art. 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97), llevat de les definides específicament en aquest Pla, relatives a l'ús global industrial i estacions de servei.

L'activitat de lloguer de cotxes requereix la justificació de l'existència de places d'aparcament suficients per allotjar tota la flota de cotxes adscrits a l'activitat.

En els comerços a partir d'una superfície superior a 500 m² les tasques de càrrega i descàrrega, han de ser realitzades a l'interior.

4.1.1. ESTACIONS DE SERVEI DE COMBUSTIBLES I/O CARBURANTS

1. Als efectes d'aquestes normes i sense cap perjudici del que estableixin les vigents reglamentacions o normatives d'àmbit estatal o autonòmic, en matèria d'emmagatzematge i expedició de carburants i/o combustibles, líquids o gasos líquats, s'entén per estació de servei de combustibles i/o carburants tota estació, parada o establiment, amb dipòsit o dipòsits d'emmagatzematge i un o més aparells (assortidors) per a l'expansió dels productes esmentats, destinats bàsicament als vehicles automòbils.

2. L'ús d'aquestes instal·lacions queda prohibit a totes les zones del sòl urbà del terme municipal de Palma, excepte a l'agrupació de zones M, agrupació de zones S, equipament comunitari comercial, sistemes generals inclosos a l'ARE/80-02, aeroport, següents:

SGC1/TP-P, 80-02-E
 SGC1/TP-P, 80-01-P
 SGC1/TP-P, 80-03-P
 SGC1/TP-P, 80-04-P
 SGC1/TP-P, 80-01-E
 SGC1/TP-P, 80-05-P

Sistemes generals inclosos a l'ARE/88-01, port, següents:

SGC1/TP-P, 88-01-E
 SGC1/SE-P, 15-03-E
 SGC1/SE-P, 15-04-E

Sistemes generals inclosos a la zona marítimoterrestre següents:

SGEL/20-P, 15-01-E
 SGEL/20-P, 14-01-E
 SGEL/20-P, 77-02-E
 SGEL/20-P, 77-03-E
 SGEL/20-P, 79-06-P
 SGEL/20-P, 79-01-E
 SGEL/20-P, 79-07-P
 SGEL/20-P, 79-02-E
 SGEL/20-P, 81-01-E
 SGEL/20-P, 82-01-E

Així com a les zones IFOa, a les quals es permet únicament en situació 4, excepte a l'agrupació de zones M, on també es permet en situació 2, en edifici d'ús de garatge o aparcament i/o d'altres usos amb els quals la compatibilitat amb les instal·lacions d'emmagatzematge i expedició de carburants o combustibles no estigui prohibida per la normativa específica d'instal·lacions de subministrament de combustibles i/o carburants, o per la normativa en matèria d'activitats classificades (Decret 18/1996, de 8 de febrer de la CAIB).

3. Dins el sòl urbanitzable, en totes les seves categories, només es pot permetre l'ús de subministrament de combustible i/o carburant als usos globals de secundari i de terciari, d'equipament comunitari comercial, i d'infraestructura, per la qual cosa els planejaments de desenvolupament corresponents, han de tenir en compte aquestes prohibicions de l'ús del subministrament de combustible o carburant, fent-ho constar expressament a la seva normativa. Igualment aquest article és d'aplicació als urbanitzables que comptin amb el seu planejament de desenvolupament ja aprovat, i per a les zones assenyalades.

Respecte al sòl urbanitzable no programat, i pel qual fa a l'obtenció d'autoritzacions d'interès general per a l'ús de subministrament de combustible i/o carburant, l'òrgan competent ha d'acreditar i estimar que aquest ús no dificultarà el compliment dels objectius previstos pel Pla general per a aquest tipus de sòl, i és requisit necessari per poder obtenir l'autorització que es respectin els usos declarats incompatibles i altres determinacions del Pla general.

4. En aquestes instal·lacions es permet associar l'ús de serveis d'automòbils, venda d'olis, additius per a carburants, recanvis d'automòbils, bateries,

pneumàtics, cobertes, plànols de comunicacions per carretera i altres elements o productes relacionats amb els vehicles automòbils, en grau de situació 2 dedicat íntegrament a aquest ús associat, tret que l'ús de "servei de l'automòbil" estigui permès pel règim d'usos permesos de la zona. En aquest cas, per als graus de situació regeixen els que figurin en l'esmentat règim d'usos permesos.

5. Les condicions d'edificabilitat, són les següents:

1. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulin la matèria, les construccions i instal·lacions s'han d'adequar al servei que presten.

2. Altura màxima i total: es limita a dues plantes, sis metres (6 m) d'altura màxima i vuit metres (8 m) d'altura total.

3. Per a les noves actuacions s'ha de realitzar un estudi de detall d'acord amb les condicions especificades a les ordenances generals.

6. A aquelles estacions de servei de combustible i/o carburant, existents sense llicència i en tràmit de legalització en la data d'entrada en vigor de la present normativa, els serà d'aplicació la normativa vigent en aquella data.

7. Les estacions de servei de combustible i/o carburants existents, degudament autoritzades, i les activitats que obtinguin llicència d'obertura i/o funcionament, però que resultin prohibides per aquesta modificació del Pla general, quedaran fora d'ordenació i únicament s'autoritzaran les obres i instal·lacions de millora de les condicions de seguretat, d'adaptació a la nova normativa de protecció contra incendis, millora de les condicions higièniques, i les encaminades a reduir o suprimir els efectes molestos, com pot ser insonorització, aïllament acústic i/o tèrmic, emissió de fums, millora de façanes i rètols, etc., tot això en els termes prevists per la Llei 8/1988, de l'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

8. Aquelles estacions de servei de combustibles i/o carburants existents o que s'instal·lin a l'empara de l'apartat 6 que segons aquest article del Pla general resultin com usos prohibits, poden ser objecte de revocació de la seva llicència, quan hagi cessat l'exercici de l'activitat per un període superior a un any o quan no compleixin el que els hagin ordenat l'Administració municipal pel qual fa a mesures correctores (de seguretat, adorn i higiene). Això sense perjudici de la possibilitat de revocació general per canvi dels criteris que estableixi la present modificació, d'acord amb el que determina l'article 16 del Reglament de serveis de les corporacions locals.

9. El règim que estableix aquest article del Pla general, s'entén sense perjudici de les intervencions i autoritzacions que corresponguin a altres organismes de l'Administració dins l'esfera de les seves competències respectives.

4.2. ÚS ADMINISTRATIU I DE SERVEIS PERSONALS

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

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

Així mateix, s'inclouen en aquest grup les activitats de serveis personals, tals com salons de bellesa i estètica, salons de manteniment físic corporal, modista, perruqueria, funeràries i similars. S'exceptuen les consultes veterinàries, que han d'estar sempre en situació 2a.

4.3. ÚS TURÍSTIC

Activitats destinades a la residència ocasional i transitòria, que no es poden incloure per les seves específiques característiques en l'ús global d'equipaments comunitaris.

Es considera tot el terme municipal apte per a la ubicació d'hotels de ciutat, tret de les zones definides en el POOT.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, apartaments turístics, etc. Excepte les activitats complementàries incloses en l'ús rural, definides a l'article 67.

4.4. ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS

Establiment d'activitats integrades al sector de l'oferta de restauració, conceptuats a l'art. 33 de la Llei 2/1999 de 24 de març, general turística de les Illes Balears, com els que, oberts al públic, es dediquen a subministrar de manera professional i habitual menjar o begudes per consumir al mateix establiment.

Aquest ús comprèn els establiments de restaurant, cafeteria, bar i similars, de servei directe a l'usuari, ordenats i definits a l'art. 34 de la Llei abans esmentada, així com els que amb la mateixa denominació figuren relacionats en el grup IV "establiments públics" de l'annex nomenclàtor del Reglament general de policia d'espectacles públics i activitats recreatives (RD 2816/1982, de 27 d'agost).

Article 57. Ús global equipaments comunitaris (5)

Definició de l'ús global. Activitats destinades a satisfer les diferents necessitats col·lectives o personals per a la societat, tals com defensa, administració, lleure, sanitat, assistència social, educació, religió, etc.

A efectes de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del medi ambient, el Pla general considera els usos detallats assistencial (5.3) i sanitari (5.7) com d'especial protecció.

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

5.1. SOCIOCULTURAL

Activitats destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la investigació, les activitats socioculturals, de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal.

S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palaus de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, centres d'associacions veïnals culturals, agrupacions cíviques, seus de clubs, sales de conferències, etc.

5.2. DOCENT

Activitats destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells.

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

5.3. ASSISTENCIAL

Activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajuts sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones.

Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris cas en el qual han de complir els preceptes exigibles per a ambdós usos.

5.4. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL

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

Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, Serveis Perifèrics de l'Estat, Delegació d'Hisenda, etc.

5.5. ESPORTIU

Activitats destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física.

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

S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, els gimnasos, poliesportius, així com els continguts en els apartats 2 i 3 de l'annex del vigent Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

5.6. SEGURETAT

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

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

5.7. SANITARI

Activitats destinades a l'orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris.

No s'hi inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la resta de professionals.

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

5.8. RELIGIÓS

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

5.9. CEMENTERI

Activitats destinades a serveis funeraris en general.

Els tanatoris s'admeten exclusivament en aquelles zones d'edificació aïlla-

da no residencial i únicament en planta baixa.

5.10. COMERCIAL

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

Correspon a aquelles reserves de sòl qualificades com a tal en el Pla general.

5.11. RECREATIU

Aquest ús comprèn establiments d'activitats vinculades amb el lleure, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i, aquells similars no inclosos en altres usos, que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cinema, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, parcs d'atraccions, zoològics, jardins botànics, aquaris, places de toros, cirques, etc. i tots els que figuren a l'apartat I del grup I, i apartats 4, 5 i 6 del grup III del Reglament general de policia i espectacles públics i activitats recreatives.

Així mateix en aquest ús està inclosa l'oferta d'entreteniment que l'art. 35 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, conceptua com establiments oberts al públic que es dediquen a oferir serveis d'actuacions que es fan per entretenir els assistents, que l'art. 36 de la Llei esmentada ordena i defineix en els grups 1, sala de festa, 2, sala de ball, 3, discoteca, 4, cafè concert, i 5, centres recreatius turístics.

Article 58. Ús global de comunicacions i infraestructures (6)

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

2. Inclou les maneres de transport per carretera, ferrocarril, aeri, marítim i els elements funcionals vinculats a l'execució i servei d'aquests.

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

Classificació i definició dels usos detallats:

6.1. XARXA VIÀRIA

a) L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament dels segons a les àrees regulades a l'efecte.

b) El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i en els seus desenvolupaments reglamentaris; per les disposicions de Consell Insular de Mallorca i l'Autoritat Portuària a les vies de la seva competència; pel mateix Pla general i totes les ordenances municipals, disposicions i reglaments que siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats en la via pública, serveis per a infraestructures, etc.).

c) A més de les limitacions establertes per la legislació de carreteres respecte de les edificacions, construccions, instal·lacions i usos, sense perjudici d'aquestes, aquest Pla general, i per raons d'ordenació, estableix unes franges assenyalades en els plànols de la XARXA VIÀRIA PRINCIPAL com "banda de protecció" i "banda de reserva" en la qual es prohibeix l'edificació, llevat dels casos prevists a la Llei 5/1990, abans esmentada. El caràcter d'aquestes bandes és orientatiu, i l'interessat ha d'obtenir de l'organisme titular competent l'assenyalament de la delimitació de la zona de protecció o zona de reserva, abans de la tramitació dels instruments de planejament, llicència d'obres per al desenvolupament del Pla general. A sòl urbà amb alineació definida en els plans d'ordenació, coincideixen amb aquesta les zones de protecció i reserva.

L'esquema de les xarxes principals de comunicacions admet petites correccions de traçat als corresponents instruments de desenvolupament del Pla, que han de definir les seccions i les solucions concretes d'enllaços i interseccions.

6.2. INSTAL·LACIONS I SERVEIS

a) Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis de la ciutat, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i cursos de torrents, centres de producció, emmagatzematge, i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals, tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferrovelleres, desballestament de vehicles i els similars a tots els anteriorment esmentats.

b) Es permet l'ús residencial en habitatge unifamiliar i únicament al servei del manteniment i vigilància de les instal·lacions.

c) Dins aquests recintes es poden ubicar dotacions o serveis les seves

característiques especials dels quals (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.) facin aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans. No obstant això, s'ha de complir la normativa que sigui d'aplicació.

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

e) Els usos permesos a les zones grafiades de forma cautelar en els plans B.04 "Torrents i guals. Protecció i canalització. Zones inundables" com a zona de protecció de cursos, tant de domini públic com privat, es regulen pel que disposa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que el substitueixi o ratifiqui.

f) Els serveis del poliducte de productes petrolífers, els seus ramals i les seves instal·lacions estan regulats per la Direcció General d'Indústria, de la Conselleria de Comerç i Indústria del Govern Balear, i apareixen publicats al Butlletí Oficial de l'Estat, de data 22.03.88.

g) És preceptiu l'informe de l'empresa titular del poliducte o els seus ramals per a la sol·licitud de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix del poliducte, situada una a cada costat de l'eix del poliducte i a una distància de vint-i-cinc (25) metres d'aquest.

h) Els serveis de les línies elèctriques es regulen pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

i) A més del que estableixen els apartats anteriors, als efectes de serveis, és preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat, o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió de dos-cents vint mil i seixanta-sis mil volts, situat una a cada costat de l'eix de la línia i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

j) Pel que respecta als residus sòlids urbans, hom s'ha d'ajustar al que preveu el Pla director per a la gestió dels residus sòlids urbans de l'illa de Mallorca.

6.3. TRANSPORTS

1. Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic, privat o col·lectiu.

2. Està constituït pels terrenys i instal·lacions destinades al transport de mercaderies i viatgers. Tals com l'aeroport, port, Ferrocarril de Sóller, Ferrocarril de Mallorca i estació d'autobusos.

3. Aeroport. L'ús correspon a les activitats lligades al transport aeri, incloent en aquest tots els serveis, equipament i espais lliures públics necessaris per al funcionament de l'ús, així com l'industrial relacionat amb la reparació i fabricació d'aeronaus i vehicles auxiliars.

4. Port. Ús corresponent a les activitats lligades a l'explotació portuària, incloent en aquest tots els serveis, equipament i espais lliures públics necessaris per al funcionament de l'ús, així com l'industrial relacionat amb la reparació i fabricació de barques i vaixells, tot això d'acord amb el que disposa l'art. 3 de la Llei 27/92, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la marina mercant (BOE núm. 283, de 25 de novembre).

5. Ferrocarrils. Les limitacions imposades en relació amb els terrenys immediats al ferrocarril, segons siguin zones de domini públic, servei o afectació es regulen pel que disposa el títol VIII del Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres (RD 1.211/1990, de 28 de setembre).

6. Comprèn així mateix tots aquells usos permesos i complementaris del principal, tals com comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, tallers, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de l'activitat principal, així com aquells necessaris per facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport. Els usos complementaris es regulen mitjançant el pla especial corresponent en els àmbits delimitats en les àrees de l'aeroport, port i estacions.

6.4. TELECOMUNICACIONS

Corresponen a aquest ús detallat les instal·lacions de telecomunicació. S'inclouen en aquest ús els serveis de correus, telègrafs, telèfons, ràdio, televisió, transmissió de dades, etc.

6.5. APARCAMENTS DE VEHICLES

1. Comprèn els espais destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte.

Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions. En aquest cas es permet únicament a les zones L, M i S.

2. No es consideren inclosos en aquest ús els aparcaments obligatoris o voluntaris lligats a l'ús detallat d'acord amb la regulació continguda en el títol X.

Article 59. Ús global espais lliures (7)

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

Classificació dels usos detallats. Comprèn els següents usos detallats:

7.1. ESPAIS LLIURES D'ÚS I DOMINI PÚBLICS

Zones d'ús i domini públic.

7.2. ESPAIS LLIURES PRIVATS.

Àrees enjardinades de domini i ús privat classificades pel Pla general.

SECCIÓ QUARTA. RÈGIM DE COMPATIBILITAT DELS USOS, SITUACIÓ

Article 60. Règim de compatibilitat dels usos

1. S'han d'establir per a cada zona, els usos i situacions que resultin compatibles o incompatibles amb l'ús principal establert a cada zona.

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

Article 61. Grau segons situació

Es defineixen cinc categories:

1) En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani així com les incloses en la situació 2.

2) En planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera.

3) En planta o plantes immediatament superiors a la planta baixa amb accés directe des de la via pública, diferent del dels habitatges. En edificis ja existents es considera que es troben en aquesta situació les plantes immediatament superiors a la baixa, destinades a usos diferents del d'habitatge.

4) Edifici d'activitat exclusiva.

5) En espai no edificable de parcel·la.

Article 62. Usos en planta soterrani o semisoterrani

Independentment dels usos que es permetin en les condicions establertes per a la situació 2, a les plantes soterrani es permeten els següents usos quan aquests estiguin permesos a la zona:

- Magatzems (3.2)
- Seguretat (5.6)
- Sanitari (5.7), excepte hospitalització, en edificis d'ús exclusiu
- Religiosos (5.8), en edifici d'ús exclusiu.
- Aparcaments de vehicles (6.5)

Article 63. Condicions acústiques, transmissió de renous i emissió de gasos

Quant a condicions acústiques dels edificis, hom s'ha d'ajustar al que disposa la NBE-CA-82, i altres disposicions que la modifiquin, complementin, ampliin o substitueixin.

Pel que es refereix a nivells de transmissió de renous i emissió de gasos hom s'ha d'ajustar al que disposa en la legislació estatal i autonòmica, i en tot cas, al que estableixen les ordenances municipals redactades a l'efecte.

Article 64. Quadres d'usos de les zones de sòl urbà

QUADRE D'USOS NÚM. 1

CORRESPON A LES ZONES : A, B, D, E, G, H, F0pb, F0pc, F0a, zones de les Avingudes.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 1.1 Hab. Unifamiliar: 1,2,4
- 2.1 Hab. Plurifamiliar: 1,2,4
- 2.2 Res. com.: 1,2,4
- 3.2 Magatzems 1 cat. i 2 cat.: 2
- 3.3 Tall. ind. 1 cat. i 2 cat.: 2
- 4.1 Comercial: 2
- 4.2 Administratiu: 1,2,3
- 4.3 Turístic: 1,2,4
- 4.4 Establiment públic: 2
- 5 Equipaments: 1,2,3,4,5
- 6.2 Inst./ Serv.: 2,4

- 6.4 Telecomunicacions: 1,2,4,5
- 6.5 Aparcament de vehicles: 1,2,4,5

NOTES :

- S'exceptua l'equipament cimiteri del quadre anterior.
- La situació 5 en equipaments, sol es permet en equipaments esportius.
- La situació 1 en equipaments, no es permet a eq. seguretat i sanitari.
- A les zones residencials incloses en l'àmbit de la zona 36 del Pla d'ordenació de l'oferta turística no es permet l'ús turístic.
- L'ús 5.11 recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.
- En zones AV no es permeten aparcaments descoberts més enllà de la profunditat edificable.

QUADRE D'USOS NÚM. 2

CORRESPON A LES ZONES: C3x, C4a, C5a, C6a.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 1.1 Hab. Unifamiliar: 1
- 2.1 Hab. Plurifamiliar: 1
- 2.2 Res. com.: 1
- 4.1 Comercial: 1,2,4
- 4.2 Administratiu: 1,2,3,4
- 4.3 Turístic: 1,2,4
- 4.4 Establiment públic: 2,4
- 5 Equipaments: 1,2,3,4,5
- 6.2 Inst. / Serv.: 2,4
- 6.4 Telecomunicacions: 1,2,4
- 6.5 Aparc. vehic.: 1,2,4

NOTES:

- S'exceptua l'equipament cimiteri del quadre anterior.
- La situació 5 en Equipaments, sol es permet en Equipaments Esportius.
- L'ús 5.11 recreatiu, no es permetran en situacions 1 i 3.
- En zones AV no es permetran aparcaments descoberts més enllà de la profunditat edificable.

QUADRE D'USOS NÚM. 3

CORRESPON A LES ZONES : I2a, I2b, I2c, I2e, J2a, J2b, K2a .

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 1.1 Hab. Unifamiliar: 1,2,4
- 4.1 Comercial: 2
- 4.2 Administratiu: 2,3
- 4.4 Establiment públic: 2
- 5 Equipaments: 4
- 6.2 Inst. / Serv.: 2,4
- 6.4 Telecomunicacions: 1,2,4,5
- 6.5 Aparc. vehic.: 2,5

NOTES :

- S'exceptua l'equipament cimiteri del quadre anterior.
- En equipaments esportius, es permeten en totes les situacions.
- L'ús 5.11 recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.

QUADRE D'USOS NÚM. 4

CORRESPON A LES ZONES: L2a, M3a, M3b, M3c, M3d.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 3.1 Industrial.: 1,2,3,4
- 3.2 Magatzems 1a, 2a i 3a cat.: 1,2,3,4
- 3.3 Tall. ind. 1a.: 1,2
- 4.2 Administratiu: 1,2,3
- 4.4 Establiment públic: 2
- 5 Equipaments: 1,2,3,4,5
- 6.2 Inst. / Serv.: 2,4
- 6.4 Telecomunicacions: 1,2,4,5
- 6.5 Aparc. vehic.: 1,2,4,5

NOTES :

- S'exceptua l'equipament cimiteri del quadre anterior.
- La situació 5 en equipaments, sols es permet en equipaments esportius.
- L'ús 5.11, recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.

QUADRE D'USOS NÚM. 5

CORRESPON A LES ZONES : S2a, S2b, S2c, S2d, S9a.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 3.2 Magatzems 1a i 2a cat.: 1,2,4
- 3.3 Tall. ind. 1a i 2a cat.: 2
- 4.1 Comercial: 1,2,4
- 4.2 Administratiu: 1,2,3,4
- 4.3 Turístic: 1,2,4
- 4.4 Establiment públic: 1,2,4
- 5 Equipaments: 1,2,3,4,5
- 6.2 Inst. / Serv.: 2,4
- 6.4 Telecomunicacions: 1,2,4,5
- 6.5 Aparc. vehic.: 1,2,4,5

NOTES :

- S'exceptua l'equipament cementeri del quadre anterior.
- La situació 5 en equipaments, sols es permet en equipaments esportius.
- L'ús 5.11, recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.

QUADRE D'USOS NÚM. 6

CORRESPON A LES ZONES : T4a, T4b, T5a, T5b, T6a.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 4.1 Comercial: 2,4
- 4.2 Administratiu: 2,4
- 4.3 Turístic: 1,2,4
- 4.4 Establiment públic: 1,2,4
- 5 Equipaments: 1,2,3,4,5
- 6.2 Inst. / Serv.: 2,4
- 6.4 Telecomunicacions: 1,2,4,5
- 6.5 Aparc. vehic.: 1,2,4

NOTES :

- S'exceptua l'equipament cementeri del quadre anterior.
- La situació 5 en equipaments, sols es permet en equipaments esportius.
- L'ús 5.11, recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.

QUADRE D'USOS NÚM. 7

CORRESPON A LES ZONES: equipaments excepte cementeris.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 2.2 Res. com.: 1,2,4
- 4.1 Comercial: 2
- 4.2 Administratiu: 1,2,3
- 4.4 Establiment públic: 2,3
- 5 Equipaments: 1,2,3,4,5
- 6.2 Inst. / Serv.: 2,4
- 6.4 Telecomunicacions: 1,2
- 6.5 Aparc. vehic.: 1,2,4

NOTES :

- S'exceptua l'equipament cementeri del quadre anterior.
- La situació 5 en equipaments, sols es permet en equipaments esportius.
- L'ús 5.11, recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.

QUADRE D'USOS NÚM. 8

CORRESPON ALS CATÀLEGS : A1,A2, B.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 1.1 Hab. Unifamiliar: 1,2,3,4
- 2.1 Hab. Plurifamiliar: 1,2,3,4
- 2.2 Res. com.: 1,2,3,4
- 4.1 Comercial: 2
- 4.2 Administratiu: 1,2,3,4
- 4.3 Turístic: 1,2,4
- 4.4 Establiment públic: 2,4
- 5 Equipaments: 1,2,3,4,5
- 6.2 Inst. / Serv.: 2,4
- 6.4 Telecomunicacions: 1,2,4,5
- 6.5 Aparc. vehic.: 1,2,4

NOTES:

- S'exceptua l'equipament cementeri del quadre anterior.
- L'ús 5.11, recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.
- La situació 5 en equipaments, sols es permet en equipaments esportius.
- En zones AV no es permeten aparcaments descoberts més enllà de la profunditat edificable.

QUADRE D'USOS NÚM. 9

CORRESPON A L'ARS POBLE ESPANYOL.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 3.3 Tall. ind. 1a cat: 2
- 4.1 Comercial: 1,2,4
- 4.2 Administratiu: 1,2,3,4
- 4.4 Establiment públic: 1,2,3,4
- 5 Equipaments: 1,2,3,4
- 6.2 Inst. / Serv.: 1,2,4
- 6.4 Telecomunic.: 1,2,4
- 6.3 Transport.: 1,2,4

NOTES:

- S'exceptua l'equipament cementeri del quadre anterior.
- L'ús 5.11, recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.

QUADRE D'USOS NÚM. 10

CORRESPON A LES ZONES: zones de renovació espontània i zones d'intervenció de l'edificació.

USOS DETALLATS SITUACIÓ

- 1.1 Hab. Unifamiliar: 1,2,4

- 2.1 Hab. Plurifamiliar: 1,2,4
- 2.2 Res. com.: 1,2,4
- 3.2 Magatzems 1a cat.: 2
- 3.3 Tall. ind. 1a Cat.: 2
- 4.1 Comercial: 2
- 4.2 Administratiu: 1,2,3
- 4.3 Turístic: 1,2,4
- 4.4 Establiment públic: 2
- 5 Equipaments: 1,2,3,4,5
- 6.2 Inst. / Serv.: 2,4
- 6.4 Telecomunicacions: 1,2,4,5
- 6.5 Aparcament vehicles.: 1,2,4,5

NOTES :

- S'exceptua l'equipament cementeri del quadre anterior.
- La situació 5 en equipaments, sols es permet en equipaments esportius.
- La situació 1 en equipaments, no es permet a eq. seguretat i sanitari.
- A les zones residencials incloses en l'àmbit de la zona 36 del Pla d'ordenació de l'oferta turística no es permet l'ús turístic.
- L'ús 5.11, recreatiu, no es permet en situacions 1 i 3.
- En zones AV no es permeten aparcaments descoberts més enllà de la profunditat edificable.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS SEGONS LA CLASSE DE TERRA

SECCIÓ PRIMERA. USOS A SÒL URBÀ

Article 65. Usos a sòl urbà

El règim de compatibilitat d'usos a sòl urbà es regularà a cada finca en funció de l'ordenança particular d'edificació que sigui d'aplicació. Aquesta ordenança inclou entre les seves determinacions la fitxa de compatibilitats on es defineix quins usos globals i detallats poden coexistir amb l'ús propi de l'ordenança i dins aquests usos en quines categories i situacions.

SECCIÓ SEGONA. USOS A SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

Article 66. Usos a sòl urbanitzable programat

1. El Pla general assigna a aquesta classe de sòl els usos globals definits a l'art. 51 d'aquestes normes, que han d'incloure els diferents sectors de SUP.

2. L'assignació d'usos detallats corresponents a cada ús global s'ha de realitzar a través dels quadres de compatibilitat d'usos definits segons les ordenances particulars de cada zona a sòl urbà permeses en el Pla general.

3. Als efectes d'aplicació del càlcul de l'aprofitament mitjà, només tenen aprofitament els usos lucratiu. Els usos no lucratiu no consumeixen aprofitament.

4. Són usos lucratiu els següents:

- a) Residencial unifamiliar (1)
- b) Residencial plurifamiliar (2)
- c) Industrial (secundari) (3)
- d) Serveis (terciari) (4)
- e) Dotacional, de caràcter privat

5. Són usos no lucratiu els següents:

- f) Dotacional, de caràcter públic

6. Les dades d'aprofitaments i superfícies s'han d'entendre, per als usos lucratiu, com a màxims. Al contrari, la superfície dels usos no lucratiu s'ha d'entendre mínima, sense perjudici del compliment dels estàndards definits a l'annex al Reglament de planejament.

7. Els usos globals que es defineixen a les presents normes són els següents:

1. ÚS GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1)

a) És el definit a l'art. 53 de les normes.

b) Els usos detallats, tipologies edificatòries i tipus d'ordenació permesa són els corresponents a les ordenances "I", "J" i "K" definides en aquest Pla general.

2. ÚS GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (2)

a) És el definit a l'art. 54 de les normes.

b) Els usos detallats, tipologies edificatòries i tipus d'ordenació permesa són els corresponents a les ordenances "B", "C", "D", "E", "F", "G" i "H" definides en aquest Pla general.

3. ÚS GLOBAL INDUSTRIAL (SECUNDARI) (3)

a) És el definit a l'art. 55 de les normes.

b) Els usos detallats, tipologies edificatòries i tipus d'ordenació permesa

són els corresponents a les ordenances "L" i "M" definides en aquest Pla general.

4. ÚS GLOBAL SERVEIS (TERCIARI) (4)

a) És el definit a l'art. 56 de les normes.

b) Els usos detallats, tipologies edificatòries i tipus d'ordenació permesa són els corresponents a les ordenances "S" i "T" definides en aquest Pla general.

5. ÚS GLOBAL EQUIPAMENTS COMUNITARIS (5)

a) És el definit a l'art. 57 de les normes.

b) Els usos detallats, tipologies edificatòries i tipus d'ordenació permesa són els corresponents a les ordenances "EQ" definides en aquest Pla general.

6. ÚS GLOBAL COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (6)

a) És el definit a l'art. 58 de les normes.

b) Els usos detallats, tipologies edificatòries i tipus d'ordenació permesa són els corresponents a les ordenances "IF" definides en aquest Pla general.

7. ÚS GLOBAL ESPAIS LLIURES (7)

a) És el definit a l'art. 59 de les normes.

b) Els usos detallats, tipologies edificatòries i tipus d'ordenació permesa són els corresponents a les ordenances "EL" definides en aquest Pla general.

SECCIÓ TERCERA. USOS A SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT I RÚSTIC

Article 67. Usos prohibits

Es consideren usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, tenint en compte que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen resulta incompatible amb la protecció del sòl rústic, d'acord amb la matriu del sòl rústic.

Article 68. Usos permesos

Es consideren usos permesos:

Els usos relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques d'acord amb la matriu del sòl rústic.

Article 69. Usos condicionats

Són usos condicionats aquells que es condicionen a un procediment d'autorització encaminats a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada, d'acord amb la matriu del sòl rústic.

Article 69 Bis. Matriu del sòl rústic: Veure taula versió castellana

TÍTOL VI. NORMES TÈCNiques DE PLANEJAMENT I EXECUCIÓ DE PLANS

CAPÍTOL I. PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DELS PAU

Article 70. Formació i contingut documental dels PAU

Hom s'ha d'ajustar al que disposa la Llei del sòl i els seus reglaments i les ordenances municipals que el desenvolupin.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DELS PAU

Article 71. Llistat d'àmbits per al desenvolupament dels PAU

Les dades exigibles quant a la superfície dels diferents àmbits per al desenvolupament dels PAU, així com la determinació dels usos incompatibles i els sistemes generals són els continguts a l'annex II de les presents normes.

CAPÍTOL II. PLANS PARCIALS

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIALS

Article 72. Formació i contingut documental dels plans parcials

Hom s'ha d'ajustar al que disposa la Llei del sòl i els seus reglaments i les ordenances municipals que el desenvolupin.

Article 73. Zonificació

1. Per tal de fer més flexible el replantejament de l'ordenació es permet,

dins cada respectiu conjunt d'usos lucratiu, la reconversió d'unes zones en les altres, amb el límit que cap d'elles no guanyi o perdi més del 20% del seu aprofitament inicial ni no es modifiqui l'ús característic de l'ordenació. Aquesta reconversió no pot implicar variació de l'aprofitament tipus.

2. Quan la reconversió es faci en favor d'usos globals no previstos a la fitxa de característiques no es pot traspasar més del 10% del total del sostre del sector, ni modificar-ne l'ús característic.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIALS

Article 74. Fitxes d'unitats d'execució a sòl urbanitzable programat

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial es recullen sintèticament a la corresponent fitxa d'unitats d'execució a sòl urbanitzable programat, les determinacions del qual són d'obligat compliment per a cada pla parcial, juntament amb les restants condicions urbanístiques recollides en aquestes normes. Els plans d'ordenació complementen aquestes determinacions.

2. Aquestes fitxes es recullen a l'annex II de les presents normes.

CAPÍTOL III. PLANS ESPECIALS

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS

Article 75. Formació dels plans especials

1. L'Ajuntament o, si s'escau, els particulars, redactaran els plans especials d'acord amb el que disposa l'art. 143 del Reglament de planejament.

2. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, ha de vetlar perquè els plans especials s'adeqüin a les determinacions i criteris del Pla general.

3. L'Ajuntament pot impulsar l'elaboració de plans especials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de gestió, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que han d'abonar-lo en metàl·lic o incrementar la cessió d'aprofitament tipus en la quantitat corresponent a l'esmentat cost, si aquells són a sòl urbà.

Article 76. Avanç dels plans especials

En els plans especials d'iniciativa particular es pot presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa.

Les determinacions d'aquest avanç han de ser les mateixes que les del planejament parcial de les presents normes.

Article 77. Contingut documental dels plans especials

Els plans especials, a més de contenir les determinacions que assenyalen el Reglament de planejament als articles 76 i següents i altra legislació urbanística vigent, han d'establir els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb l'esmentada legislació.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS

Article 78. Plans especials a sòl urbà

La descripció, criteris d'ordenació particulars i normativa transitòria per al desenvolupament de les àrees de règim especial a sòl urbà vénen determinats en el títol VII, capítol II, secció desena de les presents normes.

Article 79. Plans especials a sòl urbanitzable

1. FALCA VERDA DE SA RIERA

1.1. Descripció. Per tal d'ordenar l'espai del tàlveg de la Riera, delimitat en els plans, es pot actuar directament amb un projecte d'obres o bé, si s'escau, mitjançant un pla especial de reforma interior o si s'escau amb una modificació del Pla general d'ordenació urbana. Es preceptiu el tràmit d'exposició pública i aprovació pel Ple.

1.2. Condicions per a la redacció del PERI, en cas que es consideri necessari.

a) Creació de zones enjardinades i espais esportius.

b) Connexió amb els diferents barris, estudiant l'accessibilitat dels adjacents, així com la connexió amb el centre històric de la Rambla, el curs de la Riera i el passeig de Mallorca.

c) Previsió d'usos com instal·lacions firals.

d) El coeficient d'edificabilitat global no pot ser superior a 0,01 m²/m².

1.3. Normes transitòries d'edificació.

a) Poden realitzar-se obres de conservació i consolidació a les instal·lacions existents.

b) Poden realitzar-se demolicions i desmantellaments de construccions, dels quals s'impedeix la reconstrucció fins que es redacti el pla especial.

c) S'hi pot permetre l'ús o instal·lacions provisionals firals.

Article 80. Plans especials a sòl rústic

Les determinacions de les zones de règim especial a sòl rústic vénen enunciades en el títol VIII de les presents normes.

TÍTOL VII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. NORMES APLICABLES ALS TIPUS D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. TIPUS D'EDIFICACIÓ

Article 81. Tipus d'edificació

Els tipus d'edificació o tipologies edificatòries establerts a l'ordenació detallada del sòl urbà prevista en el Pla general o als instruments de planejament que el desenvolupin o s'hi incorporin són les següents:

A) SEGONS ALINEACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC O VIARI: AV

- En illa tancada: MC

* En illa tancada amb alineació de façana coincident amb l'alineació oficial: MC.V

* En illa tancada amb alineació de façana reculada de l'alineació oficial: MC.R

- En illa oberta: DT.

* En illa oberta amb alineació de façana coincident amb l'alineació oficial: MA.V

* En illa oberta amb alineació de façana reculada de l'alineació oficial: A.R

B) SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA: RP

- Suburbana: edificació mixta amb separacions possibles a límits o adossada regulada: RPS

- Aïllat: amb separacions mínimes a tots els límits: RPA

C) SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA: VE

- Per configuració estricta: CE

- Per configuració flexible: CF

SECCIÓ SEGONA. NORMES COMUNES A TOTS ELS TIPUS

Article 82. Àmbit d'aplicació

1. Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar en totes les classes de sòl.

2. L'aplicació d'aquestes normes serà directa a tot el sòl classificat com a urbà llevat de les àrees de règim singular, les àrees de règim especial i les àrees de planejament incorporat regulades per pla especial, a les quals serà d'aplicació subsidiària. A les esmentades àrees s'estableixen normes específiques per a cada tipus d'edificació encara que sempre és d'aplicació l'establert a la present Norma respecte a còmputos d'edificabilitat.

3. Les presents normes són també d'aplicació a sòl urbanitzable, encara que el seu desenvolupament es s'ha de realitzar mitjançant els corresponents plans parcials.

4. Les presents normes són d'aplicació supletòria a sòl rústic en el que fa referència a la definició dels paràmetres edificatoris i als mesuraments de terrenys i edificabilitats.

Article 83. Codificació de les diferents zones

Les diferents zones a sòl urbà es codifiquen mitjançant un grup de dígits compost per lletres i números en un ordre determinat que té el següent significat:

- En primer lloc, es disposen una o dues lletres majúscules que corresponen a una tipologia edificatòria i a un ús predominant.

- A continuació es disposa un número que correspon al nombre de plantes permeses a la zona, excepte quan són 0, que suposa una regulació específica de l'altura permesa en la qualificació o bé que no hi està permesa l'edificació, o que el nombre de plantes permeses és superior a nou (9).

- A continuació es disposa un lletra minúscula, que diferencia les diferents regulacions de paràmetres edificatoris o de condicions d'ús per a una mateixa tipologia i altura permeses.

- Quan les lletres són x, y o z, el significat és el següent:

x: Es permet una planta àtic sobre el nombre de plantes indicat en el dígit

anterior.

y: Es permet la realització de porxo en l'espai de reculada de façana.

z: Es permet una planta àtic i la realització d'un porxo a l'espai de reculada de façana.

Article 84. Compliment dels paràmetres edificatoris

En cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cadascun dels paràmetres limit fixats a les normes generals i a les específiques de la zona. El compliment d'un no justifica la transgressió d'un altre o d'altres, i així condicionarà l'edificació el o els que més estrictes resultin per a cada cas particular.

Article 85. Compliment dels requisits de superfície o amplada mínims de parcel·la

1. S'entén per amplada mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o viaris. L'esmentada longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la miri a dos carrers, tots dos han de complir l'esmentada condició. Quan existeixi xamfrà, el mesurament s'ha de realitzar prolongant l'alineació de cada carrer fins a la intersecció de l'altre. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del 20% de l'amplada mínima de la parcel·la.

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

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), la parcel·la és edificable amb l'edificabilitat que determinen les ordenances.

b) Si la parcel·la compleix les condicions de superfície o amplada mínimes a l'entrada en vigor del present Pla general i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o a causa de la previsió d'una nova alineació en aquest, no inclosa en una unitat d'execució, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims, és edificable amb l'edificabilitat que determinen les ordenances particulars.

c) Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial del present Pla general, llevat de si es troba en el cas previst en el subapartat anterior, la parcel·la és inedificable, mentre no es procedeixi a la seva regulació.

3. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista a l'apartat 2.a s'ha d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial del present Pla general.

Article 86. Còmputos d'edificabilitat

1. La superfície de les plantes tancades computa el cent per cent (100%).

2. La superfície dels porxos computa el 50% quan les seves obertures són superiors a un terç del seu perímetre i al 100% quan les esmentades obertures són inferiors a un terç del seu perímetre.

3. La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, soterranis i semisoterranis, no computa en cap tipus d'edificació.

4. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat damunt sòl de propietat privada, aquest no computa.

5. En tots els tipus d'ordenació no computa la superfície dels cossos d'edificació permesos per sobre de l'altura màxima.

6. En el tipus d'edificació segons alineació viària o espai lliure públic i segons volumetria específica on no s'estableixi un coeficient d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície edificable és la suma de la superfície corresponent a totes les plantes permeses, compresa dins les alineacions de façana o mitgeres que les limitin, més la superfície edificable dels cossos i elements sortints permesos, excepte la de soterranis i semisoterranis

Article 87. Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora

1. Per sobre de l'altura reguladora únicament es permeten:

a) El forjat de sostre de l'última planta.

b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.

c) Els ampits i baranes amb una altura màxima d'u vint (1'20) metres sobre el paviment.

d) La caixa d'escala, sense sobrepassar en més de tres coma cinquanta (3'50) metres l'altura reguladora de l'edifici i amb una superfície màxima del replà d'accés al terrat de quatre (4) m².

Es pot construir una caixa d'escala per cada mòdul igual a la parcel·la mínima establerta a cada zona.

e) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, de dimensions tals que la seva

superfície no ha de superarà en dos (2) m² la mínima exigida per la normativa reguladora.

f) Dipòsits d'aigua, que han d'ocupar un recinte descobert de superfície màxima de deu (10) m².

g) Les torres de refrigeració, que han d'ocupar la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que per raons tècniques hagin d'ubicar-se a l'aire lliure.

h) Antenes, xemeneies, conductes d'aireig, artefactes captadors d'energia solar.

i) Els paraments de tancament dels elements relacionats a l'apartat 2.

j) Els armaris d'instal·lacions amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora.

k) Els anuncis i rètols segons s'estableix a les ordenances municipals.

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

Article 88. Índex d'intensitat d'ús residencial

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

En el tipus d'edificació AV i a les parcel·les N de nova construcció del centre històric, es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la profunditat edificable (Irp).

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

Aquesta xifra és el nombre enter per excés que s'obté mitjançant l'operació del producte de l'esmentat índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la.

3. La mida dels habitatges projectats només està condicionada per aquesta xifra i les condicions d'higiene i composició interior.

Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos permesos diferents del residencial es pot esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la. La mida d'aquestes està limitada només per les ordenances de composició interior establertes en el Pla general.

4. A determinades zones consolidades per l'edificació s'estableix així mateix un índex d'intensitat d'ús residencial (Irc) referit a la superfície edificable, que expressa la limitació en nombre d'habitatges/superfície edificada.

Article 89. Índex d'intensitat d'ús en establiments turístics

L'Índex d'Intensitat d'ús turístic (It), que determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció, és per a totes les zones on l'ús estigui permès quan es realitzin establiments de nova planta, d'1 plaça/60 m² a les zones on sigui d'aplicació l'esmentat estàndard segons el Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual es va aprovar el Pla d'ordenació de l'oferta turística (BOCAIB núm. 69, de 30/5/95).

Article 90. Reordenació de volums

1. Es permet la modificació de l'ordenació establerta pel Pla a qualsevol de les zones mitjançant estudi de detall quan l'ordenació proposada presenti, segons el parer de la corporació municipal, clars avantatges urbanístics per a la ciutat, o necessitats d'equipaments. Es pot modificar qualsevol paràmetre edificatori, sempre que no se sobrepassi l'aprofitament màxim permès pel Pla, ni la densitat de població prevista.

2. En cap cas l'esmentada reordenació no podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o limítrofs.

Article 91. Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si en forma part com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, no pot volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a tres cinquanta (3'50) metres sobre el rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre el rasant de la via quan aquesta no tingui voreres.

2. Els baixants d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, han de col·locar-se per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de la façana, a la primera planta, de manera que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Poden ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors. La conducció general de gas ha de complir les mateixes condicions i ha de quedar degudament integrada a la façana de l'edifici.

