

Num. 22326

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions la revisió del pla general d'ordenació del municipi d'Inca.

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 27 d'octubre de 2005, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu a la revisió del pla general d'ordenació del municipi d'Inca, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió acorda aprovar definitivament la revisió del PGOU, tot sotmetent-lo a les següents prescripcions:

a) Pel que fa als Sistemes Generals:

1ª.- Queda reflectida com a zona de protecció establerta a l'art. 31 de la Llei 5/90, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB, corresponent a la PMV-211-2 (Inca- Mancor), els 18 metres a partir de l'aresta d'explanació, així com també a la C-713 (carretera Palma- Alcúdia) en els sectors de sòl urbanitzable programat i sòl no urbanitzable, de 25 metres a partir de l'aresta d'explanació. Per la qual cosa l'Ajuntament haurà de remetre la documentació gràfica complementària per tal de donar compliment al prescrit a la Llei 5/90 de carreteres de la CAIB.

2ª.- S'entén que el límit dels sectors urbanitzable 1, amb les àrees d'afeció de les carreteres són les definides a la Llei 5/90, de carreteres de la CAIB. Per la qual cosa l'Ajuntament haurà de remetre la documentació gràfica complementària per tal de donar compliment al prescrit a la Llei 5/90 de carreteres de la CAIB pel conjunt de les actuacions realitzades a les obres de la “Perllongació de la PM-27 Autopista Central. Tram III. Supressió de la Travessa d'Inca.”

3ª.- Pel que fa al conjunt de la Variant Nord d'Inca cal entendre que l'àrea de reserva de la mateixa només es pot entendre com a indicativa fins que, en el seu cas, s'aprovi l'estudi informatiu del Departament d'Obres Públiques del Consell de Mallorca, restant mentre tant conceputat com a SSGG viari del PGOU, quedant la secció del vial, en tot el seu recorregut, amb una amplària d'entre 20 i 25 metres tal i com es reflecteix a la documentació escrita i a la gràfica referent a la dita secció, havent de refer-se la fitxa del SSGG adaptada a aquesta circumstància i grafiant la zona de reserva que preveu la Llei 5/90 de carreteres de la CAIB.

b) Pel que fa al sol urbà i urbanitzable i el seu creixement:

4ª.- Tot i que no es troba a l'informe de la Direcció General d'Ordenació del Territori menció alguna respecte al compliment dels apartats 3.1, 3.2 i 3.3 del seu informe anterior i que varen ser incorporats com a deficiències a l'acord de suspensió, de 22/04/2005 i, per contra sí que es troba dins la darrera documentació aprovada provisionalment (2/09/2005) còpia del plànol, a escala 1:10.000, adreçat per la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports de delimitació i mesurament del sol urbà i urbanitzable del nucli d'Inca i en el qual es manifesta que la superfície total de sol urbà és de 229,10 Ha i la de sol urbanitzable (S'Ermita, S-N1 Crist Rei, S-N2 Industrial 1 fase i S-N3 Industrial 2 fase) és de 62,22 ha, havent justificat suficientment l'Ajuntament que els tres darrers sectors ja s'havien incorporat al sol urbà, per tant s'ha de concloure que, a efectes del càlcul del sol existent en el terme d'Inca les superfícies computables són les següents: Sol Urbà: 283,35 Has, Sol Urbanitzable (S'Ermita): 7,97 Has, i per tant el percentatge màxim de creixement permès resulta ser el següent: $2\% / (283,35 + 7,97) = 5,82$ Has.

5ª.- En conjunt i pel que fa als sectors proposats com a sol urbanitzable, de resultes de l'anterior prescripció relativa a la Via de Ronda Nord així com per haver entrat en vigor el Pla Territorial Insular de Mallorca, tant pel còmput global de la seva superfície com per a l'apartat 5 de l'article 77, relatiu a la obligatorietat per part dels promotors d'efectuar els pertinents estudis de risc per inundació.

6ª.- En tot cas, pel que fa al sector 4 s'estarà al dispost en els articles 72 a 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears en referència a la incidència per inundació i, en particular, al referit en l'apartat 5 de l'article 77, relatiu a la obligatorietat per part dels promotors d'efectuar els pertinents estudis de risc per inundació.

7ª.- La execució de les UA- 3 i UA-7 queda supeditada a la realització de la via de ronda Nord tal i com queda explicat a la prescripció 3ª, en la part que afecta a la unitat d'actuació.

8ª.- Al no resultar ajustada la consideració de sol urbà de la UA-14, queden els terrenys de la mateixa exclosos de la classificació com a sol urbà.

9ª.- Els terrenys de la ITV (4.383 m2), queden qualificats com un SSGG en sol rústic, del qual s'haurà d'aportar la fitxa corresponent.

10ª.- Els equipaments SA Son Amonda i E-4 Sa Calobra, queden qualificats com a SSGG en sol rústic, dels qual s'haurà d'aportar les fitxes corresponents.

11ª.- La carretera Palma – Alcúdia es manté com a tal carretera, quedant, per tant, exclosa de la seva classificació com a sol urbà.

12ª.- La proposta ampliació d'una part de la parcel·la de la benzinera de la carretera de Selva, queda exclosa de la classificació com a sol urbà.

c) Pel que fa al sol rústic:

13ª.- A les zones APR on la documentació gràfica de la revisió del PGOU no distingeix el tipus de risc que es tracta, hi resultarà d'aplicació el tipus d'APR corresponent del Pla Territorial Insular de Mallorca aprovat definitivament en data 13/12/2004, essent així mateix d'aplicació, per a cada APR, la normativa de la qualificació subjacent amb les majors restriccions que puguin suposar el règim de la Matriu d'usos en sol rústic contemplada a l'article 162 i el de la Matriu d'Ordenació del sol rústic del Pla Territorial de Mallorca.

14ª.- Pel que fa a les ZPR de contaminació d'aqüífers queda incorporat com a normatiu el plànol de la documentació aportada com a complementària de l'estudi d'AIA en data 13/01/2005, segellada com aprovada inicialment en data 28/11/2003 i provisionalment en data 30/04/2004, havent-se en tot cas de traslladar als plànols d'ordenació de sol rústic en la seva forma actual.

15ª.- Pel que fa a la documentació escrita referent a les ZPR, Al Capítol I. Disposicions de caràcter general, del Títol IX. Normes d'edificació en sol rústic, i pel que fa a la ZPR de contaminació d'aqüífers, s'afegeix un nou article 171 bis amb idèntic contingut al de la normativa aquest tipus de ZPR, del punt 6. Zones de Protecció de Risc (ZPR), de la documentació aportada com a complementària de l'estudi d'AIA en data 13/01/2005, segellada com aprovada inicialment en data 28/11/2003 i provisionalment en data 30/04/2004.

16ª.- Pel que fa a la incorporació de les àrees forestals i d'alzinar protegit, s'haurà d'incorporar el plànol adient en el qual es reconegui el límit de l'ANEI d'acord amb la LEN, sense perjudici de suposar altres majors proteccions.

17ª.- Respecte a les zones AT, aquestes queden modificades amb una amplada de 350 metres equidistants del sol urbà i urbanitzable existent, havent-se d'aportar el plànol corregit amb aquest sentit.

18ª.- Pel que fa a la regulació de les Àrees d'Interès Agrari queda redactat el punt 2, de l'article 2 de la manera següent: “A les AIA les determinacions aplicables en quant a usos permesos i condicions de les edificacions seran les del Sol Rústic de Règim General.”

19ª.- Pel que als usos en cada zona de sol rústic, queda afegit, als arts. 172, 174, 175, 177, 178 i 179, l'incís següent: “El règim d'usos respectarà els de la Matriu contemplada a l'article 162.”

d) Pel que fa a les àrees o elements subjectes a protecció:

20ª.- Es fa referència a una futura redacció d'un pla especial de camins. Tot i que en l'actual catàleg municipal no s'hi troba cap camí inclòs, s'ha de tenir en compte per a la redacció d'aquest pla especial, i, mentre aquest no es redacti, per a la concessió de llicències de determinades obres, que alguns camins d'aquest terme municipal, al poder contenir elements amb valors etnològics, dels quals s'hauria d'estudiar els seus valors i la forma de protecció adient, s'haurà de sol·licitar el corresponent informe de la Direcció Insular de Patrimoni Històric, en especial pel que fa, d'entre altres, camí vell de Llubí, o el camí vell de Sineu.

21ª.- Tot i que el catàleg definitivament aprovat no es modifica amb la present revisió, en els edificis catalogats en els quals no s'indiqui un ús específic, s'entendrà que només són possibles els usos que apareixen indicats al catàleg. Igualment tampoc es podran assenyalar com fora d'ordenació o inadequats o marcar noves alineacions que afectin a immobles catalogats.

22ª.- L'ELP 61 (5.494 m2) corresponent a l'antic hort del convent de Sant Bartomeu es manté, pels motius exposats a l'informe dels Serveis de Patrimoni Històric, com a espai lliure privat.

e) Pel que fa a l'articulat de les Normes Urbanístiques:

23ª.1. A l'art. 17. Estudis de Detall, s'elimina l'anterior punt 3, però es

manté l'anterior punt 4 com a nou punt 3, el qual permet l'augment d'altures. Queda eliminat el punt 3 de l'article 17.

23ª.2. L'art. 24. Drets i deures legals dels propietaris, de les normes del Pla General, queda redactat de la següent forma: «Els drets i deures legals dels propietaris dels terrenys seran els establerts per a cada categoria de sòl en què es trobin classificats pel vigent Pla General, d'acord amb el que disposen els preceptes aplicables de la Llei 6/1998, de règim del sòl i valoracions, així com els que en el marc de l'expressada llei estableixi la legislació autonòmica o estatal supletòria no desplaçada.»

23ª.3. Resta eliminat el contingut de l'article 28. Modificació del sistema d'actuació, de les normes del Pla General, atès que possibilita una actuació prohibida per la legislació aplicable, ja que comporta la modificació d'unitats i sistemes d'actuació previstes en el pla general, la modificació de les quals exigeix el mateix procediment que el de l'elaboració dels plans.

23ª.4. L'article 75. Delictes contra l'ordenació del territori, de les normes del Pla General, queda redactat de la manera següent: «Constituiran delictes contra l'ordenació del territori les actuacions que estiguin tipificades com a tals en el Codi Penal o legislació especial d'aplicació.»

23ª.5. A l'art. 81. Edificis fora d'ordenació, apart d'assenyalar concretament aquells edificis afectats per operacions de remodelació urbana, al punt 2on s'ha de fer referència a la totalitat dels supòsits de l'article 2 de la Llei 8/1988. S'ha modificat la redacció del precepte, introduint tots els supòsits prevists a l'article 2 de la Llei 8/1988; si bé per raons de tècnica jurídica queda substituït del segon paràgraf del punt 3 de la nova redacció de l'article l'incís "... ni tan sols les previstes a l'apartat 3 de l'article 1 d'aquesta llei» per "... ni tan sols les previstes a l'apartat 3 de l'article 1 de la Llei 8/1988"; i en el tercer paràgraf queda substituïda l'al·lusió a "... a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei i que quedin qualificats com a fora d'ordenació d'acord amb allò que es preveu en aquest article..."; per "... a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/1988 i que quedin qualificats com a fora d'ordenació d'acord amb allò que es preveu en aquest article i l'article 2 de la Llei 8/1988...".

23ª.6. A l'art. 82. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent, disconformes amb el PGOU. S'afegeix al final de l'apartat 3 la següent frase: «Per aquest edificis serà d'aplicació l'índex d'intensitat d'ús residencial de la zona on es trobin.»

23ª.7. A l'art. 83. Edificis existents a sòl rústic. Queda afegit un paràgraf al final de l'article 83 del següent tenor: «No serà possible l'aplicació de les disposicions contingudes en el present article i concordants quan siguin d'aplicació a l'edificació altres determinacions més restrictives que derivin de la Llei 1/1991, d'Espais Naturals, d'altra normativa d'ordenació territorial o urbanística, o d'algun instrument d'ordenació territorial que impedeixi la realització de determinades actuacions.»