3. Els voladissos màxims sobre vial o espai lliure públic vénen determinats per l'ordenança específica de zona, que en cap cas no serà superior a un coma cinquanta (1'50) metres. Així mateix, la separació mínima dels cossos i

elements volats respecte de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la vorera existent davant l'edifici han de ser de vuitanta (80) centímetres, llevat dels ràfecs descrits a l'apartat 5.

4. Llevat de ràfecs o cornises, en cada propietat el pla limit lateral de vol ha de ser un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera un distància igual o superior al vol màxim permès sobre l'espai públic en l'ordenança de cada zona.

5. En els casos en els quals estiguin permesos els cossos volats tancats i es realitzin a la darrera planta pis autoritzable, de manera que assoleixin el vol màxim permès a les ordenances particulars de cada zona o instrument de planejament que reguli l'ordenació detallada, es pot realitzar un ràfec de coberta sobre aquests cossos que no superi en més de cinquanta (50) centímetres l'esmentat vol màxim. Aquest ràfec de coberta, pot incloure els porxos adossats als esmentats cossos.

Article 92. Xamfrans

1. Els xamfrans són d'obligatòria execució quan estiguin grafiats en el pla d'ordenació del sòl urbà. La dimensió del tram corresponent a la previsió del xamfrà en l'alineació oficial ha de tenir una longitud de quatre (4) metres i s'ha de traçar perpendicularment a la bisectriu de les alineacions dels dos carrers confluents.

2. En el tipus d'ordenació MC.R no és obligatòria la previsió del xamfrà en l'alineació de façana, encara que a la cantonada s'incompleixi la reculada al xamfrà de 4 metres previst a l'alineació oficial.

Article 93. Protecció de l'arbratge

1. L'arbratge existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com zona verda o espai d'esbarjo i expansió, ha de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars a causa de força major es procurarà que afecti els exemplars de menys edat i port.

2. Tota pèrdua d'arbratge a la via pública ha de ser reposada de forma immediata.

3. A les franges de reculada obligatòria contigües a vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar, és preceptiva la plantació d'arbratge.

4. En els patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, s'ha de procurar conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, tret que a causa de força major sigui necessari eliminar alguns exemplars, en el cas dels quals es procurarà que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.

5. Quan una obra pugui afectar algun exemplar arbori públic o privat, s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent, assenyalant-ne la situació en els plans topogràfics que s'aportin. En aquests casos s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels troncs d'arbratge fins a una altura mínima d'u coma vuitanta (1'80) metres, amb adequat recobriment rígid que n'impedeixi la lesió o deteriorament.

6. La necessària substitució de l'arbratge existent a les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareguin els exemplars existents és obligatòria i a càrrec del responsable de la pèrdua. Han de ser substituïts, si és possible, per espècies iguals a les antigues o altres de similars a les tradicionals.

Article 94. Senyalament d'alineacions i rasants en determinats casos

1. Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars poden sol·licitar el senyalament d'alineacions i rasants damunt el terreny i, en qualsevol cas, han de sol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte d'aquesta estigui afectada per nova alineació i no estigui prou definida o delimitada en els plans d'ordenació.

Article 95. Edificacions fronteres a cursos públics, fronteres a carreteres, a línies elèctriques aèries d'alta tensió i poliducte de productes petrolífers, més les servituds aeronàutiques

1. Hom s'ha d'ajustar al que disposin les diferents normatives sectorials vigents.

Article 95 bis. Edificacions fronteres a la mar

A les edificacions pròximes a la mar hom s'ha d'ajustar el que disposa la Llei 22/88, de 28 de juliol, de costes (BOE núm. 181, de 29 de juliol), així com el Reglament que la desenvolupa, aprovat per Reial decret 1471/89, d'1 de desembre (BOE núm. 297, de 12 de desembre), i a la modificació parcial d'aquest, aprovada per Reial decret 1112/92, de 18 de setembre (BOE núm. 240, de 6 d'octubre), o a la Llei 27/1992, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la marina mercant (BOE núm. 283, de 25 de novembre), si s'escau.

A la zona de servei de protecció els usos s'han d'ajustar al que disposen els art. 24 i 25 de la Llei 22/88. Les autoritzacions a l'esmentada zona s'han d'ajustar al que disposa l'art. 26 de la Llei citada, a l'art. 49 del RD 1112/92, i al Decret 73/1994 (BOCAIB núm. 76, de 23 de juny de 1994), sobre competència de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.

A les obres i instal·lacions existents, tant en el domini públic marítimoterrestre com a la servitud de protecció, hom s'ha d'ajustar al que estableix la disposició transitòria quarta de la Llei de costes, i dotzena i tretzena del seu Reglament.

SECCIÓ TERCERA. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIÀRIA

Article 96. (Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial (AV))

És aquell en el qual les façanes de les edificacions s'han de situar contigües a l'alineació del vial o espai lliure públic o en una distància determinada d'aquests. L'espai edificable de cada parcel·la ve determinat per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana.

Article 97. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illa tancada (AV.MC)

1. L'espai edificable queda delimitat per les alineacions interior i exterior d'illa separades entre si una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de l'illa, formats per línies paral·leles en cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de l'illa corresponent a la profunditat edificable es denomina pati d'illa.

2. La profunditat edificable és la que s'especifica en els plans d'ordenació del sòl urbà per a cada illa.

3. A les parcel·les en cantonada on hi ha dues qualificacions en les quals es permeten altures màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de diferent altura coincideix amb la profunditat edificable i té així mateix la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa s'hi permeten obertures i el seu tractament estètic ha de ser el corresponent a tota façana. És d'aplicació la normativa de cossos i elements sortints corresponent a l'alineació interior al pati d'illa.

Veure imatge a la versió castellana.

4. Quan dues cares del pati d'illa formin un angle inferior a seixanta graus (60°), encara que l'esmentat angle estigui truncat en el seu vèrtex, el triangle isòsceles format per les esmentades cares i una base de quatre (4) metres de longitud, s'integrarà a l'espai edificable de l'illa, fins a l'altura més baixa del permès (àtic inclòs) amb front als dos carrers.

Veure imatge a la versió castellana.

5. Quan en una mateixa illa coexisteixin zones corresponents a les agrupacions A, i altres de les agrupacions B o D, és edificable la totalitat de la planta baixa de l'illa llevat de l'espai de reculada de la zona D.

Article 98. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illa oberta (AV.MA)

És l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial, d'una illa les obertures de la qual en el seu perímetre no permeten que pugui ser considerada com a ordenació en illa tancada.

Article 99. Ordenació d'illes

1. S'estableix el criteri general que les profunditats edificables només poden afrontar amb vials rodats i espais lliures públics.

2. Quan en l'interior d'una illa hi hagi el curs d'un torrent, exclusivament es considerarà com a alineació oficial a què afronti amb vials o espais lliures públics però no la que afronti amb l'esmentat torrent.

Article 100. Patis d'illa. Condicions d'edificació i ús

1. La possibilitat d'edificar al pati d'illa queda determinada a les ordenances de cada zona.

2. La superfície no edificable del pati d'illa situada més enllà de la profunditat edificable s'ha de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure. S'hi admet la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permet la construcció de soterranis i semisoterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcaments de vehicles tipus turisme, però no poden ubicar-s'hi les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, amb una altura sobre el paviment superior a dos coma quaranta (2'40) metres.

3. Poden ubicar-s'hi les rampes d'accés als aparcaments, sempre que quedin cobertes sense que sobrepassi una altura màxima d'1,80 metres, mesurat des del punt de referència.

Article 101. Mesurament d'altura en el tipus d'edificació AV

1. En el tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial es denomina altura reguladora la dimensió vertical mesurada sobre el pla vertical d'alineació de la façana general des del punt de referència, tal com es defineix en l'apartat següent, fins al pla inferior del forjat de sostre de la darrera planta de pisos. L'altura reguladora no pot superar el límit que s'estableix l'ordenança particular de cada zona i que es denomina altura màxima. Es denomina altura total la dimensió vertical mesurada des del punt de referència, fins al punt més

elevat de coronació de coberta, i no pot superar el límit establert a l'ordenança particular de cada zona.

2. La determinació del punt de referència o punt d'origen per al mesurament de l'altura és diferent per a cada un dels supòsits següents:

a) Edificis que afrontin amb una sola via:

Es considera la façana en un o diversos trams sempre que la diferència de cotes entre els extrems de cada un d'ells no excedeixi d'1,50 metres, prenent com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mitjà de cada tram.

Als solars que formin cantonada, i a la zona delimitada per les alineacions de façana i la prolongació de les línies de profunditat edificable a la intersecció amb aquelles, el nivell de la planta baixa pot situar-se segons els criteris anteriors, i prenent com a punt de referència qualsevol dels dos més pròxims a la cantonada, segons convingui.

b) Edificis que afrontin amb dues o més vies, formant cantonada o xamfrà:

- S'aplica el que disposa l'apartat a.1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos un sol.

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

- Els edificis situats en solars que afrontin amb dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà, i l'edificació de les quals a cada front vingui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa, es regulen, quant a l'altura, com si es tractés d'edificis independents.

Article 102. Construccions permeses per damunt de l'altura reguladora en el tipus d'edificació AV

1. Són les enumerades a l'art. 87, així com una planta àtic, quan estigui permesa a les ordenances particulars.

2. La cota de coronació de les cobertes inclinades pot assolir una altura de dos (2) metres superior a l'altura reguladora o quatre coma cinquanta (4'50) metres superior a l'altura reguladora quan estigui permesa la construcció d'una planta àtic.

3. Les construccions esmentades en els apartats d, e, f i g de l'art. 87 han de quedar per sota del pla que formi angle de quaranta-cinc graus (45°) amb l'horitzontal i l'aresta d'arrencada del qual estigui definida per la intersecció de l'alineació de façana amb el pla situat a 1,20 metres per damunt de la part inferior del forjat de sostre de la darrera planta.

Article 103. Àtics

1. Sempre que a l'ordenança particular de la zona es permeti, es pot construir una planta-àtic reculada com a mínim quatre (4) metres de l'alineació de façana. En cap cas no s'autoritzarà cap altra planta damunt l'àtic.

2. En l'esmentat espai de reculada, únicament es permeten construir els següents elements:

a) Un ràfec, de vol no superior a un (1) metre damunt la zona de reculada.

b) Pèrgoles, que en cap cas no poden tancar-se amb envidraments, lames o altres elements encara que siguin desmuntables o de caràcter provisional.

c) Els ampitadors o baranes, que no poden tenir una altura superior a un coma vint (1'20) metres.

d) Les parets mitgeres divisòries entre les terrasses laterals, que no poden tenir una altura de paret massissa de més d'un coma cinquanta (1,5) metres. Es podrà incrementar l'esmentada altura mitjançant tancaments diàfans de tipus envidriat, reixat metàl·lic o tanca vegetal de fins a dos coma quaranta (2'40) metres com a màxim.

e) Es permet l'existència de xunt.

Article 104. Altura reguladora en parcel·les situades entre edificis existents amb altura superior a la permesa

1. L'altura reguladora màxima permesa és l'establerta a l'ordenança particular de cada zona llevat de quan es realitzi la reordenació de volums prevista a l'art. 111.

2. Quan en un mateix tram de carrer es pretengui construir en una parcel·la que estigui situada entre altres dues en les quals hi hagi edificacions que no tinguin declaració de ruïna i no estiguin fora d'ordenació ni tinguin expedient de disciplina urbanística iniciat i l'altura del qual sigui superior a la permesa de manera que el nombre de plantes existent sobre el punt de referència superi el permès, excloent els àtics en ambdós casos, es permet que l'altura reguladora màxima de l'edifici a construir a l'esmentada parcel·la sigui la menor de les dues següents:

a) Quan el solar afronti amb un vial o espai lliure públic de tretze o menys metres d'amplada, una planta completa més que les permeses de manera que, si a la zona es permet una planta àtic, l'esmentada planta pot ser una planta completa; en la resta dels casos dues plantes completes més que les permeses de manera que, si a la zona es permet un àtic, l'esmentada planta pot ser planta completa.

b) La menor de les altures dels forjats de sostre de la darrera planta-pis exclosos àtics dels dos edificis limitrofs.

3. No es pot incrementar la superfície edificable, per la qual cosa s'ha de disminuir la profunditat edificable el necessari per compensar l'increment d'edificabilitat resultant de l'augment d'altures. No es pot acumular edificabilitat procedent del pati d'illa quan aquest sigui edificable.

Article 105. Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny

1. En aquest tipus d'ordenació es denomina com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma quatre (0,4) metres per davall i un (1) metre per damunt del punt de referència. És obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

Si la parcel·la afronta amb dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada o xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte de cada front de façana poden prolongar-se fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

2. Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permeten les excavacions a adaptar els cossos d'edificació al terreny o les destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.

3. Quan, a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, s'han de prendre com cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

Article 106. Reculades d'alineació de façana

1. En aquest tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o viari únicament és edificable en plantes-pis l'espai comprès en la profunditat edificable, per la qual cosa qualsevol separació que es projecti respecte de l'alineació de façana s'ha de realitzar dins els límits del que està regulat i sense que hi hagi la possibilitat de compensació o reordenació per la part d'edificabilitat corresponent a la profunditat edificable no utilitzada.

2. L'alineació de façana corresponent al pati d'illa en l'ordenació AV serà un pla límit que no poden sobrepassar les edificacions, excepte ràfecs o cornises i balcons, fins a cinquanta (50) centímetres de vol. Es permet que la façana es reculi lliurement de l'esmentada alineació. Les porcions de mur mitger que quedin vists com conseqüència de la dita reculada s'han de tractar amb els mateixos acabats que els de façana.

3. En el tipus d'ordenació MC.R l'alineació de façana corresponent a l'espai públic és una línia paral·lela a l'alineació oficial amb una separació constant respecte d'aquesta, que s'estableix a l'ordenança de cada zona.

En l'esmentada alineació de façana, tant si el tipus d'ordenació és MC.V com MC.R, no s'admeten reculades en els quatre (4) metres immediats a les mitgeres, encara que sí en la resta de l'alineació. Aquesta condició s'ha de complir almenys fins a l'altura mínima permesa. Les esmentades reculades estan exclusivament limitades per les normes d'il·luminació i ventilació.

4. Quan en una cantonada conflueixin una zona amb un tipus d'edificació MC.R i una altra amb un tipus d'edificació MC.V, l'alineació de façana corresponent a la primera s'ha de fer en continuïtat al llarg de tot el front de l'illa corresponent fins a la cantonada fins i tot a la zona amb un tipus d'edificació MC.V, tal com es reflecteix en els plans d'ordenació del sòl urbà.

Article 107. Construccions i usos permesos en l'espai de reculada

1. En l'espai de reculada a espai lliure públic o viari únicament es permeten:

- a) Un porxo quan així ho permeti l'ordenança específica.
- b) Les tanques de separació entre parcel·les o entre diferents locals i habitatges.
- c) Els tendals i marquesines amb les mateixes limitacions que damunt les voreres.
- d) Els jardins, amb terraplenament que no pot excedir del nivell de planta baixa.
- e) Soterranis i semisoterranis, amb destinació exclusiva a aparcaments de vehicles.
- f) L'estacionament de vehicles en superfície, amb un màxim d'un gual per parcel·la mínima.

g) Caixes de comptadors amb altura similar al del tancament

2. Es prohibeix expressament la ubicació en aquest espai de:

- a) Instal·lacions aèries i dipòsits no enterrats

Article 108. Tanques de separació en el tipus d'edificació AV

1. Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o viari poden ser d'obra fins a una altura màxima d'un coma vint (1'20) metres damunt el punt de referència, i es podent completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans, de tipus reixat metàl·lic o tanca vegetal.

2. Entre parcel·les, així com en les tanques interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un coma vint (1'20) metres en tots els punts del terreny, i es poden completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb proteccions diàfans, de tipus reixat metàl·lic o pantalla vegetal.

Si les tanques estan situades a l'espai de reculada al vial en el tipus d'edificació MC.R les altures màximes són les assenyalades a l'apartat 1.

Si les tanques es troben situades damunt el nivell del paviment de la planta primera més enllà de la profunditat edificable, damunt el paviment de l'àtic a les zones on estiguin permesos, o damunt el paviment del terrat, l'altura màxima de la part massissa pot ser d'un coma vint (1'20) metres, i es pot completar fins a una altura de dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans de tipus envidriat, reixat metàl·lic o tanca vegetal.

Article 109. Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació AV

1. Sempre que no s'indiqui el contrari a les ordenances particulars, es permeten cossos sortints tancats, elements sortints i cossos sortints oberts (porxos, balcons). Els cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana, excepte els situats en el forjat de sostre de la darrera planta pis completa, com a màxim poden disposar d'un front de façana en cada planta de la magnitud que resulta de descomptar a la longitud total de façana de la parcel·la les separacions mínimes permeses dels esmentats cossos i elements volats a les mitgeres.

A aquest efecte poden realitzar-se compensacions entre les diferents plantes pis completes de manera que la suma del volum que disposin els cossos i elements volats corresponents a totes les plantes pis completes no superi el màxim permès per l'ordenança.

2. Sol es permet que s'ocupi amb cossos tancats un màxim d'un cinquanta per cent (50%) del volum que d'acord a les ordenances sigui susceptible de vol cobert. Als sols efectes del càlcul del front màxim de façana dels voladissos, els safareigs tenen la consideració de cossos tancats.

A les zones B2a, B3a, D2a, D3a i K2a únicament es permet el vol de balcons i cossos sortints oberts.

3. En el cas d'ordenacions amb reculada de l'alineació de vial o espai lliure públic, quan es permeti la construcció de porxo en la planta baixa aquest no pot prolongar-se en voladís damunt el vial o espai lliure públic.

4. Als solars en cantonada, el vol permès als xamfrans serà el corresponent al del carrer de major amplada. Al xamfrà, el voladís es mesurarà perpendicularment a l'alineació oficial.

5. Quan en una cantonada conflueixin dues zones els vols màxims permesos de les quals siguin diferents, l'alineació corresponent al menor vol es prolongarà fins a la intersecció amb l'alineació del vol major o, en el cas d'existir xamfrà, fins a la intersecció amb el vol del xamfrà tal com queda definit a l'apartat 3. Tot això amb la finalitat que l'alineació dels vols es realitzi amb continuïtat.

6. En el tipus d'edificació AV-MC.R, en el qual els cossos i elements sortints se situen damunt l'espai de reculada, així mateix en cada propietat el pla límit lateral de vol és un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès a l'ordenança de cada zona, excepte per a ràfecs i cornises.

Article 110. Cossos i elements sortints damunt el pati d'illa

Es permet la construcció en plantes-pis de balcons damunt el pati d'illa, fins a un màxim de cinquanta centímetres, així com els ràfecs i cornises, així com les baixants pluvials i conduccions general de gas i aigua.

Article 111. Reordenació d'illes

1. Es permet la modificació de l'ordenació establerta pel Pla a qualsevol de les zones mitjançant un estudi de detall quan l'ordenació proposada, present segons el parer de la corporació municipal, clars avantatges urbanístics per a la ciutat.

2. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall se'n pot presentar un avanç que ha de contenir un esquema de la proposta a desenvolupar.

3. En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament ha de fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

Article 112. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

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

Article 113. Mesurament d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

1. L'altura màxima d'un edifici és la dimensió vertical mesurada en cada punt del paviment de la planta baixa des de la cota d'aquest fins a la cota de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit de l'esmentada altura s'estableix a les ordenances particulars de cada zona.

2. En els casos en què l'edificació es desenvolupi escalonadament per adaptar-se al pendent del terreny natural, fraccionant la planta baixa en el nombre convenient de parts, en cadascuna d'aquestes s'ha de complir independentment l'altura reguladora màxima segons es defineix a l'apartat anterior.

3. Les cobertes inclinades poden assolir una altura de coronació dos (2) metres superior a l'altura màxima de l'edifici. L'esmentada altura es diu altura total i els seus valors límit s'assenyalen a les ordenances particulars de cada zona. La diferència entre les altures màxima i total de l'edifici, per tant, en cap cas no pot ser superior a dos (2) metres.

Article 114. Adaptació de l'edifici al terreny

1. A l'interior de les parcel·les només es permeten els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

a) excavar el buit en el qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs (o cisternes) o piscines;

b) adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural s'han de fer de forma que s'evitin les grans excavacions i aportaments de terres. Per a això, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra han de ser de similar magnitud.

3. En aquest tipus d'ordenació es pot adaptar el perfil del terreny en funció del pendent a un conjunt de terrasses o bancals que han de complir les següents regles:

- D'acord amb el pendent del terreny, que es defineix com el resultat expressat en tant per cent de dividir la màxima diferència de cota topogràfica, mesurada sobre el perímetre de la terrassa o bancal considerat, i la distància mesurada en projecció horitzontal que les separi, s'estableixen els diferents nivells de bancals o terrasses, de manera que no se sobrepassin els següents límits mesurats sobre el terreny:

- 1 m per a pendents menors o iguals al 10%.
- La desena part del pendent expressada en metres per a pendents majors del 10% i menors o iguals al 30% (per exemple: 23% = equival a: 2,3 m).
- 3 m per a pendents superiors al 30%.

4. Es defineix la planta baixa com el pla o conjunt de plans el paviment dels quals es troba situat com a màxim a les altures definides a l'apartat anterior, per a cada tram de pendent de terreny.

5. En l'espai de reculada a mitgera es permet la realització de terraplens o terrasses escalonades sense que puguin superar en un metre i mig per sobre o en dos metres per sota la cota del terreny natural mesurada sobre la línia de límit amb veí. Aquests anivellaments han de complir la relació entre la seva altura (h) i la seva base (b) definida per la fórmula $b = 0,30 h$, sense que apareguin murs d'altura aparent superior a tres metres i mig (3,50). En el cas que en el límit considerat hi hagi terrasses escalonades es pot construir fins al nivell d'aquestes.

6. En cas que en execució dels vials de la urbanització, les parcel·les resultants haguessin quedat "artificialment" per sota dels rasants dels vials es considera que el terreny ve determinat pel conjunt dels rasants dels vials a la part de terreny que queda deprimida, i pel nivell de les parcel·les edificades més pròximes.

Article 115. Superfície d'ocupació

1. Són la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot els semisoterranis, incloent porxos i cossos o elements sortints. Es defineix com a percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

2. Les piscines no computen com a superfície ocupada de la parcel·la encara que sí que ho fan les construccions en les quals s'ubiquen les instal·lacions i maquinària d'aquestes, sempre que sobrepassin el rasant del terreny.

3. Amb l'única finalitat de destinar la totalitat del soterrani a garatge, pot augmentar-se l'ocupació de la parcel·la fins al 100%, i sense l'obligació de recular als límits dels veïns.

Si s'escau, es permetrà la ubicació en soterrani de serveis de l'edifici, fins a una superfície màxima del 10% de l'ocupació total permesa.

Article 116. Separacions o reculades a límits

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

2. S'exclouen de l'obligació de reculada a vial o espai lliure públic, les bombones i dipòsits quan es construïxin completament enterrades respecte del terreny natural, així com les construccions exclusivament destinades a serveis de l'edificació: porteries, garatge, rampes d'accés, escala d'emergència, bugaderia, instal·lacions tècniques. Aquestes construccions han d'ocupar, com a màxim, un deu per cent (10%) de la superfície de la parcel·la, tenir una altura màxima de tres coma cinquanta (3,50) metres, amplitud inclòs, i han de tenir acabats exteriors similars als de les façanes de l'edifici principal. La seva edificabilitat i ocupació s'han de computar dins els límits màxims establerts per a la parcel·la.

3. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a límits establerts, s'autoritza disminucions de les esmentades separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes. La separació mínima, en tot cas, ha de ser de dos (2) metres.

4. Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions de les mateixes han de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

5. En els espais de reculada no es permet realitzar construccions encara que es permeten els paretons, bancs i massís de separació de mitgera, així com tendals i marquesines.

6. Les instal·lacions aèries i dipòsits no poden ubicar-se en l'espai de reculada, amb l'excepció assenyalada a l'apartat 1. Poden ubicar-s'hi les caixes de comptadors, a excepció del cas d'habitatges unifamiliars sempre que se situïn a les tanques de separació, disposin de ninjol individual i l'altura exigida per la normativa tècnica d'aplicació.

7. A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial poden realitzar-se a l'espai de reculada passarel·les descobertes amb una cota del paviment la diferència del qual respecte a la de la vorera sigui com a màxim d'un (1) metre, que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa.

L'amplada màxima de les esmentades passarel·les és de dos (2) metres i davall no es permet la ubicació de pilars ni cap element d'obra. Han de quedar totalment obertes lateralment i davall s'ha de mantenir el terreny natural.

8. Es permetrà realitzar a l'espai de reculada, per a l'accés a les edificacions, una rampa amb un pendent que no superi el 20%.

Article 117. Separacions entre edificis d'un mateix solar

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació, que no siguin soterranis ni semisoterranis, en un mateix solar, ha de ser igual o superior a dos terços de l'altura màxima del cos d'edificació més alt.

2. Es pot reduir la distància determinada a l'apartat anterior a la meitat de l'altura màxima del cos d'edificació més alt i com a mínim a tres (3) metres, quan a les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no s'obrin espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de la categoria.

3. En tots els casos les separacions es mesuren entre els cossos o elements més sortints de l'edificació.

Article 118. Tanques de separació en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

1. Les tanques de separació de les parcel·les poden disposar d'una altura màxima en la seva part massissa d'un coma vint (1'20) metres en tots els punts del terreny, i es poden completar fins una altura de dos (2'00) metres amb tancaments diàfans de tipus reixat metàl·lic o tanca vegetal.

2. A terrenys inclinats es permet que puguin incrementar la seva altura de manera que en cap punt del terreny no superin en més de zero coma vuitanta (0,80) metres les altures assenyalades a l'apartat 1.

3. Les tanques de separació han de quedar degudament acabades o realitzar-se amb parets de maçoneria.

4. Es permeten els armaris per a comptadors, amb les dimensions que les companyies subministradores estableixin.

SECCIÓ CINQUENA. EDIFICACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 119. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica

L'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica és aquella en la qual la forma i situació de les edificacions ve determinada pel

mateix Pla general o per un instrument de planejament sectorial que s'hi incorpori o el desenvolupi, i s'estableix una ordenació de volums específica.

Article 120. Modalitats d'ordenació

1. L'ordenació dels volums edificatoris es realitzarà delimitant l'espai edificable de cada parcel·la. Aquesta delimitació ha de conformar els volums de les edificacions segons alguna de les següents modalitats:

- a) Configuració estricta (CE) o
- b) Configuració flexible (CF)

2. La superposició de la distribució de l'edificabilitat per parcel·la i la configuració de les edificacions delimiten les unitats d'edificació independents i les parets que s'han de construir en règim de mitgera.

3. Paràmetres. Qualsevol paràmetre o norma dels definits en general per a tots els tipus d'ordenació poden ser utilitzats en qualsevol modalitat del tipus d'ordenació segons volumetria específica, segons quin sigui el tipus d'ordenació, sense perjudici de les precisions que es facin als articles següents.

Amb caràcter general s'estableix que el sistema de còmputos d'edificabilitat i d'altura és el del tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la.

Quan el volum a ordenar se situï paral·lelament a un vial o espai lliure públic, es pot descompondre l'esmentat volum en parts de manera que el mesurament d'altura en cada una d'elles, s'efectuï d'acord al tipus d'ordenació "segons alineació de vial".

Quan el pendent acusat d'un terreny ho requereixi, es pot establir una cota de referència per a la totalitat o part d'un edifici a la qual es referiran les plantes a construir per damunt i per davall d'aquella.

Article 121. Ordenació per configuració estricta (CE)

1. Es tracta d'una ordenació unívoca i precisa. En aquesta modalitat d'ordenació l'espai edificable es defineix exactament en assenyalar-se les alineacions de façana que han de tenir les edificacions. La superfície edificable és, per tant, el resultat de multiplicar la superfície dels espais edificables pel nombre de plantes permeses en cadascun d'ells.

2. Els paràmetres específics d'aquesta modalitat són:

- a) Alineació de façanes.
- b) Altura màxima expressada en metres i en nombre de plantes.

Article 122. Ordenació per configuració flexible (CF)

1. En aquest tipus d'ordenació les edificacions se situen com en l'anterior cas en un espai edificable de la parcel·la especialment delimitat en el Pla o estudi de detall encara que es permet al planificador i a l'arquitecte projectista major llibertat de disposició de volums.

2. Els paràmetres específics d'aquesta modalitat són:

a) El perímetre regulador. S'entén per tal la figura poligonal que determina la zona ocupada per les edificacions. Hi pot haver en l'espai edificable perímetres poligonals diferents per a diverses plantes.

b) El perfil regulador. S'entén per tal la secció o seccions dibuixades amb la finalitat de determinar la màxima envoltant dins el qual s'ha d'inscriure el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la.

c) L'altura màxima i total.

El Pla o estudi de detall ha de determinar l'altura en metres i el nombre de plantes que té cada part de l'edificació. L'esmentada determinació es pot realitzar dibuixant un perfil regulador. Tot això sense perjudici del compliment de les altures màximes fixades pel Pla general.

Quan un pla contingui exclusivament la determinació d'altura màxima en nombre de plantes, s'entén que l'altura màxima en metres és el resultat de multiplicar l'esmentat nombre de plantes per tres coma dos (3'2).

3. Paràmetre no específic de l'ordenació. En el cas que es desitgi una major flexibilitat en la disposició de les edificacions, mentre s'asseguri l'harmonia i estètica del conjunt, s'admet la fixació de coeficients d'edificabilitat nets de parcel·la.

Article 123. Cossos i elements volats en el tipus d'edificació segons volumetria específica

En ambdues modalitats d'ordenació i llevat d'indicació expressa del mateix Pla o estudi de detall, únicament es permet que sobresurtin dels plans d'alineació de façanes els balcons i els elements volats, fins a màxim d'un (1) metre de vol.

CAPÍTOL II. ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES A SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Article 124. Ordenances particulars Zones "A". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Descripció. L'ordenança inclou principalment aquelles àrees del primer eixample vuitcentista contigu al centre històric.

Les edificacions se situen perimetralment a l'illa amb unes altures teòricament homogènies i deixant en el centre un pati interior d'illa conformat pels fons no edificats de les parcel·les. El criteri de mantenir la secció del carrer és fonamental en aquest tipus d'ordenació.

2. Zones. Es distingeixen cinc zones: A4a, A5a, A6a, A7a i A8a, que es diferencien únicament per les diferents altures que poden assolir.

3. Condicions mínimes de parcel·la. Es fixen les següents condicions iguals per a les cinc zones:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 320 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la: 14 m

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

Veure taula a la versió castellana

Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les cinc zones: quatre coma trenta (4'30).

Es pot elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre damunt el punt de referència.

L'ocupació de la parcel·la en planta baixa pot ser del 100% amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

Així mateix, es permet la construcció de soterranis i semisoterranis més enllà de la profunditat edificable amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

L'ocupació en plantes pis queda limitada per la profunditat edificable que és la definida per a cada illa en els plans d'ordenació a escala 1:1000.

5. Condicions d'ús.

a) Si es construeix en planta baixa més enllà del límit de la profunditat edificable, la part de la planta baixa que superi l'esmentat límit no pot destinar-se a ús residencial.

b) A les zones A6a, A7a i A8a estan permesos els usos comercial i administratiu en situacions 4.

c) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 poden ubicar-se en qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.

d) La resta de condicions d'ús es regula pel QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 125. Ordenances particulars zones "B". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Descripció. Aquesta ordenança és d'aplicació a les zones de l'eixample perifèric.

L'edificació se situa perimetralment a l'illa amb altures homogènies, deixant en el centre patis interiors d'illa lliure d'edificació configurats a partir dels fons edificables de les parcel·les.

2. Zones. Es distingeixen nou zones, que es diferencien en les diferents altures que poden assolir: B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

- Zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 320 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la: 4 m

- Zones B2a i B3a:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 100 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la: 5 m

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les nou zones s'estableixen els següents paràmetres:

Veure taules a la versió castellana

Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les nou zones:

- Zones B2a i B3a: 3'7

- Zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a: 4'3

Es pot elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre damunt el punt de referència.

L'ocupació de la parcel·la en planta baixa pot ser del 100% a les zones B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a, amb la limitació assenyalada a l'apartat 5, i la

profunditat edificable en les plantes pis és la fixada per a cada illa en els plans d'ordenació a escala 1:1000.

Al pati d'illa només es poden construir soterranis i semisoterranis amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús.

a) Si es construeix en planta baixa més enllà del límit de la profunditat edificable, la part de la planta baixa que superi l'esmentat límit no pot destinar-se a ús residencial.

b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 poden ubicar-se en qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús de les zones B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a, es regula en el QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 126. Ordenances particulars zones "C". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Descripció. Aquest tipus d'ordenació s'aplica al llarg dels eixos cívics.

La característica principal de la normativa d'aquestes zones es produeix amb referència al règim d'usos en planta baixa, que obligatòriament han de ser terciaris o d'equipament comunitari dins els límits de la profunditat edificable. S'hi permet, tanmateix, l'ús d'aparcaments.

2. Zones. S'estableixen quatre zones (C3x, C4a, C5a i C6a) que es distingeixen per les diferents altures que poden assolir, variant segons les diverses zones on s'insereixen els diferents eixos cívics.

3. Condicions mínimes de parcel·la:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 320 m²
- b) Amplada mínima de la parcel·la: 14 m

4. Condicions d'edificació.

Per a les zones C3x, C4a, C5a i C6a s'estableixen els següents paràmetres:

Veure taula a la versió catalana

Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les quatre zones: quatre coma trenta (4'3).

Es pot elevar el paviment de la planta baixa fins un metre damunt el punt de referència.

L'ocupació de la parcel·la a la planta baixa pot ser del 100% i la profunditat edificable en les plantes pis és la fixada per a cada illa en els plans d'ordenació a escala 1:1000.

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús.

a) En planta baixa es permet l'ús d'aparcament de vehicles quan se situin més enllà del límit de la profunditat edificable.

b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 poden ubicar-se en qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús es regula pel QUADRE D'USOS NÚM. 2 de l'art. 64.

Article 127. Ordenances particulars zones "D". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. En aquesta ordenança l'alineació de façana de les edificacions és reculada respecte de l'alineació de vial, amb la qual cosa queda un espai lliure d'edificació privat entre l'alineació de façana i l'alineació de vial.

2. Zones. Es distingeixen dotze zones, de les quals les que porten la lletra "y" o "z" es distingeixen per ser les úniques en les quals es permet realitzar porxo a l'espai de reculada.

Condicions mínimes de parcel·la.

- Zones D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 320 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la: 14 m

- Zones D2a, D3a i D3y:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 100 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la: 5 m

- Zona D2y:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 200 m²

b) Amplada mínima de parcel·la: 10 m

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les tretze zones s'estableixen els següents paràmetres:

Veure taules a la versió castellana

Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les tretze zones:

- Zones D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x: 4'3
- Zones D2a, D2y, D3a, D3y: 3'7

Es pot elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre damunt el punt de referència.

L'espai de reculada de façana és inedificable en totes les plantes fins i tot soterranis i semisoterranis amb les següents excepcions:

- Un porxo exclusivament en planta baixa a les zones D2y, D3z i un porxo en totes les plantes a les zones D3y i D4y. En aquestes quatre zones així mateix es permet la construcció de soterranis i semisoterranis.

La profunditat edificable és per a totes les plantes l'assenyalada per a cada illa en els plans d'ordenació a escala 1:1000. Es poden construir soterranis i semisoterranis al pati d'illa amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús.

a) Si es construeix en planta baixa més enllà del límit de la profunditat edificable, la part de la planta baixa que superi l'esmentat límit no pot destinar-se a ús residencial.

b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 poden ubicar-se en qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús per a les zones, es regula en el QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 128. Ordenances particulars zones "E". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Inclou aquesta ordenança aquelles zones que es destinen a edificis bàsicament d'ús plurifamiliar amb ordenació oberta. En aquestes la situació de l'edifici a la parcel·la s'ha regit per separacions als límits i a les alineacions.

2. Zones. S'estableixen setze zones dins l'ordenança, que es diferencien entre elles pels diferents paràmetres d'edificació que les defineixen.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

Veure taules a la versió castellana

4. Condicions d'edificació.

Veure taules a la versió castellana

A les parcel·les qualificades "E" que es troben situades en el polígon 35 del Pla general de 1963 (Torre de Pelaires) i que miren davant l'avinguda de l'Enginyer Gabriel Roca (passeig Marítim), s'ha de disposar, contigu a l'alineació oficial, un pòrtic, l'ús del qual en planta baixa és públic, segons l'esquema de la pàgina següent. Es pot substituir-se la planta superior per una pèrgola mantenint la mateixa composició. Contigu amb l'esmentat pòrtic s'ha de construir un cos d'edificació d'una profunditat de vuit (8) metres que computa en l'edificabilitat del solar encara que no en ocupació. No perden condició de soterrani les construccions destinades a aparcaments de vehicles tipus turisme adossades a l'esmentat cos d'edificació.

5. Condicions d'ús.

a) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 poden ubicar-se en qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.

b) La resta de condicions d'ús de les zones E es regula pel QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 129. Ordenances particulars zones "F". Ús principal: residencial plurifamiliar o terciari (segons parcel·la). Tipus d'edificació: VE

1. Descripció. Pertanyen a aquesta qualificació aquelles àrees destinades principalment a habitatge plurifamiliar i/o usos terciaris per a les quals el Pla general o instrument de planejament que el desenvolupi o incorpori preveu una ordenació de volums específica.

2. Zones. S'estableix una única zona: F0a

3. Condicions mínimes de parcel·la.

- a) Superfície mínima de parcel·la en m²: 320
- b) Amplada mínima de parcel·la en metres: 14

4. Condicions d'edificació. Per a aquesta zona s'indiquen en els plans d'ordenació del sòl urbà les especificacions estrictes per les quals han de regir-se: altures màximes en metres i/o nombre de plantes de cada part de l'edificació, alineacions de façana delimitades de les diferents plantes, etc.

Quan els esmentats plans continguin exclusivament la determinació de l'altura màxima en nombre de plantes s'entén que l'altura màxima en metres és el resultat de multiplicar l'esmentat nombre de plantes per tres coma dos (3'2).

Índex d'intensitat residencial (Irc): 1 habitatge/90 m² de superfície edificable.

5. Condicions d'ús.

a) En edificis que es destinin a l'ús residencial la resta d'usos permesos en situació 1 poden ubicar-se en qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) La resta de condicions d'ús es regula en el QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 130. Ordenances particulars zones "G". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPS

1. Descripció. Aquesta ordenança s'aplica on hi ha una barreja d'edificacions entre mitgeres, amb altres en bloc aïllat, sense que es doni una preponderància d'un tipus d'edificació sobre l'altre. És per això que l'ordenança exigeix complir un mínim amb les mitgeres i permet dins de la parcel·la construir en edificació aïllada.

2. Zones. Es distingeixen dues zones: G3a i G4a, en funció de l'altura màxima permesa.

3. Condicions mínimes de parcel·la:

- a) Superfície de la parcel·la en m²: 200
- b) Amplada mínima de la parcel·la en m: 10

4. Condicions d'edificació.

Veure taula a la versió castellana

Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les dues zones: quatre coma trenta (4'3)

Es pot elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre damunt el punt de referència.

Separacions. És obligatori construir cossos d'edificació tapant els murs mitgers amb una amplada mínima de cinc (5) metres en el sentit de l'alineació de façana i reculats tres (3) metres respecte de l'alineació oficial. S'han de situar dins els límits de la profunditat edificable de l'illa calculada segons el criteri del cercle màxim inscriptible en aquella, segons s'estableix a la Memòria per al tipus d'ordenació en illa tancada amb reculada de façana. No es poden construir aquests cossos si no hi ha construccions a les parcel·les limítrofes en la meitat de la profunditat edificable pròxima a l'alineació oficial que disposin d'una altura mínima de 2 plantes a la zona G4a i d'1 planta a la zona G3a.

La cota del paviment a l'espai de reculada de 3 metres a l'alineació oficial s'ha de situar a nivell del rasant de la vorera del carrer per formar una continuïtat espacial amb aquella.

L'edificabilitat restant s'ha d'ordenar "segons regulació de parcel·la" (aïllat) i pot estar unit als cossos adossats a mitgera. Quan no sigui obligatori construir cossos d'edificació, tapant murs mitgers, l'edificació s'ha de realitzar segons el tipus d'ordenació "segons regulació de parcel·la", i s'ha de recular de les mitgeres i de l'alineació oficial un mínim de tres (3) metres i H/3 en totes les plantes, sent H l'altura màxima de l'edifici projectat.

5. Condicions d'ús.

Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 poden ubicar-se en qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.

La resta de condicions d'ús de la zona G es regula pel QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 131. Ordenances particulars zona "H". Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. Aquesta qualificació és similar a les zones "D", amb la diferència que l'espai de reculada de façana té una profunditat de 4 metres en lloc de 3 metres i en aquest espai es permet la construcció de porxos en totes les plantes. Aquesta tipologia edificatòria és característica d'algunes zones de pri-

mera línia de la Platja de Palma.

2. Zones. S'estableix una única zona (H4y).

3. Condicions mínimes de parcel·la:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 320 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la: 14 m

4. Condicions d'edificació:

Veure taula a la versió castellana

- Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior de sostre de planta baixa respecte del punt de referència: quatre coma trenta (4'30).

- Es pot elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre damunt el punt de referència.

- En l'espai de reculada de façana es permeten terrasses dins els límits establerts per al paviment de la planta baixa, així com un porxo en totes les plantes.

- La profunditat edificable és per a totes les plantes l'assenyalada per a cada illa en els plans d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000. Es poden construir soterranis i semisoterranis al pati d'illa amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús.

a) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 poden ubicar-se en qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.

b) La resta de condicions d'ús es regula pel QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

SECCIÓ SEGONA. ZONES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Article 132. Ordenances particulars zones "I". Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RPA.

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les zones de caràcter més extensiu al sòl urbà, corresponent en general a zones perifèriques, de baixa densitat.

2. Zones. Dins l'ordenança es distingeixen quatre zones: I2a, I2b, I2c i I2d, les diferències de les quals vénen determinades fonamentalment per les mides de les parcel·les.

3. Condicions mínimes de parcel·lació.

Veure taula a la versió castellana

4. Condicions d'edificació. Per a totes les zones de l'ordenança es fixen els següents paràmetres:

- a) Altura en nombre de plantes: 2
- b) Altura màxima en metres: 7
- c) Altura total en metres: 8'5

I per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

Veure taula a la versió castellana

5. Condicions d'ordenació. El tipus d'ordenació és "regulació de parcel·la aïllada". Tanmateix es permeten els habitatges apartats a les zones I2a, I2b i I2c, encara que mantenint l'ús unifamiliar a cada solar. S'entén per habitatges apartats els adossats entre si sobre una alineació de mitgera, encara que mantenint les separacions obligatòries a les restants alineacions de la parcel·la.

L'esmentada ordenació requereix l'aprovació prèvia a la concessió de llicència d'un estudi de detall.

6. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regulen pel QUADRE D'USOS NÚM. 3 de l'art. 64.

Article 133. Ordenances particulars zones "J". Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RPS

1. Descripció. L'ordenança consisteix a deixar una gairebé total llibertat de disposició de l'edificació en planta baixa i fixar reculades a la planta pis només a partir de 10 metres des de l'alineació de vial. La planta pis ha de recular-se de les mitgeres tres (3) metres llevat de la franja de la parcel·la de deu (10) metres de profunditat mesurats des de l'alineació a espai públic o viari.