23ª.8. Tot seguit a l'article 83. Edificis en sòl rústic, queda incorporat, com article de les normes urbanístiques la norma 28 del Pla Territorial de Mallorca aprovat definitivament, que fa referència al règim dels habitatges existents en sòl rústic.

23ª.9. A l'article 110, cal incorporar les precisions següents:

- L'apartat 5 queda redactat de la manera següent: «5. Al sector Crist Rei s'aplicarà l'ordenança d'intensitat prevista al Pla Parcial, es a dir 1 Hab/86,49 m2 de solar.

De la mateixa manera els nous sectors urbanitzables residencials que es desenvolupin s'hauran de dotar de la corresponent ordenança d'intensitat d'ús.»

- L'apartat 6 queda redactat de la manera següent: «6. Els paràmetres aplicables per a cada zonificació i tipologia edificatòria seran els següents:

a) En les zones de casc antic i eixampla l'ordenança aplicable serà la corresponent a 1 habitatge per cada m2 (1h/ m2) de sòl comprès dins la profunditat edificable de la planta pis, així:

Casc Antic: 4p: 1h/ 50 m2
3p: 1h/60 m2

Eixampla: 2p: 1h/75 m2
5p: 1h/30 m2

4p: 1h/35 m2
3p: 1h/40 m2
2 p: 1h/55 m2

b) En les zones de tipologia aïllada s'aplicaran els següents:

Unifamiliar: 1 habitatge/parcel·la
Plurifamiliar: APP1: 2 habitatges/parcel·la
APP2: 2 habitatges/parcel·la

APP3: 1 habitatge/100 m2 de parcel·la neta
APP4: 1 habitatge/75 m2 de parcel·la neta
Crist Rei: 1 habitatge/86,49 m2 solar

c) Plurifamiliar aïllada especial: 1 habitatge/75 m2 de sòl comprès dins la profunditat edificable de la planta pis.

- Queden suprimits els apartats 7 i 8

23ª.10. A l'art. 138. zona d'edificació aïllada unifamiliar (A.U), queda eliminat el punt 2.2 Unifamiliar s'Ermita, mentre aquest sòl mantingui la seva condició d'urbanitzable i, en tot cas, queda traslladada la corresponent ordenança al sòl urbanitzable per remissió al planejament de desenvolupament aprovat.

23ª.11. A l'article 147. Sòl Industrial polígon, respecte els usos comercial, administratiu i d'establiments, a la referència al grau segons dimensió (D) d'aquests usos, del quadre d'usos de l'article 147 s'afegiran les notes següents: «1. Aquesta dimensió o superfície màxima per a cada zona complirà, en tot cas, amb les previsions màximes de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials; i, 2. A les zones industrials dels polígons els usos admesos seran els establerts en els corresponents plans parcials».

23ª.12. A l'article 162. Usos en sòl rústic, s'introdueix la Matriu d'ordenació del sòl rústic de la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial, si bé, per la definició de les APR es contempla una crida (1) la qual s'ha de completar: «(1) Els usos ubicats dins les àrees de prevenció de riscos només podran autoritzar-se amb l'informe previ de l'Administració competent en matèria de medi ambient.»

23ª.13. A l'article 171, els edificis protegits reflectiran la mateixa referència o codi d'identificació que la que figura en els plànols.

23ª.14. Tot i que ja es regulen les activitats complementàries del sector primari amb caràcter general a l'article 162, per tal d'evitar confusions, queda suprimida la referència al turisme rural i agroturisme de l'article 172. ANEI del puig de Santa Magdalena.

23ª.15. L'art. 173. Parc Públic de Santa Magdalena, queda redactat de la manera següent: «Es delimita, al voltant del cim, d'una zona de parc públic municipal d'una superfície de 400.184 m2 que l'Ajuntament obtindrà per expropiació, amb l'excepció de l'àrea d'interès militar, la qual s'obtindrà d'acord amb les disposicions legals adients en matèria de Patrimoni Públic de les Administracions, i que integrarà dins el Sistema d'espais lliures públics del Pla General d'Ordenació.»

23ª.16. A l'art. 176. Àrea forestal, l'apartat 5 queda redactat de la manera següent: «5. Les condicions d'edificació de les construccions directament relacionades amb l'explotació forestal seran les corresponents a les dels magatzems agrícoles de l'article 185.»

23ª.17. A l'article 178. Àrees de sòl rústic de règim general (SRG), queda afegit a l'apartat 4 «com tampoc el percentatge establert a aquestes normes per a cada tipus de construcció.»

23ª.18. Es crea un nou Article 191.bis. Resta de Sistemes Generals: Per a la resta de Sistemes Generals en sòl rústic, llevat de la Parcel·la Hospitalària que es regula per la seva pròpia normativa, les condicions d'edificació i ús seran les definides a l'article 148. Instal·lacions, o a l'article 151.2 Espais lliures públics, segons sigui el cas.

24ª. Per a totes les zones de sòl urbà i urbanitzable l'ús comercial haurà de complir amb les previsions de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials i a tals efectes a la referència al grau segons dimensió (D), dels quadres d'usos de l'article corresponent s'afegirà la nota següent: «Aquesta dimensió o superfície màxima per a cada zona complirà, en tot cas, amb les previsions màximes de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials.»

f) En tot cas i vist l'informe favorable condicionat de la Direcció General de Recursos Hídrics respecte a la suficiència de recursos hídrics, cal fer l'observació que l'Ajuntament haurà de complimentar les condicions imposades al dit informe, davant aquesta Direcció General en la forma i moment en el mateix informe explicitats.

g) L'aprovació definitiva de la present revisió del Pla General, s'entén sense perjudici del desplaçament en l'aplicació de les seves determinacions normatives per mor de l'afecció de les normes amb caràcter d'aplicació plena, directa i immediata contingudes en el vigent Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament en data 13 de desembre de 2004, que impliquin majors restriccions, així com del deure d'adaptació del planejament municipal al dit instrument d'ordenació territorial en els termes en ell expressats.»

Així mateix es fan públiques les normes urbanístiques:

TÍTOL PRELIMINAR

Art. 1. Naturalesa i àmbit

1. El Pla general d'ordenació urbana d'Inca 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 i classifica el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, 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 d'ordenació urbana d'Inca s'ha redactat de conformitat amb la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, 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, i altra legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació legislació urbanística.

Art. 2. Vigència

1. El Pla general d'ordenació urbana d'Inca entrarà en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva i les seves normes urbanístiques, d'acord amb l'article 124 de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprovada pel RDL 1/1992 de 26 de juny; la seva vigència serà indefinida.

2. El present Pla general substitueix l'aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de les Illes Balears el dia 27 de maig de 1987.

Art. 3. Efectes de l'aprovació

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

2. Executivitat i executorietat. Serà immediatament executiu una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta en l'article 2.1 anterior. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que es prevegin al PGOU, la seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciatades per la legislació urbanística i contingudes al PGOU.

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

Art. 4. Documentació

1. Documentació vinculant. Amb l'objectiu d'executar les determinacions bàsiques que la legislació estableix pel PGOU —la classificació del sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent i la definició dels elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori— el PGOU consta del següents documents normatius:

a) Documentació escrita

— Memòria. Recollirà les conclusions urbanístiques i s'hi exposarà el que ha motivat la redacció dels criteris i l'adopció de les determinacions del PGOU.
— Normes urbanístiques. Constitueixen la documentació bàsica de l'ordenació urbanística proposada pel PGOU i defineixen el tractament específic aplicable a cada tipus i categoria de sòl.

b) Documentació gràfica

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

Art. 5. Interpretació

1. L'ordenació urbana correspon a l'Ajuntament en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, d'acord amb els seus respectius àmbits de competències i d'acord, també, amb la legislació en vigor.

2. Les Normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.

3. En cas de discrepància entre documents gràfics, tindrà primàcia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengués la interpretació contrària.

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

5. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del PGOU prevaldrà l'específic sobre el general.

6. Tota interpretació que susciiti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el qual constaran les possibles alternatives d'interpretació; la corporació municipal s'haurà de definir sobre quina és la correcta, la qual s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaridora del PGOU.

7. En la interpretació del PGOU prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificador 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 com també a l'interès més general de la col·lectivitat.

8. La referència a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, continguda en la documentació del PGOU s'entendrà substituïda per les modificacions legislatives que es duguin a terme.

Art. 6. Publicitat del planejament

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

- Consulta directa del planejament
- Consulta urbanística
- Cèdula urbanística

Art. 7. Consulta directa del planejament

1. Tota persona té dret a examinar per si mateix i gratuïtament la documentació integrant del PGOU i dels instruments que el desenvolupen, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades pel que fa al cas.

2. Els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, com també els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuais modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles les relacions dels estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

3. Així mateix, es formalitzarà el llibre de registre previst en l'article 166 del Reglament de planejament, en el qual s'inscriuran els acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió, com també les resolucions administratives i sentències que els afectin.

Art. 8. Cèdula urbanística

1. És el document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució o sector i altres circumstàncies que concorrin en els terrenys compresos en el terme municipal.

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

Art. 9. Consultes que requereixen interpretació del planejament

Quan les consultes o cèdules urbanístiques suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant dictamen motivat. Aquestes resolucions, quan tinguin abast general, seran publicades en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i s'incorporaran al PGOU en la forma establerta en l'apartat 6 de l'article 5 d'aquestes Normes.

TÍTOL I. DESENVOLUPAMENT DEL PGOU

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 10. Òrgans actuants

1. El desenvolupament i l'execució del PGOU correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars, d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquest PGOU.

2. Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, correspondrà als altres organismes de la resta d'administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures, els serveis i els equipaments, com també la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del planejament urbanístic.

Art. 11. Instruments de desenvolupament del planejament

El PGOU es desenvoluparà d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest títol i amb el previst en la legislació urbanística aplicable, mitjançant

plans parcials, plans especials i estudis de detall, que es duran a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

Art. 12. Iniciativa en la formulació del planejament

1. Els plans que es formulin en desenvolupament d'aquest PGOU podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta.

2. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en el planejament municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva.

Art. 13. Tramitació simultània

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

Art. 14. Precisió de límits. Cartografia oficial

1. Els límits dels àmbits de planejament definits pel PGOU podran ser objecte de reajustament en els respectius instruments de desenvolupament, quan afectin els aspectes següents:

- Alineació o línies d'edificació existents.
- Característiques topogràfiques del terreny.

— Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer del servei tècnic municipals.

2. S'admetrà, en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'aquest PGOU, un marge d'error del $\pm 5\%$.

3. La presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, havent-se d'assenyalar, si escau, les coordenades, almenys, de dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

Art. 15. Plans parcials

1. Els plans parcials tenen per objecte desenvolupar els sectors classificats com a sòl urbanitzable.

2. L'àmbit ordenat per cada pla parcial haurà d'incloure la superfície total del sector. Abans de la formulació del pla parcial, si resultàs necessari, es podran ordenar les superfícies del sistema general que li estiguin adscrites mitjançant pla especial.

3. El pla parcial haurà de contenir, a més de les determinacions i documents exigibles legalment i reglamentàriament, un estudi i càlcul detallat que expressi i justifiqui que l'assignació i la ponderació relativa dels usos detallat i les tipologies edificadores que s'estableixen respecten la ponderació fixada pel PGOU per al sector que s'ordena, la suficiència del subministrament d'aigua, com quanta documentació addicional fos necessària, d'acord amb les característiques de l'ordenació i el compliment de les condicions que estableixi.

Art. 16. Plans especials

1. El pla especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori; és a dir, amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius.

2. Els plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:

a) El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquest PGOU.

b) L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada al PGOU per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.

c) L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllats o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres anàlogues, les finalitats següents: la conservació i rehabilitació del patrimoni històric i arquitectònic; protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació; establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.

3. Els plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, com també tota aquella documentació addicional que fos necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.

4. Als plans especials de reforma interior el contingut de les determinacions tindrà com a mínim el grau de definició equivalent al dels plans parcials. Hauran de respectar els usos, intensitats i tipologies edificadores assenyalades pel PGOU per a l'àrea de planejament que desenvolupin i contindran la delimitació d'unitats d'execució, fixació dels terminis d'execució i l'elecció del sistema d'actuació per al seu desenvolupament.

Art. 17. Estudis de detall

1. Per a l'aplicació del PGOU en sòl urbà, o dels plans parcials en el sòl urbanitzable, es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les finalitats següents:

a) Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja hi estiguessin fixades.

b) Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà o apte per urbanitzar, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats pels plans.

c) Ordenar els volums edificadors, respectant sempre les determinacions del planejament quant a edificabilitat màxima, densitat de població i usos permesos i prohibits.

2. Es redactaran estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin el PGOU o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que s'hi estableixi. Així mateix, s'elaboraran, quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta dels interessats, en consideració a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.

3. Als efectes d'homogeneïtzar l'altura reguladora d'una façana es podrà, mitjançant la tramitació d'un estudi de detall que afecti a tota la línia de façana de la illeta, augmentar una planta d'altura reguladora màxima, sense que suposi augment de l'edificabilitat dels solars ni del número d'habitatsges.

4. CONTINGUT DOCUMENTAL DELS ESTUDIS DE DETALL

Les determinacions dels estudis de detall es contindran en els següents documents:

a) Memòria justificativa a la qual es recullen les conclusions de l'anàlisi urbanística i s'expressin els criteris per a l'adopció de les determinacions que s'estableixin; en ella es faran explícites les raons que han aconsellat la formulació de l'estudi de detall. Contindrà un estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del Pla que li dóna cobertura i les establertes per l'estudi de detall.

b) Plànols que, a escala adequada i com a mínim a 1:500, representin gràficament les determinacions de l'estudi de detall en la seva posició altimètrica i planimètrica i en la disposició de la seva forma volumètrica. Quan es tracti d'ordenar o reordenar volums edificables es realitzarà una perspectiva en projecció axonomètrica que expressi, la relació de l'ordenació dels volums de l'estudi de detall amb les de l'ordenació precedent.

c) S'haurà d'incloure un plànol topogràfic a escala igual o superior a 1:500.

Quan l'objectiu sigui reordenar volums s'hauran d'incloure:

a) Alçats dels volums abans i després de la reordenació.

b) Plantas dels volums abans i després de la reordenació.

c) Isometria dels volums abans i després de la reordenació.

Quan l'objectiu de l'estudi de detall sigui la determinació d'alineacions s'ha de distingir la línia mitjançant la qual es defineixen.

En cap cas es poden crear nous vials públics no continguts al Pla general.

L'estudi de detall no ocasionarà perjudici ni alterarà les condicions d'ordenació dels predis colindants.

Les vies interiors privades hauran de tenir una secció que contengui vores arbrades almenys a un costat i aparcaments comuns. S'han de resoldre els problemes de trànsit, tot això d'acord als condicionants d'ordenació, longitud del vial, possibilitat d'establir un sentit únic, densitat de població, etc. En qualsevol cas, l'ample mínim del vial serà de vuit (8) metres.

Art. 18. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes per a la concreció de les obres que duen a la pràctica les determinacions establertes als plans i que desenvolupen totes les determinacions que el corresponent pla prevegi quant a obres d'urbanització, detallades amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per tècnic diferent a l'autor del projecte.

2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres. En cap cas no podran contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

CAPÍTOL II. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Art. 19. Protecció de la biodiversitat

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

Art. 20. Protecció de les masses forestals

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

Art. 21. Mobilitat de la fauna

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

Art. 22. Prevenció de riscos

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

a) Queda prohibida la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic en el curs de les aigües, cosa que pot provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dies de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

b) Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, adequadament dimensionats per permetre la circulació de les aigües, fins i tot en les més grans avingudes previsible. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir-hi el pas del cabdal de disseny.

c) En cap cas no s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com a insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

2. Per a tota nova construcció, tingui caràcter definitiu o provisional, o tancament de parcel·les que s'hagi de realitzar dins la franja d'afecció del llit dels torrents, s'haurà de sol·licitar per a l'atorgament de la llicència urbanística l'autorització administrativa prèvia de l'administració hidràulica.

3. Per a l'autorització de qualsevol ús en zona de prevenció de riscos, s'haurà de sol·licitar l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 23. Divisió del sòl quant a la seva classificació

1. De conformitat amb la legislació urbanística vigent, el PGOU classifica el terme municipal d'Inca en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic. La classificació queda recollida als plànols B d'ordenació global del territori.

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

Art. 24. Drets i deures legals dels propietaris

1. El compliment de les disposicions legals i normatives vigents per a cada classificació o categoria de sòl.

2. L'aprovació del planejament necessari segons la classe de sòl determina els deures i drets dels propietaris afectats.

3. L'execució del planejament garantirà la distribució equitativa dels beneficis i càrregues entre els afectats i implicarà el compliment dels següents deures legals:

a) Cedir els terrenys destinats a vials zones verdes i altres terrenys dotacionals.

b) Cedir els terrenys als quals es localitzi l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament en sòl urbà i urbanitzable.

c) Costejar i, si escau, executar la urbanització en els terminis previstos.

d) Edificar els solars en el termini fixat a la preceptiva llicència.

CAPÍTOL II. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ

Art. 25. Gestió

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

Art. 26. Competència urbanística municipal

La planificació urbanística es configura com a funció pública, la finalitat

primordial de la qual és garantir la realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització; com també expropiar els terrenys i les construccions necessaris per efectuar les obres.

Art. 27. Sistemes d'actuació

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

Art. 28. Modificació del sistema d'actuació

L'Ajuntament podrà modificar els sistemes d'execució previstos al present PGOU d'acord amb els tràmits previstos als articles 155 i 158 del Reglament de gestió urbanística.

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

CAPÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Art. 29. Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà els terrenys que el PGOU, en compliment de la legislació urbanística, inclou en aquesta classe de sòl.

Art. 30. Deures legals en sòl urbà

1. Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'execució estan obligats a:

a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques vials, espais lliures i zones verdes destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'inclouguin en la unitat d'execució, com també el 10% d'aprofitament urbanístic en els termes previstos en l'article 14.1 de la Llei del sòl 6/1998.

b) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i les construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornamet públic, que es constituïran en entitats de conservació quan així ho disposin les disposicions normatives aplicables.

c) Destinar efectivament els terrenys i les construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.

d) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.

e) Complir les normes sobre protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic i arqueològic.

2. Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà consolidat per la urbanització que no estiguin inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar, si encara no la tinguen.

Art. 31. Tipus d'ordenació

D'acord amb l'ordenació detallada, s'estableixen diferents tipus d'ordenació per a cada zona de sòl urbà i es regula l'aprofitament urbanístic i els usos permesos per a cada zona.

Art. 32. Condicions per poder edificar en sòl urbà

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

2. Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació que estiguin dotades dels serveis que a continuació s'assenyalen:

a) Proveïment d'aigua potable.

b) Evacuació d'aigües residuals. El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals haurà de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants a qui donin servei.

c) Subministrament d'energia elèctrica. Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals faci front 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. Les xarxes d'energia elèctrica i telecomunicacions hauran d'enterrar-se.

d) Accés rodat o per a vianants públic. La parcel·la ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. Si fa front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament, com a propietari del vial o de l'espai públic. Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment portland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas. Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica

nica suficient per resistir el pas de vehicles. Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués prevista la construcció de voreres.

3. Per autoritzar en sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i no s'inclouguin en polígons o unitats d'actuació, el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, com proveïment d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins al punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades en l'apartat 2, segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i de serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis. Els estàndards assenyalats en l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes previstos en el present article, sense que puguin ser utilitzats als efectes de dimensionament dels serveis urbans. Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que facin front a la seva façana. En el cas de solars que facin front a dos o més vials, s'haurà de cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

4. En sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en unitats d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 del Reglament de gestió urbanística i, per tant, s'hagin aprovat els projectes de compensació i d'urbanització. La dotació d'infraestructures i de serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització, que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució de vials, proveïment d'aigua, hidrants contraincendis, evacuació d'aigües residuals i pluvials, si escau, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades en l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi i, si escau, zones verdes i arbrat; així mateix, si escau, també xarxes de telecomunicacions, subministrament de gas, etc.

CAPÍTOL IV. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 33. Definició

1. El sòl urbanitzable comprèn els terrenys que el PGOU declara aptes per a ser urbanitzats, el desenvolupament i execució dels quals es preveu en la corresponent fitxa del SU.

Art. 34. Desenvolupament del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà mitjançant els plans parcials corresponents als sectors delimitats als plànols de classificació B.01.

2. Els plans parcials que desenvolupin els sectors de sòl urbanitzable delimitats en el PGOU se subjectaran a les determinacions i condicions d'actuació que s'estableixen en el present PGOU i al que disposa la legislació urbanística aplicable.

3. Les entitats urbanístiques de conservació obligatòriament constituïdes quedaran extingides quan s'hagi consolidat l'edificació en un cinquanta per cent (50%) de la superfície apta per edificar del sector.

4. En el cas general, el límit teòric entre dos sectors confrontants serà l'eix del vial que ho separi, però als efectes de la urbanització d'aquest vial, sempre comprendrà tota l'amplada de la calçada en el primer sector que s'urbanitzi. En aquest cas arbitraran les despeses d'execució entre ambdós sectors.

Art. 35. Obligacions i deures legals dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Els propietaris dels terrenys situats en sòl urbanitzable estan obligats al compliment dels deures legals següents:

a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a sistemes generals, dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes) i altres terrenys dotacionals que s'inclouguin en la unitat d'actuació.

b) Cedir a l'Ajuntament el 10% de l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable.

c) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i les construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, constituint-se obligatòriament entitats de conservació.

d) Sol·licitar llicència d'edificació, amb el compliment previ dels deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.

e) Edificar els solars en el termini fixat en la preceptiva llicència.

f) Destinar efectivament els terrenys i construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.

g) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.

h) Complir les normes sobre protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic.

2. El repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis s'efectuarà a través dels sistemes de compensació o cooperació.

Art. 36. Edificació en sòl urbanitzable

1. Les facultats d'edificació contemplades en els sectors de sòl urbanitzable no podran ser exercides fins que no siguin aprovats els plans parcials corresponents en cada sector, s'hagin complimentat els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització previstes en aquells sectors, amb la formalització prèvia de les cessions obligatòries del planejament, mitjançant el projecte de compensació o de reparcel·lació, per la qual cosa, fins que no es donin aquestes circumstàncies, no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals del municipi o aquelles altres de caràcter provisional previstes en la legislació vigent.

2. En sòl urbanitzable, una vegada aprovat el pla parcial, el projecte de compensació o de reparcel·lació i el projecte d'urbanització corresponent, es podrà edificar abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats en l'article 41 del Reglament de gestió urbanística.

CAPÍTOL V. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Art. 37. Definició

Constitueixen el sòl rústic o no urbanitzable els terrenys del terme municipal que el PGOU classifica com a sòl rústic; particularment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats per tal que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-los com a terrenys inadeguats per al desenvolupament urbà.

Art. 38. Parcel·lacions en sòl rústic

1. En sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

2. La segregació o divisió de finques classificades com a sòl rústic estarà subjecta a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic.

TÍTOL III. SISTEMES GENERALS

CAPÍTOL I. DEFINICIONS

Art. 39. 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 PGOU, conformement al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi d'Inca.

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

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

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

Art. 40. Regulació dels sistemes generals

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

2. Els paràmetres edificatoris aplicables al SS GG Sport Inca seran els propis de l'ordenança aplicables als equipaments regulats en l'article 151. A la resta de Sistemes Generals els seran d'aplicació els paràmetres regulats a l'art. 148 d'aquestes Normes.

Art. 41. Sistema general d'equipament comunitari (SGEC)

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius o privats al servei de tot el municipi. El règim d'usos serà l'establert al títol VI i edificació serà l'establert en la normativa o directrius incloses en les fitxes de cada sistema. Per a la seva funció poden ser dels tipus següents:

1. SOCIOCULTURAL (SGEC/SC)

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

2. DOCENT (SGEC/DO)

Comprèn els centres destinats a l'ensenyança al servei de tot el municipi, com col·legis d'educació infantil i primària, instituts, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del mateix tipus, ja siguin públics o col·lectius o privats.