2. Zones. Es distingeixen dues zones dins aquesta ordenança: J2a i J2b, depenent cada una de les quals de condicions d'ocupació i edificabilitat de la parcel·la.

3. Condicions mínimes de parcel·la:

- a) Sup. com a mínim. de parcel·la en m² : J2a, 200; J2b, 100
 b) Amplada com a mínim. de parcel·la en m : J2a, 10; J2b, 5

4. Condicions d'edificació. Per a totes les zones s'estableixen els següents paràmetres:

- a) Altura en nombre de plantes 2
 b) Altura com a màxim en metres 6,5
 c) Altura total en metres 8,5

Per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

Ocupació sobre parcel·la en % : J2a, 40; J2b, 50
 Edificabilitat en m²/m² : J2a, 0,6; J2b, 0,70

Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r): 1 habitatge per parcel·la mínima.

Reculaments. La planta baixa no té obligació de reculada. L'altura total de l'esmentada planta en el cas d'adossar-se a límits és de tres coma vuitanta (3'80) metres quan se situï fora de la franja de deu (10) metres de profunditat mesurats des de l'alineació a espai públic o viari.

Es pot disposar, doncs, un cos d'edificació la façana del qual coincideixi amb l'alineació oficial cas en el qual es permeten voladissos damunt la via pública de balcons i elements volats amb un vol màxim de quaranta (40) centímetres. Si s'opta per recular-se de l'alineació oficial, la separació mínima de qualsevol cos d'edificació és de dos (2) metres.

En les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars poden projectar-se aparcaments amb un únic accés de vehicles de manera que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les diferents parcel·les. S'ha de garantir l'accés a cadascun.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regulen pel QUADRE D'USOS NÚM. 3 de l'art. 64.

Article 134. Ordenances particulars zona "K". Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a aquelles àrees d'edificació unifamiliar entre mitgeres que, formant fileres d'edificació, conformen carrers i illes tancades.

2. Zones. S'estableix una única zona: K2a.

3. Condicions mínimes de parcel·la:

- a) Superfície mínima de parcel·la en m²: 100
 b) Amplada mínima de parcel·la en metres: 5

4. Condicions d'edificació:

Altura en nombre de plantes: 2
 Altura màxima en metres: 6'5
 Altura total en metres: 8'5
 Reculada en metres: 3
 Vol màxim de cossos elements volats en metres: 0'4
 I_r: 1 hab./parcel·la

La definició del paràmetre I_r està referida a la unitat parcel·laria.

La profunditat edificable és, a les dues plantes, l'assenyalada per a cada illa en els plans d'ordenació a escala 1:1000.

A la superfície restant de la parcel·la únicament es permet ocupar un deu per cent (10%) de la part de la parcel·la situada al pati d'illa. Aquesta construcció ha de tenir una altura màxima de dos coma trenta (2'30) metres i total de tres coma quaranta (3'40) metres, el seu ús ha de ser de servei o auxiliar (traster, taller) de l'habitatge per la qual cosa no s'ha de destinar a peces habitables. No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis fora de la profunditat edificable, excepte amb la finalitat d'ubicar-hi aparcaments obligatoris.

Les parts no edificables de les parcel·les s'han d'enjardinar.

En les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars poden projectar-se aparcaments amb un únic accés de vehicles de manera que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les diferents parcel·les. S'ha de garantir l'accés a cadascun.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regulen pel QUADRE D'USOS NÚM. 3 de l'art. 64.

SECCIÓ TERCERA. ZONES D'ÚS INDUSTRIAL

Article 135. Ordenances particulars zona "L". Ús principal: secundari. Tipus d'edificació: R.P.A

1. Descripció. Aquesta ordenança s'aplica en aquelles àrees on es fixa un ús industrial o d'emmagatzematge pròxim.

2. Zones. S'estableix una única zona: L2a.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

- a) Superfície mínima de parcel·la en m²: 400
 b) Amplada mínima de parcel·la en metres: 15

4. Condicions d'edificació.

Altura en nombre de plantes: 2
 Altura màxima en metres: 7'5
 Ocupació en %: 50
 Separacions mínimes a límits en metres: 3
 Edificabilitat en m²/m²: 0'8

S'admeten les edificacions aparellades, entenen per tals aquelles adossades entre si damunt una mitgera. L'esmentada ordenació requereix l'aprovació prèvia a la concessió de llicència d'un estudi de detall.

Es permeten en soterranis, no guardar les separacions mínimes a límits i a vial.

Els murs de separació entre edificis han de ser tallafocs.

5. Condicions d'ús.

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda destinada a un ús com-près dins del global industrial es permet un habitatge de superfície construïda màxima de cent cinquanta (150) m² per a vigilància i manteniment d'ús o instal·lació.

b) La resta de condicions d'ús es regula pel QUADRE D'USOS NÚM. 4 de l'art. 64.

Article 136. Condicions particulars zones "M". Ús principal: secundari. Tipus d'edificació: R.P.A

1. Descripció. Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de tallers i amb tipologia d'edificació aïllada, regulada per reculades de l'edificació respecte dels límits de la parcel·la.

2. Zones. Es distingeixen quatre zones dins de la normativa: M3a, M3b, M3c i M3d.

3. Condicions mínimes de parcel·la.
 M3a, M3c M3b, M3d

- a) Superfície mínima de parcel·la en m²: M3a, M3c: 1.000; M3b, M3d: 2.500
 b) Amplada mínima de parcel·la en metres: M3a, M3c: 20; M3b, M3d: 30

Condicions d'edificació:

Veure taula a la versió castellana

Es permet que les construccions auxiliars tals com xemeneies, tremuges, sitges, torres de refrigeració o grues, necessàries per al desenvolupament de l'activitat industrial, sobrepassin l'altura total.

Aquestes construccions s'han de situar en una distància superior a quinze (15) metres de l'alineació oficial, llevat que sigui necessari ubicar-les en els quinze (15) metres immediats a l'esmentada alineació. Aquesta circumstància, així com la necessitat de sobrepassar l'altura total ha de ser degudament justificada en el projecte d'obres.

A la Zona M3a es permet que els edificis s'adossin a les mitgeres perpendiculars a les alineacions oficials amb la prèvia ordenació de les façanes, que ha de ser tramitada com estudi de detall. Els murs de separació s'han de construir de forma que els edificis siguin sector d'incendi d'acord amb l'ús que s'hi hagi d'ubicar.

Es permeten, a soterranis, no guardar les separacions mínimes a límits i a vial.

S'admeten les indústries classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, sempre que adoptin les mesures correctores per suprimir la causa de la seva classificació.

En tot cas es prohibeixen les següents indústries perilloses:

- a) Fàbriques i magatzems d'explosius i pirotècnia.
 b) Fàbriques i magatzems de productes inflamables, llevat dels instal·lats en edifici exclusiu, sempre que compleixin l'establert a la vigent reglamentació específica.
 c) Indústries d'importància militar.
 d) Indústries relacionades amb l'ocupació d'energia nuclear o atòmica o material radioactiu, llevat dels instal·lats en edifici exclusiu, sempre que com-

pleixin el que estableix la vigent reglamentació específica.

e) Quadres o una altra classe de recintes per a animals.

Condicions d'ús.

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda destinada a un ús comprès dins el global industrial es permet un habitatge de superfície construïda màxima de cent cinquanta (150) m² per a vigilància i manteniment d'ús o instal·lació.

b) La resta de condicions d'ús es regula pel QUADRE D'USOS NÚM. 4 de l'art. 64.

SECCIÓ QUARTA. ZONES D'ÚS TERCIARI

Article 137. Ordenances particulars zones S. Ús principal: terciari. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta ordenança es refereix a les àrees on es preveu ús comercial i administratiu a illa o parcel·la exclusiva. Es possibilita la coexistència amb altres usos dotacionals i amb petits magatzems o tallers.

2. Zones. S'estableixen cinc zones: S2a, S2b, S2c, S2d i S9a.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

Veure taula a la versió castellana

4. Condicions d'edificació

Veure taula a la versió castellana

Per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

Veure taula a la versió castellana

Es permet a soterranis no guardar les separacions mínimes a límits i a vial.

A la zona S9a la superfície màxima edificable per edifici serà de quinze mil (15.000) m².

A la zona S2d dins les àrees lliures del solar s'ha de reforestar el 50% de la superfície de la parcel·la.

5. Condicions d'ús

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda es permet un habitatge de superfície màxima de cent cinquanta (150) m² per a vigilància i manteniment de les instal·lacions.

b) A la zona S2c està permès l'ús d'indústries alimentàries en qualsevol de les seves classes i modalitats de transformació de matèries primeres o de producció, elaboració, preparació, conservació, envasament, amb les següents limitacions:

Situació: totes.

La resta de condicions d'ús es regularan mitjançant el QUADRE D'USOS NÚM. 5 de l'art. 64.

Article 138. Ordenances particulars zones T. Ús principal: turístic. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Es tracta de zones turístiques en les quals les edificabilitats són baixes per aconseguir instal·lacions amb predomini dels espais verds i esportius sobre els edificats.

2. Zones. Es distingeixen cinc zones: T4a, T4b, T5a, T5b i T6a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

Veure taula a la versió castellana

4. Condicions d'edificació

Veure taula a la versió castellana

A les zones turístiques incloses a l'àmbit de la zona 36 del POOT els nous establiments d'allotjaments turístics han de complir amb caràcter general els següents paràmetres:

- La longitud màxima de la façana ha de ser de tal manera que la planta de cada edifici s'ha de poder inscriure en un cercle de 60 m de diàmetre com a màxim i es permeten connexions puntuals entre edificis a la planta baixa, amb tancaments transparents.

- Superfície mínima d'aparcament per plaça turística: 3 m² incloent-hi part proporcional d'accessos i carrils de circulació. La resta de la superfície de la parcel·la s'ha de destinar a espais lliures enjardinats i instal·lacions esportives.

- Superfície mínima de mirall d'aigua a piscines: 1 m²/plaça i la seva superfície ha de superar els 50 m².

- Volum mínim de piscines: 1,2 m³ d'aigua per cada m² de mirall d'aigua projectat.

- Superfície mínima de terrasses destinades a solàriums: 3 m²/plaça.

- La categoria mínima per a cada tipus d'establiment és la prevista a la corresponent zona del POOT.

El còmput del nombre de places per a les quals se sol·licita autorització s'ha d'efectuar de la següent forma:

a) Per als establiments d'allotjament extrahotel·ler, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d'un dormitori. S'hi han d'afegir unes altres dues places per cada dormitori més que es projecti.

b) Per als establiments hotelers i similars, dues places per habitació. Es pot computar-se fins al 10% del total d'habitacions de què disposi com a individuals. Les habitacions amb saló computen com dues places per cada bany de què disposin.

La superfície del sòl que per al compliment de la superfície mínima de solar per plaça figuri al projecte i a l'escriptura del solar, partint de la qual s'atorgui l'autorització, queda exclusivament afectada a l'esmentat ús turístic i no pot allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística que es pretengui, segons les normes que l'ordenen.

La utilització del solar afectat per a finalitat diferent a la prevista al projecte autoritzat dona lloc a la revocació de l'autorització concedida, després d'instruir l'oportú expedient amb audiència a l'interessat.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regulen mitjançant el QUADRE D'USOS NÚM. 6 de l'art. 64.

6. Concessió de llicències

Per a l'atorgament de les llicències d'edificacions de nova planta i ampliacions d'establiments d'allotjament turístic, hotelers o extrahotelers, així com el canvi d'ús d'edificacions per destinar-les als esmentats finals, és necessària, en els termes que determina l'art. 3.3 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, l'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme.

Són nul·les de ple dret les llicències abans assenyalades que siguin atorgades o hagin estat obtingudes per silenci administratiu positiu, sense autorització prèvia o contravenint-ne les condicions.

SECCIÓ CINQUENA. ZONES D'EQUIPAMENT

Article 139. Compatibilitat d'usos

1. L'ús assignat a la parcel·la d'equipament és compatible amb la relació d'usos permesos i el nivell de permissivitat de cadascun, a cada zona normativa diferenciada.

2. La suma de la superfície edificada destinada a usos permesos diferents de l'ús assignat a la parcel·la d'equipament i del residencial comunitari no ha de superar el 45% de la superfície edificada a la parcel·la.

3. Els usos assenyalats a l'apartat anterior han de tenir sempre en el seu funcionament un caràcter complementari o subordinat a l'ús principal.

Article 140. Condicions generals d'ús

1. Es permet la construcció d'un màxim de cent cinquanta (150) m² amb destinació a habitatge lligat a l'ús assignat, quan la superfície destinada a l'esmentat ús sigui superior a cinc-cents (500) m².

2. Quan l'ús sigui esportiu o seguretat, les edificacions i instal·lacions no tenen la seva altura limitada i s'han de realitzar-se complint les normes i reglaments de cada especialitat.

3. No s'admet dins aquestes zones l'activitat de venda de carburants.

4. S'admet una ocupació màxima per a l'ús exclusiu d'aparcament i instal·lacions a planta soterrani d'un 35% a l'Ordenança EQ2d i d'un 85% a la resta, amb la limitació de no poder ocupar l'espai de reculada.

Article 141. Ordenances particulars zona EQ00

S'aplica aquesta qualificació a les parcel·les destinades a equipaments i que s'inclouen a l'àmbit de les àrees de planejament incorporat (API), la regulació del qual queda establerta a les figures de planejament que les varen desenvolupar i les seves possibles modificacions posteriors.

S'exceptuen d'aquesta qualificació les parcel·les destinades a ús dotacional que, fins i tot estant situades a l'àmbit d'un API, estan incloses al Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic.

Article 142. Ordenances particulars zona EQ0a. Tipus d'edificació: AV

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les destinades a ús dotacional que formen part d'illes en les quals la resta d'aquesta està qualificada amb un tipus d'edificació segons alineació viària i es regulen pels paràmetres d'altura i profunditat edificable permesos a la resta de l'illa.

2. Condicions mínimes de parcel·la. La superfície i amplada mínimes són les corresponents a les qualificacions establertes a la resta de l'illa.

3. Condicions d'edificació. Les altures màximes i totals permesses són les corresponents a les qualificacions limítrofes establertes a la resta de l'illa, de manera que als solars a cantonada d'illes qualificades amb zones diferents on es permeten altures diferents, la línia que limita la diferent regulació d'altura és prolongació de la profunditat edificable, tal com estableixen les normes sobre mesurament d'altura en el tipus d'ordenació segons alineació viària.

Quan la façana d'una parcel·la qualificada com a EQ0a ocupi totalment un dels costats d'una illa que doni davant carrers amb diferent amplada, de manera que la Revisió del pla general estableix diferents altures màximes a l'àrea on s'ubica l'illa, l'altura màxima permesa és l'establerta per a les illes limítrofes als mateixos vials amb el criteri d'establir una continuïtat a la secció dels carrers.

La profunditat edificable màxima és l'establerta per a la resta de l'illa.

4. Condicions d'ús. Estan regulades pel QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 143. Ordenances particulars Zona EQ0b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. L'ordenança es refereix especialment a les parcel·les destinades a usos dotacionals que, sense tenir definida la seva altura, permeten una ocupació alta i una edificabilitat mitjana.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m2: 400
b) Amplada mínima de parcel·la en metres: 15

3. Condicions d'edificació

Altura màxima i total: és l'adequat a les necessitats de la instal·lació requerida.

Edificabilitat en m2/m2: 1'2

Ocupació en %: 75

Separacions mínimes a límits en metres: 5 i H màx./2 (*)

(*) "H com a màxim" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús. Estan regulades pel QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 144. Ordenances particulars zona EQ0C

Aquesta Ordenança es refereix a equipaments en elements catalogats i regulats a l'art. 269.

Article 145. Ordenances particulars zona EQ0d

1. Definició. Es refereix a les àrees destinades a usos funeraris en general.

2. Condicions d'edificació. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i instal·lacions s'adeqüen a les necessitats del servei que presten.

3. Condicions d'ús. Es permet l'ús cementeri (5.9) així com totes les activitats i usos lligats a aquest.

Article 146. Ordenances particulars zona EQ0e. Sanitari supramunicipal. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix a l'àrea ocupada pel complex sanitari de Son Dureta amb les seves edificacions de residència sanitària de la Seguretat Social "Verge de Lluc", de clínica maternoinfantil i ambulatori, així com totes les edificacions annexes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

Superfície mínima de parcel·la a m2: 20.000

3. Condicions d'edificació

Altura en nre. de plantes: 11

Altura màxima en metres: 40

Altura total en metres : 42

Edificabilitat en m2/m2 : 1'20

Ocupació en %: 60

Separacions mínimes a confrontes en metres: 5 i H màx./3 (*)

(*) "H com a màxim" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús. Estan regulades al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 147. Ordenances particulars zona EQ2a. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta ordenança es refereix a parcel·les destinades a usos dotacionals amb densitat molt baixa.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m2: 10.000
b) Amplada mínima de parcel·la en metres: 30

3. Condicions d'edificació

Altura en nre. de plantes: 2

Altura màxima en metres: 10

Altura total en metres : 12

Edificabilitat en m2/m2: 0'15

Ocupació en %: 60

Separacions mínimes a límits en metres : 15

4. Condicions d'ús. Estan regulades al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 148. Ordenances particulars zona EQ2b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a parcel·les amb edificabilitat i ocupació baixes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m2: 800
b) Amplada mínima de parcel·la en metres: 20

3. Condicions d'edificació

Altura en nre. de plantes: 2

Altura màxima en metres: 10

Altura total en metres : 12

Edificabilitat m2/m2 : 0'25

Ocupació en %: 20

Separacions mínimes a límits en metres: 5 i H màx./2 (*)

(*) "H com a màxim" és l'altura màxima de l'edifici en metres

4. Condicions d'ús

a) A ports esportius es permet l'ús de tallers industrials de qualsevol mida i situació.

b) La resta de les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 149. Ordenances particulars zona EQ2c. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta qualificació correspon a parcel·les destinades a usos dotacionals en les quals s'han establert uns paràmetres edificatoris similars als establerts per a les zones circumdants on s'ubiquen i que no s'adaptaven als paràmetres de la resta de les zones d'equipament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m2: 400
b) Amplada mínima de parcel·les en metres: 20

3. Condicions d'edificació

Altura en nre. de plantes: 2

Altura màxima en metres: 10

Altura total en metres : 12

Edificabilitat en m2/m2: 1'50

Ocupació en %: 80

Separacions mínimes a alineacions en metres: 5 i H màx./2

Separacions mínimes a mitgeres en metres: 5 i H màx./2

"H com a màxim" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús

a) Quan l'ús dotacional és el recreatiu, la compatibilització amb l'ús establiment públic no té limitació de dimensió i es permet en qualsevol cas com a activitat complementària de l'ús permès, sense superar el 45% de la superfície edificable de la parcel·la.

b) La resta de condicions d'ús es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 150. Ordenances particulars zona EQ2d. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta qualificació correspon a parcel·les destinades a usos dotacionals en les quals s'han establert uns paràmetres edificatoris similars als establerts per a les zones circumdants on s'ubiquen i que no s'adaptaven als paràmetres de la resta de les zones d'equipament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m2: 200
b) Amplada mínima de parcel·les en metres: 10

3. Condicions d'edificació

Altura en nre. de plantes: 2
 Altura màxima en metres: 10
 Altura total en metres: 12
 Edificabilitat en m2/m2: 0'7
 Ocupació en %: 50
 Separacions mínimes a alineacions en metres(*)
 Separacions mínimes a mitgeres en metres(*)

(*): La regulació de reculades és la mateixa que s'estableix a les zones J, excepte a illa completa on la separació a les alineacions és de 5 i H màx./2.

4. Condicions d'ús. Estan regulades al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 151. Ordenances particulars zona EQ4a. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les destinades a usos dotacionals que pel seu ús o la seva situació necessiten una gran flexibilitat quant a normativa. S'hi inclouen a nombrosos equipaments existents i que tenen un elevat grau d'aprofitament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m2: 400
 b) Amplada mínima de parcel·la en metres: 15

3. Condicions d'edificació

Altura en nre. de plantes: 4
 Altura màxima en m1: 5'50
 Altura total en m1: 7'50
 Edificabilitat en m2/m2: 1'7
 Ocupació en %: 85
 Separacions mínimes a límits en m3 i H màx./3 (*)

(*) "H com a màxim" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

L'altura total pot ser sobrepassada per torres representatives, campanars, antenes o instal·lacions amb requeriments tècnics singulars.

4. Condicions d'ús. Estan regulades al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 152. Ordenances particulars zona EQ4b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica fonamentalment a zones dotacionals amb ocupació i a edificabilitat baixes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m2: 800
 b) Amplada mínima de parcel·la en metres: 20

3. Condicions d'edificació

Altura en nre. de plantes: 4
 Altura màxima en metres: 15'50
 Altura total en metres: 17'50
 Edificabilitat en m2/m2: 0'6
 Ocupació en %: 40
 Separacions mínimes a límits en metres: 3 i H màx./3
 L'altura total pot ser sobrepassada per torres representatives, campanars i antenes.

4. Condicions d'ús. Estan regulades al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 79.

Article 153. Altres ordenances de zones d'equipament

1. A l'àrea de règim singular del passeig Marítim es consideren dues zones d'equipament: EQ0p i EQ2p, regulades als art. 191 i 192, respectivament.

2. Les zones d'equipament a l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni es regulen a l'art. 269.

SECCIÓ SISENA. ZONES D'ESP AIS LLIURES

Article 154. Zona EL0a

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica als espais lliures definits com a tals als plans d'ordenació de domini privat que formen part d'una parcel·la edificable i que per les seves especials característiques s'ha de protegir de l'edificació.

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona no s'admet cap tipus de construcció; no obstant això, la seva superfície és computable a efectes de càlcul de la superfície edificable de la resta de la parcel·la.

Tractament del sòl. És el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten els usos amb caràcter d'esbarjo i no s'admeten els usos esportius ni aparcament, ja sigui en superfície, sòl o subsòl.

A les parcel·les d'ús públic s'ha de garantir si s'escau els accessos públics a la zona lliure.

4. Condicions d'urbanització. A les parcel·les d'ús privat no s'estableixen condicions d'urbanització. A les parcel·les d'ús públic regeixen les condicions d'urbanització regulades a les ordenances municipals.

Article 155. Zona EL1a

1. Definició. Aquesta ordenació s'aplica als espais lliures d'ús i domini públic inclosos a la trama residencial la superfície de la qual, en general, no excedeix dels dos mil metres quadrats (2.000 m2).

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limita a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

- a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.
 b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero cinc (0'05) m2/m2.
 c) Tractament del sòl. És el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no poden superar en cap cas el 35% de la superfície de l'espai lliure, la qual es computa com a superfície pavimentada.

Al subsòl poden situar-se, així mateix, estacionaments de vehicles i permetre's l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a les ordenances municipals.

Article 156. Zona EL1b

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica a les grans zones verdes urbanes i als parcs urbans d'ús i domini públic la superfície dels quals, en general, es troba entre dos mil un (2.001) i cinc mil (5.000) metres quadrats.

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limita a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos d'acord amb els següents paràmetres màxims:

- a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.
 b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero cinc (0'05) m2/m2.
 c) Tractament del sòl. És el que disposa l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no poden superar en cap cas el 40% de la superfície de l'espai lliure, la qual es computa com a superfície pavimentada.

Al subsòl poden situar-se, així mateix, estacionaments de vehicles i permetre's l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a les ordenances municipals.

Article 157. Zona EL1c

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix als grans parcs i espais a l'aire lliure d'ús i domini públic la superfície dels quals es troba, en general, entre cinc mil un (5.001) i deu mil (10.000) metres quadrats.

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limita a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

- a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.
 b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero dos (0'02) m2/m2.
 c) Tractament del sòl. És el que disposa l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no poden superar en cap cas el 35% de la superfície de l'espai lliure, la qual es computa com a superfície pavi-

mentada.

Al subsòl poden situar-se, així mateix, estacionaments de vehicles i per metre's l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a les ordenances municipals.

Article 158. Zona EL1d

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix als grans espais lliures d'ús i domini públic que per les seves característiques naturals requereixen una protecció especial i la superfície dels quals, en general, excedeix de deu mil (10.000) metres quadrats.

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limita a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetre màxims d'edificabilitat:

- a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.
- b) Edificabilitat: zero coma zero un (0'01) m²/m².
- c) Tractament del sòl. És el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació en les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no poden superar en cap cas el 30% de la superfície de l'espai lliure, la qual es computa com a superfície pavimentada.

Al subsòl poden situar-se, així mateix, estacionaments de vehicles i per metre's l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a les ordenances municipals.

SECCIÓ SETENA. ZONES D'INFRAESTRUCTURA

Article 159. Ordenances particulars zona IF0a

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix a les àrees dedicades a infraestructures i serveis generals de la ciutat i comprèn les activitats enunciatades a l'art. 58, excepte cursos de torrents.

2. Condicions d'edificació. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i les instal·lacions s'han d'adequar a les necessitats del servei.

3. Condicions d'ús. Es permeten únicament usos d'infraestructura, usos especials al servei de la ciutat i instal·lacions complementàries.

Article 160. Ordenances particulars zona IF0b

1. Definició. Es refereix a les àrees ocupades pels vials públics.

2. Condicions d'edificació. No s'estableixen condicions d'edificació i es permeten únicament construccions i instal·lacions al servei d'aquests, tal com estableix l'apartat 6.1, ús de la xarxa viària, de l'art. 58.

3. Condicions d'ús. Es regulen a l'apartat 6.1, abans citat.

Article 161. Ordenances particulars zona IF0c

1. Definició. Es refereixen a les àrees ocupades per cursos.

2. Condicions d'edificació. No s'estableixen condicions d'edificació i es permeten únicament l'establert a la legislació vigent en la matèria.

3. Condicions d'ús. Es regulen a la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris.

SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DE L'ÀREA DE RÈGIM SINGULAR DEL PASSEIG MARÍTIM

Article 162. Àmbit d'aplicació

La present normativa s'aplica a l'àrea de règim singular del passeig Marítim, que comprèn la franja de terreny delimitada per les avingudes de Joan Miró i Gabriel Roca, el carrer del Torrent i la rampa d'accés del passeig Marítim a l'av. de Joan Miró.

Els plans que contenen l'ordenació de la present ARS són els assenyalats com D.03.

Article 163. Determinacions generals

1. Soterranis i semisoterranis. Es prohibeixen els soterranis i el semisoterranis, per davall el rasant del passeig Marítim.

2. Voladissos. Els voladissos a espais públics, excepte per a l'av. Gabriel Roca i camí d'enllaç, en els quals no estan permesos, són regulats per la normativa general.

3. Dotació d'aparcaments. És obligatòria la construcció de places d'aparcament de vehicles d'acord amb el que regula la normativa general. Per a les zones G8p, E0p s'assignen dos coeficients d'edificabilitat, un d'aquests destinat a l'ús d'aparcament i l'altre destinat a la resta d'usos permesos. En el cas que l'edificabilitat exclusiva per a aparcaments sigui insuficient per cobrir el nombre de places obligatòries, s'ha de computar la restant en el coeficient corresponent a usos generals.

Article 164. Normativa comuna a les zones G8p, E0p i E8p

1. Cossos d'edificació adossats a murs de contenció. Als solars en els quals hi hagi o es projecti realitzar excavacions és obligatori adossar cossos d'edificació als murs de contenció que no siguin de paret mitgera. Els esmentats cossos d'edificació tenen una profunditat compresa entre set (7) i vint (20) metres amidads perpendicularment a la cara exterior del mur de contenció i no poden sobrepassar el punt de referència del vial més pròxim.

2. Cossos d'edificació alineats amb el passeig Marítim. Es permet la construcció de cossos d'edificació contigus a l'alineació del passeig Marítim l'altura dels quals sigui de sis coma cinc (6,5) metres sobre el punt de referència del passeig Marítim. Són obligatoris com a mínim dos cossos d'aquestes característiques adossats a cada mitgera i l'alineació del passeig Marítim, de dimensions mínimes de cinc (5) metres d'ample per cinc (5) metres de llarg.

3. Mesurament d'altures. L'altura de les edificacions s'ha d'amidar a partir de la cota del punt de la vorada de l'avinguda de Gabriel Roca, situada en la perpendicular a l'eix longitudinal de l'esmentada avinguda traçada des del punt mitjà de l'alineació oficial del solar.

4. Reculades. Als efectes de determinar les separacions mínimes es considera passeig Marítim no exclusivament al vial per als vianants i de trànsit rodad sinó, així mateix, els eixamplaments en forma de plaça o aparcament que se succeeixen al llarg de l'av. Gabriel Roca.

5. S'ha de computar en els coeficients d'edificabilitat la totalitat de les superfícies i volums a edificar, fins i tot les destinades a aparcaments, encara que estiguin situats a soterrani o semisoterrani.

Article 165. Entreplanta per a conducció d'instal·lacions

A les zones G8p, E0p, E8p i subzones 1 i 2 de l'API 19-02 no es considera planta un espai situat entre dues plantes d'un màxim d'un coma dos (1,2) metres d'altura lliure destinat exclusivament a la conducció d'instal·lacions. No és computable a efectes de superfície edificable però sí a efectes d'altura.

Article 166. Ordenances particulars Zona B3p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MCV

1. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m²: 200
- b) Amplada mínima de parcel·la en m: 10

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: deu (10) metres sobre rasant de carrers corresponents a planta baixa més dues plantes.

- Edificabilitat sobre la superfície total de parcel·la: 1,62 m²/m².

- Ocupació màxima. S'han establert unes profunditats edificables màximes a planta baixa i plantes pis que es defineixen als plans d'ordenació i que provenen d'una ocupació màxima de l'illa d'un 60% a planta baixa i d'un 50% a plantes pis.

- Reculades mínimes:

- * A carrers i mitgeres: sense separació.
- * A fons: en funció de la profunditat edificable.

Al pati d'illa només es poden construir soterranis i semisoterranis amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments de vehicles tipus turisme.

- Cossos i elements sortints: es permeten els cossos sortints oberts de tipus balcó i els elements sortints amb un vol màxim de 0'70 m.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/50 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 167. Ordenances particulars zona E0p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la a m²: 800
- b) Amplada mínima de parcel·la a m: 20

2. Condicions d'edificació

Altura màxima: trenta-dos (32) metres mesurats sobre el rasant del passeig Marítim corresponent a planta baixa més nou plantes.

Edificabilitat: 3,9 m²/m², dels quals 0,7 m²/m² es poden destinar exclusivament a aparcaments de vehicles de tipus turisme.

Ocupació màxima: 75%. Ocupació per sobre de la cota 6,50 m del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

- * Passeig Marítim: vuit (8) metres
- * Altres carrers: quatre (4) metres
- * Mitgeres:

- a) Cinc (5) metres si el solar té més de 20 m en el sentit de la separació.
- b) Tres coma cinquanta (3'50) metres si el solar té entre 15 i 20 m en el sentit de la separació.
- c) Dos coma cinquanta (2'50) metres si el solar té menys de 15 m en el sentit de la separació.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/25 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 168. Ordenances particulars zona E8p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m²: 600
- b) Amplada mínima de parcel·la en m: 20

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: vint-i-sis (26) metres sobre el passeig Marítim, corresponent a planta baixa més set plantes.

- Edificabilitat: 2'3 m²/m².

- Ocupació màxima: 75%. Ocupació per sobre de la cota 6,50 m del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

- * Avinguda Joan Miró: tres (3) metres
- * Camí d'enllaç: tres (3) metres
- * Mitgeres:

- a) Cinc (5) metres si el solar té més de 20 m en el sentit de la separació.
- b) Tres coma cinquanta (3'50) si el solar té entre 15 i 20 m en el sentit de la separació.
- c) Dos coma cinquanta (2'50) metres si el solar té menys de 15 m en el sentit de la separació.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/35 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 169. Ordenances particulars zona E5p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta zona està ubicada a l'antic predi denominat Son Catlaret.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m²: 600
- b) Amplada mínima de parcel·la en m: 18

3. Condicions d'edificació

- Altura màxima: quinze (15) metres corresponents a cinc (5) plantes.
- Edificabilitat: 1,6 m²/m².
- Ocupació màxima: 40%.
- Separacions mínimes a confrontes: quatre (4) metres.
- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/50 m².

4. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 170. Ordenances particulars Zona E3p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions de parcel·lació.

- a) Superfície mínima de parcel·la en m² 300
- b) Amplada mínima de parcel·la en m 15

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: nou (9) metres equivalents a tres plantes sobre el rasant del c/ Federico García Lorca. Es permet ubicar plantes per davall l'esmentat carrer, fins i tot com a màxim, el rasant del c/ S'Aigo Dolça.

- Edificabilitat : 2 m²/m²
- Reculades mínims:

- * Carrer Federico García Lorca: cinc (5) metres.
- * Carrers: tres (3) metres.
- * Mitgeres: tres (3) metres.
- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/40 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 171. Ordenances particulars zona G8p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPS

1. Descripció. És la zona compresa entre el c/ Torrent i el c/ Salt.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- a) Superfície mínima de parcel·la en m²: 600
- b) Amplada mínima de parcel·la en m: 20

3. Condicions d'edificació

- Altura màxima: vint-i-sis (26) metres sobre el passeig Marítim, corresponents a planta baixa més set plantes.

- Edificabilitat: 3,9 m²/m², dels quals 0,7 m²/m² es poden destinar exclusivament a aparcaments de vehicles tipus turisme.

- Ocupació màxima: 75%. Ocupació per sobre de la cota 6,50 m del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

- * Passeig Marítim: cinc (5) metres.
- * Altres carrers i mitgeres: sense separació.

A excepció dels cossos d'edificació obligatòria regulats pels apartats 1 i 2 de l'art. 252, l'edificabilitat restant s'ha d'ubicar de forma tal que la façana coincideixi amb l'alineació oficial dels carrers Salt, Guillem Costa, Pedregar, Llinàs, Furió i Torrent i, així mateix, que la profunditat edificable sigui uniforme i paral·lela a l'alineació oficial.

Als solars que es troben a la prolongació dels eixos dels carrers Guillem Costa i Furió només es pot edificar fins a l'altura d'un (1) metre per davall el rasant d'aquests, a fi de permetre les vistes des del final dels esmentats carrers sobre la mar.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/25 m².

4. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 172. Ordenances particulars zona F0pa. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Per a aquesta zona es fixa l'ordenació de volums edificables definida als plans D.03.

2. Índex d'Intensitat d'ús residencial (Irc): 1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

3. Les condicions d'ús es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 173. Ordenances particulars zona F0pb. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Condicions mínimes de parcel·la. Es considera que la superfície i façana mínimes són les grafades al plànol d'ordenació D.03 del passeig Marítim. No es toleren, per tant, noves subdivisions a solars amb finalitats edificatòries.

2. Condicions d'edificació

2.1. Al plànol d'ordenació D.03 a escala 1:500 es defineix el nombre de plantes permeses, així com llur situació respecte de l'av. Joan Miró.

2.2. El punt de referència a partir del qual es comptabilitzen les altures, segons el prescrit al plànol D.03, a escala 1:500, és el següent:

a) Edificació entre mitgeres: la cota mitjana de la més alta i més baixa del paviment de la vorera davant el solar en la seva intersecció amb l'alineació de l'av. Joan Miró. Es defineix al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

L'edifici pot situar-se a zero coma cinquanta (0'50) metres damunt o davall aquest punt.

b) Edificació aïllada: el mateix procediment de l'apartat anterior considerant el tram de carrer comprès entre les prolongacions de les façanes laterals perpendiculars a l'av. Joan Miró, fins a la intersecció amb l'alineació del carrer. Es defineix al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

L'edifici pot situar-se a zero coma cinquanta (0'50) metres damunt o davall aquest punt.

2.3. Per sobre de l'altura màxima, mitjana segons les normes dels anteriors articles i llevat del que disposin, a normatives especials, es poden aixecar únicament:

- El forjat de sostre de la darrera planta normal de pisos.
- Els pendents de terrat i coberta.
- Els ampits i les baranes de terrat, amb una altura màxima d'1,30 m.
- Els quarts de màquina i ascensors i caixes d'escales i elements de calefacció i similars, compresos dins del plànol a 45º recolzat a l'aresta definida per la línia de façana i la part inferior del forjat de la darrera planta, amb una altura màxima de quatre metres per damunt la coberta general de l'edifici o de la planta àtic. Es poden situar adossats a paret mitgera.

- Els dipòsits d'aigua, les plaques de captació d'energia solar, les torres de refrigeració, les sortides de fum, els conductes d'aireig, tot això llevat de xemeneies, a distància no inferior a tres metres de paret de façana de l'edifici davant via pública i amb una altura màxima de dos metres per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic.

- Les antenes de televisió i ràdio.
- Tots els elements situats per damunt la coberta general de l'edifici o de la planta àtic han d'estar agrupats en la mesura que es pugui. Les canonades, les instal·lacions, les torres de refrigeració i els dipòsits han de quedar amagats mitjançant paraments verticals de fàbrica de manera que no resultin visibles des de la via pública.

Tots els paraments verticals visibles des de la via pública han d'estar convenientment decorats de forma similar a la façana de l'edifici i formar conjunt o conjunts unificant convenientment els nivells de les seves arestes superiors.

2.4. L'ocupació de cada solar és la definida per la ubicació dels cossos edificatoris al plànol d'ordenació D.03 a escala 1:500.

Els voladissos no poden sobrepassar el límit de la zona maritimoterrestre.

2.5. El volum i la superfície edificables són els obtinguts aplicant a l'ocupació permesa a cada solar el nombre de plantes assignat.

És obligatori reservar un 10% de l'ocupació de cada edificació a porxos.

S'admet que les edificacions que s'han d'ubicar a àrees edificables amb la finalitat exclusiva de realitzar balcons admetin un vol màxim d'un (1) metre sobre la part de les àrees que no siguin edificables, sense que això pugui implicar un increment sobre les edificabilitats permeses a cada planta.

2.6. Són de caràcter obligatori les següents normes particulars d'estètica i protecció del paisatge:

a) Qualsevol sol·licitud de llicència per a reforma o obra nova ha d'anar documentada amb una relació de l'arbratge existent.

b) Qualsevol projecte d'edificació que inclogui espais lliures enjardinats s'ha d'acompanyar amb llur ordenació. L'arbratge existent s'ha de mantenir.

Índex d'intensitat d'ús residencial (Irc): 1habitatge/80 m2 de superfície edificable.

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 174. Ordenances particulars zona F0pc. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Descripció. El conjunt d'habitatges que de forma escalonada s'han anat desenvolupant entre els jardins de Natzaret i el passatge denominat la Portassa, grafats als plànols adjunts amb aquesta denominació, es regeixen per les normes edificatòries específiques que s'esmenten a continuació.

2. Condicions d'edificació

a) L'altura de les noves edificacions o reformes és la dels antics edificis. Es permeten variacions de zero coma cinquanta (0'50) metres en més o en menys.

b) No es permeten augments de superfície ni de volum respecte dels actualment existents, llevat que sigui per a la realització d'instal·lacions imprescindibles per a la funcionalitat de l'edifici. Els esmentats volums vénen determinats al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

c) No es pot reduir la superfície total actualment destinada a patis, jardins o espais ineficacats a planta baixa.

d) Els edificis han d'acabar amb ràfec i alguna part d'aquests (torre) pot acabar en terrat.

e) Les modificacions que s'han d'introduir en el conjunt es grafien al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500. S'han de respectar les següents determinacions:

- No es permet en cap cas la col·locació de portes metàl·liques enrotllables ni d'altres de tipus industrial.

- Tota obra de reforma s'ha d'adaptar a l'estil de conjunt. A les noves obertures ha de dominar la direcció vertical sobre l'horitzontal.

- L'acabat de les edificacions és a base de coberta de teula.

- No es permeten les demolicions si no estan degudament justificades i sempre que la nova construcció sigui similar a la que es proposa enderrocar.

- El color a utilitzar ha de ser el blanc als diferents paraments de l'obra.

La fusteria ha de ser de fusta que s'ha de deixar amb el seu color natural o pintada de verd o blanc.

Índex d'intensitat d'ús residencial (Irc): 1habitatge/80 m2 de superfície edificable.

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Article 175. Ordenances particulars zona EQ0p

1. Descripció. Correspon a parcel·les destinades a ús dotacional dins de l'àmbit de l'ARS Passeig Marítim, amb paràmetres edificatoris coincidents amb la zona E0p.

2. Condicions d'ús. Estan regulades als art. 139 i 140, així com al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 176. Ordenances particulars zona EQ2p. Tipus d'edificació: AV al costat de l'av. Joan Miró i RPA a la resta

1. Descripció. Aquesta qualificació es refereix a parcel·les destinades a ús dotacional de baixa edificabilitat a l'àmbit de l'ARS passeig Marítim.

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: dues plantes, nou (9) metres.
- Edificabilitat: 0,5 m2/m2.
- Ocupació màxima: 25%.
- Separacions mínimes a límits: quatre (4) metres.

3. Condicions d'ús. Estan regulades als art. 139 i 140, així com al QUADRE D'USOS NÚM. 7 de l'art. 64.

Article 177. Règim d'usos a l'ARS Passeig Marítim

A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es poden ubicar a qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús residencial.

SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÀREA DE RÈGIM SINGULAR POBLE ESPANYOL

Article 178. Àmbit d'aplicació

Aquesta normativa és d'aplicació a l'àmbit grafat als plànols D.01 amb el codi SGEC/SC 24-01-E.

Article 179. Ordenances particulars

1. Condicions d'edificabilitat

1. Tant el Poble Espanyol com el Palau de Congressos tenen la consideració a tots els efectes de parcel·les úniques i indivisibles.

2. Tipus d'ordenació: ordenació específica de la zona amb paràmetres d'ocupació i tipologia segons l'existent i corresponent a una zona de caràcter ambiental, per ser preservada la seva edificació i les seves característiques estètiques, l'única variació de les quals és mitjançant obres interiors d'adaptació que garanteixin al seu torn la conservació i el manteniment de l'edificació en la seva singularitat, d'acord amb el seu estat actual i la documentació gràfica aprovada al seu dia, així com a la nota registral, la còpia de la qual forma part de la documentació que integra el present expedient.

3. L'edificabilitat queda fixada per l'actualment existent a cada edifici. Com a conseqüència de l'apartat anterior només es pot modificar la distribució interior de cada edifici per al seu condicionament i a fi de millorar les condicions de funcionalitat i/o d'adequació a les normatives vigents que li siguin d'aplicació, principalment en matèries d'higiene i de seguretat, i tot això supeditat que no es desvirtui la singularitat de l'edifici mateix.

4. Així mateix, per a aquesta àrea regeix, amb les limitacions anteriors de l'apartat 3, el que preveu l'art. 356.2 com zona assimilada a protecció arquitectònica ambiental "r" és com segueix:

2. Condicions d'ús

Els usos permesos es regulen segons el QUADRE D'USOS NÚM. 9 de l'art. 64 i condicions següents:

a) Dels usos a què es refereixen els art. 55, 56 i 57 (usos de serveis i d'equipaments), a l'ARS Poble Espanyol queden prohibits els següents usos detallats:

- Del 3.3 (tallers ind.): només es permeten els tallers artesanals, limitats a la producció artesanal i a la reparació de tals productes.

- Del 4.4 (establiments públics): Els de bar, cafè-cantant, cafè-concert, tablaos flamencs, així com els piano-bar, pub i similars a qualsevol de totes les abans indicades en aquest ús. En qualsevol cas queden prohibides activitats musicals complementàries definides a la vigent Ordenança per a la protecció del medi ambient contra renous i vibracions.

- Del 5.1 (sociocultural) o relacionats amb aquest s'admeten com complementaris de l'ús principal i ocasionalment espectacles i/o festes, amb l'autorització puntual i prèvia de l'autoritat competent.