3. ASSISTENCIAL (SGEC/AS)

Comprèn els serveis d'atenció a les persones, com les residències de majors, minusvàlids, etc, ja siguin públics o col·lectius o privats.

4. ADMINISTRATIU – INSTITUCIONAL (SGEC/AD)

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

5. ESPORTIU (SGEC/ES)

Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat, de domini públic o col·lectiu o privat, com poliesportius, camps de futbol, etc.

6. SEGURETAT (SGEC/SE)

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

7. SANITARI (SGEC/SA)

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

8. RELIGIÓS (SGEC/RL)

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

9. FUNERARI (SGEC/F)

Comprèn les activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament, al servei de tota la comunitat. A la parcel·la funerària situada dins el polígon industrial i fora del recinte del cementeri municipal no s'hi permetran els enterraments

10. COMERCIAL (SGEC/CO)

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

11. ESPECTACLES PÚBLICS

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

12. ESTABLIMENTS PÚBLICS (IU)

Comprèn les grans instal·lacions destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

Art. 42. Sistema general de comunicacions i d'infraestructures (SGCI)

Els sistemes generals de comunicacions i d'infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i els 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 en el títol VI de les presents Normes i en la normativa o directrius incloses en les fitxes de sistemes, a més de l'especificada a la normativa aplicable.

Per la seva funció, es poden distingir els tipus següents:

1. XARXA VIÀRIA (SGCI/RV)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat en l'interior del terme i d'accessibilitat des de l'exterior i cap a l'exterior, com autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. Són representats gràficament en els plànols a escala 1:10.000, B.SGC. També compren els aparcaments que s'hi puguin construir.

2. INSTAL·LACIONS I SERVEIS (SGCI/IS)

Comprèn els terrenys, les instal·lacions i les reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries de subministrament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i cap a l'exterior, centres de producció, emmagatzematge i alimentadors de distribució de gas, dipòsits de subministrament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 kW y 66 kW, subestacions elèctriques...

3. TRANSPORTS (SGCI/TP)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions destinats al transport de persones i de mercaderies amb àmbit municipal, extramunicipal i extraprovincial, com ferrocarril de Mallorca i estació d'autobusos, així com els aparcaments que s'hi puguin construir dins d'aquestes instal·lacions.

4. TELECOMUNICACIONS (SGCI/TC)

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

5. APARCAMENTS (SGCI/AP)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions destinats a l'aparcament de vehicles. Aquests terrenys podran tenir aquest ús exclusiu o bé compartir-lo amb els de la resta de tipus del sistema general de comunicacions i d'infraestructures (SGCI)

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

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

El règim d'usos i d'edificació serà l'enunciat en el títol VI, en la normativa o les directrius incloses en les fitxes de sistemes, a més d'allò que indiqui la normativa específica que li sigui aplicable.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

Art. 44. Desenvolupament per planejament de detall

1. Els sistemes generals es podran desenvolupar per unitats completes o per parts diferenciables; a aquests efectes, l'Ajuntament delimitarà els corresponents polígons, unitats d'actuació o, si escau, actuacions aïllades.

2. El desenvolupament dels sistemes generals les determinacions dels quals contingui el PGOU o elements d'aquests s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, d'acord amb la matèria específica.

3. Malgrat el que s'especifica en el paràgraf anterior, l'Ajuntament haurà d'acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals per mitjà de pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes en el PGOU o quan resulti convenient precisar la coordinació entre la implantació de l'element i el seu entorn més immediat.

4. Fins que siguin formulats els plans especials als quals es refereix l'apartat anterior, i llevat d'indicació en contra d'aquestes Normes, tota intervenció que tendeixi a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari coherent amb les determinacions del PGOU i se subjectarà a les normes d'aquestes, en especial a les classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants que el PGOU estableixi.

Art. 45. Procediment general per a l'obtenció dels sistemes generals

1. Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat per les presents Normes per mitjà 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 de les activitats als quals es destina l'esmentat sòl o que s'hi ubiquen.

Art. 46. Execució dels sistemes generals

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

Art. 47. Execució material

L'execució de les obres i les instal·lacions dels sistemes generals serà realitzada per l'Administració pública i pels particulars, d'acord amb les previsions de les Normes i, si escau, conformement a allò que determinen els plans especials en cada classe de sòl.

El desenvolupament dels sistemes generals que vinguin definits i determinats en el pla s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic corresponent en funció de la seva matèria.

TÍTOL IV. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**CAPÍTOL I. COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ**

Art. 48. Objecte

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

Art. 49. Formes d'intervenció

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

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

Art. 50. Actes subjectes a llicència urbanística

- Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal.
- Estan subjectes, igualment, a llicència prèvia els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats en els articles 2 i 6 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (d'ara endavant LDU) i, en general, qualsevol activitat de realització d'obres i les d'ús en general.
- En tot cas estan sotmeses a llicència municipal prèvia totes les activi-

tats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; les parcel·lacions, segregacions o qualssevol altres actes de divisió de finques o predis en sòl rústic; instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems i la modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors i la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

Art. 51. Procediment per atorgar llicències

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

Art. 52. Competència i òrgan municipal competent

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

Art. 53. Tipus bàsics de llicències urbanístiques

Les llicències urbanístiques corresponen als tipus següents:

- Parcel·lació.
- Urbanització.
- Obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, com també les de conservació, reparació i millora.
- Obres menors.
- Primera utilització de les edificacions o modificació d'ús.

Art. 54. Abast i contingut de la llicència

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercer i no podran ser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

2. Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes Normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament (com també les implícites definides al PGOU) segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'usos.

3. No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

4. La llicència urbanística no eximeix el seu titular de l'obligació d'obtenir-ne qualsevol altra exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

Art. 55. Llicències de parcel·lació

1. Està subjecte a llicència municipal prèvia qualsevol acte d'alteració de parcel·les que es dugui a terme en els sòls classificats pel PGOU com a urbans, urbanitzables i rústics. No es podran realitzar parcel·lacions en sòl urbanitzable fins que estigui aprovat el corresponent pla parcial.

2. Les llicències de parcel·lació es concediran sobre la base d'un projecte amb el contingut següent:

a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seves característiques d'acord amb les determinacions de les Normes sobre les quals es fonamenti. S'hi descriurà, amb referència a les dades cadastrals, cada finca original existent indicant, si escau, les servituds i les càrregues que la gravin i cadascuna de les noves parcel·les, havent-se d'acreditar la seva adequació a l'ús que les Normes li assigna i que, si és procedent, són aptes per a l'edificació.

b) Plànols d'estat actual, a escala com a màxim a 1:1.000, on s'assenyalin les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i l'arbrat existents i els usos dels terrenys.

c) Plànol de parcel·lació a escala com a màxim a 1:1.000.

d) Determinació del nombre màxim d'habitatges en parcel·les resultants.

e) Fotocòpia dels rebuts de contribució cadastral de cada una de les parcel·les actuals.

3. Malgrat tot, la llicència de parcel·lació urbanística s'entendrà concedida amb els acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació i compensació i es podrà concedir, simultàniament, amb els d'aprovació definitiva dels plans parcials, especials i estudis de detall que incloguin documentació suficient, fent-se constar expressament aquesta circumstància en l'acord d'aprovació.

4. La llicència de parcel·lació autoritza a partonar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tota divisió material de terrenys que s'efectuï sense la llicència de parcel·lació preceptiva o amb infracció d'aquesta llicència, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que escaigui, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertoqui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

5. Les segregacions o parcel·lacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la Llei del sòl rústic de la CAIB i al present PGOU i, a més de la documentació abans assenyalada, hauran d'aportar una certificació registral.

Art. 56. Llicències d'urbanització

1. Les obres d'urbanització de caràcter complementari o puntual, no incloses en un projecte d'urbanització, i les de mera conservació i manteniment es tramiten anàlogament a les llicències d'edificació, o simultàniament amb aquestes últimes si fossin merament complementàries d'aquelles altres.

2. Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació dels projectes d'urbanització corresponents, sense perjudici que en aquests projectes es pugui condicionar l'execució dels treballs a l'obtenció d'un ulterior permís d'inici d'obres amb el compliment previ dels requisits complementaris que restassin pendents.

3. Autoritzat l'inici de les obres d'urbanització per l'Ajuntament i notificada pel promotor, amb antelació mínima de quinze (15) dies, la seva intenció d'iniciar-les, es fixarà data per a la signatura de l'acte de comprovació del replanteig. El termini d'execució de les obres d'urbanització serà comptador a partir de l'endemà de la signatura de l'esmentada acta. Durant l'execució de les obres, l'autoritat municipal exercirà les funcions d'inspecció tècnica i urbanística i de vigilància i control d'aquelles obres, d'acord amb la normativa municipal vigent.

4. Finalitzades les obres d'execució, el promotor haurà de sol·licitar la recepció municipal de les obres, acompanyant els certificats final de l'obra dels tècnics que les hagin dirigits.

Art. 57. Llicències per a moviment de terres a sòl rústic.

1. Estan sotmesos a llicència municipal prèvia els moviments de terra com els desmunts, explanacions, excavacions i terraplens, excepte en aquells supòsits en què estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització prèviament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.

2. L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma que pugui dificultar la destinació prevista en les Normes o l'harmonia del paisatge. Així mateix, haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

Art. 58. Llicències per a obres d'edificació

1. L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat sigui conforme a l'ordenació urbanística aplicable.

2. Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, visat pel col·legi professional corresponent. La documentació incompleta interromp el còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Una vegada informat favorablement el projecte sobre compliment urbanístic, amb les modificacions que siguin procedents, es notificarà a la persona interessada, als efectes de la redacció del projecte d'execució, que s'ajustarà estrictament a l'esmentat informe del servei tècnic municipal. Per autoritzar l'inici de les obres s'exigirà la presentació del projecte d'execució; en cas que fos necessari, s'ha d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de xarxes d'infraestructures.

Quant al projecte bàsic i d'execució, s'haurà de tenir en compte allò que estableixen els articles 6 i 7 de l'LDU.

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

a) Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la al planejament aplicable.

b) En sòl urbà s'acreditarà la conversió prèvia de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i edificació en els termes de l'article 40 del Reglament de gestió urbanística.

c) Fotografies de la parcel·la i les seves confrontants des del vial al qual fa front, on s'aprecin les característiques d'aquest últim.

d) Plànol de situació a escala 1:1000 damunt plànol d'ordenació i zonificació del PGOU, i a escala 1:5000 del plànol d'Estructura general i orgànica per a parcel·les rústiques.

e) Topogràfic del solar en el qual estiguin marcats els arbres existents, com també la rasant de la voravia.

f) S'ha de presentar imprès d'estadística d'edificació i habitatge del M.O.P.T.M.A.

4. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència, es liquidaran i abonaran les taxes municipals corresponents, com també es realitzaran tots els tràmits d'indole específica que fossin exigibles, d'acord amb les presents Normes, amb el planejament de desenvolupament aplicable i amb les ordenances municipals.

En cas d'obres a sòl rústic es presentarà a més a més:

a) Llicència d'obres de l'edificació existent o documentació justificativa de la seva legalitat, pel cas d'obres de reforma.

b) S'ha de presentar certificat del tècnic autor del projecte sobre el nombre d'edificacions existents a la parcel·la, especificant el seu ús i les característiques urbanístiques de cada una d'elles. En cas que no n'hi hagués cap es farà

constar així.

c) S'ha d'aportar certificació registral de domini i de càrregues a partir de les quals sigui possible establir les superfícies mínimes exigibles i les dates i causes de les possibles segregacions o divisions.

Art. 59. Llicències d'obres menors

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

Art. 60. Llicència per demolir construccions

1. Les sol·licituds de llicència per demolir i enderrocar construccions es presentaran subscrietes per la persona interessada o per la persona que la representi i pel facultatiu designat per dirigir-les.