- Del 5.5 (esportiu): les pistes esportives a l'aire lliure.

- Del 5.6 (seguretat): limitat a Protecció Civil.

- Del 5.11 (recreatiu): els circs i els espectacles taurins, les atraccions i casetes de fira, parcs d'atraccions, zoològics, safari park, discoteques, sales de festa de joventut, sales de ball i sales de festa amb espectacles. S'admeten ocasionalment i com a activitats complementàries les tómboles i/o encants de caràcter benèfic. Queden expressament prohibits tots els altres usos com sales de reunió (bingos, casinos, etc.), excepte amb autorització expressa de l'autoritat competent.

b) Queda prohibida a l'espai que constitueix el Teatre Romà i altres zones exteriors de l'ARS tota activitat musical, revetles o festes, llevat d'expressa autorització puntual per part de l'autoritat competent.

c) Com a excepció a les prohibicions d'usos concrets, indicats en l'anterior apartat a, en l'àmbit de l'àrea ocupada pel Palau de Congressos es permet l'ús de BAR, únicament com a activitat complementària dels usos permesos a l'esmentada àrea.

d) A les zones exteriors annexes a establiments d'usos permesos es poden muntar tauletes i cadires amb horari limitat, que fixi l'autoritat competent. Queda prohibida qualsevol utilització a l'exterior d'aparells de so.

e) El vial central que separa la parcel·la del Poble Espanyol de la del Palau de Congressos s'ha de mantenir com a vial d'ús públic. Llevat de permís puntual, es prohibeix qualsevol ús a l'esplanada contigua que no sigui el d'aparcament.

SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE LES ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL

Article 180. Definició de les àrees de règim especial

Es tracta d'àrees a les quals pel seu caràcter peculiar s'ha donat un tractament específic i diferenciat de la resta del sòl urbà, de manera que per a la seva ordenació s'estableix la necessitat de redacció d'un pla especial d'acord amb les condicions que el Pla general determina per a cadascuna. S'estableixen unes normes transitòries d'edificació mentre no s'aprovi el pla especial.

Article 181. ARE situades a àmbits de protecció del patrimoni

ARE Núm. 10-02, Temple

Aquesta ARE és regulada per l'establert a l'art. 248.

Article 182. ARE núm. 14-01. Cala Major-Sant Agustí

1. Descripció. Es tracta de l'àrea compresa entre els següents límits: pel nord el límit del sòl urbà i l'autopista de Ponent; pel sud l'av. Joan Miró i per ponent el límit del terme municipal.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Les directrius del pla especial s'han de dirigir preferentment a donar solució als següents problemes:

2.1. Xarxa viària per als vianants. Establiment i millora de la xarxa viària per als vianants, estudiant la possible recuperació del camí de Can Estade per integrar-l'hi.

2.2. Xarxa viària rodada. Estudi de les connexions amb l'autopista de Llevant i l'enllaç de l'av. Joan Miró amb el c/ Joan de Saridakis davant el Palau de Marivent, estudiant els sentits de circulació, així com amb un estudi general de la xarxa viària en relació amb la planta hotelera.

2.3. Recuperació del paisatge. Protecció de la topografia i el paisatge originals (bancals, etc.), així com dels torrents.

2.4. Infraestructura hotelera. Anàlisi i propostes de millora en la infraestructura hotelera així com d'eliminació o transformació de l'estructura hotelera inadequada o obsoleta.

2.5. Dotacions. Noves dotacions en concordança amb les necessitats del barri.

2.6. Alineacions i rasants. Reestudi d'aquestes.

2.7. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, hi són d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la Revisió del pla general.

D'altra banda, no es poden concedir llicències d'ampliació o d'obra nova als edificis hotelers existents, mentre no s'hagi aprovat el pla especial de la zona, que prevegi les operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió, segons s'indica l'article 22 del Pla d'ordenació de l'oferta turística.

Article 183. ARE núm. 14-02. Cala Major-Sant Agustí

1. Descripció. Es tracta de l'àrea compresa entre els següents límits: pel Nord l'av. Joan Miró i l'autopista de Ponent; pel sud la mar; per llevant la carretera del Dic de l'Oest i per ponent el límit del terme municipal.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Les directrius del pla especial s'han de dirigir preferentment a donar solució als següents problemes:

2.1. Xarxa viària per als vianants. Establiment i millora de la xarxa viària per als vianants, estudiant la connexió amb el final del passeig Marítim i els accessos per als vianants a la mar, miradors i platges.

2.2. Estudi general de la xarxa viària en relació amb la planta hotelera.

2.3. Zones verdes. Recuperació de zones verdes a primera línia.

2.4. Recuperació del paisatge. Protecció de la topografia i paisatge originals (bancals, etc.) així com dels torrents i recuperació de les vistes a la mar.

2.5. Infraestructura hotelera. Anàlisi i propostes de millora a la infraestructura hotelera, així com d'eliminació o transformació de l'estructura hotelera inadequada o obsoleta.

2.6. Dotacions. Noves dotacions en concordança amb les necessitats del barri.

2.7. Alineacions i rasants. Reestudi d'aquestes.

2.8. Relació amb el mar. Condicionament de la cornisa marina (passeigs, zones verdes...) i estudi de l'impacte visual des de la mar.

2.9. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, hi són d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la Revisió del pla general.

Article 184. ARE núm. 38-01. Son Dameto

1. Descripció. Es tracta de l'àrea amb els següents límits: pel nord-est el c/ Pasqual Ribot, el camí de la Vileta i l'API Son Pisà, pel sud-est el c/ Vicenç Joan i Rosselló i el c/ Sargento Provisional; pel sud-oest els c/ Llibertat i Dragonera i el camí de Son Rapinya i pel nord-oest la urbanització Son Moix Blanc.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Reestudiar conjuntament les parcel·les destinades a equipaments així com a espais lliures sense executar i la seva ubicació, amb la finalitat en aquest cas d'agrupar tant com sigui possible els de menors dimensions, per tal d'aconseguir l'execució de zones verdes de dimensions superiors.

El pla especial pot reordenar les condicions d'edificació resultants de les qualificacions d'equipaments i espais lliures establerts transitòriament a la Revisió del pla general.

Així mateix, s'estudiarà la previsió d'un espai per al seu ús com a aparcament públic.

Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, hi són d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la Revisió del pla general.

Article 185. ARE núm. 42-01. Establiments

1. Descripció. Es tracta d'una zona situada a l'oest de la carretera d'Esporles, entre el Secar de la Real i Establiments Vell.

2. Condicions per a la redacció del PERI. Són les següents:

* Densitat màxima 16 habitatges/ha.

* Es permeten les següents zones o agrupacions de zones d'ordenació a sòl urbà que se citen a continuació i amb els següents percentatges màxims (no són acumulatius) respecte de la superfície edificable:

- Zona F: 2% (altura màxima permesa PB-PB-2P).

- Zona I: 90%.

- Zona J: 40%

- Zona L: 2% (es permet l'ús industrial i a les situacions 3 i 4).

* Sostres per a usos annexos a l'habitatge: 15 m²/hab.

* Sòl de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament:

- Espais lliures públics: 15 m²/hab. (jardins, places, àrees de joc, etc.).

- Guarderies: 3 m²/hab.

- Esportius: 2 m²/hab.

- Serveis d'interès públic i social: 2 m²/hab.

- Coeficient d'edificabilitat global: 0,30 m²/m².

Es programa en el 1r quadrienni del Pla general.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no s'aprovi el PERI seguirà la següent normativa transitòria:

a) A les edificacions existents es poden realitzar les següents obres: consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració fins i tot un 30% del sostre edificat.

b) Poden realitzar-se demolicions però no procedir a la reconstrucció mentre no es redacti el Pla especial.

c) Poden realitzar-se obres per a la dotació d'infraestructures al viari principal per tal de subministrar els serveis mínims a l'habitatge.

Article 186. ARE núm. 45-01. Son Busquets-Baluard

1. Descripció. Correspon a la zona compresa als plànols d'ordenació a escala 1:1000 i que integren els terrenys del quarter d'artilleria de Son Busquets.

2. Condicions per a la redacció del PERI

2.1. El Pla especial té com a objecte l'ordenació de la zona a fi de fer viable l'adquisició dels terrenys del baluard del Príncep per a la seva destinació com a espai lliure públic.

2.2. Els usos permesos són els regulats amb caràcter general al Pla general. Sobretot és el residencial plurifamiliar i es prohibeix expressament la ubicació de zones industrials (zones M i L).

2.3. L'edificabilitat global màxima és d'1,70 m²/m².

2.4. Reserves mínimes de sòl de cessió obligatòria:

- Vials: 5%

- Equipaments públics de cessió: 5'40 %.

- Espais lliures públics: 22'70%

2.5. Densitat màxima d'habitatges: 150 habitatges/ha.

2.6. Les condicions d'ordenació són les mateixes que les regulades al Pla general per al desenvolupament dels plans parcials.

2.7. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normativa transitòria d'edificació. Es permet la reforma i el manteniment de les instal·lacions existents.

Article 187. ARE núm. 58-01. Camí d'en Mallo

1. Descripció. És la que s'assenyala als plànols a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del PERI

2.1. L'ordenació que proposi el pla ha de respectar el caràcter suburbà de la zona.

2.2. Els usos permesos són els predominants a l'àrea.

2.3. El pla ha de dissenyar el viari de manera que respectant la morfologia de l'àrea permeti una major accessibilitat.

2.4. S'ha de mantenir l'ample del camí d'en Mallo grafiat als plànols d'ordenació, per tal d'enllaçar amb el pas a diferent nivell del ferrocarril.

2.5. El pla ha de dotar l'àrea de les infraestructures mínimes necessàries.

2.6. Condicions d'edificabilitat:

- El viari i els espais lliures públics han de ser com a mínim el 23% de la superfície total del PERI.

- El coeficient d'edificabilitat net de parcel·la màxim ha de ser de 0'34 m²/m².

- El coeficient d'edificabilitat global màxim ha de ser de 0'26 m²/m².

2.7. Es programa en el 1r quadrienni del Pla general.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no s'aprovi el Pla especial de reforma interior es permeten obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració de les edificacions existents.

Article 188. ARE núm. 59-01. Son Ametler

1. Descripció. El seu àmbit queda limitat als plànols d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del PERI.

a) El pla especial té per objecte l'ordenació de la zona.

b) El pla ha d'estudiar l'obertura de vials establint una gradació de vials rodats i per als vianants. La superfície de vials i espais lliures públics ha de ser com a mínim el 15% de la superfície total del PERI.

c) L'edificabilitat global del PERI no pot sobrepassar els 0,38 m²/m², sense perjudici que l'edificabilitat neta sobre parcel·la respecti les tipologies existents.

Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Es poden realitzar obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració.

Article 189. ARE núm. 72-03

1. Descripció. Es tracta de l'àrea grafiada als plànols d'ordenació del sòl urbà compresa entre els límits de l'autopista de Llevant, l'av. de Mèxic i el c/ Puerto Rico.

2. Condicions per a la redacció del pla especial

2.1. Reordenació de les condicions d'edificació resultants de les qualificacions previstes transitòriament a la Revisió del pla general, amb la redefinició del viari rodats i per als vianants, i tenint en compte la relació i la integració amb el sistema viari existent.

2.2. L'edificabilitat màxima ha de ser la resultant de la suma de les permeses a les superfícies de les diferents qualificacions previstes a la Revisió del pla general.

2.3. Els usos permesos són els corresponents a les esmentades qualificacions amb la limitació que com a màxim un 30% de l'edificabilitat pot destinar-se a l'ús residencial.

2.4. No es pot reduir la superfície total de sòl destinada actualment a vials i espais lliures públics.

2.5. L'altura màxima permesa és de 9 plantes.

2.6. Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, hi són d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la Revisió del pla general.

Article 190. ARE núm. 77-01. Cala Gamba

Definició. Correspon a la zona compresa als plànols d'ordenació.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. S'han de determinar els recorreguts per als vianants i rodats, i estudiar-ne la connexió amb el front marítim i les zones limítrofes. També ha d'incloure propostes de millora de la façana marítima.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, hi són d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la Revisió del pla general.

A més, es poden realitzar obres que possibilitin la millora del viari, així com actuacions de continuïtat de recorreguts.

Article 191. ARE núm. 78-01. Son Banya

1. Definició. Correspon a l'àrea de Son Banya, grafiada als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Per a la seva reordenació cal tramitar un pla especial de reforma interior i es permet una edificabilitat màxima de 0,25 m²/m², per a un ús global residencial plurifamiliar.

Es programa en el 1r quadrienni.

Article 192. ARE núm. 79-01. Cala Estància

1. Definició. Correspon a la zona compresa als plànols d'ordenació.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. S'han de determinar els recorreguts per als vianants i rodats, i estudiar-ne la connexió amb el front marítim i les zones limítrofes. També ha d'incloure propostes de millora de la façana marítima.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, hi són d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la Revisió del pla general.

A més, es poden realitzar obres que possibilitin la millora del viari, així com actuacions de continuïtat de recorreguts.

D'altra banda, no es poden concedir llicències d'ampliació o d'obra nova als edificis hotelers existents mentre no s'hagi aprovat el pla especial de la zona,

que prevegi les operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió, segons indica l'article 22 del Pla d'ordenació de l'oferta turística.

Article 193. ARE núm. 80-02. Aeroport

1. Descripció. Es tracta de l'àrea ocupada per l'aeroport. Al pla de sistemes generals es delimita la zona aeroportuària, la qual es pot desenvolupar a través de la redacció d'un pla especial.

2. Condicions per a la redacció del pla especial

- a) El pla s'ha d'ajustar a la delimitació abans esmentada.
- b) Els usos permesos són els lligats al servei i activitats pròpies de l'aeroport.
- c) El pla especial ha d'estudiar detingudament els usos industrials a instal·lar a la zona aeroportuària i imposar les restriccions que consideri convenients, en especial les referents a evitar contaminacions a les zones agrícoles adjacents per abocaments, i adoptar les mesures oportunes per evitar la contaminació d'aqüífers a les zones limítrofes.
- d) Així mateix es permet l'ús residencial a habitatge familiar i únicament al servei del manteniment o la vigilància de les instal·lacions.

3. Termini per a la redacció del pla especial. En un període de 24 mesos, comptats des de l'aprovació definitiva del Pla general, l'òrgan competent del Ministeri de Foment ha de presentar la documentació del pla especial que satisfaci les determinacions del present Pla general i del Reglament de planejament. Prèviament a la tramitació del pla especial s'ha d'elaborar un estudi d'impacte ambiental.

Es programa en el 1r quadrienni.

4. Normes transitòries d'edificació. Es permet la reforma, la consolidació, el manteniment i l'adequació de totes les instal·lacions avui existents.

Article 194. ARE núm. 88-01. Port

1. Descripció. A la zona de serveis del port, l'àmbit de la qual apareix grafiat als plànols d'ordenació, s'han de redactar plànols especials per procedir al seu desenvolupament i la seva ordenació.

L'àmbit dels esmentats plànols especials ha d'incloure tant les actuacions a sòl ferm com les que se situïn a terreny guanyat a la mar, pontons, esculleres, etc.

2. Criteris per a la redacció dels plànols especials

2.1. L'actuació prevista s'ha d'adequar a les necessitats reals de creixement o ordenació, les quals han de ser justificades degudament.

2.2. Amb caràcter general s'estableix que l'altura màxima de les edificacions és de tres (3) plantes i deu metres (10 m) d'altura. En el cas d'equipaments especials es permet augmentar l'altura màxima a desenvolupar. Els plànols especials han d'estudiar si s'escau la ubicació de les esmentades instal·lacions per tal de respectar les condicions paisatgístiques de la façana de la ciutat.

2.3. Les edificabilitats han de ser establertes pels plànols especials d'acord amb els apartats 1 i 2 d'aquest article.

2.4. S'ha de tenir en compte tant en la creació de la superfície portuària i molls com en les construccions que es prevegin l'adequació a les condicions paisatgístiques que ofereix el conjunt urbà de Palma.

2.5. S'han de tenir en compte en la redacció del pla especial els grans objectius generals a nivell de ciutat, així com totes les circumstàncies particulars que es presentin en cada situació.

A tall d'exemple assenyalam els objectius i les actuacions més importants:

a) Intenció d'augmentar l'obertura de la ciutat cap a la mar en tots els aspectes, tant visuals com recreatius, culturals, d'imatge, ordenant les activitats ciutadanes de tipus cultural, recreatives i comercials, així com les esportives al llarg de l'eix del passeig marítim i la recuperació del passeig de la Riba.

b) Revalorització del perfil urbà de la Catedral i de les seves murades.

c) Propostes de viari encaminades a la disminució del trànsit al passeig Marítim mitjançant solucions alternatives: via de cintura, etc.

2.6. El pla especial pot proposar el trasllat de l'edifici de Duanes i la Comandància de Marina a un altre lloc per tal de recuperar completament la façana noble de la ciutat.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no es redacti/n i aprovi/n definitivament el/els pla/ns especial/s regirà la següent normativa transitòria:

3.1. S'admeten tots els usos permesos a la Llei de ports de l'Estat i de la Marina Mercant.

3.2. Es permeten les obres d'infraestructures.

3.3. La regulació de les zones és la continguda al pla especial aprovat definitivament en data 30/01/97.

Article 195. Àrees de règim especial restants

1. Definició. Corresponen a àrees ja executades i consolidades o fins i tot, en algun cas, a àrees amb unes determinacions ben definides i que es troben actualment en execució emparades en llicències d'edificació ja atorgades.

La relació és la següent:

NÚM .EMPLAÇAMENT

24-01	c/ Andrea Doria, av. Picasso, c/ Baltasar Forteza, c/ Son Dureta.
31-01	c/ Cap Blanc, Cap Formentor, Cap Salines, Cap Enderrocat (Son Roca).
34-01	camí Son Rapinya, c/ Llac Sanabria, Catalina March, Vicari Joan Catany, c/ Llac Enol, c/ Presbítero Seguí.
46-01	c/ General Riera, Cotlliure, Felip II, Alfons el Savi.
52-01	camí Vell de Bunyola, Gremi de Tintorers, Santiago Álvarez Avellán, José Salazar Belmar, pl. Licinio de la Fuente.
57-01	c/ Aragó, Cardenal Cisneros, Greco, So na Dolça (Mare de Déu de Lluc).
58-02	c/ Bartomeu Calatayud, Canonge Antoni Sancho, camí de Son Cladera, camí Nou.
65-01	c/ Indalecio Prieto, camí de Son Gotleu.
65-02	c/ Indalecio Prieto, Tomàs Rul-lan, Santa Florentina.
71-01	c/ Joan Maragall, Joan Montaner Bordoy, Can Pere Antoni, Pare Ventura.
71-02	c/ Manuel Azaña, Pare Miquel Mir.
72-01	c/ Montevideo, c/ 327, c/ 328.
72-02	c/ Valparaíso, Manacor, Caracas.

2. Condicions d'edificació. S'han de considerar dos supòsits:

a) Renovacions o substitucions puntuals d'edificacions. Es considera que l'actual edifici defineix en forma i edificabilitat la normativa a tenir en compte per a la seva renovació o substitució.

Les condicions d'ús són les corresponents a la zona F0a.

b) Renovació d'un conjunt d'edificis. S'ha de redactar i tramitar un pla especial de reforma Interior.

3. Condicions per a la redacció del pla especial. L'altura màxima en nombre de plantes és la menor de les següents:

- L'altura de l'edifici més alt existent.

- Cinc (5) plantes.

L'edificabilitat té com límits màxims la menor de les següents quantitats:

- La superfície edificada actualment.

- El resultat que multipliquin zero coma setanta-cinc (0,75) per la superfície total de l'actuació expressada en metres. S'inclouen en aquesta superfície els vials interiors i els de vora fins el seu eix.

S'ha de destinar a l'ús residencial com a màxim el 80% de la superfície edificable.

El nombre d'habitatges a projectar té com a límit màxim la menor de les següents quantitats:

- El nombre d'habitatges existents.

- El resultat de multiplicar per seixanta la superfície total expressada en hectàrees.

La superfície mínima de sòl de cessió és en metres quadrats de sòl per habitatge o per cada noranta (90) metres quadrats d'edificació residencial de:

Espais lliures públics: (18) divuit

Docent: (12) dotze

Zona esportiva: (6) sis

Equipament comercial o social: (4) quatre

Aparcaments públics: (5) cinc

En el cas que per aplicació d'aquests paràmetres la zona esportiva resulti d'una superfície inferior a nou-cents (900) m², aquesta s'ha d'integrar a la zona docent.

SECCIÓ ONZENA. REGULACIÓ DE LES ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT

Article 196. Definició de les àrees de planejament incorporat (API)

1. Es tracta de determinades àrees de sòl urbà que s'han ordenat mitjançant la tramitació i l'aprovació d'algun instrument de planejament sectorial que en conté l'ordenació detallada, ja sigui pla especial, pla parcial, estudi de detall o modificació puntual del Pla general de 1985, que la Revisió del pla general assumeix i incorpora, i per tant queden regulades a tots els efectes per les determinacions establertes a les figures de planejament que les varen desenvolupar i les seves possibles modificacions posteriors, així com les modificacions que la mateixa Revisió del pla general estableixi a les presents normes o als plànols d'ordenació, si s'escau.

2. Les API que es regulen mitjançant un pla parcial provenen d'antics sectors de SUP executats o en avançat estat d'execució, i han assolit les condicions necessàries per classificar-se com a sòl urbà. El pla parcial, les determinacions del qual incorpora la Revisió del pla general, estableix qualificacions amb normes d'edificació difícilment assimilables a la resta de zones de sòl urbà i és per això que es fa remissió a l'esmentat instrument de planejament detallat quant a les normes d'aplicació.

3. Pel que fa a les API que es regulen mitjançant estudi de Detall, als plànols d'ordenació s'han grafiat als respectius àmbits les qualificacions equivalents a les zones del Pla general de 1985 sobre les quals es va realitzar la reordenació, de manera que les condicions d'edificació i d'ús que corresponen a aquestes zones queden substituïdes per les de les corresponents a la Revisió.

Així mateix, en cas de nova reordenació s'ha de partir de les condicions d'aprofitament resultants de les qualificacions establertes en aquesta.

Article 197. Relació de les àrees de planejament incorporat

Veure taula a la versió castellana

Article 198. Àrees de planejament incorporat amb condicions específiques en la seva regulació

1. API núm. 22-01. SA TEULERA

Les reserves mínimes del nombre d'aparcaments són les definides al Pla general per als diferents usos.

2. API núm. 23-01. SAGRAT COR

2.1. A la parcel·la 8, els usos són els del QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

2.2. Les zones 8-11, 8-12 i 8-13 queden desclassificades per a l'ús residencial. La zona 8-14 s'ha de reordenar mitjançant un nou estudi de detall per tal d'ajustar-ne el volum als nous paràmetres i les reculades a la zona d'equipament.

Els paràmetres de la zona 8-14 són:

- Tipus d'ordenació: VE.CF
- Tipus d'ordenació d'aplicació subsidiària per als aspectes no regulats a l'ordenació: AV.
- Normativa aplicable a efectes d'ús: QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

- Altura màxima en nre. de plantes: 7
- Altura màxima/altura total en metres: 21,00/23,00.
- Superfície màxima edificable en m²: 12.557.
- m² d'ús terciari: 1.890.
- Nre. d'habitatges: 75.

3. API núm. 46-01. ES CAMP REDÓ

És regulada pel pla parcial aprovat definitivament en data 26.01.89, amb les modificacions establertes als plànols d'ordenació del sòl urbà relatives a les parcel·les destinades a equipaments i sistema general, que es corresponen amb la modificació puntual del Pla general de 1985 relativa a les esmentades parcel·les. Així mateix, a la zona corresponent al minipolígon industrial hi són d'aplicació les condicions d'ús establertes per a la zona L2a de la Revisió del pla general.

4. API núm. 47-01. SON VALLORI I SON BORRÀS

Condicions d'ús. Les condicions d'ús són les corresponents a la zona F0a.

5. API núm. 49-01. LA FERTILITZADORA-C/ EUSEBI ESTADA.

5.1. Descripció. Correspon a l'àmbit d'ordenació del Pla parcial La Fertilitzadora (ap. def. 30.10.78, BOP 17513, d'11.01.79) i la seva modificació (ap. def. 28.01.83), i a aquest efecte se'n transcriuen les determinacions que hi són d'aplicació.

5.2. Condicions d'edificació. Edificació entre mitgeres amb un reculada de tres (3) metres a alineació oficial.

La zona de reculada indicada pot ser ocupada només en planta primera per un terrassa descoberta damunt pilars i amb porxo privat obert a planta baixa.

L'esmentat porxo, sigui quin sigui l'ús de la planta baixa, no pot tenir cap tancament, ni frontal, ni lateral ni tan sols envidrat.

Vol. Cap element d'un edifici pot sobresortir de l'alineació oficial. A la zona de reculada es permet un vol màxim d'un amb cinquanta (1,50) metres des de la façana.

La parcel·la mínima edificable té una façana mínima de vuit (8) metres i una superfície mínima de dos-cents (200) m².

Altures màximes i mínimes. Les altures interiors entre forjats queden fixades de la següent manera:

- Planta baixa comercial:

- * mínim: tres (3) metres.
- * màxim: tres coma cinquanta (3'50) metres.
- Habitatges:

- * mínim: dos coma cinquanta (2'50) metres.
- * màxim: tres (3) metres.

La suma de l'altura exterior de totes les plantes dels edificis marcats amb IV de quatre plantes (illes M1 a M6) mesurades des de rasant fins a l'intradós del darrer forjat ha de ser:

- * mínim: onze coma quaranta (11'40) metres.
- * màxim: onze coma noranta (11'90) metres.

Aquests edificis han de tenir un mínim i màxim de 4 plantes incloses les plantes baixes.

A l'edifici marcat amb VIII (illa M4) de vuit plantes aquestes altures han de ser:

- * mínim: vint-i-dos coma seixanta (22'60) metres.
- * màxim: vint-i-tres coma deu (23'10) metres.

Aquest edifici ha de tenir un mínim i màxim de 8 plantes incloent-hi la planta baixa.

Remodelació d'illa. Es permet expressament la remodelació de qualsevol de les illes. La profunditat edificable dels edificis pot variar dins l'altura màxima i mínima permesa, sense superar en cap cas el volum total fixat per a la corresponent illa ni l'ocupació del 60% d'aquesta per l'edificació.

Així mateix, s'han tramitat i aprovat els següents estudis de detall de diferents illes:

- Illa 6 (aprov. def. 27.04.89)
- Illes 1 i 3 (aprov. def. 26.04.90)
- Illa 2 (aprov. def. 29.03.90).

5.3. Condicions d'ús. La regulació d'usos ha de ser l'establerta al Pla parcial, amb la limitació que els usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 56 i 57 d'aquestes normes) que l'esmentat pla permeti. A falta d'una altra referència, és d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a.

5.4. Modificacions a l'API. No s'estableix l'obligatorietat de l'ús exclusiu comercial a planta baixa.

6. API núm. 58-01. SON FUSTER

6.1. Descripció. Correspon a l'àmbit del Pla parcial Son Fuster (aprov. def. 15.10.82) i a aquest efecte se'n transcriuen les determinacions que hi són d'aplicació.

6.2. Condicions d'edificació.

Zona residencial:

- Tipus ordenació: edificis en fila entre mitgeres.
- Façana mín. solar: vuit (8) metres.
- Volum màx. edificable: 1,46 m³/m².
- Separació mín. alineació carrer: tres (3) metres (excepte a l'illa els solars de la qual confronten amb les línies fèrries, l'alineació de les quals és el carrer).
- Altura màxima: deu (10) metres.
- Nombre de plantes: tres (3), planta baixa inclosa.

Queda grafada als plànols la forma d'ordenació de l'edificació, si bé la línia de profunditat edificable o façana interior d'illa pot sofrir variació referent a la seva profunditat que pot ser en quatre (4) metres superior o inferior a la marcada. Les mitgeres han de quedar vistes, s'han d'acabar i tractar en forma similar a les façanes pel que fa a adreçats, eixalbat i color. Als plànols la profunditat edificable s'ha grafat d'onze (11) metres.

Pel que fa als solars que confronten amb la línia fèrria, la profunditat queda delimitada per la zona de protecció.

Zona de serveis:

- Tipus d'ordenació: aïllat
- Façana mín. solar: 20 metres
- Solar mínim: 1.000 m2
- Volum: 4,36 m3/m2
- Ocupació màx. solar: 70%
- Separació mínima alineació carrer: 6 metres
- Separació mínima alineació mitgeres: 3 metres
- Altura màxima: tretze (13) metres.
- Nombre de plantes: quatre (4) planta inclosa baixa

Així mateix, s'ha de regular per les determinacions del Pla especial aprovat definitivament en data 15.11.91.

6.3. Condicions d'ús. La regulació d'usos és l'establerta al Pla parcial, amb la limitació que els usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 56 i 57 d'aquestes normes) que l'esmentat Pla permeti. Es permet l'ús d'establiments públics en situació 2. A falta d'una altra regulació, és d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a.

7. API núm. 60-02. SON GIBERT

Hom s'ha d'ajustar als usos de la zona E6a i queda suprimida l'edificabilitat mínima dels usos terciariocomercials.

8. API núm. 72-01. POLÍGON DE LLEVANT

8.1. Descripció. Correspon a determinades illes que queden grafades als plànols d'ordenació del sòl urbà. La seva ordenació correspon a la prevista pel denominat Pla Parcial del polígon de Llevant, aprovat definitivament el 15.07.64 i la seva modificació, aprovada definitivament el 3.11.72.

8.2. Condicions d'edificació. Una sèrie d'illes que corresponen a aquest àmbit tenen la següent inscripció: M24.01, M14.02, M15.02, M15.03, M15.04, M15.05. A cadascuna es configura la forma de cada un dels edificis, amb expressió del nombre de plantes i la superfície màxima edificable. A les illes on es grafia un cos d'edificació porticada s'ha d'executar segons l'esquema grafiat a continuació. El pas de 4'5 m d'ample a planta baixa és d'ús públic. La part del solar que no correspon als edificis en altura o edificació porticada ha de quedar lliure d'edificació; no obstant això, es pot construir a soterranis o soterranis, destinats exclusivament a aparcament per davall les edificacions i fins i tot per davall l'espai lliure d'edificació. La superfície en planta d'aquests soterranis i edifici o edificis no pot superar el setanta per cent (70%) de la superfície total del solar. En aquestes illes s'indica, als plànols, la seva edificabilitat màxima expressada en metres quadrats i corresponent al conjunt de planta baixa i plantes pis.

8.3. Condicions d'ús. La regulació d'usos és l'establerta al Pla parcial, amb la limitació dels usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 56 i 57 d'aquestes normes) que l'esmentat Pla permeti.

A falta d'una altra regulació, hi és d'aplicació el QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

Veure imatge a la versió castellana.

9. API núm. 75-01. ES PORTITXOL

Hi és d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a de la Revisió del pla general, llevat de les zones d'equipament, a les quals hom s'ha d'ajustar al que assenyalava l'art. 200.

10. API núm. 77-03. MERCAPALMA

A les zones S establertes pel Pla especial de Mercapalma, les condicions d'ús són les corresponents a la zona S2c.

Article 199. Índex d'intensitat d'ús residencial a les API

1. API regulades per pla parcial o pla especial

API núm. 22-01. SA TEULERA

- Zona unifamiliar agrupada: 1 habitatge/350 m2
- Resta de zones: el nre. d'habitatges assignat a cada parcel·la al Pla parcial.

API núm. 23-01. SAGRAT COR

El nre. d'habitatges assignat a cada parcel·la al Pla parcial.

API núm. 28-01. SON FLOR

- Zona unifamiliar: 1 habitatge/parcel·la
- Zona plurifamiliar: 1 habitatge/59 m2

API núm. 35-01. SON XIGALA II.

El nre. d'habitatges assignat a cada parcel·la al Pla parcial i als estudis de detall.

API núm. 38-01. SON PISÀ

El nre. d'habitatges assignat a cada parcel·la al Pla parcial.

API núm. 41-01. ES SECAR DE LA REAL.

El nre. d'habitatges assignat a cada parcel·la per l'estudi de detall de cada illa a la zona plurifamiliar.

API núm. 46-01. ES CAMP REDÓ

El nre. d'habitatges previst al Pla parcial:

- Zona residencial plurifamiliar: 1 habitatge/147 m2 d'edificabilitat màxima a cada parcel·la.
- Zona residencial unifamiliar: 1 habitatge/parcel·la

API núm. 47-01. SON VALLORI I SON BORRÀS

El nre. d'habitatges assignat a cada parcel·la al Pla parcial i estudi de detall.

API núm. 49-01. LA FERTILITZADORA-C/ EUSEBI ESTADA

El nre. d'habitatges previst al Pla parcial per a la zona residencial: 1 habitatge/110 m2 d'edificabilitat màxima a cada parcel·la.

API núm. 58-01. SON FUSTER

- Zona residencial: 1 habitatge/240 m2

API núm. 60-02. SON GIBERT

El nre. d'habitatges assignat a cada illa pel Pla parcial.

API núm. 72-01. POLÍGON DE LLEVANT.

El nre. d'habitatges assignat a cada illa pel Pla parcial.

API núm. 72-02. POLÍGON DE LLEVANT (Montevideo-Lima).

El nre. d'habitatges assignat a l'illa pel Pla parcial.

API núm. 75-01. ES PORTITXOL

El nre. d'habitatges assignat a cada parcel·la pel Pla especial.

2. API regulades per estudi de detall. L'Índex d'intensitat d'ús residencial d'aplicació a les API regulades mitjançant estudi de detall ha de ser el que es defineix a les ordenances de cada zona i s'han d'aplicar a la superfície de sòl de cada qualificació definida a la Revisió.

Si no existeix definida una qualificació equivalent de zona, l'índex d'intensitat d'ús residencial d'aplicació ha de ser d'1 habitatge/90 m2 de superfície edificable per a zonificacions amb tipus d'edificació segons alineació viària, i d'1 habitatge/80 m2 de superfície edificable per a zonificacions amb tipus d'edificació segons regulació de parcel·la.

3. API regulades a l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni. Respecte de les API incloses a l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni, hom s'ha d'ajustar a l'establert específicament als art. 245, 247, 249 i 250 d'aquestes normes.

Article 200. Correspondències a les API amb les qualificacions del Pla general de 1985

A les API on s'estableixin referències a qualificacions del Pla general de 1985, l'equivalència amb les zones de la Revisió del pla general és la següent:

ZONA	PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
A1	A4a	
A2	A6a	
A3	A7a	
A4	A5a	
A5	A8a	
B1	B3x	
B2	B4x	
B3	B6a	
B4	B3a	
B5	B4a	
B6	B2a	
B7	B5a	
B8	B7a	
C1	C6a	
C2	C5a	
C3	C4a	

C4	C3x
D1	D3a
D1P	D3y
D2	D3x
D2P	D3z
D3	D4x
D4	D5x
D6	D2a
D7	D4a
D7P	D4y
D8P	H4y
E1	E6a
E2	E5a
E3	E5b
E4	E4a
E5	E5c
E6	E3a
F2	F0a
G1	G4a
G2	G3a
H1	K2a
I3	I2a
I5	I2b
I6	I2c
I7	I2d
J2	J2a
J5	J2b
K1	T4a
K2	T6a
L1, L2	L2a
M1	M3A
M2	M3b
EQ1	EQ0a
EQ2	EQ4a
EQ3	EQ4b
EQ4	EQ2a
DP1	EQ0b
DP2	EQ2b
ST1	S2a
ST2	S2B
ST3	S2C
Passeig Marítim	
Ap	G8p
Bp	E0p
Cp	E8p
Dp	B3p
Ep	F0pa
Fp	E3p
Hp	F0pb
Jp	F0pc
Kp	E5p

ZONA PGOU 1985: Kp
ZONA REVISIÓ: E5p

2. A les API incloses a l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni en les quals s'estableixin referències a qualificacions del Pla general de 1985, l'equivalència per establir la qualificació per parcel·la és:

QUALIFICACIÓ PG 1985 QUALIFICACIÓ REVISIÓ

R1	R
R2	R
N	N

L'equivalència per establir les condicions d'ús és:

- Per a les API ubicades a la zona de renovació espontània, intervenció en l'edificació i avingudes, els quadres d'ús d'aplicació són els que el Pla general proposa en aquestes zones.

- Per a les API ubicades a les zones profundament degradades, la regulació d'usos és la definida al corresponent PÈRI.

TÍTOL VIII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

SECCIÓ PRIMERA. ÀMBIT I ZONIFICACIÓ

Article 201. Àmbit.

1. Les normes d'aquest títol s'apliquen als terrenys classificats com a sòl rústic. També s'apliquen als classificats com urbanitzables no programats, fins que s'aprovin els corresponents programes d'actuació urbanística.

2. Constitueixen el sòl rústic:

a) Les àrees que el Pla general delimita i qualifica com tals.

b) Les àrees del territori municipal en les quals s'han de complir algunes de les següents funcions:

- Desenvolupament de processos ecològics bàsics.
- Suport de les activitats lligades al sector primari de l'economia a conservar, protegir o potenciar.
- Manteniment de valors paisatgístics i culturals irremplaçables.

3. El sòl rústic ha de ser preservat de totes les actuacions que impliquin la instauració del fet urbà. D'altra banda, a les àrees que siguin objecte d'especial atenció s'han d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions o degradació dels seus valors, realitzant les actuacions que suposin un millor i més racional aprofitament del territori.

4. Els límits i les zones vénen es grafien als plànols d'ordenació C, a escala 1:5000.

Article 202. Qualificació

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic d'acord amb les característiques que tenen i les funcions que han de complir.

- a) sòl rústic protegit
- b) sòl rústic comú

Article 203. Sòl rústic protegit

1. El sòl rústic protegit està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificat com a tals al plànol d'ordenació corresponent, que pel paper que exerceixen en la conservació de l'equilibri ecològic, per la importància dels seus recursos o pels seus valors paisatgístics i interès natural s'han de preservar mitjançant l'adopció de mesures de protecció que impedeixin la implantació d'usos no compatibles amb les destinacions d'aquests terres.

Ahora, s'han de prendre les mesures oportunes que permetin una potenciació i regeneració de la funcionalitat ecològica d'aquests territoris.

2. Es defineixen les següents categories a sòl rústic protegit segons l'article 19 de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. Llei 6/1999, de 3 d'abril:

Les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i també dels espais naturals protegits declarats segons la Llei 4/1989, de 27 de març; de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres.

Les àrees naturals d'especial interès (ANEI) definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que no s'inclouen en la categoria anterior.

Les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Les àrees de prevenció de riscos (APR), que són les que presenten un risc manifest d'inundació, d'incendi, d'erosió o d'esllavissades, independentment de la seva inclusió dins les categories anteriors.

Les àrees de protecció territorial (APT), que són, independentment de la seva inclusió dins de les categories anteriors :

Les franges de 500 m, mesurades des del límit interior de la riba de la mar.

La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·lels a les arestes d'explanació de les carreteres i en una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres a les carreteres de dos carrils de la xarxa primària i secundària, i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig de carreteres de les Illes Balears, llevat de quan es tracti d'encreuaments.

Article 204. Sòl rústic comú

1. Es defineixen les categories següents a sòl rústic comú, segons l'article 20 de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. Llei 6/99, de 3 d'abril.

- Les àrees d'interès agrari (AIA) definides d'acord amb la DT 8 a de la DOT.

- Les àrees de transició (AT) definides d'acord amb la DT 5 a de la DOT.

- Les àrees de sòl rústic de règim general (SRG) integrades per la resta de sòl rústic comú.

2. El sòl rústic comú de règim general està constituït per les àrees de sòl rústic delimitades i qualificades com a tals al plànol d'ordenació corresponent, per les seves característiques ambientals i la seva vocació agropecuària. En conseqüència, s'han de preservar dels usos i les construccions no compatibles amb les activitats relacionades amb el sector primari. S'han de procurar totes les accions tendents a un millor i més racional aprofitament d'aquestes terres.

Article 205. Nuclis rurals

El sòl rústic qualificat com a nucli rural està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals al plànol d'ordenació, amb unes característiques especials respecte de la implantació de l'ús residencial que en desaconsellen la inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic.

En els àmbits dels nuclis rurals es distingeixen dos tipus d'ordenació:

- zones de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR)
- zones de règim especial (ZRE)

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Article 206. Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic

1. Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic queden subjectes, qualsevol que sigui la seva finalitat, a llicència municipal prèvia.

2. A sòl rústic no es poden realitzar parcel·lacions o segregacions que, emparades en la unitat mínima de cultiu, puguin ser ocupades de manera total o parcial per usos temporals o permanents que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa rústica.

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

a) Tenir una distribució, forma parcel·laria i tipologia edificatòria impròpia per a finalitats rurals o en pugna amb les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris a la zona en la qual es troba; en especial, quan els lots resultants només poden ser d'utilitat per a l'edificació prohibida per aquestes normes.

b) Disposar d'accessos viaris comuns, que no apareguin assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials.

c) Afectar finques amb serveis comuns d'abastament d'aigua, d'abastament d'energia elèctrica o de sanejament.

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

3. A les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys a sòl rústic no inclòs a les zones de règim especial no es poden efectuar fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a l'establerta a cada una de les zones com a mínima als efectes de construcció d'un habitatge, encara que sí que es poden autoritzar els esmentats fraccionaments, si en resulten parcel·les de superfície igual o superior a la unitat mínima de cultiu, en el cas que s'aporti un informe favorable fundat en necessitats de l'activitat agrícola i expedid per la conselleria competent i amb el compromís previ, adquirit pel peticionari de la llicència i impositat com a condició d'aquesta, d'inscriure al Registre de la Propietat la condició d'inedificable per a ús residencial de les parcel·les resultants.

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

4. A la sol·licitud de segregació o parcel·lació de sòl rústic s'ha de fer constar l'activitat relacionada amb l'ús per a la qual se sol·licita la llicència i s'ha d'acreditar la inscripció registral de l'esmentada vinculació.

Si la segregació dona lloc a parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta en aquestes normes als efectes de construcció d'habitatges, es requereix la inscripció registral de l'inedificabilitat de la parcel·la per a l'activitat relacionada amb l'ús d'habitatge unifamiliar.

Article 207. Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural

1. Sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a les actuacions en què ho exigeix la legislació vigent, s'ha de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a sòl rústic compreses en els següents casos:

a) Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, excepte els habitatges que es projectin formant un conjunt amb altres instal·lacions agràries.

b) Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.

c) Les obres i les infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.

2. L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'ha d'incorporar a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si s'escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hi han de recollir els següents aspectes:

- Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.

- Justificació del compliment de la legislació vigent en tot allò relatiu a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

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

a) Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, el traçat de les xarxes des del seu origen i les seves dimensions.

b) Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos. Es consideren especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.

c) Avaluació dels nivells de producció de renous i vibracions, si s'escau.

d) Descripció dels moviments de sòl, així com altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com síquies per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.

e) Avaluació de les transformacions que es poguessin produir en els cicles biològics per alteració de la fauna i la flora en el medi preexistent.

f) Avaluació de l'impacte visual, produït per la implantació. A aquest efecte es poden exigir perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a aquest efecte.

Article 208. Condicions de l'edificació. Àmbit d'aplicació i disposicions generals

1. Els habitatges, les edificacions i les instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regulen pel que disposen amb caràcter general les condicions d'edificació establertes al present capítol.

2. Queden exclosos del que regula aquest capítol tots els edificis que s'incloguin al Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del terme de Palma, per als quals s'han d'observar les normes de protecció que s'hi estableixen.