2. A la sol·licitud de llicència s'adjuntaran els documents següents:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1:1000 damunt plànol d'ordenació i zonificació del PGOU.

b) Projecte tècnic visat pel corresponent col·legi professional que contindrà memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i la coordinació d'aquests últims, com també de les mesures de protecció ambiental, pols, renous, recuperació d'enderrocs, i precaucions que s'hagin de prendre en relació amb la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.

c) S'hauran de complir les especificacions indicades al Pla Director Sectorial de Residus de construcció i demolició.

d) Fotografies a les quals es pugui apreciar si en l'obra que s'hagi d'enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent col·legi oficial, i

f) Designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.

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

Art. 61. Control de projectes i esmena de deficiències

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

Art. 62. Termini de resolució de llicències

S'atorgaran o denegaran en el termini prevists a la LDU de la CAIB, Llei 12/1999, de 23 de desembre i altra legislació aplicable.

Art. 63. Silenci administratiu

Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per resoldre la llicència sense que per l'autoritat municipal s'hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu en la forma legalment establerta.

Art. 64. Transmissió de llicències d'obres

Les llicències es podran transmetre, comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat, mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou o aportant, en altre cas, el document que acrediti la nova titularitat; aquesta última haurà d'assumir totes les càrregues derivades de la llicència. En el supòsit que les càrregues constin en escriptura pública, s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats. Sense el compliment d'aquests requisits, les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular de la llicència.

Art. 65. Iniciació, pròrroques, caducitat i suspensió de llicències d'obres

1. L'Autoritat municipal competent fixarà en l'acte d'atorgament de la llicència els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. Aquest darrer no serà superior a 24 mesos.

2. Les activitats autoritzades per llicència s'hauran d'iniciar dins els ter-

minis fixats en l'acte del seu atorgament, que serà de sis mesos comptadors a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.

3. En tot allò referent al règim de pròrroques, tant de l'inici com de la conclusió de les obres, es tindrà en compte el que disposa la legislació urbanística aplicable (Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears).

4. Transcorreguts els terminis legals fixats, les llicències caducaran i s'extingirà el dret a edificar per incompliment d'aquelles últimes, per mitjà de la seva declaració formal, amb instrucció prèvia d'expedient i amb audiència a la persona interessada. Una vegada extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, llevat de les obres estrictament necessàries per garantir la seguretat de persones i de béns i el valor de l'edificació ja realitzada, amb autorització i ordre prèvies de l'Administració.

5. Les llicències quedaran sense efecte si s'incomplissin les condicions a les quals estiguessin subordinades.

6. Les obres que s'executin amb la llicència caducada o sense efecte, llevat dels treballs de seguretat i de manteniment permesos per l'autoritat municipal, es consideraran com a no autoritzades i donaran lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executores que escaiguin.

Art. 66. Modificació de les llicències d'obres

1. Les modificacions durant l'execució de les obres que tinguin per objecte variar el nombre d'habitacles, locals, o places turístiques autoritzades o comportin alteració de les condicions d'ús del sòl, alçada, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa, hauran de ser prèviament autoritzades per l'autoritat municipal i no es podran iniciar les obres de modificació fins que hagi recaigut l'autorització. Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que es trobin situades a àrees de protecció del patrimoni o es realitzin en edificis catalogats.

2. Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat, hauran de ser subscrietes pel titular de la llicència i el tècnic director de les obres.

3. En tot el que no queda regulat en aquestes Normes, s'haurà de tenir en compte l'article 5 de l'LDU.

Art. 67. Llicències de primera utilització

1. Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar la posada en ús d'aquells edificis, amb comprovació prèvia que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions en les quals la llicència fou concedida. Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb canvi d'ús o sense.

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

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

— Liquidació final del cost de l'obra, a la qual figurin l'execució material, l'estudi de seguretat i salut, el projecte d'infraestructures de telecomunicacions i el projecte de tractament de residus.

3. El termini per resoldre la llicència de primera utilització serà d'un (1) mes, llevat de deficiències esmenables, comptador des de la presentació de la totalitat de la documentació expressada en l'apartat anterior. Rebuda la comunicació a què es refereix el punt 2 anterior, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final efectuaran i emetran informe, fent-hi constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la llicència atorgada i si en la construcció s'ha tingut en compte el previst en les ordenances presents i, així mateix, si s'han reparat els danys i els perjudicis causats en la via pública i si s'ha construït la voravia davant l'edifici en qüestió. A continuació, serà expedit, si escau, el certificat municipal d'acabament d'obres i llicència d'ús, necessari per a la seva ocupació.

4. L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix els sol·licitants, constructors i tècnics de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivàs d'error o falsedat que els fos imputable. Tampoc no els eximeix dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a què fa referència la legislació urbanística aplicable.

Art. 68. Cèdules d'habitabilitat

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

Art. 69. Llicències d'activitats

S'haurà de tenir en compte, quant al seu règim jurídic i procediment d'autorització, la Llei 8/1995, de 30 de març, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22 d'abril de 1995) d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, com també la normativa de desenvolupament que es dicti.

Art. 70. Llicències per a obres i usos de caràcter provisional

1. L'Autoritat municipal, previ informe de la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca, sempre que no dificultin l'execució dels plans, podrà autoritzar usos i obres justificades de caràcter provisional, que s'hauran de demolir o eradicar quan així ho acordàs l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització.

2. Als efectes de garantir l'absència de costos per a la Corporació, en el cas que, realitzada l'obra o instal·lat l'ús, l'interessat no executàs la demolició quan ho acordàs la Corporació, pels serveis tècnics municipals es valorarà el cost de l'esmentada demolició o eradicació, exigint a l'interessat, la presentació d'aval per la quantia resultant, abans de l'autorització, sense perjudici de la seva obligació d'abonar el major cost que pogués resultar quan efectivament es realitzi la demolició.

3. A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar la renúncia del propietari, el dret d'indemnització per la demolició o eradicació de l'ús, formalitzada en document públic.

Les llicències així concedides no seran eficaces sense la prèvia inscripció en el Registre de la propietat de la renúncia per l'interessat a tot dret a indemnització derivat de l'ordre de demolició o d'eradicació de l'ús. L'Administració podrà exigir el document acreditatiu de tal extrem.

Art. 71. Exempler de l'obra i cartell

Els documents que acrediti la concessió de llicència d'acord amb els anteriors articles romandran sempre on les obres es duiguin a terme i seran exhibits a l'autoritat municipal o als seus agents delegats, a petició seva.

Igualment, serà obligatori col·locar en l'obra, en lloc visible des de la via pública, un cartell de 60 x 80 cm en què consti en lletres negres sobre fons blanc:

- "Ajuntament d'Inca"
- Nom i llinatges o raó social del promotor o titular de la llicència.
- Número de llicència i data de concessió.
- Termini d'execució.
- Ordenança que s'aplica.
- Nombre de plantes, amb inclusió dels soterranis.
- Nom i llinatges dels tècnics directores de l'obra; tècnics directores de l'execució de l'obra i denominació de l'empresa constructora.

Art. 72. Característiques de la documentació

1. Tota la documentació es presentarà guardada en carpetes i s'ajustarà a la Norma UNE 1027 que defineix el format i el plegat per a arxivadors A4. La mida dels expedients plegats serà de 210 x 297 mm. Tots els documents es presentaran amb claredat de dibuix i exactitud indispensable en aquests treballs.

2. La documentació prevista es presentarà en tres exemplars; l'Ajuntament pot requerir la persona peticionària perquè presenti altres exemplars per traslladar-los als organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol punt de la petició de la llicència formulada.

3. En quant a la documentació mínima de cada projecte s'estarà al que determini la normativa sectorial pertinent o recomanacions del Col·legi professional corresponent.

CAPÍTOL II. ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES

Art. 73. Ordres d'execució i suspensió d'obres

1. Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades pel batle, l'Ajuntament exerceix la seva competència per tal d'imposar o de restablir l'ordenació urbanística infringida, d'exigir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i d'assegurar, eventualment, l'eficàcia de les decisions que adopti per esguard de l'interès públic urbanístic i del compliment de les disposicions generals vigents.

2. L'incompliment de les ordres d'execució i de suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que escaigui per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats en tot allò que no excedeixi del límit dels seus deures. Es podran denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pugui ser constituït de delictes o de falta.

3. L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix,

haurà de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.

4. L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà, per part de l'Ajuntament, l'adopció de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat podrà ordenar la retirada dels materials preparats per ser utilitzats en l'obra i la maquinària que s'hi hagi d'usar, procedir per si mateix a la seva retirada en cas que no ho faci la persona interessada o precintat-la i impedir definitivament els usos a què doni lloc.

CAPÍTOL III. INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Art. 74. Organització i funcions de la inspecció urbanística

S'atendrà al contingut i a les determinacions del títol II, inspecció urbanística, de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

Art. 75. Delictes contra l'ordenació del territori

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

— Construcció no autoritzada en sòls destinats a vials, zones verdes, béns de domini públic o llocs que tinguin legalment o administrativament reconegut el seu valor paisatgístic, ecològic, artístic, històric o cultural, o que pels mateixos motius hagin estat considerats d'especial protecció.

— L'edificació no autoritzable en sòl rústic.

— L'enderrocament o l'alteració greu d'edifici singularment protegit pel seu interès històric, artístic, cultural o monumental.

— Els danys causats a un arxiu, registre, museu, biblioteca, centre docent, gabinet científic, institució anàloga o en béns de valor històric, artístic, científic, cultural o monumental, com també en jaciments arqueològics.

— Les emissions, els abocaments, les radiacions, les extraccions o excavacions, els enderrocaments, els renous, les vibracions, les injeccions o els dipòsits que afectin l'atmosfera, el sòl, el subsòl o les aigües terrestres, marítimes o subterranies, com també les captacions d'aigües que puguin perjudicar greument l'equilibri dels sistemes naturals, tot això en contravenció dels lleis o d'altres disposicions de caràcter general protectores del medi ambient.

— L'establiment de dipòsits o d'abocadors d'enderrocs o de residus sòlids o líquids que siguin tòxics o perillosos i que puguin perjudicar greument l'equilibri dels sistemes naturals o la salut de les persones.

— Els danys greus produïts en algun dels elements que hagin servit per qualificar un espai com a natural protegit.

Art. 76. Infraccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística i prescripció

1. S'atendrà al contingut i a les determinacions dels títols III, IV i V de l'LDU.

2. Supletòriament, i en tot allò que no estigui regulat, regirà la legislació estatal aplicable.

CAPÍTOL IV. DEURES DE CONSERVACIÓ

Art. 77. Deure de conservació de les edificacions

1. Els propietaris de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, terrenys, jardins, cartells i instal·lacions hauran de conservar-les en estat que en garanteixi la seguretat, la salubritat i l'ornament públic, havent de realitzar amb aquesta finalitat les obres de manteniment, de reparació o de reposició que resultin necessàries. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana.

2. El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica.

Art. 78. Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions

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

Art. 79. Ordres d'execució i límit del deure de conservació

1. L'autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, d'ur-

banitzacions particulars i d'edificacions.

2. L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.

3. Malgrat això, quan l'ordre d'execució excedeixi el límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret que l'Administració responsable de l'esmentat excés en la reparació financï o assumeixi aquella part del cost que superï el deure de conservació.

Art. 80. Supòsits legals per a la declaració de ruïna

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

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

TÍTOL V. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Art. 81. Edificis fora d'ordenació

1. Són edificis o instal·lacions fora d'ordenació els que, per estar afectats per operacions de remodelació urbana, s'assenyalen en el plànol corresponent i a l'annex 4 de la memòria del pla, d'acord amb l'article 1 de la Llei 8/1988, d'1 de juny, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

2. En edificis i instal·lacions fora d'ordenació únicament es podran realitzar les obres permeses per la Llei 8/1988.

3. Tindran la consideració d'edificis i d'instal·lacions fora d'ordenació els que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes en els instruments de planejament general o l'ús de les quals contravenen les condicions d'acord amb les quals s'autoritzen així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de vuit anys fixat a l'article 73 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

En aquests edificis mentre es mantengui la qualificació de fora d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra ni tan sols les previstes a l'apartat 3 de l'article 1 d'aquesta Llei.

Els edificis o les instal·lacions que es construeixin a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i que quedin qualificats com a fora d'ordenació, d'acord amb allò que es preveu en aquest article, no podran obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram i telèfon.