3. Amb caràcter supletori regeixen a sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació segons regulació de parcel·la, en tot allò que no venja expressament regulat al present capítol.

Article 209. Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions

1. Les noves edificacions han de ser de volumetria senzilla, d'acord amb el que prescriu l'art. 211.

2. Els panys de murs cecs han de ser un element compostiu preponderant, de manera que la superfície d'obertures de l'edifici ha de ser sempre molt inferior a la dels murs massissos.

3. S'han d'evitar les coloracions estridents i es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país, d'acord amb el que prescriu l'art. 211.

4. S'ha d'afavorir l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país i es prohibeixen expressament les referències a estils arquitectònics històrics, així com a arquitectures tradicionals foranes. Així mateix es prohibeix la utilització d'elements constructius que denotin una destinació o origen en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets o bastions.

Article 210. Volums, plantes i cobertes

1. Els habitatges i les edificacions han d'estar constituïts bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular.

2. Al cos principal es poden afegir porxos i altres volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinades indistintament, però en cap cas poden emmascarar el volum principal. Les cobertes del cos principal han de representar un mínim del 60% de la superfície en planta de cobertes de tota l'edificació.

3. Les edificacions poden tenir indistintament una o dues plantes.

S'admet, a més, una planta soterrani.

4. No es permet la successió reiterativa d'arcs que sostinguin porxos o terrasses, o bé en la realització de buits oberts a façana.

Article 211. Acabat de façanes i cobertes

1. L'acabat de les façanes ha de ser de maçoneria tradicional de pedra, en carreuada de marès o revocat pintat o sense pintar. Dels acabats no petris, se n'ha de tenir cura especialment quant al color. S'han d'utilitzar bàsicament els colors terra. Qualsevol altra coloració s'ha d'estudiar en harmonia amb el conjunt paisatgístic, cercant la concordança més que el contrast. S'admeten franges de marc de buits en color blanc o un altre color diferent de l'utilitzat a les façanes.

2. Les rajoles de terrassa han de ser de color ocre de terra local.

3. Els ampits de terrassa han de ser massissos o bé baranes senzilles de ferro o fusta formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals. No s'admet cap tipus de balustres.

4. Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional ceràmica de color ocre.

5. Les fusteries exteriors són de fusta vista o pintada de color verd fosc o ocre. Es permet la utilització de persianes de llibret metàl·liques, les quals s'han de pintar amb el color ja indicat.

Article 212. Piscines

Poden construir-se piscines a sòl rústic amb les següents condicions:

a) Ha de ser annexa a un habitatge unifamiliar existent, construït a l'empara de normativa urbanística, o amb llicència municipal d'obres.

b) Hi pot haver com a màxim una sola piscina a cada parcel·la.

c) La superfície de la seva làmina d'aigua computa el cent per cent (100%) a efectes d'ocupació de l'habitatge.

d) Ha de ser de planta rectangular.

Article 213. Construccions que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca

Es consideren construccions que tenen relació amb la naturalesa i la destinació de la finca les que no es destinen a l'ús d'habitatge i formen part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats de manera empresarial pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària, primordialment amb finalitats de mercat i que constitueix per si mateix mateixa una unitat tecnicoeconòmica. S'estableix la següent classificació de les esmentades construccions: edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

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

Les construccions que tenen relació amb la naturalesa i la destinació de la finca i no estan incloses a zones de règim especial (ZRE) es regulen mitjançant les següents prescripcions:

1) EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS

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

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

a) Els buits d'il·luminació i ventilació s'han de situar a una altura superior als dos (2) metres, des del corresponent sòl interior.

b) L'escala d'accés a la planta primera ha de ser sempre exterior.

c) Els paràmetres reguladors són els següents:

* Mida mínima de parcel·la:

- 7.000 m² a reguiu.
- 15.000 m² en secà.

* Coeficient d'edificabilitat: 0'008 m²/m²

* Altura màxima: 6 m

* Nombre de plantes: PB +1

* Ocupació màxima de parcel·la: 0'008 m²/m²

* Separació mínima a confrontes: 10 m

* Separació mínima entre edificis: 6 m

Els coeficients d'edificabilitat i ocupació són independents dels establerts per a construcció d'habitatges unifamiliars en les normes de cada zona.

d) Per a les edificacions o instal·lacions auxiliars que, per la seva destinació o finalitat, mereixin notòriament un tractament singular (p. ex. molins o sitges de gra) s'admeten les condicions particulars de volumetria i acabats apropiats per a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors excepte els referits a l'altura de l'edificació.

1.2. Requisits necessaris per justificar la condició de reguiu. A parcel·les de superfície inferior als 15.000 m² és condició necessària per a l'obtenció de la llicència d'obres corresponent a una edificació o instal·lació auxiliar que prèviament es justifiqui la condició de reguiu de la parcel·la. Aquesta condició ha de ser acreditada amb la presentació de la següent documentació:

a) Certificat cadastral de la condició de reguiu.

b) Certificat expedid per la Secció de Mines de la Delegació Provincial del Ministeri d'Indústria, o per un altre organisme competent, que acrediti la situació del pou i del seu aforament.

c) Títol que detingui el peticionari de la llicència, degudament inscrit en el Registre de la Propietat, que acrediti els drets sobre el pou ressenyat a l'apartat anterior, que han representar un mínim de 500 m³ anuals per ha.

d) Informe de la Conselleria de Agricultura que acrediti expressament la condició de reguiu de la finca.

1.3. Normativa complementària per a instal·lacions ramaderes. Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals han de tenir un sòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.

2) HIVERNACLES I SAFAREIGS

a) Hivernacles. Són les construccions lleugeres i translúcides, destinades a la protecció dels cultius, d'altura màxima inferior a tres coma cinquanta (3'50) metres, provisionals o fixes.

b) Safareigs. Es permeten dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola i ramader. Els acabats s'han d'ajustar al que disposa l'art. 211.

3) CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES TRADICIONALS

a) Sense perjudici del que disposi la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del terme de Palma, s'han de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, síquies, pous, molins, aljubs, etc.). Només es permet la demolició d'una construcció rústica tradicional quan es demostrï clarament que dificulta l'explotació de la finca.

b) Es poden dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades i no se n'alterin de manera substancial les característiques estètiques.

c) Als molins extractors d'aigua es poden instal·lar uns nous tipus de pales.

Article 214. Aigües residuals

1. Les aigües residuals generades no poden ser abocades a pous negres o rases filtrants. Es obligatori l'ús d'estacions depuradores i la utilització de l'efluent per a reg de la finca, sempre que les condicions edafològiques, geològiques, sanitàries i tècniques ho permetin.

2. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plànols de l'organisme competent en matèria d'agricultura.

Article 215. Moviments de terres

1. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i les terraplenades que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat de les àrees específicament regulades al Pla general, i en les actuacions recomanades per la Conselleria de Agricultura, procurant el menor impacte paisatgístic possible.

2. Els moviments de terres no poden modificar ni impedir l'escorriment natural de les aigües.

Article 216. Zones pavimentades

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

Article 217. Encerclament de finques

1. Tant als límits com a l'interior de la finca es permeten les tanques necessàries per a la seva explotació racional.

2. Les tanques poden ser de tres classes:

- Massisses, d'altura no superior a un coma vint (1'20) metres, realitzades en maçoneria tradicional de pedra. Per sobre es pot col·locar un filferro o reixeta fins a una altura de dos (2) metres. Es poden realitzar murs a base de peces prefabricades o materials ceràmics sempre que s'ajustin en els seus acabats al que disposa l'art. 211 i estiguin degudament rematats a la seva aresta superior. A zones de talveg, on naturalment discorren aigües d'escorriment, aquestes han d'estar prou calades per permetre el pas d'aigües pluvials.

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

- Bardissa a base d'arbusts o arbres sense límit d'altura.
- Filferro o reixeta que no superi els dos (2) metres d'altura.

3. Les obres de reparació, acreixement, ampliació o aixamfranatge, etc., a murs existents s'han de realitzar amb idèntics materials als de la tanca original.

Les altures s'han de considerar a cada punt del terreny natural.

Article 218. Reculada de tanques

A les finques en les quals s'hagi de realitzar un nou tancament s'han de complir les següents condicions:

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

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

* Camins, tres coma cinquanta (3'50) metres de l'eix del camí.

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

- Als creuers de viari les reculades s'han d'efectuar segons el dibuix adjunt.

Veure imatge a la versió castellana.

Article 219. Escorriment de les aigües pluvials

Quan es realitzin qualssevol de les activitats regulades per aquestes normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorriment de les aigües pluvials no arrossegi terres que suposin el deteriorament del territori.

Article 220. Camins: la seva regulació

1. Al sòl rústic no es poden obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a què serveixen.

2. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altres obres a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de ferms) està subjecta a llicència municipal prèvia. Les sol·licituds d'obertura de camins han d'anar acompanyades amb una justificació fundada en les necessitats agràries de la finca, amb informe favorable de la Conselleria de Agricultura.

Article 221. Regulació de les connexions

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho han de fer en una amplada màxima de quatre (4) metres, i s'ha de col·locar una conducció de drenatge de vint (20) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall l'accés a la finca.

Article 222. Instal·lacions energètiques alternatives

Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades poden ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions.

Article 223. Separació de les edificacions respecte de carreteres i camins

La separació mínima de les edificacions respecte de carreteres i camins ha de ser la major d'entre les següents:

- La separació mínima a límits aplicable a cada zona i per a cada tipus d'edificació mesurada des del límit de la finca.

- La separació estipulada a la legislació vigent en matèria de carreteres.

- A la zona PL, la separació mínima a carreteres i camins és l'estipulada per a cada cas a la legislació vigent en matèria de carreteres i, com a mínim, de vuit (8) metres amidada des del límit de la finca.

CAPÍTOL II. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Article 224. Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)

1. Són les assenyalades com a tals als plànols d'adequació, d'acord amb l'article 19 de les DOT.

S'han de promoure dins aquestes zones la conservació, la investigació i la millora dels recursos naturals.

2. Només s'hi permeten les obres següents:

Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no impliquin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.

Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, després de declaració d'utilitat pública.

Dotacions subterrànies de servei a habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

3. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, és la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic.

4. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions són les de la subzona corresponent.

5. Al Parc Nacional Marítimoterrestre de Cabrera regeixen les disposicions que dimanen de la declaració de parc nacional.

Article 225. Àrees naturals d'especial interès (ANEI)

1. Són les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació d'acord amb l'article 19 de les DOT.

2. S'han de promoure les activitats tradicionals i les altres que generin els recursos necessaris per a la conservació.

3. No es permeten altres noves edificacions que les declarades d'utilitat pública, explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques i de les telecomunicacions.

4. No s'hi poden construir camps de golf.

5. No es poden autoritzar ports esportius al domini públic litoral confinat.

6. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, és la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic.

7. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions són les de la subzona corresponent.

Article 226. Àrees rurals d'interès paisatgístic (IP)

1. Són les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació, d'acord amb l'article 19 de les DOT.

2. No s'hi pot autoritzar la ubicació de l'oferta complementària dels camps de golf prevista a la Llei 12/88.

3. Les cases existents no catalogades que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, cases de lloc o cases de pagès, poden ser objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna, sempre que la superfície ampliada no suposi més del 5% de la superfície útil en cases de possessió ni més del 20% en la resta de casos, i sempre que es compleixin les regulacions que els siguin aplicables per la naturalesa de les obres a realitzar.

4. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, és la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic.

5. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions són les de la subzona corresponent. Les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar es regulen d'acord amb l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme de les Illes Balears.

Article 227. Àrees de prevenció de riscos (APR)

1. Es defineixen de manera transitòria fins a l'aprovació del PTI les zones de possibles riscos següents:

ZPR-ANEU. Zona de possible risc d'inundacions. Són les assenyalades als plànols d'ordenació. Han de complir el que disposa l'article 6 de la Llei d'aigües de 1985 i els articles 6, 7, 8, 9, 14 i 78 del seu Reglament, així com els articles corresponents del Pla hidrològic de les Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

ZPR-IC. Zona de possible risc d'incendis. Són les assenyalades als plànols d'ordenació. Han de complir el que disposa el Decret 101/1993. A les urbanitzacions que es trobin incloses a l'àmbit, rebudes amb posterioritat a la nova data d'aprovació (11/09/1993), els és d'aplicació l'execució de les seves determinacions de prevenció per a tots els nivells de risc. Així mateix és recomanable la seva execució per a les zones urbanitzables anteriors a la data d'aprovació, així com per als habitatges i altres construccions aïllades ubicades a zones qualificades com a forestals.

ZPR-ES. Zona de possible risc d'esllavissades. Queda prohibida qualsevol activitat a les zones de penya-segats actius.

ZPR-CA. Zona de possible risc de contaminació d'aqüífers. Són les assenyalades als plànols d'ordenació. Han de complir la Llei d'aigües i del Pla hidro-

lògic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

ZPR-ER. Zona de possible risc d'erosió. Són els assenyalats en els plànols d'ordenació. Han de complir les disposicions vigents de la Conselleria de Agricultura i de la Direcció General de Biodiversitat.

2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, és la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions són la de la subzona corresponent.

Article 228. Àrees de protecció territorial (APT)

1. Són les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació d'acord amb l'article 19 de les DOT, com la veta compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres.

2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, és la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions, són les de la subzona corresponent.

Article 229. Àrees d'assentament dins paisatge d'interès (AAPI)

1. Són els espais destinats a usos i activitats de naturalesa urbana que suposin una transformació intensa i que han estat declarats com a tals per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, és la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions, segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions, són la de la subzona corresponent.

CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

Article 230. Àrees d'interès agrari (AIA)

1. Són les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació d'acord amb l'article 20 de les DOT i la DT 8a, que es corresponen amb:

Les zones de reguiu.
Les àrees amb explotacions agràries regades amb aigües depurades.
Cultius fruiters-secans.
Superfícies destinades al cultiu de farratges.

2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, és la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions són les de la subzona corresponent.

Article 231. Àrees de transició (AT)

1. Són les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació d'acord amb l'article 20 de les DOT i la DT cinquena, formades per la veta de 350 metres a partir del sòl classificat com urbà i urbanitzable.

2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, és la determinada d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions són les de la subzona corresponent.

Article 232. Àrees de sòl rústic de règim general (ARG)

1. Són les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació d'acord amb l'article 20 de les DOT i es constitueixen com a la resta del sòl rústic.

2. La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries, són les determinades d'acord amb la matriu de sòl rústic.

3. Les condicions a les quals s'han d'ajustar les construccions, les edificacions i les segregacions als efectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar i les instal·lacions són les de la subzona corresponent.

CAPÍTOL IV. NORMES PARTICULARS PER A LES SUBZONES A SÒL RÚSTIC SECCIÓ PRIMERA. NORMES AMB CARÀCTER GENERAL

Article 233. Subzones amb caràcter general

En compliment de l'art. 25.5 de la LSR, a efectes de construcció d'un habitatge unifamiliar i per a les parcel·les amb més d'una qualificació s'exigeix, per

a qualsevol categoria, disposar de la superfície mínima de parcel·la establerta pel planejament a la subzona on s'ubiqui l'edificació.

A) Subzones d'interès forestal i ecològic (F)

1. Es consideren zones d'interès forestal i ecològic incloses al sòl rústic protegit les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació corresponents.

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

Per tot això han de ser utilitzades de manera que se'n conservin, regenerin i potenciïn els valors, els recursos i les funcions i s'han de preservar de possibles usos o construccions que contribueixin a alterar-ne la destinació.

2. Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol tipus de construcció, llevat de les edificacions d'interès general.

Els habitatges existents no catalogats que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, cases de lloc o cases de pagès, poden ser objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna, sempre que la superfície ampliada no suposi més del 5% de la superfície útil a cases de possessió ni més del 20% en els casos restants, i que es compleixin les regulacions que els siguin aplicables per la naturalesa de les obres a realitzar.

Es possibilitarà l'ús agrícola quan es demostrï la compatibilitat d'aquest amb la destinació forestal, mitjançant informe favorable de la Conselleria de Agricultura.

B) Subzones d'interès natural (IN)

1. Es consideren zones d'interès natural incloses al sòl rústic protegit les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que allotgen comunitats animals i vegetals cada vegada menys esteses i en perill de desaparició, i han de ser objecte de protecció malgrat ocupar superfícies reduïdes. Únicament s'hi toleren les accions tendents a la conservació, la regeneració i la potenciació de les qualitats ambientals que les caracteritzen.

2. Els habitatges existents no catalogats que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional es regulen segons el que disposa l'article 233, apartat A.

C) Subzones d'interès paisatgístic (IP)

1. Es consideren zones d'interès paisatgístic incloses al sòl rústic protegit les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són terrenys caracteritzats per un paisatge d'elevat contingut cultural, exponent del tradicional equilibri entre l'explotació agropecuària de les terres i els seus recursos i valors naturals. La seva situació, generalment en contacte amb les àrees d'interès forestal i ecològic, els confereix un paper fonamentalment en la suavització de la pressió humana sobre les àrees citades.

S'han de limitar i controlar adequadament totes les actuacions que puguin suposar una transformació del medi.

2. Els habitatges unifamiliars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl han de complir els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

- * Mesura mínima de parcel·la: 20 ha
- * Coeficient d'edificabilitat: 0'004 m²/m²
- * Altura màxima: 6 m
- * Nre. de plantes màxim: PB+1
- * Ocupació màxima: 0'2%
- * Separació mínima a límits: 60 m
- * Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la: 6 m

D) Subzones agrícoles protegides (AP)

1. Es consideren zones agrícoles protegides incloses al sòl rústic comú les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Pertanyen a aquesta categoria les zones d'alt valor edafològic, majoritàriament pertanyents al Pla general de transformació de les superfícies regables amb aigües subterrànies i residuals depurades.

2. Els habitatges unifamiliars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl han de complir els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la):

- * Mesura mínima de parcel·la: 4 ha
- * Coeficient d'edificabilitat: 0'01 m²/m²
- * Altura màxima: 6 m
- * Nre. de plantes màxim: PB +1
- * Ocupació màxima de parcel·la: 1%

- * Separació mínima a límits: 30 m
- * Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la: 6 m

E) Subzona agrícola-ramadera (AR)

1. Es consideren zones agrícola-ramaderes incloses al sòl rústic comú les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

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

2. Els habitatges familiars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl han de complir els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la):

- * Mesura mínima de parcel·la: 10 ha
- * Coeficient d'edificabilitat: 0'008 m²/m²
- * Altura màxima: 6 m
- * Nre. de plantes màxim: 2 (PB +1)
- * Ocupació com a màxim parcel·la extensiva: 0'4%
- * Separació mínima a límits: 30 m
- * Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la: 6 m

F) Subzones de parcel·lació limitada (PL)

1. Es consideren zones de parcel·lació limitada incloses al sòl rústic comú les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que a causa d'actuacions tradicionals s'han configurat com àrees d'assentament a sòl rústic i que presenten certa homogeneïtat quant a l'estructura parcel·laria, perquè es tracta en general de parcel·les provinents de segregacions a finques més reduïdes que les del seu entorn, i quant al seu grau d'edificació.

2. Els habitatges unifamiliars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl han de complir els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la):

- * Mesura mínima de parcel·la: 4.000 m²
- * Coeficient d'edificabilitat: 0'03 m²/m²
- * Altura màxima: 6 m
- * Nre. de plantes màxim: 2 (PB +1)
- * Ocupació com a màxim parcel·la extensiva: 4%
- * Separació mínima a límits: 10 m
- * Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la: 6 m
- * Separació mínima als torrents: 25 m

G) Subzones de recuperació (R)

1. Es consideren zones de recuperació incloses al sòl rústic comú les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són zones caracteritzades per un estat de degradació elevat ocasionat per: l'abandonament dels usos agropecuaris, per intensives activitats extractives i per la proximitat de processos urbanitzadors desequilibrats.

S'han de recuperar en aquestes terres els anteriors valors paisatgístics, agropecuaris, forestals, etc.

2. Els habitatges familiars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl han de complir els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la):

- * Mesura mínima de parcel·la: 1'5 ha
- * Coeficient d'edificabilitat: 0'01 m²/m²
- * Altura màxima: 6 m
- * Nre. de plantes màxim: 2 (PB +1)
- * Ocupació com a màxim parcel·la extensiva: 1%
- * Separació mínima a límits: 10 m
- * Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel·la: m

Les separacions màximes i mínimes a vies d'accés es regulen segons el que disposa l'art. 223.

Es permeten abocaments sòlids no contaminants fins assolir les cotes originals de la finca.

Es permeten activitats extractives de marès sempre que s'acompanyin amb el corresponent projecte de restauració del medi, d'acord amb el que estableix el Reial decret llei 2994/1982, sobre restauració de l'espai natural afectat per activitats mineres.

Hom també s'ha d'ajustar al que disposa el Pla director sectorial de pedres, el PDS d'RSU i el PDS de residus de construcció, demolició voluminosos, pneumàtics o plans directors que els modifiquin o substituïnxin.

SECCIÓ SEGONA. SUBZONES AMB CARÀCTER ESPECIAL

Article 234. Subzona de sistemes generals

1. El sòl rústic ocupat per equipaments o infraestructures qualificats com sistemes generals es regulen específicament mitjançant el que assenyalava la legislació vigent per a cada matèria sectorial.

2. El Pla general exigeix l'aprovació prèvia d'un pla especial per al desenvolupament i l'execució dels següents sistemes generals: segona ampliació de Mercapalma, es Carnatge, Parc Bit i Golf Son Muntaner.

2.1. GOLF SON MUNTANER (36-01-P). Els objectius del pla especial es determinen pel que especifica la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de la CAIB, de camps de golf.

Les actuacions en aquesta zona estan condicionades per les limitacions imposades per possibles riscos de contaminació d'aqüífers, incendis i lliscaments.

2.2. CENTRE PENITENCIARI (41-01-E). Es regula per la declaració d'interès social del Consell Insular de Mallorca de 19/12/1995.

2.3. CAN GRANADA (41-02-P). S'ha d'executar d'acord amb la qualificació urbanística assenyalada a la fitxa corresponent.

2.4. PARC BIT (42-03-P). Els objectius del pla especial es determinen pel que especifica la Llei 2/1993, de 30 de març, de la CAIB, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica.

2.5. UNIVERSITAT (43-01-E). Es regula pel Pla especial aprovat definitivament el 30.04.87.

2.6. CAS TRESORER (74-02-P). Es regula pel Pla especial aprovat definitivament el 27.11.86.

2.7. SEGONA AMPLIACIÓ DE MERCAPALMA (77-04-P). L'objectiu del Pla especial és l'ordenació de l'àmbit del sistema general per a la seva destinació com a equipament comunitari de serveis públics d'abastament.

Mentre no s'aprovi el pla especial hi és aplicable la següent normativa transitòria:

a) Només es permeten els usos regulats a l'art. 68.

b) Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol tipus de construcció. A les edificacions existents construïdes a l'empara d'una normativa anterior no es poden realitzar altres obres que les de demolició o les de conservació que no suposin consolidació, augment de volum, modernització o increment del valor d'expropiació.

2.8. ES CARNATGE (79-03-P, 79-04-P i 79-05-P)

a) Delimitació. Al plànol d'ordenació es delimita el sistema general d'espais lliures des Carnatge, amb la identificació SGEL/ZO-P, 79-03-P, 79-04-P i 79-05-P, a desenvolupar mitjançant pla especial.

b) Criteris per a la redacció del pla especial

- S'ha de redactar un pla especial que tingui en compte la consideració de l'SGEL des Carnatge com a àrea pública destinada al lleure cultural o recreatiu, d'acord amb el que estableix l'art. 25.1.c, segon paràgraf, del Reglament de planejament.

- Les intervencions s'han d'encaminar, principalment, a la restauració del medi (conservació i recuperació de la fauna i flora endèmica de la zona), la protecció de jaciments catalogats, l'ordenació i el tractament dels accessos i a la implantació d'usos de caràcter científic i didàctic relacionats directament amb la naturalesa.

- El pla especial ha d'establir les condicions d'edificabilitat i altura de les edificacions. El coeficient d'edificabilitat global no ha de superar els 0'06 m²/m² i l'altura total dels edificis, els vuit (8) metres.

- Mentre no s'aprovi el pla especial s'hi poden realitzar les obres d'infraestructura necessàries per a la captació d'aigua.

2.9. SON ESPANYA (SON FERRIOL) (84-05-E). Es regula pel pla especial aprovat definitivament el 27.04.89.

Article 235. Subzones d'àrees especials

1. Les àrees especials són enclavaments assenyalats com a tals al plànol d'ordenació corresponent, caracteritzats per suportar activitats que suposen modificació substancial de les condicions naturals, degradació funcional del territori o desaparició de les característiques rurals tradicionals o bé constitueixen futures reserves de sòl limitadores del creixement urbà.

2. Les activitats que es realitzin en aquestes zones han de respectar tant com sigui possible els valors i els recursos del medi. Les edificacions i les instal·lacions han de complir les condicions establertes als articles següents.

Una vegada finalitzades les causes que justifiquin la seva implantació els terrenys passaran a integrar-se a la zona que s'especifiqui per a cada enclavament.

3. Es distingeixen les següents zones:

- Àrea especial d'emmagatzematge d'explosius.
- Àrees especials de recuperació de Gènova i Son Quint.
- Àrees de repoblació forestal.

A) Àrea especial d'emmagatzematges d'explosius

1. A la zona assenyalada com a tal al plànol d'ordenació corresponent es permet l'emmagatzematge d'explosius.

2. No es poden construir habitatges a menys de quatre-cents (400) metres en línia recta de la vora exterior de la línia que delimita la zona al plànol d'ordenació.

3. Si aquesta utilització desapareix zona serà qualificada com d'interès forestal i ecològic. S'ha de repoblar mitjançant comunitats forestals autòctones.

B) Àrees especials de recuperació de Gènova i Son Quint

1. Àrea especial de Gènova

A la zona assenyalada com a tal al plànol d'ordenació corresponent hom s'ha d'ajustar al que disposen els plans directores sectorials de pedreres, residus sòlids urbans i de residus de construcció, demolició, voluminosos, pneumàtics o als que els modifiquin o substitueixin.

Es poden construir edificacions i instal·lacions lligades a les activitats d'esbarjo i de superfície menor al 5% de l'extensió de la zona.

2. Àrea especial de Son Quint

A la zona assenyalada com a tal al plànol d'ordenació corresponent hom s'ha d'ajustar al que disposen els plans directores sectorials de pedreres, residus sòlids urbans i de residus de construcció, demolició, voluminosos, pneumàtics o als que els modifiquin o substitueixin.

Quan s'hagi ocupat tot el volum del terreny primitiu o bé s'hagin aturat els abocaments, s'ha de repoblar mitjançant comunitats forestals autòctones i la zona s'ha de qualificar d'interès forestal i ecològic.

Una vegada que s'hagi reblert el terreny fins al seu nivell primitiu, s'hi poden construir edificacions i instal·lacions que ocupin un màxim del 10% de la superfície de la zona destinada a les activitats de recuperació.

C) Àrees especials de repoblació forestal

1. Es consideren àrees especials de repoblació forestal al sòl rústic les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són àrees que, a causa de la seva situació de proximitat, es reserven per a futures àrees poblades d'arbres limitadores del creixement urbà.

2. A les àrees especials de repoblació forestal només es permeten els usos regulats a l'art. 68.

3. Els terrenys adquirits per l'Ajuntament s'han de destinar a repoblació forestal amb comunitats vegetals autòctones.

4. Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol tipus de construcció. A les edificacions existents construïdes a l'emparrà d'una normativa anterior no es poden realitzar altres obres que les de demolició o les de conservació que no suposin consolidació, augment de volum, modernització o increment del valor d'expropiació.

SECCIÓ TERCERA. NUCLIS RURALS. REGULACIÓ

Article 236. Subzones de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR)

1. Es consideren zones de parcel·lació limitada incloses al sòl rústic a àmbits de nuclis rurals, les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que, a causa d'actuacions tradicionals o administratives, s'han configurat com a àrees d'assentament a sòl rústic que presenten una total homogeneïtat quant a l'estructura parcel·laria. Corresponen a les parcel·lacions de Puntiró, s'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual.

2. Els habitatges familiars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl han de complir els següents paràmetres.

Habitatges familiars (un per parcel·la):

- * Mesura mínima de parcel·la: 7.000 m²
- * Coeficient d'edificabilitat: 0'05 m²/m²
- * Altura màxima: 6 m.
- * Nre. de plantes màxim: 2 (PB +1)
- * Ocupació màxima de parcel·la: 5 %
- * Separació mínima a límits: 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 6 m
- * Separació mínima als torrents: 5 m

Article 237. Zones de règim especial

1. Es consideren zones de règim especial incloses al sòl rústic, nucli rural,

les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent, així com les que es puguin delimitar a través de nous plans especials, que per les seves característiques compleixin les determinacions del present article.

Són terres de la mateixa qualitat agropecuària que les agrícola-ramaderes, o fins i tot que les agrícoles protegides, però han sofert un recent procés de colonització territorial, realitzat al marge de la legalitat urbanística, inicialment i bàsicament lligat a certes activitats agrícola-ramaderes d'esbarjo familiar però també sovint a l'ús residencial (de segona o primera residència).

El Pla general vol reafirmar el caràcter de sòl rústic d'aquestes zones intentant potenciar-ne l'ús agrícola-ramader en el seu vessant d'horts familiars, reordenant les edificacions existents i restringint la implantació de noves edificacions.

2. La regulació d'aquestes àrees s'ha de fer a través de plans especials. Mentre no siguin aprovats aquests plans es poden autoritzar els usos agrícola i ramader, però amb la particularitat de què es prohibeix qualsevol tipus de construcció o qualsevol tipus d'intervenció en les edificacions existents, exceptuant la demolició i, a més, per a les edificacions construïdes a l'emparrà d'alguna normativa anterior, les obres de conservació que no suposin la consolidació, augment de volum, la modernització o l'increment del seu valor d'expropiació.

3. Els plans especials han de definir, per a cada zona de règim especial:

- Els paràmetres edificatoris per als diferents usos.

- La divisió parcel·laria, amb les restriccions que s'assenyalen en el següent apartat.

- Les condicions de millora estètica de les edificacions.

- Les condicions de millora paisatgística de l'àrea respecte del seu entorn.

- Les condicions de millora de l'explotació agropecuària de les finques.

- Un plànol d'etapes per a l'execució del pla.

4. Els plans especials han de fixar coeficients adequats a les característiques edificatòries pròpies del sòl rústic. No es pot donar lloc a situacions discriminatòries respecte dels terres rústics limitrofs, com tampoc no donar lloc a sotres edificables propis de terres urbans.

La regulació dels plans especials ha de determinar també les infraestructures i la resta d'equipaments necessaris.

El nombre de les parcel·les previst pels plans especials per a cada zona de règim especial no pot ser superior al corresponent a l'estat de parcel·lació existent l'1 de gener de 1993. Així mateix, de les divisions parcel·laries definides pels plans especials no poden resultar parcel·les que suposin segregacions de les parcel·les existents en la data citada, tret que derivin d'eixamplaments de camins prevists pels mateixos plans.

Les condicions de l'edificació s'han de subjectar a les establertes amb caràcter general per al sòl rústic.

Els usos aplicables són els establerts amb caràcter general per al sòl rústic, amb la limitació que no s'admeten d'entre els usos previstos a l'art. 69 (usos condicionats) els següents:

- Rural extractiu (0.2)

- Industrial (secundari) (3) en activitats industrials de primera transformació de productes agrícola-ramaders.

- Serveis (terciari) (4) pel que fa a estacions de servei, hotel rural i establiments públics de restauració.

El termini establert per a la completa execució de cada pla especial no ha de superar els 12 mesos des de la seva aprovació definitiva.

5. La redacció dels plans especials és responsabilitat de les associacions de propietaris que obligatòriament s'han de constituir a cada zona de règim especial. Aquestes associacions de propietaris tenen la consideració d'entitats urbanístiques col·laboradores i la seva constitució i funcionament es regula d'acord amb el que estableix el vigent Reglament de gestió urbanística per al sistema de compensació, en tot allò que per analogia els sigui aplicable.

El termini màxim per a la presentació, per a la seva corresponent aprovació inicial, dels plans especials ajustats a les condicions que s'estableixen al Pla general no pot superar els 12 mesos des de l'aprovació definitiva d'aquest.

6. La inclusió de terrenys en una zona de règim especial, així com la tramitació i l'aprovació dels corresponents plans especials no suposa, en cap moment, la paralització dels expedients d'infracció urbanística que es puguin haver incoat.

Constitueix una infracció urbanística segons l'art. 27.2.c de la Llei de disciplina urbanística de la CAIB l'incompliment per part de les associacions de propietaris de les zones de règim especial de l'obligació de redactar i presentar els corresponents plans especials, ajustats a les condicions que s'estableixen al Pla general, en el termini assenyalat a l'apartat anterior, així com l'incompliment de l'execució dels plans especials en els terminis que s'hi assenyalen.

La infracció urbanística és atribuïble a tots i cadascun dels propietaris de terrenys inclosos a les zones de règim especial i el règim sancionador aplicable

és el corresponent a cada una de les infraccions realitzades a cada parcel·la, sense perjudici de la tramitació independent dels expedients sancionadors corresponents a aquelles infraccions.

7. Aquests plans especials no poden ser considerats com de desenvolupament del Pla general i han de ser aprovats pel Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'art. 9 de la Llei del sòl rústic balear i l'art. 148.b del Reglament de planejament.

8. Les àrees contingudes en aquesta delimitació corresponen als següents àmbits grafiats als plànols d'ordenació del sòl urbanitzable i rústic:

ZRE NÚM.	NOM
41-01	Son Pacs Vell
44-01	Es Secar de Son Sardina
44-02	Cas Patró
44-03	Cas Castellà
44-04	Sa Torre
53-01	Can Enric
53-02	Cas Ferrer
53-03	Cas Borràs
53-04	Camí de na Cerdana
53-05	So na Pau
53-06	Camí de sa Cadena
53-07	Camí de Santiago
53-08	Camí des Clot
53-09	S'Olivaret
83-01	Can Figó
83-02	Cas Tamborer
83-03	Es Prat
84-01	Son Gallard (Son Agre)
84-02	Es Cellers
84-03	Son Gudí
84-04	Son Aversó
84-05	Son Orlandis d'Amunt
84-06	Can Membre
84-07	Son Flor
84-08	Can Brusca
84-09	Son Brunet
84-10	So na Móra
84-11	Can Galania
84-12	Sa Vinya de Son Llebre
84-13	Can Brusca (ampliació)
84-14	Ses Palmeres
84-15	Can Guidet
84-16	Sa Vinya des Fonoll
84-17	Son Llinàs
85-01	Can Butxaques
87-01	Ca l'Amo Arnau
87-02	Sa Tanca
87-03	Son Orlandis
87-04	S'Hortet de Can Silis
87-05	Can Valent
87-06	Son Verí de Baix
87-07	Camí 142
87-08	Son Morei

TÍTOL IX. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 238. Àmbit d'aplicació

1. Les presents normes tenen per objecte la intervenció en els àmbits del territori municipal que s'esmenten a continuació:

a) Centre històric: àrea situada dins el perímetre definit pel traçat de les avingudes Gabriel Alomar i Villalonga i Alexandre Rosselló, la plaça d'Espanya, les avingudes de Joan March, Comte de Sallent, Alemanya i Portugal i el passeig de Mallorca. Per la part inferior, des de la ronda de Mitjorn, el passeig de Sagrera, el parc de la Mar, exclosa l'autopista de Llevant, fins a l'inici de les avingudes. El territori així definit i delimitat, amb un particular valor historico-artístic i urbanísticoarquitectònic, es considera com un únic conjunt monumental declarat bé d'interès cultural pels seus valors físics i socioculturals.

b) Àrea de planejament incorporat del PERI del Jonquet.

c) Edificis i elements catalogats en el terme municipal.

d) Catàleg dels centres d'interès cultural al terme municipal.

e) Edificis la zonificació dels quals és afectada per la protecció arquitectònica ambiental r en el terme municipal.

2. L'aplicació d'aquestes normes s'ha de dur a terme sense perjudici del que prescriuen les normes i les ordenances per a l'edificació de l'Ajuntament de Palma en els punts no regulats específicament a les presents normes per a la protecció i conservació del Patrimoni.

Article 239. Vinculació i efectes de la declaració de bé d'interès cultural del centre històric

Les presents normes d'edificació, el Catàleg i les seves modificacions són d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions i resolucions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

Article 240. Documents vinculants

- 1) Memòria justificativa.
- 2) Plànols altimètrics d'Informació.
- 3) Plànols d'ordenació.
- 4) Normes Urbanístiques i de protecció.
- 5) Catàleg.
- 6) Catàleg dels espais d'interès cultural.
- 7) Programa d'actuació i pla d'etapes.

Article 241. Unitats de desenvolupament

1. Són les següents:

a) Plans especials de protecció i/o reforma interior: Puig de Sant Pere, sa Calatrava, sa Gerreria, el Temple, es Jonquet i Can Cavalleria.

b) Sectors d'estimulació a la rehabilitació.

c) Eixos de rehabilitació de façana.

d) Plans especials de reforma de xarxes d'instal·lacions (PERXI).

e) Projectes d'urbanització i dotació de serveis, en desenvolupament del corresponent PERXI.

f) Projectes de remodelació d'espais públics.

2. Les unitats de desenvolupament contingudes als apartats a, b i c poden tenir la consideració d'àrees de rehabilitació integrada, quan així ho acordi l'Ajuntament.

3. Les unitats de desenvolupament contingudes als apartats b i c han de ser regulades per una ordenança específica.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 242. Regulació de l'ordenació

La regulació de l'ordenació de l'àmbit assenyalat a l'art. 238 es fa a través de dos instruments de qualificació:

a) La qualificació del sòl en zones edificables i sistemes d'espais lliures públics.

b) La qualificació de protecció edificatòria específica de cada parcel·la o edifici.

Article 243. Criteris per a la delimitació de zones

1. S'han assenyalat les diferents zones segons l'evolució històrica i la seva incidència en:

- a) El teixit urbà.
- b) La morfologia urbana.
- c) Les tipologies edificatòries, qualitat i estat de l'edificació.

Tot això ha determinat la proposta d'ordenació.

2. Les zones són les que estan assenyalades al corresponent plànol d'ordenació i que a continuació es defineixen.

Article 244. Definició i descripció de zones

Des del punt de vista dels canvis en l'estructura urbana i en la institució del patrimoni construït s'identifiquen quatre diferents tipus de zones a l'interior del centre històric: les zones de renovació espontània, les zones profundament degradades, la zona d'intervenció en l'edificació i la zona avingudes.

1. ZONES DE RENOVACIÓ ESPONTÀNIA. Són les zones en les quals s'ha produït la substitució del patrimoni edificat, fins i tot de valor cultural, i en

alguns casos de la trama històrica, com a conseqüència dels processos socioeconòmic, tecnològic i funcional inherents al creixement i l'evolució de la ciutat. Ens referim a les zones de Jaume III-passeig de Mallorca-Bonaire i Olivar, respectivament reformes núm.1 i 6 d'Alomar. Aquestes àrees homogènies, ja en si mateixes revitalitzades i renovades, que formen part de la història recent de la nostra ciutat, es recullen com a zones homogènies específiques i es reconduïxen mitjançant el control dels paràmetres edificatoris i d'usos.

2. ZONES PROFUNDAMENT DEGRADADES. A l'extrem oposat de les anteriors, per absència d'expectatives de la iniciativa privada o impossibilitat de concretar-les, es troben aquelles zones sotmeses a un fort deteriorament físic de l'edificació i, en general, de la infraestructura urbana, presentant un deteriorament sociodemogràfic i de base econòmica amb certs caràcters d'irreversibilitat sense l'actuació directa de l'Administració.

Aquesta degradació ha aparegut fonamentalment a la fi del segle XIX i s'ha anat agreujant en el transcurs del present segle.

Les zones a què ens referim són sa Calatrava i el barri del Sindicat, conjuntament amb el Puig de Sant Pere i el Temple. S'hi assimila, fins i tot estant fora del centre històric, es Jonquet.

En aquests sectors el Pla proposa el manteniment dels plans especials de protecció i reforma interior, o la seva redacció on no n'hi ha.

3. ZONA D'INTERVENCIÓ A L'EDIFICACIÓ. Es tracta de zones del centre històric intermèdies entre les àrees de renovació espontània i les profundament degradades.

Aquestes zones, que s'han correspost amb les històricament més representatives quant a la localització de tipologies senyorials o burgeses, han sofert, encara que en menor grau, les incidències assenyalades per a les àrees degradades però no existeixen, en general, déficits o insuficiències notables d'infraestructures o equipaments, i la base econòmica urbana, encara que ressentida per la pèrdua de població, no ha desaparegut com en les àrees de degradació profunda.

Ens referim a les parts del centre històric no englobat a les restants zones. I com a exemples rellevants d'aquesta zona podríem citar els barris de la Catedral, Sant Jaume, Montenegro, etc. Les intervencions que proposa el Pla són fonamentalment de conservació del patrimoni edificat, parcel·la a parcel·la, mitjançant el Catàleg d'edificis, així com mitjançant la protecció arquitectònica ambiental.

4. ZONA AVINGUDES. Es tracta d'una zona amb característiques pròpies, sobre la qual s'estableix una planificació prèvia de traçat geomètric després de la demolició del darrer recinte emmurallat. Ens referim a la zona Avingudes-Plaça d'Espanya, zona d'expansió que inicia el procés d'evolució de la ciutat moderna.

El Pla proposa, així mateix, estendre a aquesta zona d'Eixample les intervencions de conservació del patrimoni edificat, mitjançant la catalogació i l'afecció d'edificis a la protecció ambiental, així com impulsar la conservació del medi ambient urbà.

Es consideren assimilades a aquesta zona totes les parcel·les o edificis ubicats fora del centre històric la zonificació del qual estigui afectada per la protecció arquitectònica ambiental r.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DE RENOVACIÓ ESPONTÀNIA

Article 245. Reformes de Jaume III i l'Olivar

1. ZONA JAUME III, PASSEIG MALLORCA I BONAIRE

1.1. Correspon al sector delimitat al Pla d'ordenació i que abraça l'avinguda Jaume III, el passeig de Mallorca i els carrers Can Ribera, Protectora, Bernat de Buadella, Berenguer de Tornamira, Baró de Santa Maria del Sepulcre, Joan de Cremona, Aragonès, Hug de Ribesaltes, Berenguer de Sant Joan, Carladès, Omeladès, Conflent, Cerdanya, Jaume de Santacília, Gregori de Sallambé, Jaume Duran, Pere de Fraga, Bernat d'Enveig, i la plaça Porta de Santa Catalina (façana nord).

1.2. Tipus d'obres i intervencions. Es permet la restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció i obra nova, segons el disposat a l'art. 251 i d'acord amb la qualificació de parcel·la que apareix al Pla d'ordenació.

1.3. Volum i aprofitament

a) A l'avinguda Jaume III, al passeig Mallorca i a la plaça Porta de Santa Catalina:

- La profunditat edificable és de vint (20) metres.
- L'alineació de l'edificació a l'interior del porxo és obligatòria.
- Altura dels edificis:

* A l'avinguda Jaume III, a les zones porticades l'altura s'estableix en tretze coma vint (13'20) metres i 4 plantes, amb les excepcions indicades a l'esquema adjunt, que s'han d'amidar respecte de la línia de la cornisa-arcuació. A la

resta de zones no porticades i no grafiades als esquemes, l'altura màxima s'estableix en vint (20) metres, amidada segons l'art. 102.