Art. 82. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent, disconformes amb el PGOU

1. D'acord amb l'article 3 de la Llei 8/1988, en els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits prevists en l'article 5.1 transitòriament fins a la seva substitució, podran realitzar-s'hi les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:

Situació 1ª.

Edificis on l'alçària, la superfície o el volum edificats dels quals excedeixi els permesos per les ordenances.

Regulació: en aquests edificis es permetran:

- Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum ni de superfície construïda, ni d'alçària.

Situació 2ª.

Edificis on l'alçària excedeixi en menys d'un 10% l'alçada màxima permesa o l'edificabilitat dels quals no excedeixi la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diferents de les restants limitacions de paràmetres urbanístics en cadascuna de les zones.

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

Regulació: es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1ª., com també les d'ampliació fins el màxim dels parà-

metres de superfície o volum edificable permesos per les normes urbanístiques en cadascuna de les zones. Les dites obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació, d'una banda, a la tipologia original de l'edifici, fins i tot en el cas que s'incompleixin les determinacions d'ocupació, de profunditat edificable o de separacions, i, de l'altra, a la correcta integració en el seu entorn.

2. En les situacions 1ª. i 2ª. es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis, amb la prèvia tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que les dites obres suposin increment de la superfície o del volum màxim edificable o dels paràmetres d'ocupació, de separacions i d'alçària.

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'haurà d'adaptar a les condicions d'edificació definides en la seva ordenança corresponent, llevat la separació mínima a partions.

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

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

Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la seva correcta integració a l'entorn, sense perjudici de les normes específiques especials de protecció aplicables als edificis inclosos en el Catàleg.

Als edificis inclosos en el Catàleg no se'ls aplicaran les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la fitxa particularitzada.

3. 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 excedeixin en la seva edificabilitat projectada respecte a la normativa vigent, es podran finalitzar sol·licitant una nova llicència, que s'haurà d'ajustar als paràmetres màxims de la llicència original sense augment de l'edificabilitat o el volum efectivament construït.

Art. 83. Edificis existents en sòl rústic

Als edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent en sòl rústic se'ls aplicaran les disposicions generals contingudes en els articles anteriors i, en particular, les següents:

a) Sempre que la parcel·la no s'hagi constituït amb infracció de la legislació agrària o de la normativa urbanística sobre parcel·la mínima l'incompliment de la parcel·la mínima establerta en les disposicions particulars de cada zona, quan es tracti de parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'aprovació inicial, es considerarà com l'incompliment d'un paràmetre edificador més, als efectes d'establir en quina situació es troba l'edifici segons els articles esmentats. És a dir, els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació establerts en les disposicions particulars s'aplicaran a la superfície real de la parcel·la.

b) En les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, es podran realitzar les obres permeses en edificis que es troben en la situació 2ª., segons l'article 82.

TÍTOL VI. NORMES REGULADORES DELS USOS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 84. Objecte

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

Art. 85. Aplicació

A més dels preceptes reguladors dels usos, s'hauran de complir les normes generals de l'edificació i, si escau, les ordenances de zona que corresponguin, d'acord amb la localització del sòl, de l'edifici o de la instal·lació.

Art. 86. Estructura general dels usos

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

1. Segons la seva assignació urbanística:

- Ús global
- Ús detallat

2. Segons la seva utilització, els usos els classifiquen en tres grups:

- Ús públic
- Ús col·lectiu
- Ús privat

3. Segons la seva titularitat:

- Usos de domini públic
- Usos de domini privat

4. Segons la seva compatibilitat:

- Usos permesos
- Usos condicionats
- Usos prohibits

Art. 87. Definicions

1. Ús global i detallat.

Ús global és el que estableix el PGOU 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 ésser:

- a) Usos globals lucratiu; és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.
- b) Usos globals no lucratiu, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat. Ús detallat és el contemplat de forma més detallada en el PGOU per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

2. Usos públic, col·lectiu i privat.

Ús públic és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que, pel que fa al cas, estableix la llei.

Ús col·lectiu és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.

Ús privat és el que desenvolupen els particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

3. Ús de domini públic i privat.

Ús de domini públic: en compliment dels articles 19.1.c) i 29.1.d) i e) del Reglament de planejament, el PGOU determina la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

Ús de domini privat: en compliment dels articles 19.1.c) i 29.1.d) del Reglament de planejament, el PGOU proposa la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

4. Ús permès, condicionat i prohibit.

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

Ús condicionat és aquell que està subjecte a una autorització prèvia d'acord amb el compliment de determinats requisits legals.

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

Art. 88. Classificació dels usos globals i detallats

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

Usos generals globals detallats

Rural:

0. Rural (primari)
- 0.1. Agrícola – ramader
- 0.2. Extractiu
- 0.3. Mediambiental
- 0.4. Activitats complementàries

Residencial:

1. Residencial unifamiliar
- 1.1. Habitatge unifamiliar
2. Residencial plurifamiliar
- 2.1. Habitatge col·lectiu o plurifamiliar
- 2.2. Residències comunitàries

Productiu:

3. Industrial (secundari)
- 3.1. Industrial
- 3.2. Magatzems
- 3.3. Tallers industrials
4. Serveis (terciari)
- 4.1. Comercial
- 4.2. Administratiu (bancs i oficines)
- 4.3. Turístic
- 4.4. Establiments públics

Dotacional:

5. Equipaments comunitaris
- 5.1. Sociocultural
- 5.2. Docent
- 5.3. Assistencial
- 5.4. Administratiu – institucional

- 5.5. Esportiu
- 5.6. Seguretat
- 5.7. Sanitari
- 5.8. Religios
- 5.9. Funerari
- 5.10. Comercial
- 5.11. Espectacles públics
- 5.12. Establiments públics
6. Comunicacions i infraestructures
- 6.1. Xarxa viària
- 6.2. Instal·lacions i serveis
- 6.3. Transport
- 6.4. Telecomunicacions
- 6.5. Aparcaments vehicles
7. Espais lliures
- 7.1. Espais lliures d'ús i domini públics
- 7.2. Espais lliures privats

Art. 89. Ús global rural (primari) (0)

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

Classificació i definició dels usos detallats: se subdivideixen en els usos detallats següents:

0.1. ÚS AGRÍCOLA – RAMADER

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

0.2. ÚS EXTRACTIU

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

0.3. ÚS MEDIAMBIENTAL

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

0.4. ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES

Seràn considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'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 de sòl rústic, d'acord amb la Matriu d'Ordenació de Sòl Rústic establerta a l'article 3 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre.

Art. 90. Ús residencial unifamiliar (1)

És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. És el que, albergant una sola família en el total d'un edifici, constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral i té accés exclusiu des de la via pública.

Art. 91. Ús residencial plurifamiliar (2)

És l'ús corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Classificació i definició dels usos detallats:

2.1. HABITATGE COL·LECTIU O PLURIFAMILIAR

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

— 2.1.a) Residencial apartat (RA): es tracta de dos habitatges adossats, en una mateixa parcel·la, amb accessos independents en planta baixa.

— 2.1.b) Residencial agrupat (Ra): format per un conjunt d'habitatges en una mateixa parcel·la que formen un únic cos d'edificació, amb accessos independents.

— 2.1.c) Residencial plurifamiliar: format per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARI

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

Art. 92. Ús industrial (secundari) (3)

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

Es prohibeixen dins el sòl urbà, excepte polígons industrials, la implantació de noves activitats destinades a fusteries, ferreries, tallers de portams i tançaments metàl·lics, tallers de xapa i pintura, comerç i emmagatzematge de productes fitosanitaris, indústries d'elaboració de pa i derivats industrial i magatzems de material de construcció.

Classificació i definició dels usos detallats:

3.1. INDUSTRIAL

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

Ateses les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, es distingeixen tres categories d'usos industrials.

a) Categoria 1a.: compren aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o motors de baixa potència que no produeixen renou ni vibracions.

b) Categoria 2a.: aquest tipus d'activitats han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprenen les indústries que per les seves característiques no molesten per despreniment de gasos, pols, olors o donin lloc a renous i vibracions que puguin ésser causa de molèsties per als veïns.

c) Categoria 3a.: comprenen aquelles que encara amb l'adopció de mesures correctores, poden originar molèsties per a l'habitatge, per això en general no s'admetran contigües a habitatges, s'hauran d'instal·lar en el Polígon Industrial.

3.2. MAGATZEMS

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

Per les molèsties que puguin representar a l'entorn urbà, es distingeixen tres categories d'aquest tipus:

Categoria 1a.: els béns o materials objecte d'emmagatzematge que no produeixen molèsties degudes a producció d'olors, despreniment de gasos o pols, renou inevitable en la seva manipulació, ni poden ésser causa de perills per explosió o incendis. Les operacions de càrrega o descàrrega es poden desenvolupar amb facilitat i rapidesa i el transport es pot realitzar mitjançant furgonetes (càrregues menors o iguals a 3.500 kg).

Categoria 2a.: els béns o materials que tenen les condicions específiques detallades per a la categoria 1a., encara que les operacions de càrrega i descàrrega han de menester un temps major, produint interferències més perllongades a l'espai urbà o bé si per als transports calen vehicles de tonatge major.

Categoria 3a.: dels béns o materials objecte d'emmagatzematge se'n deriven alguns tipus de molèsties o perills abans esmentats.

3.3. TALLERS INDUSTRIALS

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i de conservació de maquinària, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintorereries i similars.

Ateses les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, es distingeixen tres categories d'usos de tallers:

Categoria 1a.: compren aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o motors de baixa potència que no produeixen renou ni vibracions.

Categoria 2a.: aquest tipus d'activitats han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers que per les seves característiques no molesten per despreniment de gasos, pols, olors o donin lloc a renous i vibracions que puguin ésser causa de molèsties per als veïns, i que compleixen les condicions següents:

Categoria 3a.: comprenen aquelles que encara amb l'adopció de mesures correctores, poden originar molèsties per a l'habitatge, per això en general no s'admetran contigües a habitatges, s'hauran d'instal·lar en el Polígon Industrial.

La determinació de les categories de l'activitat s'establirà en cada cas en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill, estant tipificat com activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses les que desenvolupa el Decret 19/1996, de 8 de febrer, pel que s'aprova el Nomenclador d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, subjectes a qualificació.

Les valoracions, de 0 a 5 que fa l'esmentat nomenclador, de les causes i els seus graus d'intensitat, per a cada tipus d'activitat, podrà determinar la classificació de l'activitat en la categoria que correspongui al nombre major dels que avaluen els possibles perills i molèsties.

A més dels motius de molèstia o perill assenyalats, es consideraran per a la inclusió d'una activitat, en una o altra categoria, els efectes secundaris següents:

— Tipus de transport i operacions de càrrega i descàrrega que requereix l'activitat.

— Instal·lacions visibles a les quals doni lloc.

— Aglomeracions del personal que són previsibles en funció del nombre de treballadors.

Art. 93. Ús serveis (terciari) (4)

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

Classificació i definició dels usos detallats:

4.1. ÚS COMERCIAL

Activitats d'ús privat o col·lectiu així definides en l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears, Llei 11/2001, 15 de juny, i el seu règim d'autoritzacions es regularà d'acord amb l'esmentada llei.

4.2. ÚS ADMINISTRATIU (BANCS I OFICINES)

Activitats d'ús privat, col·lectiu 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.

4.3. ÚS TURÍSTIC

Activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència ocasional i transitòria, que no es poden incloure, per les seves específiques característiques, en el ús global d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, apartaments turístics, etc.

4.4. ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS

Activitats d'ús col·lectiu o privat integrades en el sector de la restauració i destinats a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

4.5. ESPECTACLES PÚBLICS

Activitats d'ús col·lectiu o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos, que es realitzen en edificis, locals i instal·lacions com sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc. També s'inclouen, a títol d'exemple, els parcs d'atraccions, zoològics, jardins botànics, aquaris, places de toros, cirques, com també els que figuren en els apartats 1 del grup I i apartats 4, 5 i 6 del grup III del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

Art. 94. Ús equipaments comunitaris (5)

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, com defensa, administració, esplai, sanitat, assistència social, educació, religió, formació ocupacional, etc. Classificació i definició dels usos detallats: l'ús d'equipaments es classifica, d'acord amb el caràcter de l'activitat i del grup social al qual s'adreça, en els usos detallats següents:

5.1. SOCIOCULTURAL

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la custòdia, la transmissió i la conservació dels coneixements, l'exhibició de les arts i la investigació, les activitats socioculturals de relació o d'associació, com també les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i d'exposicions, biblioteques, arxius, museus, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviues, seus de club, etc.