* Al passeig Mallorca, entre els carrers Cerdanya i Berenguer de Tornamira, s'estableix l'altura en disset coma cinquanta (17'50) metres i 6 plantes, que s'han d'amidar des de la línia de la cornisa-arcuació. Al passeig Mallorca, des de Berenguer de Tornamira i la plaça Porta Santa Catalina, l'edificació perd gradualment altura, com a solució per l'encontre amb la barriada del Puig de Sant Pere. (vegeu les altures al Pla d'ordenació o l'esquema adjunt).

- Sobre la línia del parafang tan sols poden construir-se cornises per recollir les aigües pluvials, tal com existeix actualment.

- Sobre la darrera planta no poden construir-se més que cambres d'ascensors, dipòsits d'aigua, sortida d'escales de servei o xemeneies i no es permeten sotà cap concepte dependències, habitables i anuncis publicitaris. Queden prohibits els àtics.

- La primera cruçia ha d'estar coberta amb teula àrab, amb inclinació cap al carrer. El pendent d'aquesta no ha de sobrepassar els 230.

b) A àrees interiors. Berenguer de Tornamira, Baró Santa Maria del Sepulcre, Bonaire i resta

- La profunditat edificable ha de ser de dotze (12) metres.

- Altura màxima, setze (16) metres. A les illes de blocs oberts l'altura ha de ser constant a tot el bloc i s'han de mesurar els 16 m a la part més alta.

- Sobre l'altura màxima tan sols es pot construir l'indicat al paràgraf anterior. Igualment, queden prohibits els àtics.

c) A edificis que es rehabilitin l'augment del nombre d'habitables s'ha de regular amb els mateixos criteris aplicats a l'apartat 1.2 de l'art. 357 (regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r).

Per a parcel·les N a les quals es realitzi nova construcció, es considerarà com a índex d'intensitat d'ús residencial la relació 1 habitatge/80 m2 de superfície edificable.

1.4. Parcel·lació. Als edificis qualificats R no s'ha de modificar la parcel·lació. A la resta, pot ajustar-se a la parcel·lació existent al Projecte Alomar.

1.5. Composició interior. A les parcel·les qualificades com R o a les N que es mantinguin, hom s'ha de regir pel disposat a l'art. 266.1.4 i 267.4. A les N que se substitueixin, hom s'ajustarà al disposat a les Normes de tipus general del present Pla.

1.6. Composició exterior

a) Buïts a edificis qualificats N. A l'avinguda Jaume III, al passeig Mallorca i a la plaça Porta de Santa Catalina, als eixos dels intercolumnis s'han de col·locar els buïts de balcons i finestres. Les dimensions i proporcions es deixen en llibertat. Es poden intercalar altres buïts situats a eixos secundaris sense trencar el ritme dels corresponents als eixos dels intercolumnis, que han de ser els principals.

b) Tribunes i balcons als edificis qualificats N. A l'avinguda Jaume III, al passeig Mallorca i a la plaça Porta de Santa Catalina, les tribunes tancades queden terminament prohibides. Quant a tribunes obertes, se'n tolera la construcció en reculada, sempre que coincideixin amb els buïts corresponents dels intercolumnis, per la seva ampliació o unió de dos o més d'aquests.

Els balcons volats només poden construir-se fins a un (1) metre a la planta principal, és a dir, la que queda determinada per la cornisa que remata l'arcuació o llinda. A les altres plantes es poden construir balcons de zero coma seixanta (0'60) metres de volada.

Als altres carrers queden prohibides les tribunes tancades. Poden construir-se balcons a totes les plantes, que han de ser de zero coma setanta (0'70) metres, llevat del cas del carrer Berenguer de Tornamira, en què han de ser de zero coma cinquanta-cinc (0'55) metres.

c) Cobertes i ràfecs. A l'avinguda de Jaume III, al passeig Mallorca i a la plaça Porta de Santa Catalina el parafang ha de tenir un voladís d'un coma cinquanta (1'50) metres. Així mateix, en aquests carrers la coberta en primera cruçia ha de ser de teula àrab, tal com s'ha esmentat a l'apartat 3 d'aquest article. A la resta de carrers la coberta pot ser plana.

d) Composició de façanes i materials. A la composició de façanes prevaldrà el criteri de simplicitat, funcionalitat dels elements i materials de primera qualitat, seguint la pauta dels edificis R.

L'arcuació corresponent a Jaume III, Porta de Santa Catalina i passeig Mallorca s'ha de construir en pedra calcària de tipus vermell, des del seu basament fins a la línia de la cornisa de la façana principal. El paviment interior del pòrtic s'ha de construir igualment en pedra calcària.

Es considera façana exterior l'interior dels pòrtics als efectes de l'aplicació de l'Ordenança municipal, sobre limitacions a la publicitat exterior dels locals.

Tots els paraments visibles des de la via pública han de tenir tractament de façana exterior. A aquest efecte, s'han de reestructurar obligatòriament en els terminis que assenyalí el Pla a les façanes.

e) Jardins interblocs a la zona del carrer Bonaire. Els espais interblocs han de tenir un tractament enjardinat. Per a això es prendran les mesures necessàries en el cas d'utilització del seu subsòl per a aparcament.

En aquestes zones es prohibeix tota construcció de més de trenta (30) centímetres sobre la cota del carrer. S'han de reestructurar en el sentit de demolició de les construccions existents en els terminis que assenyalí el Pla. Els murs de separació de les propietats han de tenir una altura màxima d'un coma vint (1'20) metres i es pot completar el tancament fins a dos (2) metres amb reixat i/o tanca.

f) Eixos de rehabilitació de façanes i sectors d'estimulació a la rehabilitació. A la zona al nord de l'avinguda Jaume III, els eixos principals de la qual són els carrers Bonaire i Baró Santa Maria del Sepulcre s'ha de delimitar un sector d'estimulació a la rehabilitació i/o un eix de rehabilitació de façanes i espais lliures, en el qual es proposarà resoldre les deficiències observades en aquesta zona: façanes posteriors visibles des de la via pública, jardins o espais lliures interblocs tractats inadecuadament, accessos als aparcaments, etc. Aquestes figures de foment de la rehabilitació han de preveure el tractament dels espais lliures públics, i n'han de proposar la remodelació i, si s'escau, la destinació a vianants d'alguns carrers secundaris.

1.7. Usos. Regeixen les mateixes condicions regulades a l'apartat 3 (usos) del present article.

2. ZONA DE L'OLIVAR

2.1. Correspon al sector denominat del Mercat de l'Olivar: carrers Josep Tous i Ferrer, Velázquez i Sant Felip Neri i les places del Comtat del Rosselló i Mare de Déu de la Salut.

2.2. Tipus d'obres i intervencions. Vénen determinades segons la qualificació de protecció per parcel·la que apareix al Pla d'ordenació.

a) A edificis R, hom s'ajustarà a l'art. 266, apartat 1.1.

b) A edificis N, hom s'ajustarà a l'establert a l'art. 267, apartat 1.

2.3. Volum i aprofitament (a parcel·les N):

a) Altures. El nombre de plantes permeses és de 6. Totes les façanes dels edificis compresos a la zona han de tenir la cornisa o parafang (cara superior del darrer forjat) a vint (20) metres d'altura respecte de la cota de referència (23,10 m).

L'esmentada cota se situa sobre el rasant de la vorera de l'entrada principal del mercat de l'Olivar.

La cara superior del forjat corresponent al pis principal ha d'estar exactament a set (7) metres d'altura sobre la cota de referència del Mercat de l'Olivar (23'10 m).

A les façanes del carrer Josep Tous Ferrer, de la plaça de l'Olivar i de la plaça Comtat del Rosselló, es permet l'edificació d'una planta suplementària, amb la condició que els murs laterals de l'esmentada planta quedin separats de la paret mitgera per la distància mínima de tres coma cinquanta (3'50) metres i siguin tractats com a façanes exteriors.

b) Profunditat edificable. Setze (16) metres per als immobles que tenen façana al mercat de l'Olivar; dotze (12) metres per a la resta. L'alineació posterior de l'edifici té tractament de façana. L'alçat d'aquesta façana s'ha de presentar juntament amb els altres plans.

A parcel·les en què s'efectuï reconstrucció o nova construcció, es permet l'execució de soterranis que ocupin la totalitat del solar per destinar-los a aparcaments de vehicles. Aquests s'han de regular mitjançant la normativa general d'aparcaments.

c) A edificis que es rehabilitin, l'augment del nombre d'habitatsges s'ha de regular amb els mateixos criteris aplicats a l'apartat 1.2 de l'art. 266 (regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r).

Per a parcel·les N en què es realitzi nova construcció, s'ha de considerar com a índex d'intensitat d'ús residencial la relació 1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

2.4. Parcel·lació. No es permet la modificació de les parcel·les d'edificis catalogats o qualificats R. A parcel·les N hom s'ajustarà al disposat a l'art. 267.3.

2.5. Condicions d'higiene i composició interior. Per a parcel·les N i R regeixen les ordenances generals

2.6. Condicions d'estètica

a) L'entramat del pis principal s'ha de manifestar a l'exterior per mitjà d'una motllura. La façana corresponent a les plantes situades per sota de l'esmentada cornisa, planta baixa i entresòl, s'ha de cobrir obligatòriament amb aplacat de pedra natural.

b) Els edificis han d'acabar superiorment amb parafang de fusta o corni-

sa de pedra que harmonitzi amb l'estil local.

c) Queden prohibits els voladissos i les tribunes tancades.

2.7. Usos. Són regulats pel quadre d'usos corresponent a la zona de renovació espontània de l'apartat 3 del present article.

2.8. Àrea de planejament incorporat (API) 11-01. S'inclou en aquesta zona l'àmbit del sector comprès entre els carrers Caputxins, Bastió d'en Sanoguera, la plaça del Comtat del Rosselló i el mercat de l'Olivar, ordenat mitjançant una modificació del Pla general de 1973 (Ribas Piera).

NÚM.: 11-01

API: C/ Caputxins, C/ B. d'en Sanoguera, Pl. Comtat del Rosselló i mercat municipal

DATA APROV. DEFINITIVA MODIFICAC. PLA GENERAL: 07.09.82

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'apartat 2.3.c

En aquesta API regeixen, a més, la regulació i les condicions contingudes a l'ARS centre històric del Pla general d'ordenació urbana de 1985 per a aquest sector.

NÚM.: 11-02

API: Sant Miquel, Crist Verd

DATA APROV. DEFINITIVA ESTUDI DE DETALL: 23.02.89

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'apartat 2.3.c.

3. USOS

a) A edificis que es destinin a l'ús residencial, la resta dels usos permesos en situació 1 pot ubicar-se a qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no hi hagi plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) No s'admetrà dins els usos 4.1 (comercial) i 5.10 (eq. comercial) l'activitat relativa a venda de carburants. Així mateix, les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor es permeten en situació 2.

c) La resta de les condicions d'usos es regula pel QUADRE D'USOS Núm. 10 de l'art. 64.

Veure imatges a la versió castellana

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES PROFUNDAMENT DEGRADADES

Article 246. Regulació

Aquestes zones es regulen a través de les àrees de planejament incorporat (API) de l'art. 197. El Pla assumeix el d'ordenació detallada d'aquestes continguda als diversos plans especials ja aprovats i les seves modificacions, així com les que a continuació es proposen i senyalitzen al pla d'ordenació; i a través de les àrees de règim especial (ARE) dels art. 181 i 182, en les quals el Pla proposa per a la seva ordenació la realització d'un pla especial amb unes determinades condicions. S'estableixen unes normes transitòries d'edificació mentre no s'aprovi l'esmentat Pla.

Article 247. Àrees de planejament incorporat (API) 1-01, 9-01, 10-02 i 26-01

ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT REGULADES PER PLA ESPECIAL

NÚM.: 1-01

API: Puig de Sant Pere

DATA APROV. DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL: 4.07.80

Es recull el Pla especial del Puig de Sant Pere, així com les seves modificacions, en especial les que es varen realitzar al PGOU de 1985, que apareixen descrites a la seva memòria i al Pla d'ordenació d'aquell document, i la que fa referència a un canvi d'usos "bars, cafès i cafès cantant", aprovada definitivament dia 9/12/82, els quals es poden ubicar exclusivament a la pl. Porta de Santa Catalina i a la pl. de la Drassana, així com a l'eixamplament existent a l'encreuament dels c/ Santa Creu i Sant Llorenç. S'hi afegeix l'estudi de detall del c/ Curt i c/ Olivera, aprovat definitivament el 29/3/94.

Tanmateix el present Pla general introdueix unes variacions a causa de problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI.

Aquestes modificacions es poden agrupar en:

a) Unitats d'execució per expropiació

- A l'illa 1 es delimita una unitat d'execució als núm. 2, 3, 4 de la pl. Porta de Santa Catalina.

- A l'illa 3 es delimita una unitat d'execució als núm. 20 del c/ Sant Pere i 2 del c/ Pescadors, exclouent-ne un local ja rehabilitat a la planta baixa amb el núm. 20 del c/ Sant Pere i al solar núm. 4 del c/ Pescadors-Midonera, 5.

- A la zona de conservació del Pla es delimita una Unitat d'execució al núm. 10-A del c/ Sant Pere, exclusivament a planta baixa i entresòl.

- A la mateixa zona de conservació es delimita una unitat d'execució al c/ Sant Pere núm. 4 i c/ Vi núm. 20, 20-A, 22, 22-A i 26 que corresponen a les parcel·les cadastrals 10, 11, 13 i 14 de l'illa delimitada pels carrers Vi, Sant Pere, Sant Llorenç i Can Sales.

) Modificació en l'alineació i ús de l'illa B. Tota l'illa B del PERI té ús de zona verda i zona de restes arqueològiques. La torre de la murada àrab s'ha de catalogar. Les alineacions de l'illa han de ser les actuals.

L'esmentada illa queda exclosa de l'àmbit del PERI i passa a formar part del Sistema general d'espais lliures Baluard de Sant Pere.

c) Canvi d'ús. La Unitat d'actuació dels carrers Sant Pere, Pescadors i Midonera pot tenir, a més de l'ús residencial i residencial col·lectiu, l'ús hotel·ler.

d) Per a la resta dels usos del Pla especial, hom s'ajustarà al disposat a les zones d'intervenció a l'edificació d'aquestes normes de protecció del patrimoni.

e) L'índex d'intensitat d'ús residencial és d'1 habitatge/80 m2 de superfície edificable.

NÚM.: 9-01

API: Sa Calatrava

DATA APROV. DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL: 30.03.89

Modificacions

- Canvi delimit. UA 8: 31.10.91
- Canvi delimit. UE sist. i programa d'actuac.: 25.03.93
- Modif. illa I: 29.04.93
- Est. detall illa 7: 29.07.93
- Modif. PGOU àmbit PERI: 06.02.95
- Modif. PERI C/ Sant Alonso: 18.05.95
- Modif. UA 14-A i AA 14-C: 28.12.95

Es recull el Pla especial de sa Calatrava. Això no obstant, el present Pla general introdueix unes variacions degudes a problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI.

a) S'amplia l'àmbit de l'equipament EQ00/SC-PÀG.; 09-05-P.

b) L'índex d'intensitat d'ús residencial és d'1 habitatge/80 m2 de superfície edificable.

NÚM.: 10-02

API: Sa Gerreria

DATA APROV. DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL: 30.11.95

Modificacions

- Modif. àmbit UE 2 C i 2 A: 31.07.97
- Modif. àmbit UE 3B : 31.07.97
- Canvi sist. actuac. UE 4: 29.01.98
- Modif. UE 2B: 26.03.98

Així mateix, s'assimila a aquesta zona l'àmbit de la reforma interior de la barriada del Jonquet, ordenat també mitjançant pla especial.

L'índex d'intensitat d'ús residencial és d'1 habitatge/80 m2 de superfície edificable.

NÚM.: 26-01

API: Es Jonquet

DATA APROV. DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL: 18.12.85

Es recull el Pla especial des Jonquet. Tanmateix, el present Pla general introdueix unes variacions a causa de problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI. Aquestes modificacions poden agrupar-se en:

a) modificació de les unitats d'actuació per compensació, passant part d'aquestes a expropiació.

- UA 8-1. Es divideix en dues; una part per compensació, la més oriental (que al seu torn s'ha ampliat amb el núm. 8 del c/ Sant Magí); i una altra per expropiació a la part occidental, confrontant amb les façanes posteriors de les edificacions del carrer 7. Les esmentades unitats d'execució passaran a denominar-se 8-1.1 i 8-1.2, respectivament.

- La unitat d'actuació 9-10 es divideix així mateix en dues: la corresponent a l'illa 9, que s'ha de fer per expropiació, i la corresponent a l'illa 10, per compensació. L'expropiació pot fer-se amb beneficiaris. Així quedaran la UE. 9 i la U.E. 10.

- La UA 1-16-17-18 modifica el seu àmbit i es divideix així mateix en dues: una per expropiació situada a la part oriental, que alhora amplia els límits de l'antiga unitat (UA 15, vegeu el Pla d'ordenació) i la resta de la unitat que deixa fora les posteriors de les edificacions del C/ Sant Magí i el terreny en el qual s'ubica el transformador de GESA situat al C/ Monsenyor Palmer, que

queda pel sistema de compensació.

Es modifica a la zona NI sector plaça Mar i Terra (corresponent a l'àmbit de la UE 1-16-17-18) la següent previsió d'aparcaments:

L'ocupació per a ús exclusiu d'aparcaments a plantes soterrani pot referir-se a la totalitat de l'àmbit de la UE. La cessió dels espais públics es limitarà a l'ús públic en superfície. Els aparcaments seran de residents en el nombre mínim exigint per les ordenances, i l'excés s'haurà de destinar a aparcaments públics. Es garantirà la permanència del talús des Jonquet i es mantindran les distàncies adequades i necessàries per assolir l'esmentada finalitat. Això no obstant, a l'espai comprès entre el monument existent i el límit oest de l'àmbit del PE, es pot destinar un espai amb façana al passeig Marítim d'altura no superior a set metres o dues plantes, amidades des de la vorera de l'esmentat passeig i amb profunditat de quinze metres, per a usos comercials o de serveis.

b) actuacions aïllades. C/ 16, núm. 10. S'estableix una actuació aïllada i el seu ús és d'equipament escolar.

c) canvi d'ús

- la parcel·la núm. 18 de l'illa cadastral 088035 passa d'ús d'equipament cultural a residencial.

- la parcel·la núm. 8 de l'illa cadastral 087030 destinada a sala de reunions i espectacles passa d'ús equipament recreatiu a residencial.

d) incorporació d'equipament. L'edificació situada al carrer Terrer, 24, constituït per dues voltes en semisoterrani que originalment formaven part del molí que hi havia, es qualifica com a catàleg A2/26-06 i equipament sociocultural, annex al molí K-7, codi EQ0C/SC-PÀG., 26-14-E.

e) L'índex d'intensitat d'ús residencial és d'1 habitatge/80 m2 de superfície edificable.

Article 248. Àrea de règim especial (ARE) 10-02

ÀREA. NÚM. 10-02. EL TEMPLE

1. Descripció. Es delimita un Pla especial de protecció en presentar-se en aquest àmbit factors definits com a característics d'àrea profundament degradada.

La delimitació s'ha realitzat d'acord amb criteris històrics, de morfologia urbana, degradació arquitectònica i problemàtica social.

2. Condicions per a la redacció del Pla especial de protecció. L'objectiu d'aquest Pla especial de protecció de gestió pública és la recuperació de l'antic recinte del Temple, les esglésies del Socors i dels Desemparats, així com possibles restes de la murada medieval. És a dir, recuperant el que en queda, solucionant de la manera que s'estimi oportuna el deteriorament produït en l'entorn per construccions recents i creant un espai lliure públic.

En aquesta zona es preveuran aparcaments per als residents a les mateixes edificacions i es podrà emprar part o la totalitat del subsòl dels espais públics, sempre que no afecti zones amb restes arqueològiques.

3. Normativa transitòria. Mentre no es realitzi el Pla especial de protecció, regirà una normativa transitòria que permetrà les obres corresponents al grau de catalogació o de protecció ambiental segons s'hagin assenyalat les parcel·les al Pla d'ordenació.

Quant al règim d'altures, és el definit al Pla d'ordenació, i per a les profunditats edificables així com per a les restants ordenances, s'ha de seguir la mateixa ordenació que per a la zona d'intervenció en l'edificació del centre històric.

Les obres permeses necessiten l'informe de la Comissió del Centre Històric i Catàleg que, ateses la documentació aportada i la visita d'inspecció prèvia dels tècnics municipals, dictaminarà sobre l'oportunitat de les obres. Es realitzaran durant l'execució de les obres visites periòdiques dels tècnics municipals per detectar la possible aparició de restes arqueològiques i, en el cas que apareguin, es paralyzaran les obres i la Comissió dictaminarà el procedent quant a la seva continuació i mesures a adoptar.

Pot acordar-se la suspensió facultativa de llicències partint de la legislació urbanística vigent si en el transcurs de l'aplicació d'aquesta normativa subsidiària es detecten operacions que fan inviables els objectius del Pla especial de protecció.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA D'INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ

Article 249. Zona d'intervenció en l'edificació

1. Àmbit. Correspon a les àrees intersticials de l'àmbit del centre històric no englobades als supòsits descrits anteriorment.

2. Tipus d'obres i intervencions. Es determinen segons la qualificació de protecció per parcel·la que apareix al Pla d'ordenació, d'acord amb la seva qualitat arquitectònica i estat d'evolució del tipus original. Així, és possible que alguna parcel·la tingui dues qualificacions ja que una mateixa propietat pot tenir edificacions de diferent qualitat arquitectonotipològica.

Les definicions d'obres i intervencions es detallen al capítol següent, art. 251, i les permeses en cada qualificació es determinen al capítol IV, art. 264 i següents.

3. Aprofitament. Serà el corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix al Pla d'ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 264 i següents.

4. Parcel·lació. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix al Pla d'ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 264 i següents.

5. Composició interior. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix al Pla d'ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 264 i següents.

6. Composició exterior. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix al Pla d'ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 264 i següents.

Plaça Major. La composició exterior de les façanes es regularà a través d'una ordenança específica de desenvolupament. Mentre, el tractament, el tractament de façanes, materials i colors es remet al Projecte de condicionament de façanes de la plaça Major, realitzat per aquest Ajuntament i aprovat dia 30 de març de 1994 per la Comissió de Govern. L'esmentat Projecte té la consideració de sector d'estimulació.

Les edificacions ubicades a l'àmbit del centre històric, s'han d'ajustar a la normativa d'estètica, composició i voladissos a les ordenances N (art.267).

7. Usos

a) A edificis que es destinin a l'ús residencial, la resta dels usos permesos en situació 1 poden ubicar-se a qualsevol planta de l'esmentada situació destinada de manera total o parcialment als esmentats usos, sempre que per sota no hi hagi plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) Els usos 3.2 (magatzems), 3.3 (tallers industrials), i 6.5 (aparcament de vehicles), es permeten en situació 2 però no associada a planta primera. La mida mínima de l'ús establiment públic és de cinquanta (50) m2.

c) No s'admet dins els usos 4.1 (comercial) i 5.10 (eq. comercial) l'activitat relativa a venda de carburants. Així mateix, les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor es permeten en situació 2, però no associada a planta primera.

d) La resta de les condicions d'usos s'ha de regular pel QUADRE D'USOS NÚM. 10 de l'art. 64.

8. Àrees de planejament incorporat (API) 4-01, 3-01, 5-01 i 12-01

S'inclou en aquesta zona l'àmbit d'intervenció del carrer Can Cavalleria ordenat mitjançant Pla especial:

NÚM.: 4-01

API: Can Cavalleria, Ermità, i pl. de la Cavalleria

DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL: 30.01.92

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 267.

En aquesta zona també s'inclou l'àmbit de la Unitat d'execució protectora-Can Bordoí, desenvolupat mitjançant estudi de detall:

NÚM.: 3-01

API: Protectora, Pi, Can Bordoí, Can Ribera

DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ED: 28.02.91

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 267.

5-01

C/ Constitució, Paraires, Soledat i plaça de la Reina

31.05.90

Modificació: 29.04.93

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 267.

12-01

C/ Missió, Burgos, Perpinyà

23.03.95

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 267.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA DE LES AVINGUDES

Article 250. Zona de les Avingudes-plaça Espanya.

1. Correspon al sector delimitat per les avingudes Gabriel Alomar i Villalonga, Alexandre Rosselló, plaça Espanya, avingudes Joan March, Comte de Sallent, Alemanya i Portugal, passeig Mallorca i carrers Cerdanya, Bisbe Campins, Porta de Jesús, Reina Esclarmunda, Sant Miquel, Bastió d'en Sanoguera, Josep Anselm Clavé, passatge Maneu, Mateu Enric Lladó i plaça Porta des Camp.

2. Tipus d'obres i intervencions. Per als elements catalogats, les detallades

a la regulació del patrimoni catalogat, art. 264 i 265. Per a la resta, les definides i regulades a l'art. 46 d'aquestes normes i nova construcció.

3. Volum i aprofitament. Per als edificis afectats per la protecció arquitectònica ambiental r i els que es mantinguin hom s'ha d'ajustar, en funció de l'edificabilitat existent, a la regulació de l'art. 46 d'aquestes Normes.

Per a la nova construcció, els paràmetres són els definits a l'art. 124, referits a la zona de l'Eixample.

4. Parcel·lació. No es permet la modificació de les parcel·les catalogades. Per a la resta, les condicions de parcel·lació són les determinades a l'art. 124.

5. Condicions d'higiene i composició interior. Regeixen les ordenances generals.

6. Estètica i composició exterior. S'ha d'aplicar l'art. 266.2, quant al tractament de façanes i publicitat exterior, així com l'ordenança general en tot el que no reguli específicament l'esmentat article.

A l'illa qualificada A6a i delimitada pels carrers Bisbe Perelló, la plaça Rosselló, el carrer Enric Alzamora i l'avinguda Alexandre Rosselló, la façana dels edificis a construir s'ha de fer d'acord amb els alçats de les dues pàgines següents.

Les edificacions ubicades a l'àmbit del centre històric, s'han d'ajustar a la normativa d'estètica, composició i voladissos a les ordenances N (art.267).

7. Usos. Es regulen al QUADRE D'USOS NÚM. 1 de l'art. 64.

8. Àrees de Planejament Incorporat (API) 10-01, 13-01. S'inclouen en aquesta zona els següents àmbits:

NÚM.: 10-01

API: Av. Gabriel Alomar i Villalonga, Intendent Garau i Mateu Enric Lladó

DATA D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL: 26.11.87

L'índex d'intensitat d'ús residencial es regula al corresponent a la zona A7a.

13-01

C/ Joan L. Estelrich, Pere Dezcallar i Net, Parellades i Jeroni Antich

24.09.92

L'índex d'intensitat d'ús residencial es regula pel corresponent a la zona A4a.

Veure imatges a la versió castellana.

CAPÍTOL III. NORMES GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. PRINCIPIS GENERALS I DEFINICIONS

Article 251. Patrimoni arquitectònic i ambiental

S'entén per patrimoni arquitectònic i ambiental el conjunt d'edificis, construccions i elements, aïlladament considerats, o en conjunts identificables, format per:

a) Edificis i conjunts d'interès cultural caracteritzats per les seves condicions històriques, artístiques, típiques o ambientals d'especial valor, subjectes a una protecció individualitzada i incorporats al Catàleg.

b) Edificis, construccions o conjunts que, sense tenir les característiques especials anteriors, han de ser conservats per raons estètiques, econòmiques i socials que impedeixen la seva destrucció, malbaratament, abandonament o ruïna, subjectes a una protecció genèrica.

c) Elements aïllats com jardins, reixes, portes, paviments, mobiliari urbà, decoracions a façana, que per si mateixes o per la seva ubicació a la ciutat, en un edifici o per funció estètica, s'han de conservar formant part de la totalitat urbana, subjectes a protecció individualitzada i/o genèrica.

Article 252. Patrimoni social i econòmic

S'entén per patrimoni social i econòmic el conjunt de grups, classes, usos i activitats populars i econòmiques que formen el teixit social i històric del poble que s'ha de conservar i evitar que sigui eradicat, marginat o innecessàriament transformat, per motius simplement urbanístics de major rendibilitat econòmica.

Article 253. Patrimoni natural i arqueològic

S'entén per patrimoni natural i arqueològic el conjunt constituït pels espais que contenen informació sobre l'evolució del territori, tant pel que fa a la seva formació, espècies vegetals o animals extingides o en perill d'extinció i totes les restes relacionades amb la història de l'home que siguin susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica.

Article 254. Classificació de les tipologies edificatòries tradicionals al centre històric de Palma

TIPOLOGIA GÒTICA

La casa original sobre parcel·la gòtica d'uns 5 m de façana per 10 m de profunditat, dues crugies, murs de tapiera i coberta inclinada, consistia en l'habitatge artesanal de planta baixa i altell coexistent l'ús habitació-treball. Ens situam als segles XIII i XIV.

Veure imatge a la versió castellana

Amb posterioritat va aparèixer una planta noble sobre l'estructura anterior i s'hi traslladà l'ús treball-comerç (s. XV, XVI, XVII).

Veure imatge a la versió castellana.

Més endavant s'evoluciona situant sobre la planta noble les golfes (s. XVIII). Fins aquí l'edifici ha estat unifamiliar.

Veure imatge a la versió castellana

A partir d'ara, coincidint amb la densificació de la ciutat, l'immoble es divideix i dona lloc a complicades transformacions fonamentalment als accessos: portals i escales. La primera dissociació es realitza entre la planta baixa i l'altell d'una banda, i la planta noble i les golfes d'una altra. Es dona lloc a un segon portal en façana i a una transformació de l'escala (que abans era interior) d'accés a la planta noble (ara primer pis).

Veure imatge a la versió castellana

La segona apareix amb la transformació de les golfes en un habitatge. Paral·lelament, en ocasions l'altell s'avança fins i tot a la façana i forma un entresòl individualitzat de la planta baixa, adopta l'ús residencial, mentre que en aquesta darrera es manté el comercial o productiu. Aquestes modificacions duen a l'aparició d'un tercer portal a la façana per a l'accés a l'altell, i una continuació de l'escala, que arribava abans només al primer pis, per accedir a les golfes, avui segona planta.

El desenvolupament de l'escala, que sol ser lineal, paral·lel a la mitgera, dona lloc a una sèrie de transformacions als forjats mitjançant jous que arriben a fer perillar o, si més no, fer precària, l'estabilitat de l'edifici.

Veure imatge a la versió castellana

Finalment, ja en ple segle XIX, en la màxima densificació de la ciutat abans de la demolició de les murades, amb la introducció de noves tècniques constructives s'introdueix la caixa d'escala i s'afegeix una planta més a l'edifici. Generalment, en aquest tipus de construccions desapareix la coberta inclinada i la coronació de l'immoble es fa mitjançant terrassa.

Veure imatge a la versió castellana.

Es consideren trets fonamentals de la tipologia gòtica tota la seva evolució fins al s. XVIII

TIPOLOGIA SENYORIAL-BURGESA

Es consolida a Mallorca a partir dels segles XV i XVI amb clares influències italianes. Té tres crugies paral·leles a la façana amb pati interior i vestíbul. Sol ser el resultat de la unió de tres parcel·les gòtiques. Té generalment uns porxos, resolts amb columnes. De vegades des del pati interior es dona accés a uns estudis. Tot això es considerarà tret fonamental de la tipologia.

Veure imatges a la versió castellana.

TIPOLOGIA DEL SEGLE XIX

S'inclouen en aquest grup els edificis que corresponen als criteris d'arquitectura acadèmica del s. XIX.

Es caracteritzen per la introducció de la caixa d'escala i pels seus elements decoratius tant a façana com a balcons, franges ressaltant forjats i buits, i la simetria com a criteri fonamental de composició.

Apareixen a Palma a partir de les reformes interiors que varen donar lloc a l'aparició dels carrers Colom i Conquistador. Molts s'edificaven a solars producte de l'agrupació de parcel·les anteriors de menor amplada, que donaren com a resultat façanes de més de tres buits per planta.

Tot l'indicat es considera tret fonamental de la tipologia.

Veure imatge a la versió castellana.

Article 255. Tipus d'obres i intervencions

1. Les obres a realitzar als immobles a què fa referència aquest títol, incloses al centre històric (excepte la zona de lesAVINGudes), PERI des Jonquet i edificis catalogats, poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici o immoble original segons la següent graduació:

1.1. RESTAURACIÓ. Són obres amb la finalitat de reposar o tornar a l'edifici o a una part d'aquest les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.

1.2. CONSERVACIÓ. Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i els elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i adorn exterior i interior, és a dir, obres amb la finalitat de complir les obligacions de la propietat quan es refereix a les ja esmentades condicions d'adorn i higiene. Es consideren dins aquest apartat les eventuales reparacions de tots els elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment, com reparacions d'enrajolats, referits o pintures.

1.3. CONSOLIDACIÓ. Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforçament o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. Als edificis de protecció integral, les obres s'han de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament i aquells han de quedar reconeixibles.

1.4. REHABILITACIÓ. Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de manera mimètica) de la tipologia, entenent-se com a tals els definits a l'art. 254.

Aquest tipus d'obra pot suposar l'adequació dels usos sota coberta actuals, modificació de patis interiors o buits que no siguin façana, obertura de patis interiors i buits d'escales que no afectin l'estructura portant i l'ocupació de patis interiors quan aquests tinguin dimensions notòriament inferiors a les permeses com a mínimes per les ordenances municipals, no siguin protegits a les fitxes de catàleg, o no siguin un element fonamental de la tipologia (pati central o vestíbul).

No pot augmentar-se la volumetria de l'edifici.

1.5. REESTRUCTURACIÓ. Són obres de reestructuració les d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només podrà afectar-se la façana en aquells casos en què les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits de la tela de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidatge de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus acabaments.

En casos excepcionals, i segons l'indicat al Pla d'ordenació, es poden aixecar una o més plantes, en una profunditat màxima de dues crugies, sense que superi la profunditat de l'edifici existent ni la de dotze (12) metres. L'esmentada remunta, si bé s'ha d'integrar adequadament a l'edifici original, ha de ser reconeguda com una evolució d'aquest.

No pot augmentar-se la volumetria de l'edifici llevat que així ho indiqui el Pla d'ordenació, tal com s'ha exposat al paràgraf anterior.

1.6. RECONSTRUCCIÓ. Són obres amb la finalitat d'aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai.

Les obres de reconstrucció, perquè estan vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'hi han d'ajustar almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que en varen determinar la protecció.

En la reconstrucció s'han d'eliminar els afegits que desvirtuïn la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes a les presents ordenances.

1.7. OBRA NOVA. Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les normes d'aquest Pla. Aquestes es delimiten pels paràmetres edificatoris definits en aquesta normativa i al Pla d'ordenació.

Les obres a realitzar als immobles a què fa referència aquest títol, localitzats al terme municipal, llevat dels àmbits descrits a l'apartat 1, són les regulades a l'art. 60 de les normes; i la nova construcció, als solars que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les normes d'aquest Pla. La nova construcció és limitada pels paràmetres edificatoris definits a les ordenances particulars de les zones a sòl urbà i al Pla d'ordenació.

Article 256. Altres definicions

1. Per envoltant extern s'entenen les parts de l'edificació en contacte directe amb l'atmosfera exterior, que comprenen els tancaments de l'edificació (façanes, parets mitgeres, patis, cobertes, etc.).

2. Per estructura interna s'entenen les estructures resistents que poden ser portants i sostenidores.

3. Estructura portant és la que transmet les càrregues i els esforços de l'edifici al terreny (murs de càrrega, pilars, columnes, jàsseres, bigues, etc.).

4. Estructura sostenidora és la que transmet com a càrrega només el seu pes propi, més la sobrecàrrega d'ús que suporti (biguetes, forjats, escales, balcons, voladissos).

5. Per crugia de l'edifici s'entén l'espai comprès entre dos murs de càrrega o pòrtics consecutius.

6. Per afegit s'entén tot element que, construït posteriorment a l'edifici ori-

ginal, no té cap interès per a la lectura tipològica original d'aquest o per a desenvolupaments posteriors del tipus, o que, per les seves pròpies característiques, no pot ser considerat d'interès històric, arquitectònic o estructural. Altrament, produeix una distorsió a l'immoble al qual es troba addicionat, ja sigui afectant l'estètica de l'edifici i/o la seva salubritat.

Per a la correcta interpretació sobre la consideració o no d'afegit d'un determinat o determinats elements s'ha de sol·licitar una definició a l'Ajuntament, prèvia a la sol·licitud de la llicència o ordre d'execució, el qual la concretarà a través dels seus Serveis Tècnics i amb informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

7. S'entén per altell un forjat intermedi situat a la planta baixa que no arriba a la façana, de la qual està separat tres (3) o més metres. No es comptabilitzen com a planta els altells regulats específicament segons la tipologia de parcel·la.

8. L'entresòl prové originalment de la prolongació del forjat de l'altell fins al carrer i de la seva independització espacial de la planta baixa. L'entresòl sempre es considera una planta diferent a la baixa.

9. S'entén per intermedis forjats els situats entre plantes que no arriben a façana i que se'n separen tres (3) o més metres.

Les seves característiques de disseny es determinen a cadascuna de les qualificacions de protecció dels edificis.

A parcel·les N i R on es realitzi obra nova sempre han de comptabilitzar com a planta, llevat dels supòsits de l'apartat 7 d'aquest article, sempre que no s'hagin fet recular 3 m de la façana.

CAPÍTOL IV. CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC AMBIENTAL, QUALIFICACIÓ PER PARCEL·LES

SECCIÓ PRIMERA. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Article 257. Classificació del patrimoni arquitectònic

S'estableixen dos nivells de classificació del patrimoni arquitectònic actual i dels espais no construïts, en funció del seu interès de conservació individualitzada o genèrica:

- Patrimoni catalogat
- Patrimoni no catalogat

Article 258. Patrimoni catalogat

S'entén per patrimoni catalogat el conjunt d'immobles, espais públics o elements singulars sotmesos a una protecció individualitzada pels valors objectius i singulars dels edificis o elements que hi ha inclosos. El patrimoni catalogat es divideix en dues qualificacions segons les categories de protecció integral i estructural.

Article 259. Patrimoni no catalogat

S'entén per patrimoni arquitectònic i ambiental no catalogat el conjunt d'immobles, espais no construïts o elements sotmesos a una protecció genèrica mitjançant normes de conservació, edificación i intervenció pel seu interès des del punt de vista tipològic i ambiental.

Aquest patrimoni no catalogat, segons el nivell restrictiu de conservació, edificación i intervenció que sigui d'aplicació en cada cas se subdivideix en les següents qualificacions: protecció arquitectonicoambiental R i r i protecció ambiental N.

SECCIÓ SEGONA. CATEGORIES DE LES QUALIFICACIONS DE PROTECCIÓ

Article 260. Protecció integral A1 i A2

1. PROTECCIÓ INTEGRAL TOTAL A1

Inclou els edificis i elements declarats o incoats com a bé d'interès cultural (BIC), així com els que, sense haver-se construït expedient d'incoació de BIC, tenen una valoració anàloga, o altres edificis, la protecció dels quals ha de ser total, ja que la desaparició d'una de les seves parts desvirtua o minva la comprensió global del conjunt.

S'assenyalen al Pla d'ordenació com a A1.

2. PROTECCIÓ INTEGRAL PARCIAL A2

Comprèn les edificacions, elements o espais de valor històric o arquitectònic que per la seva qualitat, antiguitat, escassetat o raresa hagin de ser conservats en les seves característiques fonamentals, tant exteriors com interiors. La diferència fonamental amb la categoria A1 se situa que no presenten el mateix valor a totes les seves parts, per la qual cosa s'ha establert la categoria A2 per tal de permetre actuacions als esmentats llocs, sense perjudici de la protecció que afecti la globalitat del conjunt.

S'assenyalen al Pla d'ordenació com a A2.

Article 261. Protecció estructural B

S'inclouen en aquest grup els edificis o elements urbans que sense tenir la qualitat arquitectònica, històrica o ambiental, de la categoria superior, han de conservar els elements bàsics que defineixen les seves condicions volumètriques, estructurals, tipològiques i ambientals, sense perjudici d'obres d'adaptació interiors o exteriors de manera excepcional compatibles amb els elements que originaren la seva protecció.

S'assenyalen al Pla d'ordenació amb la lletra B.

Article 262. Protecció arquitectònica ambiental R i r

1. Inclou els edificis que, sense tenir el valor dels immobles catalogats pel seu interès ambiental a causa de les característiques de façana o tipologia, han de conservar els elements fonamentals que els caracteritzen.

Es distingeixen:

a) els edificis qualificats de protecció arquitectònica ambiental R ubicats a l'àrea Centre històric (excepte la zona de les Avingudes) i API 26-01 PERI des Jonquet.

S'assenyalen al Pla d'ordenació amb la lletra R.

b) els edificis amb zonificació afectada per la protecció arquitectònica ambiental r, ubicats a l'àmbit del Pla a excepció de les àrees descrites al punt anterior.

S'assenyalen al Pla d'ordenació mitjançant l'addició de la lletra r a la qualificació de la seva zona.

Article 263. Protecció ambiental N

S'han inclòs en aquesta categoria els edificis, l'interès arquitectonico-tipològic dels quals no és suficient per proposar la seva estricta conservació o altres que distorsionen l'entorn per la seva altura, afegits, etc. i els solars.

Aquests immobles s'assenyalen al Pla d'ordenació amb la lletra N

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

Article 264. Àmbit d'aplicació

1. La present regulació afecta tots els elements inclosos al Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic situats al terme municipal de Palma.

2. El catàleg citat inclou:

- a) cases de camp, elements i conjunts de caràcter rural
- b) edificis urbans i
- c) conjunts urbans i elements de caràcter urbà

Article 265. Regulació del Catàleg

El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada de cada immoble o element i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació de protecció A1, A2 i B que indica el tipus d'obres i intervencions, aprofitament etc. com s'indica als articles següents.

Article 266. Fitxa normativa particularitzada

1. Per a cadascun dels elements existeix una fitxa normativa particularitzada que indica la categoria de protecció. L'esmentada fitxa consta bàsicament de dues parts, una d'identificativa i una altra de normativa pròpiament dita. Aquesta darrera es desenvolupa segons els criteris de la regulació genèrica de les diverses categories de protecció precisant sobre elements concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses. En ocasions, es genera una zona d'entorn amb característiques pròpies que queda sota els efectes de la protecció.

2. Totes les instruccions incloses en aquest apartat normatiu (protecció i directrius d'intervenció) són d'aplicació al bé catalogat a què fan referència.

Article 267. Normes d'entorn

1. Constitueixen les zones d'entorn (entorn pròxim i zones de protecció de visuals) les que apareixen definides com a tals a l'apartat d'"Entorn" de la fitxa normativa específica i/o delimitada als corresponents plans d'emplaçament. En cas que no s'hagin definit, hom s'ajustarà al disposat a la C.C.H. i C.

2. A les zones d'entorn d'un bé catalogat la concessió de llicència municipal d'obres o ordre d'execució està condicionada pel compliment de les prescripcions que s'especifiquen a l'apartat d'"Entorn" de la corresponent fitxa normativa.

3. La sol·licitud per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn d'un bé catalogat ha d'incloure, a més de l'especificat a les normes urbanístiques, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, comparatius alçats, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa de les obres a realitzar i la seva relació amb el bé catalogat.

4. La concessió de llicència o ordre d'execució per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn d'un bé catalogat ha de complir amb l'indicat a les presents normes.

Article 268. Regulació genèrica de la protecció integral A1 i A2

1. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIONS

a) Les obres permeses als béns catalogats de categoria A1 són les de consolidació, conservació i restauració. S'ha de protegir prioritàriament el que apareix a la fitxa normativa particularitzada del Catàleg.

b) Les obres permeses als béns catalogats de categoria A2 són les de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació. Aquesta darrera en cap cas no pot suposar risc de pèrdua o dany en les característiques que varen motivar la protecció integral.

En aquests immobles tenen protecció total els elements que apareixen protegits a les fitxes de catàleg. S'hi poden realitzar només les obres de consolidació, conservació i restauració, tret que a la fitxa normativa particularitzada es permeti un altre tipus d'intervenció.

c) Les obres a realitzar als béns catalogats de categoria A1 i A2 no poden fer desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al catàleg.

2. CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT. Als edificis catalogats A1 i A2 no es pot augmentar el volum actual.

L'aprofitament mesurat en m2 de sostre ha de ser igual a l'existent, llevat del disposat a la fitxa normativa particularitzada i al següent paràgraf referent a intermedis forjats.

Es permet de manera excepcional a la categoria A2 la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana, quedant connectat l'espai inferior i superior, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici a un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que varen motivar la protecció de l'edifici. El disseny dels esmentats forjats s'ha de distingir clarament de l'edifici original i s'ha de procurar, tanmateix, una integració en el conjunt. La realització d'aquests forjats està limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjat de les ordenances generals.

Si per qualsevol causa aquests immobles són objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent ha de consistir en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitables, es considera que el nombre d'aquests permesos serà, com a màxim, d'un habitatge per cada cent vint (120) m2 de superfície construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

3. PARCEL·LACIÓ. No es permet la modificació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria.

4. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR. En edificis catalogats no és de compliment obligat l'Ordenança general d'higiene i composició interior, pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitables, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97), o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

a) Regeix l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article que estableix el tipus d'intervencions possibles segons el grau de catalogació pel que fa a l'art. 272.

b) S'han d'emprar en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

b.1) Espais comuns. En el cas d'obres a edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'han d'utilitzar de manera general els materials d'acabats següents: Pilars vists al pati interior: han de ser de marès, pedra calcària, marbre o granit polit. De secció circular o octogonal.

Paviment: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb cantells rodats.

Acabat de parets: adreçat i eixalbat, emblanquinat o pintat amb pintures minerals transpirables o marès vist. Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

De manera excepcional, amb l'autorització prèvia de la Comissió de Centre Històric i Catàleg, es poden variar aquests materials.

b.2) Revestiments exteriors. Les façanes i mitgeres s'han d'acabar referides i eixalrades. El color bàsic ha de ser l'ocre d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admet el blanc, però mai a edificis contigus. Als edificis en què aparegui obra vista a façanes, s'ha de mantenir i/o recuperar.

c) Així mateix és de compliment obligat el prescrit a la fitxa del Catàleg.

6. USOS

a) L'ús dels béns catalogats s'ha d'acomodar a les seves característiques, i aquests no es poden destinar a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que, d'alguna manera, perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o degradació.

b) L'ús 3.3 (tallers industrials) es permet exclusivament per als referits a la producció artesanal i les arts plàstiques, situació 2, però no associada a la planta primera. L'ús 6.5 (aparcament de vehicles) es permet en situació 2 però no associada a planta primera. La mida mínima de l'ús 4.4 (establiment públic) és de cinquanta (50) m2.

c) No s'admeten als usos 4.1 (comercial) i 5.10 (eq. comercial) les activitats de reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor, així com la de venda de carburants.

d) A edificis que es destinin a l'ús residencial, la resta dels usos permesos en situació 1 poden ubicar-se a qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada de manera total o parcialment als esmentats usos, sempre que per sota no hi hagi plantes completes destinades a l'ús residencial.

e) L'ús 4.4 (establiment públic) es pot establir en situació 4 quan l'espai lliure de parcel·la pertany exclusivament a l'edifici on es desenvolupi l'ús citat.

f) La resta de les condicions d'ús s'ha de regular pel QUADRE D'USOS NÚM. 8 de l'art. 64.

Article 269. Regulació genèrica de la protecció estructural B

1. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIONS. Les obres permeses als béns catalogats a la categoria B, llevat que la fitxa normativa particularitzada permeti un altre tipus d'intervenció són: consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i, de manera excepcional, reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici i annexos que puguin existir. En cap cas no poden desvirtuar-se els elements puntuals que apareixen a les fitxes de Catàleg i el grau de protecció serà el que s'hi indiqui.

Les obres a realitzar en el cas de béns catalogats a la categoria B no poden fer desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al Catàleg.

2. CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT. A edificis catalogats B no es pot augmentar el volum actual, llevat del disposat al següent paràgraf.

Es permet l'augment de volum, quan les obres tinguin per objecte l'adequació funcional de l'edifici a la destinació prevista pel Pla, quan l'edifici sigui destinat a un ús públic i qualificat com a sistema general d'equipament comunitari sociocultural o recreatiu, sempre que no s'alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. Per a aquesta darrera finalitat, els límits màxims de creixement respecte de l'edifici actual són els estrictament necessaris per resoldre l'adequació funcional assenyalada. La sol·licitud de llicència d'obra major ha d'incloure, a més de l'especificat a les normes de caràcter general del present Pla, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, comparatius alçats, etc...) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa de les obres a realitzar i la seva relació amb els béns catalogats del seu entorn.

L'aprofitament mesurat en m2 de sostre ha de ser igual a l'existent, llevat del disposat a la fitxa normativa particularitzada i al següent paràgraf referent a intermedis forjats.

Es permet la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana, quedant connectat l'espai inferior i superior, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici a un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que varen motivar la protecció de l'edifici. El disseny dels esmentats forjats ha d'estar clarament diferenciat de l'edifici original, i ha de procurar, tanmateix, una integració al conjunt. La realització dels forjats és limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjats de les ordenances generals.

Si per qualsevol causa aquests immobles són objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitables, s'ha de considerar que el nombre d'aquests permesos és, com a màxim, d'un habitatge per cada cent vint (120) m2 de superfície construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

3. PARCEL·LACIÓ. A les zones d'intervenció en l'edificació, renovació espontània i profundament degradades no es permet la modificació de les parcel·les objecte d'aquesta qualificació.

A la resta de zones urbanístiques de sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic, hom s'ha d'ajustar a la regulació específica existent per a cadascuna de les zones a les diverses qualificacions de terra. En tot cas, sempre s'ha de mantenir com a parcel·la mínima l'àmbit catalogat.

4. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR. A edificis catalogats no és de compliment obligat l'Ordenança general d'higiene i composició interior, pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposin una millora de les condicions naturals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

a) Regeix l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article, que estableix el tipus d'intervencions possibles segons el grau de catalogació pel que fa a l'art. 268.

b) S'han d'emprar en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

b.1) Espais comuns. En el cas d'obres a edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'han d'utilitzar de manera general els materials d'acabats següents: Pilars vists al pati interior: han de ser de marès, pedra calcària, marbre o granit polit. De secció circular o octogonal.

Paviment: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb cantells rodats.

Acabat de parets: adreçat i eixalbat, emblanquinat o pintat amb pintures minerals transpirables o marès vist.

Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

De manera excepcional, amb l'autorització prèvia de la Comissió de Centre Històric i Catàleg, es poden variar aquests materials.

b.2) Revestiments exteriors. Les façanes i mitgeres s'han d'acabar revocades i eixalrades. El color bàsic ha de ser l'ocre d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admet el blanc però mai a edificis contigus. Als edificis que aparegui obra vista a façanes, s'ha de mantenir i/o recuperar.

c) Es permeten actuacions a façana, que s'han de dur a terme quan així ho exigeixi la rehabilitació o reestructuració interior, segons el regulat a l'apartat 1 d'aquest article, mantenint la tipologia de buits i, si s'escau, completant la composició general.

d) Es permet la instal·lació d'ascensor, sempre que aquesta es realitzi sense alterar les característiques tipològiques fonamentals de l'edifici i s'oculti a la vista des de l'exterior. No es poden variar els paràmetres edificatoris definits a l'apartat 2 d'aquest article.

e) Així mateix, és de compliment obligat el prescrit a la fitxa del Catàleg.

f) Els augments de volum permesos a l'apartat dos es poden resoldre utilitzant llenguatge arquitectònic actual, amb les limitacions de no alteració de les característiques fonamentals que varen motivar la protecció de l'edifici i de relació amb els béns catalogats del seu entorn.

6. USOS. Regeixen les mateixes condicions regulades a l'apartat 6 (usos) de l'article anterior.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL PATRIMONI NO CATALOGAT

Article 270. Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r

1. EDIFICIS QUALIFICATS AMB LA PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA AMBIENTAL R

1.1. Tipus d'obres. Poden realitzar-se les obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració de l'edificació i reconstrucció en cas de ruïna.

Es permet la substitució (demolició + reconstrucció) només en cas de ruïna, i la nova construcció ha de reconstruir l'edifici existent.

1.2. Condicions de volum i aprofitament. La volumetria màxima ha de ser la de l'edifici existent. No s'admet cap redistribució volumètrica ni augment d'altura, llevat de quan així s'expressi al Pla d'ordenació per motiu d'altura de les edificacions limitrofes o de la mateixa edificació. En aquest supòsit pot realitzar-se una remunta mitjançant el tipus d'obra de reestructuració. El nombre de plantes assenyalat al Pla d'ordenació inclou la planta baixa de l'edifici.

Quant a l'aprofitament mesurat en m2 de sostre, poden establir-se intermedis forjats en les mateixes condicions i circumstàncies que per als edificis de Catàleg B.

En cas de declaració de ruïna o de reestructuració de més del 70%, es reconstruirà l'edifici existent i la volumetria d'aquest es veurà disminuïda amb l'eliminació dels afegits, i les condicions d'edificabilitat seran les d'una parcel·la N.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitatges per divisió o subdivisió, s'ha d'eliminar qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura.

El nombre d'habitatges permesos, com a resultat de l'esmentada divisió és, com a màxim, d'un habitatge per cada vuitanta (80) m2 de superfície construïda, sempre que l'esmentada actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

L'augment del nombre d'habitatges requereix informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

1.3. Parcel·lació. No es permet la modificació de les parcel·les qualificades amb aquesta categoria.

1.4. Condicions particulars d'higiene i composició interior. En aquests edificis no és de compliment obligat l'Ordenança general d'higiene i composició interior, pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i a les obres que suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

La instal·lació d'ascensor no és obligatòria.

1.5. Estètica i composició exterior. Als edificis de protecció arquitectònica ambiental, a més de l'indicat al punt 1.1 d'aquest article, pel que fa a l'art. 268 que defineix les actuacions possibles a façana s'han d'autoritzar:

a) L'obertura de porta per a garatge a la planta baixa d'amplada igual o inferior a tres metres (3 m). Per a amplades de carrer inferiors a 4 m, l'obertura del buit de la porta podrà ser de 4 m

b) Obertura de mostradors a planta baixa d'acord amb les ordenances municipals referents a locals comercials, que han de ser com a màxim de dos metres (2 m), excepte a edificis ja existents, i que el buit formi part del disseny original.

c) Quan es dugui a terme una reestructuració de façana s'ha d'autoritzar l'obertura de finestres sempre que es mantinguin els ritmes de buits i eixos de composició, si n'hi ha. El tipus de buits i les seves solucions han de ser semblants a les existents a la façana que es reestructura.

d) Sobre el pla de terrat no s'autoritza cap construcció llevat de:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala, que no pot sobrepassar en cap cas una superfície horitzontal coberta de nou (9) m2 i una altura total de tres (3) metres.

- La caseta de maquinària d'ascensors, que ha d'ocupar la superfície en planta mínima que assenyalen les normes d'Indústria, les quals s'han de justificar degudament, i no es pot situar en cap dels seus punts a una distància inferior a quatre (4) metres de la línia de façana del carrer, mesurats en planta.

L'altura màxima mesurada sobre el pla de forjat de terrat és la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, que s'ha de justificar degudament.

La instal·lació d'ascensor, que s'ha de fer sense alterar les característiques tipològiques fonamentals de l'edifici i ha de ser oculta a la vista des de l'exterior, no pot variar els paràmetres edificatoris definits a l'apartat 1.2 d'aquest article.

- Altres instal·lacions, al servei de l'habitatge o l'edificació que per raons tècniques hagin d'ubicar-se a l'aire lliure. Les esmentades instal·lacions han de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i han de quedar ocultes a la vista des de l'exterior.

e) Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat, sempre que no sobresurtin del pla de façana, hi estiguin compostivament integrats i no hi produeixin distorsions estètiques. Han de quedar ocults a la vista des de l'exterior.

Queda absolutament prohibit qualsevol abocament o desguàs cap a la via pública.

f) Els conductes de fums han d'estar sempre ocults en façana i han de sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu correcte funcionament.

Els esmentats conductes no poden tenir una secció inferior a trenta per trenta (30 X 30) centímetres per cada cent (100) m2 de local o fracció.

g) Materials i acabats. S'han d'emprar en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals. Es prohibeixen les cobertes d'uralita.

g.1) Espais comuns. En el cas d'obres en edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'han d'utilitzar els materials d'acabats següents:

Paviment: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb cantells rodats.

Acabat de parets: adreçat, eixalbat, emblanquinat o pintat amb pintures minerals transpirables o marès vist.

-Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintèti-

ques, i en altres materials quan així ho determini la C.C.H.i.C.

g.2) Revestiments exteriors. Les façanes i mitgeres s'han d'acabar revocades i eixalrades, estucades, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables. El color bàsic ha de ser l'ocre d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admet el blanc però mai a edificis contigus.

S'admeten les franges que remarquen forjats o emmarquen finestres, en color o to diferent a l'utilitzat al pla de façana.

Els edificis que no se substitueixin i als quals aparegui obra vista, aquestes s'ha de documentar i es pot mantenir i/o recuperar.

1.6. Usos. Es regulen a l'establert a l'art. 249.7.

EDIFICIS LA ZONIFICACIÓ DELS QUALS ES TROBA AFECTADA PER LA PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA AMBIENTAL r

2.1. Tipus d'obres

L'afectació sobre aquests edificis té com a conseqüència l'obligació del manteniment de l'edificació existent, i no es permet la substitució d'aquesta. Només es pot demolar totalment en cas de ruïna, mitjançant la corresponent tramitació i declaració, o parcialment quan així ho determini la C.C.H. i C.

Es poden dur a terme les obres regulades a l'art. 60. S'han de mantenir, en tot cas, els elements definitoris de la seva estructura arquitectònica (altures i forjats), les característiques tipològiques i ambientals i la façana, i es poden demolar les parts que la C.C.H. i C. consideri.

Es poden realitzar les obres de nova construcció en cas de declaració de ruïna, d'acord amb els paràmetres de la seva zona indicats al Pla d'ordenació.

b) Quan així ho indiqui el Pla d'ordenació, la protecció arquitectònica ambiental r s'ha de referir únicament i exclusivament a la façana de l'edifici. En casos de falta de definició hom s'ajustarà al disposat per la C.C.H. i C.

Poden realitzar-se les obres de nova construcció d'acord amb els paràmetres urbanístics de la seva zona.

S'han de mantenir, en tot cas, les característiques tipològiques i ambientals de la façana, integrant-la a la nova edificació.

2.2. Condicions de volum i aprofitament. Hom s'ha d'ajustar a la regulació de l'art. 46 de les ordenances generals.

En el cas de nova construcció els paràmetres són els definits al Pla d'ordenació.

2.3. Parcel·lació. La parcel·lació ha de ser la corresponent a la zona establerta al Pla d'ordenació.

2.4. Condicions d'higiene i composició interior. En aquests edificis no és de compliment obligat l'Ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitages, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i a les obres que suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

Per a la nova construcció regeixen les ordenances generals.

2.5. Estètica i composició exterior

a) Tractament dels locals comercials i publicitat exterior. Són d'aplicació les ordenances municipals a l'efecte. Els buits no han de ser mai superiors a dos metres (2 m).

b) Tractament de façanes

b.1) Les actuacions han de tendir a recuperar el material o la solució original i s'ha de procedir al sanejament i la neteja adequats en cada cas.

b.2) S'han d'utilitzar materials d'acabat i solucions constructives característiques respecte de l'element a mantenir.

b.3) Es prohibeix la instal·lació de tanques publicitàries.

b.4) Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin compositivament integrats, no hi produeixin distorsions estètiques, i quedin ocults. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.

b.5) Els conductes de fums han d'estar sempre ocults en façana, i han de sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu correcte funcionament.

Els esmentats conductes han de ser de secció no inferior a trenta per trenta (30 X 30) centímetres per cada cent (100) m2 de local o fracció.

Així mateix, hi és d'aplicació l'Ordenança general en tot allò que no es reguli específicament en aquest article.

2.6. Usos. Es regulen per la zona que correspongui a cada parcel·la segons el Pla d'ordenació.

Article 271. Regulació genèrica de la protecció ambiental N

1. TIPUS D'OBRES O INTERVENCIIONS. Es poden realitzar les obres de restauració, consolidació, conservació, rehabilitació i reestructuració, mante-

nint els paràmetres edificatoris actuals, sempre que no es trobin fora d'ordenació segons les ordenances generals o no sobrepassin en més d'un 80% el volum permès pel Pla.

Es pot optar per la substitució (demolició + nova construcció) quan es garanteix i justifiqui l'excepcionalitat de les substitucions d'immobles assenyalada per l'art. 21 de la LPHE.

A solars, reconstrucció i nova construcció.

2. VOLUM I APROFITAMENT

2.1. Edificis N a mantenir. Pot conservar-se la volumetria actual de l'edifici sempre que compleixi les condicions assenyalades a l'apartat 1 d'aquest article. Poden així mateix, en aquests casos, establir-se intermedis forjats amb les condicions assenyalades per als edificis del Catàleg B.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitages, per divisió o subdivisió, s'ha d'eliminar qualsevol tipus d'afegit, en planta o en altura. L'augment del nombre d'habitages s'ha de regular pels mateixos criteris aplicats a la qualificació R i recollits a l'apartat 1.2 de l'article anterior.

Els porxos sempre es comptabilitzen com a planta.

2.2. Parcel·les N de nova construcció

a) Disposició de l'edificació. La façana de l'edificació ha de coincidir amb l'alineació oficial. L'espai edificable de cada parcel·la es determina per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana.

Les alineacions contingudes al Pla d'ordenació o als plans especials que han de desenvolupar el present Pla general tenen caràcter oficial i han de diferenciar els límits entre la propietat privada i els vials o espais lliures. No s'autoritzen, per tant, reculades a cap de les plantes ni voladissos que no s'ajustin a les condicions que s'assenyalaran més endavant.

b) Altures. L'altura edificable serà per a cada parcel·la el nombre de plantes assenyalat al Pla d'ordenació. El nombre que apareix al Pla d'ordenació inclou la planta baixa de l'edifici.

Els altells units a la planta baixa no computen com a planta a parcel·les d'ample igual o inferior a vuit (8) metres. Els entresòls sempre es comptabilitzen com a planta.

c) Profunditats edificables. Per a les parcel·les d'ample inferior a catorze (14) metres es fixa en dotze (12) metres. Les parcel·les de més de catorze (14) metres d'ample poden optar pels dotze (12) metres de profunditat edificable o els setze (16) metres.

Les profunditats edificables de les parcel·les N només són d'aplicació per a la nova construcció. En aquestes parcel·les regeix la normativa general d'aparcaments.

Així mateix, s'estableix per a les parcel·les N de nova construcció un índex d'intensitat d'ús residencial Irp (habitages per metre quadrat de sòl comprès dins la profunditat edificable), que és el següent per a les diferents altures permeses:

Veure taula a la versió castellana.

3. PARCEL·LACIÓ

a) Solar. S'entén per solar la unitat predial o parcel·la susceptible de ser edificada conforme al Pla.

b) Parcel·la mínima. Es consideren no edificables les parcel·les, l'amplada de les quals mesurada en l'alineació de façana sigui inferior a quatre metres i les que tinguin una superfície d'ocupació permesa inferior a 40 m2.

c) Agrupació o divisió de parcel·les. S'autoritza l'agrupació de parcel·les contigües a tot l'àmbit del centre històric, (llevat de la zona de les Avingudes, que es regeix per l'establert a l'art. 124), però únicament de tres parcel·les i sempre que l'ample resultant no sobrepassi els divuit (18) metres mesurats en la línia de façana.

La unificació de parcel·les mai no pot donar lloc a major profunditat edificable que la que tindrien cadascuna individualment. S'autoritza, així mateix, la divisió d'una parcel·la en altres de menor ample sempre que no resultin parcel·les d'ample inferior als cinc (5) metres i cinquanta (50) m2 de superfície.

4. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

4.1. Edificis N a mantenir. Aquestes obres per tal de mantenir la tipologia no estan obligades a complir les ordenances d'higiene pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions, ventilació de les escales, estenedors, mida de les peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitages, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97), i les obres que suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

4.2. Parcel·les N de nova construcció. Regeixen les ordenances generals del Pla. L'altura lliure entre forjats acabats pot ser com a màxim:

Parcel·la N (ample fins a 8 m)

Planta baixa amb altell: 5,5 m-6 m
 Planta baixa sense altell: 3 m -4 m
 Planta intermèdia: 2,5 m -3 m
 Planta superior: 2,5 m -3 m

Parcel·la N (ample superior a 8 m.)

Planta baixa: 3m-4m
 Planta intermèdia: 2,5m-3m
 Planta superior: 2,5m-3m

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

5.1. A edificis N a mantenir. Aquests edificis s'ajusten a les condicions previstes a l'art. 270.1.5.

5.2. A parcel·les N de nova edificació

Composició de façanes

La façana principal de l'edifici s'ha de resoldre sobre el pla definit pel mur de tancament que ha de mantenir l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades en planta o en secció, ni en cossos volats tancats de fàbrica.

- La composició dels buits sobre el pla de façana s'ha de dur a terme articulant els esmentats buits sobre eixos verticals.

- Els buits han de ser majoritàriament rectangulars i el seu eix vertical ha de ser el de major mida. Poden exceptuar-se d'aquesta regla els buits de planta baixa i planta porxo.

- Els buits situats sobre un mateix eix no poden, a partir de la planta primera anar en augment de mida cap a la planta superior. Aquesta regla no és d'aplicació als buits de la planta baixa o de l'entresòl, que poden ser de menor mida que els de la planta primera.

- Malgrat la regla anterior, sobre els buits poden aplicar-se balcons o galeries envidrades en qualsevol posició a partir de la primera planta.

- Quan en planta baixa es doni accés a un garatge, l'ample màxim ha de ser de tres (3) metres per a amplades de carrer inferiors a 4 m. L'obertura del buit de la porta pot ser de 4 m.

- En cas de comerços, els mostradors han de ser com a màxim de dos metres (2 m) i s'han de regir en tot cas pel regulat a ordenances municipals.

- S'ha de posar especial esment a mantenir a tota la façana la continuïtat formal del pla de tancament, que pot trencar-se exclusivament mitjançant cornises.

b) Solució dels buits a façana. Sobre cadascun dels buits pot adoptar-se la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició definitiva de la façana. Les solucions adoptades s'han d'adaptar o integrar a l'entorn urbà en què s'ubiquen.

- Galeries envidrades. Poden construir-se sobre balcons o mitjançant disseny independent. De fusteria de fusta practicable, sense persianes, pintades de color clar o envernissada. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de paredó o un altre element de fàbrica. L'envidrament ha de ser total, excepte la base de sosteniment, la coberta i plafons de cinquanta (50) centímetres d'altura màxima sobre el paviment interior. Les dimensions de la base volada han de ser com a màxim de seixanta (60) centímetres.

- Es permet la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, i hi estiguin positivament integrats, no hi produeixin distorsions estètiques i es trobin ocults a la vista. Queda prohibit qualsevol desguàs a la via pública.

- Els conductes de fums han de ser de secció no inferior a trenta per trenta centímetres (30 x 30 cm) per cada cent (100) m² de local o fracció i han d'estar sempre ocults a façana, i sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu correcte funcionament.

c) Cobertes a la nova edificació

- S'han de resoldre amb teula àrab i el parafang de mínima volada ha de ser igual a cinquanta (50) centímetres a tota la longitud de façana, del carrer. El parafang pot resoldre's amb bigam de fusta o sobre cornisa amb motlures.

- Els primers 4 m comptats des de la vora del voladís de façana s'ha de resoldre amb teula àrab. A la resta de la superfície de la coberta es pot autoritzar el terrat pla transitable

- El pendent màxim autoritzat és de 300 sobre el pla horitzontal.

d) Construccions sobre coberta. Sobre el pla de terrat no s'autoritza cap construcció llevat de:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala que no pot sobrepassar en cap cas una superfície horitzontal coberta de nou (9) m² i una altura total de tres (3) metres.

- La caseta de maquinària d'ascensors, que ha d'ocupar la superfície en planta mínima que assenyalen les normes d'indústria, les quals s'han de justificar degudament, i no es pot situar en cap dels seus punts a una distància inferior a quatre (4) metres de la línia de façana del carrer, mesurats en planta.

L'altura màxima mesurada sobre el pla de forjat de terrat: és el mínim permès per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, el qual s'ha de justificar degudament.

La instal·lació d'ascensor ha de quedar oculta a la vista des de l'exterior.

- Altres instal·lacions, al servei de l'habitatge o l'edificació, que per raons tècniques hagin d'ubicar-se a l'aire lliure. Les esmentades instal·lacions han de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i han de quedar ocultes a la vista des de l'exterior.

e) Materials.

- Es recomana en general l'ús dels materials d'acabat i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals, també a la nova construcció, encara que en aquesta darrera no suposi necessàriament una repetició exacta d'aquelles.

6. A les zones d'equipaments el percentatge d'ocupació de l'edificació sobre la superfície de la parcel·la es pot situar a qualsevol lloc de la parcel·la, sense que necessàriament s'hagi de definir per les seves profunditats edificables.

No és d'aplicació, en aquestes zones, la regulació general de l'apartat 4.2 d'aquest article. Es fixen les altures lliures entre forjats acabats, per a tots els tipus de plantes, entre dos metres i mig (2,5 m) i quatre (4 m) metres.

Amb l'informe previ favorable de la Comissió de Centre Històric i Catàleg, poden exonerar-se del compliment de:

L'apartat 5.2 c d'aquest article.

La regulació de l'apartat 5.2.a referent al nombre d'eixos verticals en funció de l'ample de la façana.

L'apartat 5.2.e, materials

7. USOS. Es regulen per l'establert a l'art. 249.7.

Article 272. Resum, tipus d'obres i qualificació de parcel·la

Veure taula a la versió castellana.

(1) Només a annexos i afegits que puguin existir. Obres a façana només quan la fitxa individualitzada ho permeti.

(2) Només en el cas que aquests immobles siguin objecte de destrucció o demolició, per reconstruir l'immoble originari.

Nota: El mesurament dels percentatges s'ha de fer sobre la superfície construïda de tot l'edifici.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE LES PARCEL·LES D'EQUIPAMENT

Article 273. Regulació de les parcel·les d'equipament

Aquesta regulació es refereix a les parcel·les destinades a ús dotacional incloses a l'àmbit definit a l'art. 238.

a) Parcel·les d'equipament incloses a les zones de renovació espontània, intervenció en l'edificació, profundament degradades, recollides com ARE i Catàlegs del terme municipal:

- Les parcel·les s'identifiquen pels codis EQ0C (0C=denominació genèrica de la protecció del Catàleg), EQ3R, EQ4N, etc. (3R, 4N=el nombre d'altures i la qualificació específica de parcel·la).

- Les condicions de parcel·lació i edificació es regulen per la qualificació específica de cada parcel·la o edifici.

- Les condicions d'ús es regulen genèricament per remissió a l'art. 143.4 (condicions d'ús de la zona EQ0a), llevat que a la fitxa de sistemes s'especifiqui un altre règim d'usos.

b) Parcel·les incloses a les Àrees de Planejament Incorporat (API):

- Les parcel·les d'equipament s'identifiquen pel codi EQ00 (00=remissió a l'Àrea de Planejament Incorporat -API- que regula l'àmbit en el qual es troba, amb l'excepció dels equipaments catalogats, ja esmentats a l'apartat a).

- Els paràmetres edificatoris i les condicions d'ús queden regulats a l'API corresponent.

c) Parcel·les incloses a la zona de les Avingudes i afectades per la protecció arquitectònica ambiental r:

- Les parcel·les s'identifiquen pels codis corresponents a les ordenances particulars d'equipament a sòl urbà.

- Els paràmetres edificatoris i les condicions d'ús queden regulats per la zona que correspongui a cada parcel·la segons el Pla d'ordenació, excepte pel que fa a l'altura de les plantes que pot ser: planta baixa - 3,5- 4,5 m i plantes pis -3 - 4 m.

- La identificació de les parcel·les afectades per la protecció arquitectònica ambiental r incloses a la zona de les Avingudes i resta de sòl urbà en el qual s'ubiquen s'afegeix a l'apartat Ordenació de la fitxa de sistemes, i es reflecteix als plans d'ordenació mitjançant l'addició de la lletra r a la qualificació de zona que li correspon.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL PATRIMONI NATURAL I ARQUEOLÒGIC

Article 274. Àmbit d'aplicació

1. Les presents normes són d'aplicació a totes les àrees incloses al Catàleg d'espais d'interès cultural del terme de Palma i assenyalades al pla d'ordenació corresponent.

El catàleg citat inclou:

- Espais en els quals s'hagi comprovat l'existència de restes, vestigis i jaciments arqueològics.

- Jaciments paleontològics sobre els quals, almenys en una ocasió, s'han realitzat investigacions científiques.

- Espais que allotgen comunitats o espècies animals i vegetals poc esteses o en perill d'extinció.

2. Totes aquestes àrees constitueixen un patrimoni cultural irremplaçable que s'ha d'utilitzar correctament mitjançant activitats científiques, pedagògiques i lúdiques. Se n'ha de garantir, en qualsevol dels casos, la seva conservació íntegra, independentment del seu actual estat de conservació i importància cultural.

Article 275. Revisió del catàleg

1. El Catàleg s'ha de revisar, almenys, cada 8 anys, i és susceptible de ser modificat per inclusions o exclusions, d'acord amb el que es disposa en aquesta Ordenança i a la legislació vigent.

2. Les modificacions del Catàleg inicial per inclusions o exclusions d'elements s'han d'incoar d'ofici o a instància de part, en expedient que s'ha de tramitar a l'efecte, d'acord amb el procediment establert al capítol VIII d'aquest títol, per al patrimoni arquitectònic catalogat. L'Ajuntament ha de sol·licitar informe a l'organisme que correspongui segons la naturalesa de l'espai catalogat.

Article 276. Fitxa normativa particularitzada

Per a cadascun dels espais catalogats existeix una fitxa normativa particularitzada. A l'esmentada fitxa s'inclouen determinacions referents a l'ús, necessitats d'actuació i proteccions existents i proposades sobre l'element catalogat. Totes aquestes determinacions són d'aplicació a l'element catalogat a què fan referència.

Article 277. Delimitació d'àrees protegides

De conformitat amb l'art. 40 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol (d'ara endavant LPHE), i amb el Programa de preservació de jaciments arqueològics del Consell Insular de Mallorca es delimiten com a àrees protegides les terres a les quals s'han trobat indicis de les restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenen salvaguardar més l'entorn que es considera suficient per assegurar la salvaguarda del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.

De conformitat amb la Llei 4/1989, de conservació d'espècies naturals i de la flora i fauna silvestres, així com amb la Llei 1/1991, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció; el Decret 46/1988, que declara protegides determinades espècies de fauna silvestre, i el Decret 24/1992, pel qual s'estableix el Catàleg balear d'espècies vegetals amenaçades, aquestes darreres de la CAIB, es delimiten com a àrees protegides les zones que formen part de l'hàbitat d'alguna de les espècies animals o vegetals protegides, per constituir un valor natural d'interès.

Article 278. Disposicions per a les àrees protegides

1. Les zones incloses al Catàleg de centres d'interès cultural del terme municipal de Palma tenen, a excepció del centre històric de la ciutat, la condició de no edificables.

2. Les actuacions permeses a l'interior dels perímetres són les que tendeixen a obtenir informació científica o bé les millores que permetin una més adequada contemplació de les restes.

S'entén com a tal millora la instal·lació de rètols explicatius o la utilització d'edificis existents per a la ubicació de petites instal·lacions museològiques

de caràcter didàctic i en relació directa amb el CIC en qüestió.

3. Usos

- Mentre no es proposi alguna de les actuacions abans esmentades, els perímetres ubicats a sòl rústic poden mantenir l'ús agrícola-ramader.

- A sòl urbà tenen la consideració d'espai lliure públic. Per al cas del centre històric, hom s'ha d'ajustar al disposat a l'art. 276.

- A sòl urbanitzable, la consideració d'espai lliure públic s'ha de recollir com a condició de planejament.

Els esmentats usos poden compatibilitzar-se amb l'ús sociocultural, d'acord amb l'establert a la fitxa normativa particularitzada de cada element.

4. Qualsevol actuació a l'interior del polígon d'un CIC ha de comptar amb autorització de l'administració competent segons el caràcter del CIC.

Article 279. Disposicions especials per a jaciments arqueològics

1. En el cas d'aparició de noves restes fruit de la realització d'obres de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc., s'han de suspendre immediatament les llicències atorgades i s'han de seguir les actuacions dictades per la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

2. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'Administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic serà objecte de sancions, administratives o penals, previstes a la LPHE.

Article 280. Règim especial per al centre històric

1. Qualsevol sol·licitud de llicència d'obres que prevegi obres d'excavació a l'interior del perímetre delimitat per la declaració del conjunt històric ha de comptar amb el nomenament, atorgat pel Consell Insular de Mallorca, d'un tècnic competent (arqueòleg) per al control de l'obra.

Si en el transcurs de l'excavació es produeixen troballes de restes arqueològiques immobles, l'Administració competent, el Consell Insular de Mallorca, pot procedir a l'expropiació de les restes i dels terrenys corresponents, traslladar-los, admetre la seva destrucció o prevenir la seva conservació.

En cas de no dur-se a terme l'expropiació i quan sigui necessària la conservació de les restes arqueològiques in situ, s'ha de formular una modificació de planejament, a fi que, mantenint l'aprofitament en valor monetari o en edificabilitat s'asseguri, a més del manteniment dels béns culturals, la seva integració al paisatge urbà i, en la mesura possible, el seu ús públic, a fi de compensar els perjudicis ocasionats per la troballa.

En la tramitació de la modificació de planejament, s'ha de donar audiència a l'Administració tutelar que, si és el cas, pot efectuar una nova valoració de les restes arqueològiques, modificant l'informe que ha motivat la formulació de l'estudi de detall. Una vegada aprovat aquest, s'atorgaran les autoritzacions pertinents o s'iniciaran les obres.

2. Per a totes les situacions no previstes, hom s'ha d'ajustar al disposat a la LPHE i a la legislació en matèria de patrimoni històric vigent a la CAIB.

Article 281. Funcions de la Comissió del Centre Històric i Catàleg

La Comissió del Centre Històric i Catàleg té les següents funcions:

a) Informar sobre els projectes de llicències corresponents a obres, d'acord, si s'escau, amb l'establert als altres apartats d'aquest article i atenen l'informe tècnic preceptiu sobre el compliment de la normativa aplicable.

L'informe de la Comissió ha de ser favorable a la concessió de la llicència en cas que el projecte d'obres s'ajusti a aquestes normes. En cas contrari, ha de palesar la no-conveniència de les obres objecte de la sol·licitud sobre la qual s'informa.

b) Proposar a edificis no protegits en els quals es detectin valors històrics o arquitectònics, parcials o puntuals, d'acord amb l'art. 138 de la LS i 98 del Reglament de planejament, l'aplicació de mesures de protecció. Pot, en concordança amb l'art. 87 del Reglament abans citat, promoure l'anotació de l'immoble al Registre públic de la Comissió Insular d'Urbanisme de Béns de Catalogació.

c) Proposar, als edificis amb fitxes individualitzades que no indiquin el tipus de protecció als interiors perquè no es compta amb dades fiables sobre aquells, i en els quals hi pot haver alguna llacuna o error informatiu, quan, atesa la documentació presentada per la propietat o que figuri a l'Ajuntament i atès l'informe tècnic municipal sobre això, s'apreciïn elements puntuals a protegir similars als inclosos a les fitxes de catàleg, la seva conservació amb els mateixos nivells de protecció que els establerts en casos similars, seguint els procediments establerts a l'apartat anterior d'aquest article.

Proposar, en les mateixes circumstàncies del paràgraf anterior la modificació de les categories de protecció d'un edifici (integral, estructural o ambiental), seguint per a l'esmentada proposta els criteris de protecció establerts per determinar cadascun dels graus.

d) Pronunciar-se, si s'escau, sobre quines parts de l'immoble eren afegits (segons definició de l'art. 252.6) que no pertanyien a la tipologia original de l'edifici per a la reconstrucció, en el supòsit de la demolició d'una edificació i declaració de ruïna.

e) Establir les limitacions oportunes quant a la creació d'intermedis forjats per tal de protegir l'espai on se cita, amb els criteris objectius de protecció de la fitxa del Catàleg i la categoria de catalogació corresponent.

f) Informar sobre la compatibilitat amb els valors artístics, històrics o arquitectònics dels usos proposats a sol·licituds que es refereix a edificis catalogats.

g) Resoldre sobre el compliment de les condicions d'higiene i composició interior ateses les justificacions aportades per la propietat quant a la impossibilitat de manteniment de la tipologia o de la protecció d'elements catalogats, a l'efecte de l'establert als art. 269 i 270.

h) Determinar l'adequació, quant a l'augment del nombre d'habitatsges per divisió dels existents, en els casos en què no estigui específicament regulat, d'acord amb els criteris establerts en aquestes normes.

i) Informar sobre les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics.

j) Informar sobre l'adequació del tractament de materials, acabats i cromatisme proposats als projectes que afectin façanes, d'acord amb els criteris establerts en aquestes normes.

k) Emetre dictàmens a les consultes prèvies que es formulin en matèria d'intervenció en un element o edifici inclòs en l'àmbit d'aplicació d'aquestes normes.

l) Resoldre les indefinicions de les ordenances en qualsevol dels seus conceptes.

Article 282. Composició de la Comissió del Centre Històric i Catàleg

Pot acordar-se amb posterioritat a l'aprovació d'aquest Pla general la composició de la Comissió del Centre Històric i Catàleg per part del Ple de l'Ajuntament, tenint com a president nat el batle.

Mentre no es constitueixi dita Comissió, l'actual Comissió del Centre Històric ha de dur a terme transitòriament les seves funcions.

CAPÍTOL VI. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES

Article 283. Disposicions preliminars

1. En l'àmbit a què es refereix l'art. 238 no es concediran llicències per realitzar exclusivament obres de demolició.

En tot cas la llicència d'obres o ordre d'execució ha de preveure tant les operacions de demolició com les d'una altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble o parcel·la. La llicència d'aquest conjunt d'operacions s'ha de concedir en una unitat d'acte.

2. Les llicències es concedeixen amb la reserva de les troballes de tipus històric. En el cas que es produeixen aquestes troballes es paraitzaran immediatament les obres, i s'aplicarà el previst a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.

Article 284. Règim de concessió de llicències amb l'informe preceptiu de la Comissió de Centre Històric i Catàleg

Han d'explicar, amb l'informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg, amb l'informe tècnic previ:

- Totes les intervencions referides a béns catalogats

- A edificis qualificats amb la protecció arquitectònica ambiental R, les obres de reconstrucció, l'establiment d'intermedis forjats i les que afectin façanes.

- A edificis, la zonificació dels quals està afectada per la protecció arquitectònica ambiental r, les obres que suposin alteració del volum existent i les que afectin façanes.

- A edificis i parcel·les qualificats amb la protecció arquitectònica ambiental N, les obres per a la substitució d'immobles i nova construcció, respectivament.

L'informe de la Comissió ha de manifestar expressament que la substitució contribueix a la conservació general del caràcter del conjunt històric.

- Les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics.

I en tot cas, les que segons el parer dels Serveis Tècnics tinguin la suficient rellevància.

CAPÍTOL VII. CONSERVACIÓ DEL MEDI AMBIENT URBÀ

Article 285. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials

1. Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposades, els quals s'han d'ajustar al mateix tractament que la resta de la façana.

De la mateixa forma s'han de mantenir els eixos verticals de composició de buits generals de la façana.

2. Els tancaments de locals es poden resoldre mitjançant làmines de vidre trempat, persiana enrotllable diàfana pintada, situant el rodet a l'interior de la façana de manera que no se n'interrompi el pla continu, o tancament de ballesa pintat.

3. S'ha de mantenir en tots els casos el pla continu de la façana que no ha de quedar interrompuda per marqueteria ni per cap element sòlid (rètols, etc.). Se n'exceptuen les lletres sobre el pla de façana.

No s'admeten elements afegits, la finalitat dels quals és unificar buits en planta baixa, i s'ha de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.

4. L'ample dels buits ha de ser inferior o igual a dos (2) metres.

5. Els rètols han de quedar completament embeguts als buits de mostrador o d'accés.

Els elements d'il·luminació del rètol en cas de ser independent d'aquest no han de sobresortir, així mateix, del pla de façana més de sis (6) centímetres.

L'altura màxima del rètol ha de ser de quaranta (40) centímetres.

6. La il·luminació del rètol no pot ser intermitent ni mòbil i la font d'il·luminació no pot quedar vista en cap cas. Ha d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

7. No s'autoritzen les marquesines. S'autoritzen els tendals de lona de carcassa mòbil, segons el dispost a les normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.

8. Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

9. Es prohibeix la instal·lació de tanques publicitàries.

10. Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública.

11. L'interior de les zones porticades es considera a tots els efectes (tractament de façanes, distribució i mida dels buits, regulació de la publicitat) façana exterior.

CAPÍTOL VIII. REVISIÓ I MODIFICACIÓ DEL CATÀLEG

Article 286. Revisió i modificació del Catàleg

1. El Catàleg s'ha de revisar, almenys, cada 8 anys, i és susceptible de ser modificat per inclusions o exclusions, d'acord amb el que es disposa en aquesta Ordenança i la legislació vigent.

2. Les modificacions del Catàleg inicial per inclusions o exclusions d'elements s'han d'incoar d'ofici o a instància de part, mitjançant les diverses possibilitats que ofereix la LS i el Reglament de planejament, és a dir, mitjançant la redacció, tramitació i aprovació d'un Pla especial de protecció, unes normes de catalogació o un catàleg, segons l'establert a la legislació vigent.

3. La Comissió del Centre Històric pot proposar la modificació del Catàleg com a desenvolupament d'aquest Pla general per reparar eventuais deficiències i completar l'existent d'acord al procediment establert al paràgraf anterior.

CAPÍTOL IX. RÈGIM JURÍDIC DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Article 287. Obligacions de conservació genèrica de les edificacions

1. En compliment de la legislació urbanística vigent, no s'han de considerar adquirits els drets urbanístics mentre no es compleixin els deures corresponents.

2. Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions els han de destinar efectivament a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i adorn públic. Queden subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònics i arqueològics, i sobre rehabilitació urbana, en compliment del que estableix la legislació urbanística vigent quant als deures de conservació i rehabilitació.

3. En compliment del dispost a la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament i, si s'escau, els altres organismes competents han d'ordenar, d'o-

fici o instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per conservar aquelles condicions, amb indicació del termini de realització.

4. L'Ajuntament i els organismes competents poden ordenar també, per motius d'interès turístic, estètic o cultural, l'execució d'obres de conservació i de reforma en façanes o espais visibles des de la via pública, sense que estiguin prèviament incloses en cap pla d'ordenació.

Les obres s'han d'executar a costa dels propietaris si es mantenen en el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'entitat que ho ordeni quan el superen per obtenir millores d'interès general.