5.2. DOCENT

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

5.3. ASSISTENCIAL

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxímanies, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

5.4. ADMINISTRATIU – INSTITUCIONAL

Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració estatal, autonòmica o local. Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, Govern balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

5.5. ESPORTIU

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, l'ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos, com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, com també els continguts en els apartats 2 i 3 de l'annex del 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 Autònoma destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns i les activitats servidores de les anteriors. S'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 d'ús públic, privat o col·lectiu, destinades a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que

la de 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 d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, com també els usos lligats a aquest últim 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. FUNERARI

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

5.10. COMERCIAL

Activitats d'ús públic així definides en l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Llei 11/2001, 15 de juny). Correspon a aquelles reserves de sòl així qualificades en el PGOU.

5.11. ESPECTACLES PÚBLICS

Activitats d'ús públic, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos, que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions com sales de cine, teatros, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc. També s'inclouen, a títol d'exemple, els parcs d'atraccions, zoològics, jardins botànics, aularis, places de toros, circo, com també els que figuren en els apartats 1 del grup I i apartats 4, 5 i 6 del grup III del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

5.12. ACTIVITATS D'ÚS PÚBLIC

Activitats d'ús públic destinats a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives i les definides als articles 35 i 36 de la Llei 2/1999, de 24 de març de Marc General Turística, com oferta d'entreteniment.

Art. 95. Ús de comunicacions i infraestructures (6)

1. Comprèn les activitats que es desenvolupen en les àrees destinades a les comunicacions i al transport, com també 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 les activitats destinats a assegurar el desenvolupament i el funcionament dels sistemes infraestructurals.

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

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

6.1. XARXA VIÀRIA

a) L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i de vehicles i l'estacionament d'aquests darrers en les àrees regulades pel que fa al cas.

b) El règim d'usos serà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris; per les disposicions del Consell de Mallorca, en les vies de la seva competència, i pel propi PGOU i totes aquelles ordenances municipals, disposicions i reglaments que siguin aplicables (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

6.2. SERVEIS URBANS

a) Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i als serveis del municipi, com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries de proveïment, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials, llits de torrents, xarxes elèctriques, aljubs i dipòsits de proveïment d'aigua.

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

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

d) A més de l'establert als apartats anteriors, als efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica prèviament a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat, o les seves modificacions a terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió de dos-cents mil i seixanta-sis mil volts, situades una a cada costat de l'eix de la línia i a una distància de trenta (30) metres d'aquest últim.

e) Les xarxes i les canonades seran sempre soterrades; no obstant això, es podrà autoritzar la substitució parcial de cablatge aeri existent.

6.3. INSTAL·LACIONS

a) Correspon a les activitats destinades a centres de producció, emmagatzematge i alimentadors de distribució de gas, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment.

b) Dins aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable allunyar de nuclis urbans. Malgrat això, s'haurà de complir la normativa aplicable.

6.4. TRANSPORTS

a) 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.

b) Està constituït pels terrenys i les instal·lacions destinats al transport de mercaderies i viatgers. Comprèn el ferrocarril de Mallorca i l'estació d'autobusos.

c) Ferrocarrils. Les limitacions imposades en relació amb els terrenys immediats al ferrocarril, segons siguin zones de domini públic, servitud o afectació, es regularan pel que disposa el títol VIII del Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres (Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre).

d) Comprèn, així mateix, tots aquells usos permesos i complementaris del principal, com comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, tallers, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de l'activitat principal, així com aquells necessaris per a facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport.

6.5. ÚS DE TELECOMUNICACIONS

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

6.6. ÚS D'APARCAMENTS DE VEHICLES

a) Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície, en planta baixa o pis en edificis que no comptin amb altres plantes destinades a un altre ús o en edificis construïts pel que fa al cas. Així mateix, s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions, permetent-se en aquest cas únicament en les zones industrials i de serveis.

b) No es consideren inclosos en aquest ús els aparcaments obligatoris o voluntaris lligats a l'ús detallat.

Art. 96. Ús global espais lliures (7)

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

Classificació i definició dels usos detallats: comprèn els usos detallats següents:

7.1. ESPAIS LLIURES D'ÚS I DOMINI PÚBLICS

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

7.2. ESPAIS LLIURES PRIVATS

Àrees enjardinades de domini privat i d'ús públic o privat, qualificades pel PGOU o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació i compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes.

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

Art. 97. Règim de compatibilitat dels usos

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

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

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

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

4. Els plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats al PGOU sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquest PGOU.

Art. 98. Grau segons dimensió

1. La dimensió es defineix per la superfície dedicada a cada ús concret. En cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment en espais coberts, la superfície que s'ha de considerar serà la construïda vinculada a l'activitat, amb exclusió de totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, com dependències d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc.

En el cas de l'ús comercial (4.1.) i equipament comercial (5.10), la superfície es computarà segons la Llei 11/2001.

2. Categories:

- 1) Fins a 200 m²
- 2) Fins a 500 m²
- 3) Fins a 900 m²
- 4) Fins a 2.200 m²
- 5) Fins a 5.000 m²
- 6) Sense limitació

Art. 99. Categories segons situació

A.- Es defineixen cinc categories:

1) En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.

2) En planta baixa, en accés directa de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.

3) Edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.

4) Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.

5) En espai lliure de parcel·la.

B.- En els soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial però si el d'aparcament. Es podran destinar a altres usos sempre que es compleixi la Norma Bàsica NBE-CPI i altres legislacions i l'activitat permesa estigui associada a planta baixa, excepte els aparcaments.

Art. 100. Determinacions relatives a l'ús industrial. Incompatibilitats

Tenint en compte les característiques de cada tipus d'indústria i les seves possibilitats de localització segons les diferents qualificacions, el seu nivell d'incompatibilitat queda regulat en el quadre d'usos adjunt a cada qualificació de sòl urbà.

Art. 101. Limitacions a l'activitat industrial. Instal·lacions de protecció contra incendis

Les instal·lacions hauran de donar compliment a la legislació específica relativa a condicions de seguretat i protecció contra incendis vigent a cada moment.

TÍTOL VII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ

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

Art. 102. Normes comunes a tots els tipus

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

2. L'aplicació d'aquestes Normes serà directa a tot el sòl classificat com a urbà.

3. Les presents Normes seran també aplicables a sòl urbanitzable, encara que el seu desenvolupament es realitzarà per mitjà dels corresponents plans parcials.

4. Les presents Normes seran aplicables supletòriament en sòl rústic pel que fa a la definició dels paràmetres edificadors i als amidaments de terrenys i d'edificabilitats.

Art. 103. Compliment dels paràmetres edificadors

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

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

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

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

5. Nombre de plantes alçada màxima en metres:

- 1 planta: PB = 4 m
- 2 plantes: PB + 1 PP = 6,60 m
- 3 plantes: PB + 2 PP = 10 m
- 4 plantes: PB + 3 PP = 13,65 m
- 5 plantes: PB + 4 PP = 16,5 m

Art. 104. Compliment dels requisits de superfície o amplada mínima de parcel·la

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

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

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

a) Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior al 18 d'abril de 1987, la parcel·la serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances.

b) Si la parcel·la complia les condicions de superfície o amplada mínimes en entrar en vigor el present PGOU i com a conseqüència d'una actuació pública posterior o a causa de la previsió d'una nova alineació en aquell, no inclosa en una unitat d'execució, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims, serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinin 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 PGOU, la parcel·la resultarà inedificable mentre que no se'n regularitzi la superfície.

d) S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder donar compliment als mínims referits per estar els solars confrontants edificats.

3. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en l'apartat 2.a) s'haurà d'acreditar que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial del present PGOU i que les parcel·les confrontants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar. En cas de l'apartat 2.b s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

4. Regularització de solars:

Quan entre les partions laterals d'un solar o parcel·la i l'alineació oficial de vials es formin angles inferiors a 65 sexagesimals, l'Ajuntament denegarà les llicències de construcció corresponents si prèviament els propietaris confrontants no han procedit a la regularització dels seus solars, mitjançant la compensació de superfícies i l'establiment d'una línia divisòria perpendicular a l'alineació del carrer.

Art. 105. Ocupació de l'amplària del solar

En il·letes d'edificació tancada, és obligatori que les construccions ocupin tota l'amplària del solar a totes les plantes.

S'entendrà per ocupació de la totalitat de la façana aquells tancaments decoratius com teuladetes, gelosies, etc., que harmonitzin amb el conjunt de la façana que es pretengui construir.

Art. 106. Planta baixa

1. S'entendrà per planta baixa per a cada parcel·la aquella el paviment de la qual es trobi entre 1,00 metres per damunt i per sota de la rasant de la voravia quan és ordenació segons alineació de vial i sobre la cota del terreny natural quan és ordenació aïllada; en cas de dubte, l'Ajuntament fixarà les rasants i les cotes.

Per a les parcel·les que confrontin simultàniament amb dos vials oposats, es referirà la cota a cada voravia amb què confronti, com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de la il·leta.

2. No es permetrà el desdoblament de la planta baixa en dues plantes; segons el sistema de semisoterrani i entresol, són prohibits els entresolats.

Art. 107. Elements tècnics de les instal·lacions

Són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents:

1. Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o d'acumuladors; conductors de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquests últims al plànol de terrat o de coberta; elements de suport per a l'estesa i l'eixugat de la roba i altres corresponents d'ascensors i caixes d'escapes.

2. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

3. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són fun-

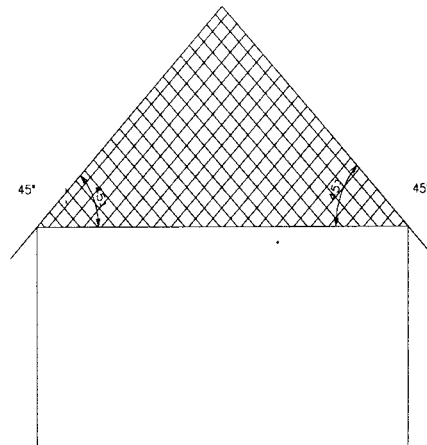
ció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 108. Còmput d'edificabilitat

1. L'edificabilitat d'una parcel·la o d'un solar és el màxim volum o superfície edificable que s'hi permet i es pot mesurar en m³ sostre / m² sòl o m² sostre / m² sòl de superfície de solar.
2. El còmput d'edificabilitat és el resultat, en metres quadrats, de multiplicar el coeficient d'edificabilitat net assignat a la zona on es troba la parcel·la per la superfície del solar expressada en metres quadrats.
3. El volum màxim edificable en metres cúbics serà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat net assignat a la zona on es troba la parcel·la per la superfície del solar expressada en metres quadrats.
4. El volum edificable mínim serà el vint per cent (20%) del màxim.
5. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
6. Els porxos computaran al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin superiors a 1/3 del seu perímetre. S'entendrà que una part de l'edificació es troba oberta quan un parament vertical només es trobi tancat per ampits i compti amb una alçària exterior total inferior a un metre cinquanta (1,50 m).
7. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest porxo no es computarà.
8. La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, soterranis o serveis d'infraestructura de l'edifici no computarà en cap tipus d'edificació, excepte regulacions específiques.
9. Així mateix, computarà la superfície edificable de les plantes tancades i dels porxos permesos sobre l'alçària màxima.
10. El volum serà el producte de la superfície mesurada segons els punts anteriors per l'alçària incloent-hi el forjat corresponent.