5. S'entenen com a obres contingudes dins el límit del deure de conservació que correspon als propietaris i a la seva costa totes les contingudes al present títol, sense perjudici de l'indicat a la LS.

6. En virtut de la legislació urbanística vigent pel que fa als deures de rehabilitació i conservació, l'Ajuntament pot utilitzar l'execució forçosa quan els propietaris incompleixin els esmentats deures.

Article 288. Obligació de conservació específica del patrimoni catalogat

1. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements catalogats d'interès cultural es declara d'utilitat pública. Correspon haver de conservar-los als seus respectius propietaris o a posseïdors d'acord amb l'art. 36.1 de la LPHE.

2. Quan es produeixin troballes d'interès arqueològic, hom s'haurà d'ajustar al disposat als articles 272 i 273 del capítol V d'aquest títol.

3. En el cas que els propietaris d'immobles catalogats no facin les obres de conservació requerides pel present Pla o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, l'Ajuntament pot dur a terme l'execució subsidiària d'aquestes o expropiar de manera total o parcial l'edifici o només la seva façana, segons el disposat a l'article anterior, a la LS i a l'art. 36.3 i 4 de la LPHE.

4. Els edificis catalogats, en cas que el propietari en faci ús indegut, es troben en perill de destrucció o deteriorament i no estiguin degudament atesos, poden ser expropiats amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública, conformement a l'art. 37.3 de la LPHE i a la legislació urbanística vigent.

5. Les construccions catalogades als graus integral i estructural han de conservar, si s'escau, l'espai lliure contigu dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, enjardinament o elements auxiliars que es puguin erigir segons el seu ús i destinació.

6. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no poden ser demolits, llevat d'en aquelles parts de la seva estructura o els elements que sigui permès segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i que resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència reiterada d'un edifici catalogat suposa l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades a l'art. 39.2 de la LPHE.

7. L'obligació de conservar els elements catalogats d'un edifici, així com la de realitzar les intervencions d'acord amb les determinacions específiques que s'indiquin, no suposa en cap cas una situació de vinculació singular ni que l'execució de les obres superi el límit del deure de conservació del propietari.

Article 289. Obligacions i ajuts econòmics a la conservació

1. Els propietaris de béns inclosos als catàlegs a què es refereix la legislació urbanística vigent poden demanar per conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i altres entitats i organismes competents, que els deixaran en condicions adequades.

2. Segons el disposat a l'art. 61 del Reial Decret 111/1986, de 10 de gener, de desenvolupament parcial de la LPHE, els contribuents de l'IRPF propietaris d'edificis catalogats tenen dret a una deducció en la quota de l'esmentat impost segons el disposat a l'art. 62 de l'esmentat Reial Decret. Així mateix, els subjectes passius de l'impost de societats tenen dret a una deducció segons el disposat a l'art. 63 de l'esmentat Reial Decret.

3. Els edificis qualificats amb la protecció ambiental "R" i els afectats per la protecció ambiental "R" tenen la consideració de catàlegs als efectes fiscals i de règim d'ajudes que es preveuen en aquest article.

4. L'Ajuntament ha de desenvolupar a les diverses Ordenances fiscals municipals un règim d'ajudes als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges, que podrà preveure, entre d'altres conceptes, exempcions o bonificacions en les taxes de llicència, impost de béns immobles i impost sobre l'increment del valor dels terrenys.

Així mateix, l'Ajuntament ha de desenvolupar una ordenança d'ajuda als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que ha de preveure, entre d'altres mesures de foment, subvencions a fons perdut, ajuda tècnica i de gestió i premis per a la restauració o rehabilitació.

Les esmentades mesures han de ser d'aplicació amb caràcter preferent als eixos de rehabilitació de façanes, sectors d'estimulació a la rehabilitació i plans especials de reforma interior.

Article 290. Condicions de la declaració de ruïna

1. A més de l'establert a la legislació vigent són d'aplicació les ordenances generals i els criteris de l'art. 380.6 en relació amb edificis catalogats.

2. Així mateix, en compliment de la legislació vigent, les edificacions declarades en ruïna s'han d'inscriure al Registre de solars.

3. A les edificacions declarades en estat ruïnós, l'Ajuntament, conjuntament amb la declaració de ruïna, ha d'ordenar les mesures de seguretat a adoptar a l'edifici, fins i tot l'aprovació del corresponent projecte d'obres, d'acord amb la seva qualificació urbanística:

- A N, projecte de substitució (demolició + obra nova)

- A R, projecte de substitució (demolició + reconstrucció)

- A edificis catalogats, projecte de reconstrucció (amb demolició parcial o puntual, si s'escau, d'acord amb l'art. 281.6)

Únicament es permet realitzar exclusivament obres de demolició, total o parcial, d'un edifici en el cas de perill imminent de ruïna.

SECCIÓ SEGONA. EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ

Article 291. Edificis i usos fora d'ordenació

1. El règim de fora d'ordenació per als edificis del centre històric és el definit per a tot el terme municipal a les ordenances generals del present Pla general.

2. Es consideren usos fora d'ordenació als edificis catalogats els actuals que suposin un deteriorament de les qualitats que són objecte de protecció en les fitxes individualitzades.

CAPÍTOL X. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 292. Execució del Pla

El grau de definició de les determinacions del Pla permet l'execució directa, mitjançant els corresponents projectes tècnics, llevat de les zones on s'han establert els plans especials, als quals s'han d'ajustar, així com on es proposen sectors d'estimulació a la rehabilitació o eixos de rehabilitació de façanes, a les disposicions dels quals s'han d'adaptar.

Tot això ve delimitat al Pla d'ordenació i al Programa d'actuació.

Article 293. Reallotjament i retorn

En compliment de la disposició addicional quarta de la LS, en l'execució d'actuacions urbanístiques que requereixin el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que constitueixen la seva residència habitual, s'ha de garantir el dret d'aquells al reallotjament, amb subjecció a les següents regles:

a) Quan s'actui per expropiació, l'administració expropiant o, si s'escau, el beneficiari de l'expropiació, han de posar a disposició dels ocupants legals afectats habitatges en les condicions de venda o lloguer vigents per a les subjectes a règim de protecció pública, i superfície adequada a les seves necessitats, dins els límits establerts per la legislació protectora.

b) Quan s'actui per un altre sistema d'unitats d'execució, no tindran dret de reallotjament els ocupants legals d'habitatges que, en correspondència amb la seva aportació de terrenys, hagin de resultar adjudicatari d'aprofitaments de caràcter residencial superiors a noranta (90) m² o els que puguin establir, com a superfície màxima, la legislació protectora d'habitatges.

Als altres casos, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament correspon a l'administració actuant, en les condicions assenyalades a la regla a), i s'han de computar com a despeses de l'actuació urbanística les de trasllat i altres d'accessòries que recaiguin sobre els ocupants legals.

c) A les actuacions aïllades no expropiatòries, els arrendataris dels habitatges demolits tenen el dret de retorn regulat a la legislació d'arrendaments, exercitable davant l'amo de la nova edificació, sigui quin sigui aquest. En aquests casos, el propietari ha de garantir l'allotjament provisional dels llogaters fins que sigui possible el retorn.

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

CAPÍTOL I. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

SECCIÓ PRIMERA. COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE

Article 294. Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

1. La classificació de les dependències de l'habitatge, les dimensions mínimes d'aquest, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regulen pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions de dimensionament, d'higiene i

d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i el seu annex, o norma que el substitueixi o modifiqui.

A habitatges amb un sol dormitori és obligatori una bugaderia estenedor de dos (2) m². A habitatges de més d'un dormitori és obligatori una bugaderia estenedor de tres (3) m².

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

2. Als habitatges situats a edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances, són d'aplicació les disposicions contingudes al Reglament per a la millora d'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat pel Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20/9/94).

3. La composició mínima de l'habitatge ha de ser l'establerta a l'art. 8.2 de l'esmentat annex per a habitatge o apartament reduït i a l'art. 8.3 per a habitatge o apartament complet. No s'inclou en el concepte d'habitatge la definició de l'art. 8.1 d'habitatge o apartament mínim, que s'ha de considerar inclosa dins l'ús turístic segons l'art. 72 d'aquestes Normes.

Article 295. Escales interiors

1. Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat han de tenir una amplada mínima de zero coma vuitanta (0'80) metres.

2. L'altura lliure vertical a tots els punts no ha de ser inferior a dos (2) metres.

Article 296. Habitatges adaptats a minusvàlids

En una mateixa promoció, per cada seixanta-sis (66) habitatges, s'ha de construir un habitatge adaptat a minusvàlids que compleixi la normativa vigent per als habitatges de protecció oficial.

A les promocions d'habitatges de protecció oficial hom s'ajustarà a l'establert al Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat pel Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20/9/94).

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

Article 297. Il·luminació i ventilació directa

1. S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, proveït de finestra o porta balconera, de mida suficient, practicada en un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patiet.

2. S'ha de procurar que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Això no obstant, aquesta condició és obligatòria a totes les dependències diferents a vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, cambres traster o d'armaris i circulació.

Article 298. Buits d'il·luminació i ventilació directa

1. Quan en una dependència es projecti una estreta o estrangulació d'aquesta en situació contigua al seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentada estreta, com a màxim, pot ser igual a la seva amplada.

2. La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no ha de ser inferior a una desena part (1/10) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo s'ha de repartir uniformement al llarg del seu perímetre exterior, i és necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo.

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

Article 299. Penetracions a façanes

1. Es consideren penetracions als entrants de l'espai no edificat respecte de l'alineació de la façana, tant de pati com a exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.

2. Perquè qualsevol dependència pugui ventilar-se i il·luminar-se des d'una penetració, la relació entre la longitud (L) del front que obre aquesta i la profunditat (P) de l'esmentada penetració, mesurada des del pla de façana, ha de ser major o igual a un (1), sense perjudici del disposat a l'apartat 2 de l'art. 297.

Article 300. Definicions i dimensions dels patis

1. L'altura dels patis s'ha de mesurar des del seu paviment fins al punt de la vora de la cornisa, ampit o acabament massís del parament que deixi, almenys, als dos terços (2/3) de la longitud del perímetre del pati a igual o inferior cota de l'esmentat punt.

2. Als patis de la categoria s'ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres ni a un quart (1/4) de la seva altura.

3. Als patis de 2a categoria s'ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres ni a una vuitena part (1/8) de l'altura del pati. La superfície mínima del pati ha de ser de sis (6) m², però si l'altura del pati és igual o superior a vint (20) metres, la seva superfície ha de ser, almenys, de deu (10) m².

4. Als patiets s'ha de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a zero coma seixanta (0'60) metres i la seva superfície, mesurada en projecció sobre un pla horitzontal, no ha de ser menor a zero coma setanta-cinc (0'75) m².

5. Els cercles inscripibles no poden quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple conduccions.

6. Les superfícies mínimes no poden quedar afectades per cap cos sortint.

Article 301. Il·luminació i ventilació des d'un pati de la categoria

Pot rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de la categoria qualsevol dependència de l'habitatge.

Article 302. Il·luminació i ventilació des d'un pati de 2a categoria

Poden rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de segona categoria exclusivament les següents dependències: vestíbul, rebost, cambra higiènica i les dependències auxiliars, així com l'escala comuna a diversos habitatges.

Article 303. Il·luminació i ventilació des d'un patiet

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

Article 304. Ventilació de cambres higièniques, d'armaris i rebosts

1. La superfície dels buits de ventilació directa de banys, lavabos, excusats i rebosts no pot ser inferior a zero coma vint-i-cinc (0'25) m².

2. S'admet que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit d'almenys zero coma vint-i-cinc (0'25) m².

3. Si no poden dotar-se aquestes dependències de ventilació directa s'ha d'instal·lar un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'ha de prolongar com a mínim, un (1) metre per damunt de la carena. A cobertes planes o en lleuger pendent, s'ha de prolongar un coma vint (1'20) metres per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.

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

Article 305. Evacuació de fums, baf i gasos de cuina

A totes les cuines s'ha d'instal·lar un conducte d'extracció de fums.

Quan no es prevegi una bugaderia estenedor de tipus porxo s'ha de preveure, també, un conducte de baf i gasos per a la possible instal·lació d'encaientadors i calderes de gas.

En ambdós casos la sortida dels conductes citats s'ha de fer directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Article 306. Condicions generals dels patis

1. Els patis de llums han d'estar dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja amb paviment impermeable dotat d'un desguàs amb sífo capaç per a recollida de les aigües pluvials i de neteja.

2. Els patis únicament poden cobrir-se amb materials totalment translúcids sempre que es deixi una obertura perifèrica lliure sense tancament de cap classe entre les parets del pati, i la clara boia ha de tenir una superfície igual o superior a una coma dos (1'2) vegades la superfície del pati.

3. La descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores no pot realitzar-se a través de patis de la categoria.

Article 307. Llums rectes d'il·luminació i ventilació

1. Es diu llum recte d'il·luminació i ventilació d'un buit el menor dels segments que, perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

2. Als patis de 2a categoria no s'admeten llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. En tots els casos restants (patis de primera categoria, penetracions en façana...) han de ser com a mínim de tres (3) metres.

3. Tot buit d'il·luminació i ventilació ha de quedar separat lateralment del

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

Article 308. Patis mancomunats

1. Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles limítrofs, quan es constitueixi mancomunitat, a fi d'emplenar les dimensions mínimes exigides.

2. La constitució de la mancomunitat s'ha d'establir constituint, mitjançant escriptura pública, un dret real de servei sobre els solars o immobles al Registre de la Propietat.

Article 309. Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació

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

a) Dur a terme les obres necessàries per aconseguir el seu compliment.

b) Si no és possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'han d'augmentar les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins a aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre coma cinquanta (4'50) metres, ni a un terç (1/3) de la seva altura.

Article 310. Condicions d'il·luminació i ventilació en obres de reforma

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

SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS

Article 311. Dimensions dels locals comercials

1. L'altura mínima lliure dels locals ha de ser de dos coma cinquanta (2'50) metres, que es poden reduir a dos coma deu (2'10) metres a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment per personal o públic i dos coma trenta (2'30) metres a zones de serveis sanitaris.

2. La superfície mínima de venda a locals comercials és de deu (10) metres quadrats útils.

3. El dimensionament de les escales s'ha d'ajustar al previst a l'art. 321.

Article 312. Accessibilitat dels locals comercials

1. Els locals comercials no poden servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat del del titular.

2. Als edificis de nova planta amb ús d'habitatges, els locals comercials han de disposar d'accessos, escales i ascensors independents.

3. Quan la cota del paviment del local sigui inferior a la rasant al punt d'accés des de la via pública, l'entrada haurà de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres, comptats des de la línia inferior de la llinda des de la rasant de la vorera; el desnivell s'ha de salvar mitjançant escala que deixi un altiplà d'un (1) metre d'ample com a mínim a nivell del batent on pugui efectuar-se el gir de la porta.

4. Només s'admeten locals comercials al primer soterrani, que ha de constituir una unitat amb el local de la planta immediata superior i disposar dels elements de ventilació assenyalats.

5. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials s'han de regir pel disposat amb referència als espais comuns als edificis.

Article 313. Il·luminació i ventilació dels locals comercials

1. Els locals amb ventilació natural han de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a una desena part (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i ventilació directa no s'ha de donar des de patis de 2a categoria ni patiets. Se n'exceptuen els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos.

2. Els locals poden disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'han de definir detalladament les esmentades instal·lacions al Projecte d'execució objecte de la sol·licitud d'autorització d'inici d'obres.

3. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local comercial d'activitat indeterminada ha d'estar dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per sobre de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

Article 314. Serveis higiènics

El nombre i la capacitat dels serveis higiènics dels locals s'ha de regular en funció de l'ús propi del local per part dels organismes competents en la matèria.

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

Article 315. Galeries comercials

1. Les galeries comercials han de disposar de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels locals a què donin accés.

2. L'amplada mínima d'una galeria comercial ha de ser igual a un set per cent (7%) de la seva longitud, amb un mínim de quatre (4) metres. Pot servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge ha de tenir accés per al públic per ambdós extrems.

3. Els locals amb accés des d'una galeria comercial han de complir a més de les condicions generals, les que els corresponguin segons la seva categoria i, a l'efecte de l'ordenança de prevenció d'incendis, s'ha de tractar com a unitat el conjunt format per la galeria comercial i els locals que la componen.

Article 316. Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu

1. Els locals destinats a oficines han de tenir una superfície útil d'almenys deu (10) m². Les dependències que s'utilitzin permanentment per persones han de comptar almenys amb sis (6) m².

2. Les condicions d'altura mínima dels locals, altura mínima de l'entrada de locals en planta baixa amb la cota del paviment inferior a la rasant de la vorera, il·luminació i ventilació, situació de locals en planta soterrani i dotació de serveis higiènics han de ser les mateixes que les disposades per als locals comercials.

Article 317. Altura lliure dels locals industrials

Els locals industrials han de tenir una altura mínima de tres (3) metres, llevat dels magatzems en els quals no es prevegi la permanència de persones, en què ha de ser de dos coma deu (2'10) metres, i a les zones de serveis sanitaris, en què ha de ser de dos coma trenta (2'30) metres.

Article 318. Condicions d'il·luminació, ventilació i altura de sostre dels restants usos

1. Els usos diferents del residencial, comercial, administratiu i aparcament han de complir per analogia les condicions de locals similars dels usos regulats.

2. Els locals de qualsevol ús indeterminat en els quals no s'instal·la la lavabo, s'han de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

3. Els locals que es vulguin destinar a usos d'espectacles públics inclosos al grup 1r del Reglament general de policia d'espectacles públics i activitats recreatives han de tenir una altura lliure no inferior a tres coma vint metres (3'20) metres, amb les excepcions que s'hi regulen.

4. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local destinat a l'ús d'establiment públic sense activitat determinada ha d'estar dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per sobre de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 X 30) centímetres per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

SECCIÓ QUARTA. ESPAIS COMUNS ALS EDIFICIS

Article 319. Vestíbuls

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

2. Als vestíbuls d'entrada no s'han d'instal·lar locals comercials ni industrials, ni es permet a través d'aquests l'accés del públic ni de mercaderies als que estiguin instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

Article 320. Circulació

1. A tot el recorregut d'accés a l'habitatge des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per a paraments han de tenir un ample mínim d'un coma vint (1'20) metres i permetre el pas sense retrocés fins i tot sobre les baranes d'un rectangle horitzontal de dos per zero coma setanta (2 X 0'70) metres.

2. A l'espai situat davant la porta de l'ascensor, tant al vestíbul com a la resta de les plantes, s'ha de poder inscriure un cercle amb un diàmetre no inferior a un coma cinquanta (1'50) metres, encara que la previsió de la instal·lació sigui voluntària d'acord amb les ordenances.

3. Les parades dels ascensors en cada planta s'han de produir al mateix nivell que el de l'accés als habitatges i locals.

4. A les obres d'instal·lació d'ascensor a edificis existents per tal de millorar les condicions d'habitabilitat de l'immoble no és d'aplicació l'establert als dos apartats anteriors.

Article 321. Escala

1. L'ample mínim de l'escala es fixa en un (1) metre. L'altura de l'escala, mesurada verticalment en cada punt, no ha de ser inferior a dos coma vint (2'20) metres.

2. Els replans que donin accés a locals i habitatges han de tenir una amplitud mínima d'un coma vint (1'20) metres i l'esmentada amplada no ha de ser inferior a la de l'escala. No s'admeten replans partits. La longitud mínima dels replans és d'un (1) metre.

3. Entre replans han d'existir, almenys dos (2) altures d'escaló, però mai més de setze (16).

4. A edificis de més de trenta (30) habitatges s'han de disposar almenys dues escales o bé una de sola d'un ample mínim d'un coma trenta (1'30) metres.

5. L'altura mínima de la barana en trams i replans ha de ser d'un (1) metre.

Article 322. Il·luminació i ventilació d'escales

1. Les escales han de tenir necessàriament il·luminació i ventilació directa, que es pot realitzar des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'illa o pati de 1a o 2a categoria, directament o a través d'un porxo.

2. A cada planta hi ha d'haver un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m². A la planta baixa aquesta condició no és obligatòria, encara que sí aconsellable.

3. A edificis de fins i tot planta baixa i dos pisos (PB +2 P) es permet la il·luminació i la ventilació de l'escala per mitjà de claraboies. La superfície en planta de les claraboies no ha de ser inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, i l'ull de l'escala ha de tenir un ample mínim de vuitanta (80) centímetres als edificis de PB +2 P. En els casos en els quals la il·luminació i la ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escales situat al terrat s'admeten claraboies laterals de manera que la seva superfície s'inclougi a la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'ha de preveure una claraboia zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

SECCIÓ CINQUENA. APARELLS ELEVADORS

Article 323. Condicions generals

1. La instal·lació d'aparells elevadors requereix la llicència municipal prèvia. A la memòria i als plans que acompanyin la petició s'han de fer constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús a què es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que ha d'atendre, superfície útil de la cambra o ample de l'escala mecànica i velocitat d'elevació.

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

2. A la mateixa planta i de manera contigua a la cambra de màquines no poden construir-se locals destinats a habitatge, tret que l'esmentada cambra s'insonoritzi de forma que no transmeti renous superiors a quinze decibels (15 db), als habitatges annexos.

Article 324. Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

1. S'exigeix la instal·lació d'ascensors a tots els edificis destinats a habitatges, oficines o comerços i, en general, locals freqüentats pel públic, la cota del paviment del darrer pis dels quals es trobi a més d'onze (11) metres sobre la cota de referència de la planta baixa.

2. La capacitat mínima de transport dels ascensors ha de ser igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici i el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos.

Si resulta una capacitat superior a sis places és previ instal·lar almenys dos ascensors.

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

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

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

3. Als edificis destinats a comerços, oficines o altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determina per la següent fórmula:

$$n = 0'0015 \cdot h \cdot N/v \cdot p$$

En la qual n (nombre d'ascensors), s'ha d'arrodonir per excés; h representa el recorregut en metres d'ascensor (si s'instal·len ascensors de diferent capacitat n, serà la mitjana); v la seva velocitat en metre/s; p, el nombre de persones que poden ocupar cada cambra; i N el total de persones que es creu que ocuparà l'edifici d'acord amb la següent taula:

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

- Locals d'ús públic o col·lectiu a què es prevegi gran concurrència de públic, com grans magatzems, espectacles, etc.: 10
- Locals d'ús públic o col·lectiu, com biblioteques, hospitals als quals es prevegi influència moderada de públic: 20

4. Als edificis en què una part estigui destinada a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors s'ha de determinar aplicant la mateixa fórmula anterior suposant per als habitatges, únicament a efectes de càlcul, una persona per cada trenta (30) m² de superfície útil.

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

Article 325. Accessibilitat

Als edificis d'ús privat als quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, s'han d'aplicar les disposicions establertes al Reial Decret 556/1989, sobre mesures mínimes d'accessibilitat als edificis, o norma que el substitueixi o modifiqui.

Article 326. Escales mecàniques

Als edificis destinats a comerç o oficines, llevat d'un dels ascensors indicats a l'apartat 3 de l'art. 324, els altres poden substituir-se per escales mecàniques de capacitat equivalent.

SECCIÓ SISENA. APARCAMENTS

Article 327. Règim aplicable

1. La present Ordenança regula la reserva d'espais destinats a aparcaments no oberts a l'ús públic de vehicles automòbils de tipus turisme.

2. Les places d'aparcament no han d'estar vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls, als efectes de les transmissions de propietat de què siguin objecte.

Les obligacions contingudes a la present Ordenança es refereixen a les obres a realitzar a totes les zones, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència dimanant de la normativa del Pla parcial o especial, aquesta s'ha d'atendre.

Article 328. Obligatorietat

1. Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes a les ordenances municipals, sense perjudici de l'assenyalat a l'apartat 2.

2. Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m² amb una capacitat d'aparcament de tres o menys places, només estan obligats a respectar les dimensions de les places fixades a l'Ordenança, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.

3. Edificis de nova planta. És obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan a l'àrea edificable del solar es pugui inscriure un cercle de catorze (14) metres de diàmetre i tingui una superfície igual o superior a tres-cents setanta (370) m², o bé quan a més de ser inscripció l'esmentat cercle de catorze (14) metres de diàmetre, l'àrea edificable del solar sigui superior a "A" i inferior o igual a "B", i la relació "K" entre la superfície de la part edificable del solar i la superfície del major cercle inscripció a l'esmentada part edificable, sigui igual o superior a les quantitats que figuren al següent quadre:

A	B	K
300	310	1'85
310	320	1'80
320	330	1'75
330	340	1'70
340	350	1'65
350	360	1'60
360	370	1'55

4. Obres d'ampliació. Quan la superfície a ampliar en un edifici sigui superior al 20% de la que tenia en el moment de la vigència del present Pla general serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcaments al mateix solar quan aquest compleixi les condicions de l'apartat 3 del present article i s'ha de computar la totalitat de superfície edificable.

El nombre de places d'aparcament a reservar s'ha de referir a la superfície que s'amplia.

5. Canvi d'ús i reformes conduents al canvi d'ús total o parcial de l'edifici, com també obres a edificis inacabats, regulats per l'art. 46.5. Quan per aplicació de l'art. 329 resulti l'obligatorietat de reservar més de deu places d'aparcament, s'han de reservar les places necessàries, i s'admet una reducció màxima d'un quaranta per cent (40%) en el nombre de places obligatòries. S'han d'ubicar all mateix edifici o a l'espai lliure del solar.

6. Els edificis situats a àrees de protecció i conservació del patrimoni que es mantinguin, així com els edificis catalogats, estan exonerats de l'esmentada obligació.

Article 329. Nombre de places a reservar

El nombre de places a reservar es determina pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir, que s'han d'arrodonir per l'enter superior:

- Turístic. Hom s'ha d'ajustar a la legislació específica, si bé la reserva no pot ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, apartohotels, residencials, apartaments turístics, etc.).

- Residencial plurifamiliar. 1.50 places per habitatge o per cada cent deu (110) metres quadrats de superfície construïda. A edificis amb destinació d'habitatges socials, que siguin promoguts o subvencionats per administracions públiques, el nombre de places a reservar és com a mínim, d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Residencial unifamiliar . Dues (2) places per habitatge

- Comercial. Una plaça per cada setanta-cinc (75) m2.

- Administratiu. Una plaça per cada setanta-cinc (75) m2.

- Espectacles. Una plaça per cada cinquanta localitats.

- Sales de reunió d'ús públic. Una plaça per cada cinquanta (50) m2.

- Religiós. Una plaça per cada cent (100) m2.

- Cultural. Una plaça per cada dos-cents (200) m2.

- Esportiu. Una plaça per cada cinquanta localitats d'espectacles esportius. Una plaça per cada dos-cents (200) m2 de la superfície restant, descomptada la destinada a espectacle esportiu.

- Assistencial o sanitari. Una plaça per cada quinze llits.

- Restants usos. Una plaça per cada cent (100) m2.

En el cas en què en un mateix edifici hi hagi diversos usos, per trobar el nombre de places a reservar s'ha de sumar el nombre de places que resulten de cada ús, incloent-hi els respectius decimals.

A carrers per als vianants, la reserva mínima requerida, s'ha d'entendre com a màxima. En cas d'informes negatius de l'àrea municipal de circulació, es prohibirà la seva execució.

Totes les referències a superfícies contingudes en aquest article s'han d'entendre com a superfícies construïdes. El còmput s'ha de fer en la forma que s'indica a l'art. 86. En el cas dels usos esportiu i d'espectacles s'han de computar, així mateix, les superfícies descobertes destinades a tals usos.

Per a cada ús s'han d'incloure no només les superfícies ocupades per l'activitat sinó, així mateix, la totalitat de les annexes a aquesta: serveis, magatzems, espais de circulació, porxos, etc.

Article 330. Situació dels aparcaments

Els aparcaments poden estar situats a edificis d'activitat exclusiva.

Els aparcaments s'han de constituir a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani o en àrea edificable del solar.

Al tipus d'edificació segons regulació de parcel·la, les places d'aparcament de vehicles de tipus turisme es poden situar a l'aire lliure en àrees no edificables del solar. En aquest cas, s'han de protegir del sol mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o mitjançant arbratge.

L'accés a la zona d'aparcament es pot fer mitjançant rampes, que no han de superar un pendent del 20%, o bé mitjançant qualsevol mitjà mecànic homologat a tal efecte.

Article 331. Aparcaments a l'aire lliure a solars no edificats

A tot solar no edificat, provisionalment es permet la instal·lació i els usos d'aparcaments a l'aire lliure, complint les següents condicions:

a) Han de complir les condicions de disseny que s'indiquen a LES ORDENANCES MUNICIPALS A L'EFECTE.

CAPÍTOL II CONDICIONS D'ESTÈTICA

SECCIÓ PRIMERA. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ

Article 332. Façanes

1. Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'ha d'adequar la composició de la nova façana a les preexistents, i s'han d'harmonitzar les línies fixes de referència de la composició (cornises, ràfecs, impostes, volades, sòcols, marcs, etc.) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

2. Als edificis de nova construcció la planta baixa ha de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents s'ha de procurar que les reformes a plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

3. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

4. Els àtics, caixes d'escala, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos han de ser tractats en harmonia amb la façana i emprar materials i colors similars.

5. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, no pot sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior ha de ser de tal manera que quedin positivament integrats a la resta de la façana.

6. Queda prohibida la instal·lació vista de tot tipus de cablatge a les façanes dels edificis.

7. Instal·lació de climatitzadors i aire condicionat.

Els edificis de nova planta han de preveure al projecte la reserva d'espai i plantejar una solució a nivell formal per a la col·locació de la maquinària, a fi d'evitar l'impacte visual que provoca la seva instal·lació.

A edificis existents i protegits fora del centre històric s'ha d'exigir camuflar la maquinària situada a la façana mitjançant algun tipus d'element embellidor.

A edificis existents i protegits situats a la zona del centre històric, cada cas ha de ser estudiat per la Comissió de Centre Històric.

A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de climatitzadors o aire condicionat, s'han d'aportar els documents necessaris subscrits pel sol·licitant, consistents en: façana completa de l'edifici i indicació de la ubicació de la maquinària.

8. Pel que fa a la retirada del cablatge existent de les façanes, s'estableixen els següents terminis:

Es donen 5 anys per a la retirada de tot el cablatge existent a façanes a tot l'àmbit del centre històric, i 15 anys a la resta de la ciutat. No complir aquesta norma es considera una infracció urbanística.

Article 333. Modificació de façanes

1. Es poden modificar les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic.

2. La modificació de façanes a plantes baixes requereix la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant pel que fa al disseny, com a materials i solució constructiva.

TÍTOL XI. DEFINICIONS

Article 334. Definicions sobre el territori

1. SOLAR: parcel·la que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definides al Pla és apta per a la seva immediata edificació.

2. TERRENY NATURAL: configuració del terreny definida a l'aprovació del Pla general de 1998 (que correspon a dia 11 de juliol de 1994), i en el cas que no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, aquestes són determinades per l'Ajuntament. En cap cas no és aplicable la definició precedent a les alteracions del terreny realitzades mancants de llicència municipal i amb expedient d'infracció urbanística incoat. En aquest supòsit es tindrà en compte la configuració del terreny existent amb anterioritat a la comissió de la infracció urbanística, prenent en consideració les cotes dels plans municipals anteriors i, en cas de dubte, aquestes han de ser determinades per l'Ajuntament.

3. ESPAI EDIFICABLE: porció d'una parcel·la a la qual poden ubicar-se les edificacions. Aquest espai ha de quedar definit per alineacions o per reculades.

4. VIAL: espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.

5. **ILLA:** porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o viaris.

6. **ILLA INCOMPLETA:** porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o viaris i per altres terrenys classificats com a urbanitzables o rústics o, si s'escau, per altres terrenys urbans, l'ordenació dels quals s'ha de realitzar mitjançant un pla especial. També tenen la consideració d'illa incompleta les parts d'illes que tenen ordenació segons el tipus "segons alineació de vial" quan la resta de l'illa tingui un tipus d'ordenació diferent d'aquest.

Article 335. Definicions sobre ordenació

1. **ÚS:** és la realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.

2. **ÚS PRINCIPAL:** és l'ús per al qual, per estar destinada la major part de la superfície edificada de les edificacions existents en una àrea determinada de la ciutat, donant-li un caràcter que el Pla general pretén mantenir, o per pretendre que les noves edificacions en un àmbit determinat s'hi destinin en la major part de la seva superfície, el Pla no estableix cap tipus de limitació quant a grup, mida i situació, en les condicions d'ús de les zones que s'assignen als esmentats àmbits, mentre que a la resta dels usos permesos sí s'estableixen limitacions, i tenen el caràcter de compatibles amb el principal.

3. **EDIFICACIÓ AÏLLADA:** és l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual les reculades mínimes a confrontes són obligatòries.

4. **ESPAI NO EDIFICABLE DE PARCEL·LA:** es defineix així, l'àrea de la parcel·la que ha de quedar lliure d'edificació, és a dir, els espais de reculada en RP o l'àrea de parcel·la situada més enllà de l'àrea edificable en AV, llevat que la seva ocupació per l'edificació estigui expressament permesa en aquesta normativa.

5. **EDIFICACIÓ ADOSSADA:** és l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual es permet l'edificació contigua a mitgeres, vial o espai públic.

6. **ALINEACIÓ:** pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.

7. **ALINEACIÓ OFICIAL:** conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten o separen els espais qualificats pel planejament com a espais lliures públics o viaris.

8. **ALINEACIÓ OFICIAL ACTUAL:** alineació definida per confrontes existents entre espais lliures públics o viaris i terrenys.

9. **NOVA ALINEACIÓ OFICIAL:** alineació diferent de l'alineació actual, que delimita o separa les parcel·les dels espais classificats pel planejament com a espais lliures públics o viaris.

10. **ALINEACIÓ DE FAÇANES:** alineació a partir de la qual poden aixecar-se o s'han d'aixecar les construccions.

11. **ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLA:** és l'alineació de façana que delimita el pati de l'illa.

12. **ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLA:** és l'alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.

13. **PROFUNDITAT EDIFICABLE:** en ordenacions segons alineació d'espai lliure públic o viari, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior.

14. **MITGERA:** pla vertical que separa dues parcel·les.

15. **RECLADA:** separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions s'han de mesurar perpendicularment a l'alineació oficial o mitgera. Aquestes separacions s'han de mesurar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació.

16. **RECLADA O MITGERA:** separació compresa entre la mitgera i un cos d'edificació.

17. **RECLADA O ALINEACIÓ OFICIAL:** separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.

18. **RASANT:** línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.

19. **RASANT DE CALÇADA:** rasant al llarg de l'eix del vial.

20. **RASANT DE VORERA:** rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la vorera o per la projecció de l'aresta superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent (2%) de l'amplada de la vorera en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir vorera.

Article 336. Definicions sobre edificacions

1. **PLANTA:** porció d'espai que per la seva altura de sostre és susceptible, d'acord amb l'Ordenança, de ser destinada a algun ús i que està compresa entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

2. **PLANTA TANCADA:** part coberta i tancada de l'edificació, incloent-hi els elements constructius de tancament.

3. **PORXO:** part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos.

4. **TERRASSA:** part de l'edificació descoberta [o coberta per simples ràfecs de menys de cinquanta (50) centímetres de volada] o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis coma seixanta (6'60) metres.

5. **PÈRGOLA:** entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, mesurades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, ha de ser superior a vint (20). Els elements sostenidors han de ser, així mateix, barres lleugeres.

6. **FAÇANA:** cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici, excloent-ne les de mitgera.

7. **COS SORTINT:** part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses).

8. **ELEMENT SORTINT:** part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

9. **GALERIA ENVIDRADA:** cos sortint tancat en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana, exclusivament per vidres allotjats en fusta.

10. **BALCÓ:** cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana i separat almenys cinquanta (50) centímetres de qualsevol cos volat tancat. S'entén que un cos sortint és obert quan sobre el paviment l'altura dels ampits i les baranes és com a màxim d'un coma vint (1'20) metres. Així mateix, a l'efecte que un cos sortint es defineixi com a balcó, per damunt de l'esmentada altura únicament poden situar-se elements verticals de fusteria constituïts per barres lleugeres, però en cap cas elements com gelosies o persianes.

11. **COBERTA:** element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

12. **RÀFEC, CORNISA:** elements sortints de la coberta.

13. **TANCA:** element continu de tancament que limita propietats.

14. **EDIFICACIÓ:** conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

15. **PATI:** espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar diverses dependències de l'edifici.

16. **SOTERRANI:** plantes, els paràmetres verticals de tancament de les quals queden totalment per sota del terreny.

17. **SEMISOTERRANI:** planta immediatament inferior a la planta baixa d'un edifici, els paraments de la qual no queden totalment per sota del terreny.

18. **PLANTA BAIXA:** és la planta que serveix de pla de referència per a la mediació de l'altura reguladora dels edificis, en el cas de regulació de parcel·la.

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic la planta baixa per a cada parcel·la és la que tingui el paviment situat entre 1 m per damunt i 0,40 m per davall del punt de referència.

19. **PLANTES PIS:** plantes situades sobre la planta baixa.

20. **ÀTIC:** es considera àtic la planta superior reculada respecte d'alguna alineació de façana.

Article 337. Definicions sobre els còmputos

1. **SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:** superfície horitzontal incloent-hi tancament de les plantes tancades i porxos, computada d'acord amb els criteris assenyalats a l'art. 168 de les presents Normes.

2. **SUPERFÍCIE EDIFICABLE:** superfície horitzontal, tancaments inclosos, de les plantes tancades i porxos que les Normes permeten construir en un terreny, computada d'acord amb els criteris assenyalats a l'art. 168. L'esmentat concepte també es denomina edificabilitat.

3. **SUPERFÍCIE ÚTIL:** és el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, baranes, etc.

4. **SUPERFÍCIE DEL SOLAR O PARCEL·LA:** és la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, mesurada sobre un pla horitzontal.

5. **COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET:** és el quocient entre la superfície edificable i la superfície del solar. S'expressa en metres quadrats per

metre quadrat.

6. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT GLOBAL: és el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny o finca. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

7. TIPUS DE SISTEMES GENERALS: a sòl urbanitzable hi ha d'haver dos tipus de sistemes generals de cessió obligatòria i gratuïta amb càrrec a l'aprofitament d'aquesta classe de sòl: l'inclòs dins l'àmbit de determinats sectors i el situat a l'exterior d'aquests, que ha de tenir la consideració d'adscrit a un o a diversos sectors.

Disposició addicional única

L'Ajuntament de Palma, des de l'entrada en vigor del present Pla general d'ordenació urbana, ha d'elaborar les ordenances municipals previstes a la seva normativa que no han d'afectar en cap cas paràmetres urbanístics continguts en aquestes normes, i ha d'adequar les existents actualment a les noves determinacions.

Les ordenances que s'han de realitzar són:

- Ordenances de tramitació: han de fer referència a la diversa documentació que s'ha de presentar per obtenir els diversos tipus de llicència previstes en aquestes normes.

- Ordenances d'energia i aigua: han de fer referència als diversos serveis dotacionals dels habitatges, prevists en aquestes normes i a d'altres de major àmbit, quant a característiques dimensionals, noves tecnologies, etc., de manera que els avanços tecnològics que es produeixen en aquestes matèries puguin incorporar-se de manera àgil i ràpida als projectes.

- Ordenances d'edificació: s'hi determinen característiques tècniques de materials i elements constructius dels edificis i s'hi permet la incorporació de nous materials i tècniques constructives amb les degudes garanties de qualitat.

- Ordenances d'urbanització: s'hi determinen característiques tècniques de materials i elements constructius de les xarxes de serveis urbans i mobiliari urbà i s'hi permet la incorporació de nous materials i tècniques constructives amb les degudes garanties de qualitat.

- Ordenances d'aparcaments: s'hi determinen les característiques dimensionals i funcionals d'aquests espais de manera que siguin més fàcilment adaptables als avanços que la indústria de l'automòbil realitza constantment, és a dir, nous radis de gir, pendents de rampes, muntacotxes, etc.

- Ordenances de publicitat: s'hi determinen les condicions necessàries perquè els elements de publicitat s'integrin i contribueixin a la millora de qualitat del paisatge urbà.

Disposició transitòria primera

Mentre no s'aprovin les diverses ordenances municipals previstes a la normativa, continuaran aplicant-se les disposicions anàlogues actualment vigents, quan no s'oposin al contingut del present Pla general d'ordenació urbana i, en particular, a les presents normes.

Disposició transitòria segona

1. Les modificacions puntuals del Pla general de 1985 en tràmit i que a continuació s'indiquen, a l'entrada en vigor de la present Revisió del Pla general, s'hi incorporaran, sempre que assoleixin l'aprovació definitiva.

Són les següents:

a) Modificació del Pla general referent a l'ús de subministrament de combustible i/o carburants.

b) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Coll d'en Rabassa.

c) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Molinar.

d) Modificació del Pla general relativa a l'addició a l'article 505 de la reserva de places d'aparcament per a subestacions elèctriques.

e) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Terreno.

f) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Jonquet.

g) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al centre històric.

2. Els altres instruments d'ordenació urbanística en tràmit a l'entrada en vigor de la present Revisió del Pla general han d'adaptar les seves determinacions a aquesta revisió.

Disposició derogatòria única

Queda derogat el Pla general d'ordenació urbana de Palma aprovat

definitivament pel Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears dia 31 d'octubre de 1985, a l'entrada en vigor del present Pla general.

ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIÀRIA

QUADRE RESUM

Veure taula a la versió castellana.

ORDENACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA
QUADRE-RESUM

Veure taula a la versió castellana.

ZONES D'EQUIPAMENT
QUADRE-RESUM

Veure taula a la versió castellana.

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra l'avantdit acord, que exhaureix la via administrativa, es poden interposar, alternativament, els següents recursos:

El recurs potestatiu de reposició davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent a la publicació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació de la desestimació del recurs de reposició. Contra la desestimació per silenci del recurs de reposició, que es podrà entendre produïda pel transcurs del termini d'un mes comptador des de la seva interposició sense que s'hagi dictat i notificat la seva resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta.

Directament el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

EL SECRETARI GENERAL
Sgt.: Bartomeu Tous i Aymer

— 0 —

Num. 15137

Informació pública de l'Estudi d'avaluació d'impacte ambiental i Documentació complementària referida al Projecte de Conversió de la C-715 en carretera de doble calçada sobre via existent. Tram: Montuïri - Manacor, en els termes municipals de Montuïri, Petra, Sant Joan, Vilafranca i Manacor. Clau 03.39.0-DC

En compliment del que disposa l'article 8è de l'annex I del Decret 4/1986 de 23 de gener, d'implantació i regulació dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, s'obre un període d'informació pública per un termini de trenta dies hàbils, comptador des del dia següent en què aparegui inserit aquest anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, per admetre les observacions que es considerin adients.

L'estudi podrà ser examinat a la Direcció Insular de Carreteres, carrer General Riera 113 de Palma, al Servei de Planificació i Supervisió, en els dies i hores hàbils d'oficina i també en els ajuntaments Montuïri, Petra, Sant Joan, Vilafranca i Manacor.

Palma, 3 d'agost de 2004

La Secretària Tècnica
Maria Magdalena Tortella Mas

— 0 —

Num. 15142

Ampliació del crèdit de la convocatòria de subvencions als ajuntaments i entitats municipals de l'illa de Mallorca en el marc del programa "Mallorca neta" i obertura d'un segon termini per a la presentació de sol·licituds.

El Consell Executiu del Consell de Mallorca, en sessió celebrada el dia 28 de juliol de 2004, va adoptar el següent acord