Art. 109. Construccions permeses per sobre de l'alçada reguladora màxima

1. Per sobre de l'alçada màxima únicament es permetran:
 - a) El forjat del sostre de la darrera planta.
 - b) La formació de terrats i de cobertes inclinades sense que aquestes últimes puguin formar un angle superior a 30° amb el plànol horitzontal.
 - c) Els paretons i les baranes amb una alçada màxima d'un metre vint centímetres (1,20 metres) sobre el paviment.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions definits en l'article 107.
2. Les construccions referides en el paràgraf d) de l'apartat anterior (excepte la caixa d'escala i l'ascensor a façana posterior) hauran de quedar per davall del plànol que formi angle de 45° amb el plànol horitzontal, que conté la part inferior del forjat del sostre de la darrera planta, sent la intersecció d'ambdós la corresponent recta compresa en el plànol de façana principal. També hauran de quedar per davall del plànol definit de la mateixa manera que l'anterior, però amb referència a la façana posterior de l'edifici. La zona on es poden edificar les construccions del paràgraf d) de l'apartat anterior és, per tant, l'ombrejada en la figura annexa:



3. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici hauran d'estar agrupats, llevat de justificació en contra.
4. L'alçària dels elements relacionats en l'apartat 1 no podrà ser superior a 3,60 metres.
5. També podran situar-se damunt el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements esmentats, si l'edifici té una alçària no inferior a la mínima encara que no assoleixi la màxima.

Art. 110. Índex d'intensitat d'ús residencial

1. L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de superfície de sòl per habitatge en cada zonificació. En el tipus d'edificació segons alineació a vial es refereix a la superfície de sòl inclosa dins de la fondària edificable de les plantes pis tot a vegada que les plantes baixes tenen una fondària edificable superior. En el tipus d'edificació aïllada en la superfície de sòl de la parcel·la neta.
2. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació a la superfície de la parcel·la computable en cada projecte d'edificació s'obindrà el nombre màxim

d'habitatges que és possible realitzar en aquesta parcel·la. Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la computable segons l'apartat anterior.

3. Els habitatges hauran de disposar d'una superfície mínima construïda de 60 m².

4. La resta d'edificabilitat permesa no destinada a habitatge residencial en les condicions anteriorment establertes, es podrà destinar a altres usos permesos distints del residencial.

5. Al sector de Crist Rei s'aplicarà l'ordenança d'intensitat d'ús prevista al Pla Parcial, i de la mateixa manera els nous sectors residencials que es desenvolupin s'hauran de dotar de la corresponent ordenança d'intensitat d'ús.

6. Els paràmetres aplicables pe a cada tipologia edificatòria seran els següents:

a) En les zones de casc antic i eixampla la profunditat edificable s'aplicarà sobre la corresponent a la planta pis.

Casc Antic:	4 p - 1h/ 50m2 3 p - 1h/ 60m2 2 p - 1h/ 75m2
Eixampla:	5 p -1/v 30m2 4 p -1/v 35m2 3 p -1/v 40m2 2 p -1/v 55m2
Unifamiliar:	1 habitatge/ parcel·la
Plurifamiliar:	APPI - 2 habitatges /parcel·la APP2 - 2 habitatges /parcel·la APP3 - 1 habitatge cada 100 m2 de parcel·la neta APP4 - 1 habitatge cada 75 m2 de parcel·la neta Crist Rey - nombre d'habitatges segons parcel·lari Pla Parcial.

b) Plurifamiliar Aïllada Especial: 1 habitatge cada 75 m² de profunditat edificable en Planta Pis.

6. Dins el sòl urbà consolidat es permeten els hotels de ciutat amb les condicions d'exoneració de determinats paràmetres d'acord amb l'establert al punt 6.c) de l'article 18 del P.O.O.T.

S'estableix un índex d'intensitat turística de 90 places de sostre màxim.

7. L'ordenança d'intensitat d'ús no serà d'aplicació a les promocions d'habitatge acollides a qualsevol règim de protecció pública.

8. D'acord amb l'establert a l'art. 19 del P.O.O.T serà receptiva l'autorització de la Conselleria de Turisme per l'obtenció de la llicència d'obres i d'activitat per poder iniciar una activitat turística.

Art. 111. Alçada i edificabilitat mínimes

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

Art. 112. Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic

1. En la construcció de replans de balcons, miradors, tribunes, galeries, cornises, voladissos o qualsevol altre cos ixent sobre l'alineació de façana que formi part integrant de la composició de l'edifici, la volada màxima de sortida (amidada normalment al plànol de la façana en cada punt) no podrà excedir de la mida fixada en les ordenances particulars de cada zona, amb les limitacions màximes següents:

a) Cap element d'edifici no sortirà de l'alineació de la façana en via pública, a alçada inferior a 3,5 metres sobre la rasant de la voravia, i a alçada inferior a 4 metres sobre la rasant del carrer quan no hi hagi voravia. S'exceptuen únicament els tendals, les marquesines, els anuncis i els rètols.

b) La volada màxima permesa no podrà ser superior a 1,20 metres estant el seu contorn situat a una distància superior a 30 cm de qualsevol vertical traçada pel costat exterior de la vorera de la voravia que es troba enfront de la façana.

c) Les arestes d'aquestes volades no podran eixir d'un plànol vertical normal a la façana, traçat a 45 cm de la intersecció de l'eix de la mitgera amb el plànol exterior de la façana, llevat de la volada de la coberta. A partir d'aquest plànol s'hauran de distanciar de l'eix de mitjaneria, una longitud mínima equivalent a la seva volada. Les arestes de finestres i balcons no es podran apropar a menys d'1,00 metres de l'eix de mitjaneria. Si en els costats de les volades que s'esmenten en aquest article se situen obertures, les arestes d'aquestes últimes hauran de distar de les partions del solar, en planta, un mínim d'1 metre.

d) Si dos o més propietaris confrontants es posassin d'acord per construir noves edificacions amb projecte unificat, serà suficient que es compleixin els requisits de l'apartat anterior als extrems del conjunt que constitueixen aquesta façana unificada.

e) Es prohibeix la instal·lació de canonades, baixants, conduccions d'an-

tenes de televisió, elèctriques i de telecomunicacions que sobresurtin de l'alineació de façana, les quals s'hauran d'empotrar en la paret de façana o col·locar-se a l'interior de l'edifici. Es prohibeix que els extractors i els aparells de condicionament de l'aire, l'expulsin a la via pública a una alçada inferior als tres metres sobre la rasant de la voravia o calçada. No obstant això, es permetran baixants de pluvials per façana fins la planta baixa.

f) En els xamfrans de carrers de distinta amplària, la volada màxima permesa serà la mitjana de les volades màximes dels carrers que hi conflueixin.

g) Als efectes de determinar les superfícies ocupades en el tipus d'ordenació de l'edificació per alineació de vial es computaran les parts edificades corresponents a voladissos.

2. A tots els edificis es permetrà una cornisa volada màxima de setanta centímetres (70 cm) de cap a cap de mitgera al llarg de tota la façana. En cas que hi hagi cossos sortint sobre la via pública, es permetrà una volada en tot el seu perímetre de trenta centímetres (30 cm).

Art. 113. Xamfrans

En tots els caps de cantó o boques de carrers s'hauran de deixar xamfrans perpendiculars a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions del cantó. La seva longitud mínima serà de quatre metres.

Aquests xamfrans podran ser corbats de circumferència de centre sobre la bisectriu esmentada i radi mínim de 3,60 m.

En la zona del casc antic serà suficient que aquests xamfrans es deixin en planta baixa i de 3m de longitud.

Art. 114. Tanques de separació

Les tanques de separació de les parcel·les amb l'espai lliure públic o vials i entre parcel·les, seran de materials d'obra massissa o reixat metàl·lic i reixetes.

En cas d'utilitzar-se obra massissa s'empraran materials tradicionals tals com paret de pedres i marés, quedant prohibit expressament els murs de blocs de formigó o rajoleria vista (excepte rajoles cara vista fora del centre històric), gelosies, forros vidriats o de ceràmica, etc.

Si s'utilitzen tanques metàl·liques es prohibeix l'ús de barres corrugades o malles electro-soldades havent-hi d'utilitzar-se tubs d'acer o alumini, serralleria artística o reixetes en els casos permesos.

Per efectuar el vallat s'haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent llicència municipal d'obres. A tal efecte es presentarà croquis de la tanca amb indicació dels materials a emprar, podent l'Ajuntament denegar la llicència per utilitzar materials no tradicionals que atemptin contra el mal gust i que per la seva forma, textura o color desmereixin de l'entorn.

Art. 115. Tractament dels espais lliures de parcel·la

1. En les zones d'ús principal residencial, tret que el tipus d'edificació sigui alineació a vial, el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50%) de l'espai lliure de parcel·la. S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta 40 m².

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

2. L'espai lliure corresponent al pati d'illeta en tots els tipus d'edificació tindrà, així mateix, preferiblement un tractament en part enjardinat i/o arbrat.

3. Dins de la zonificació per alineació a vial (AV) es permetrà la construcció de piscines a l'espai lliure de parcel·la, segons la normativa específica.

Art. 116. Protecció de l'arbrat

1. L'arbrat existent en l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai d'espai i esbarjo, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà que afectin els exemplars de menor edat i port.

2. Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata.

3. En les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar serà preceptiva la plantació d'arbrat.

4. En els patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, llevat que per causa de força major sigui necessari eliminar-hi alguns exemplars; en aquest cas es procurarà que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.

5. La necessària substitució de l'arbrat en les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareixen els exemplars existents, serà obligatòria a càrrec del responsable de la pèrdua, sent substituïts, si és possible, per espècies iguals a les antigues o altres semblants a les tradicionals.

Art. 117. Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants en determinats casos

1. Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres, els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i de rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-ho prèviament en cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada als plànols d'ordenació.

2. No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que, a més de l'oportuna llicència, la persona interessada hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan l'Administració municipal hagués comunicat que era necessària aquesta operació abans de l'execució de les obres.

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

Art. 118. Edificacions davanteres en llits públics

1. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació, com també tancaments de parcel·les pròxims a llits públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc metres (5 m), d'acord amb la Llei d'Aigües, aprovada per RD Legislatiu 1/2001, de 29 de juliol i els articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic, sense perjudici de les afeccions derivades de les zones inundables grafiades als plànols de riscos.

2. Els usos permesos en les zones de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa l'esmentada llei i desenvolupament reglamentari, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o ratifiqui.

Art. 119. Edificacions davanteres en carreteres, ferrocarril, línies elèctriques aèries d'alta tensió

Prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres seran preceptius els informes de les administracions competents.

CAPÍTOL II. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

Art. 120. Definició del tipus d'edificació segons alineació en espai lliure públic o vial

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

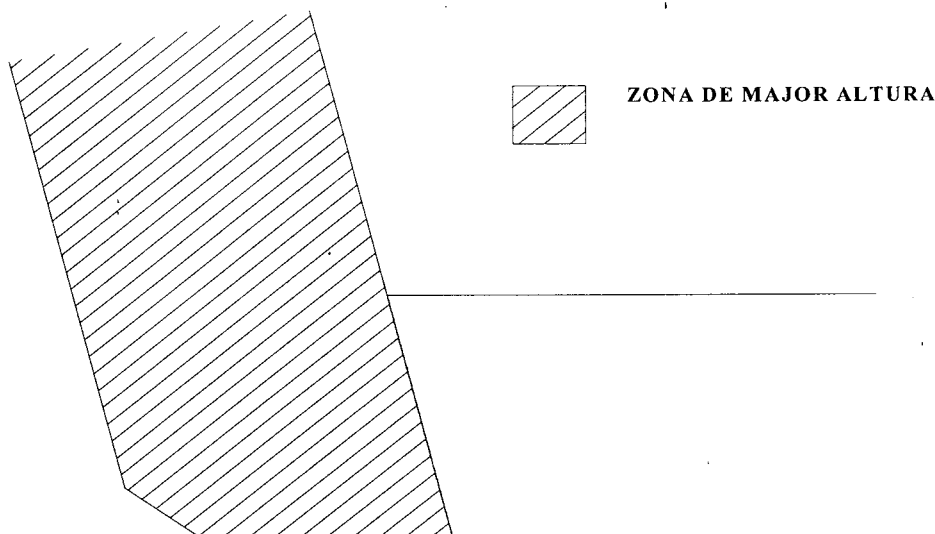
Art. 121. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada

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

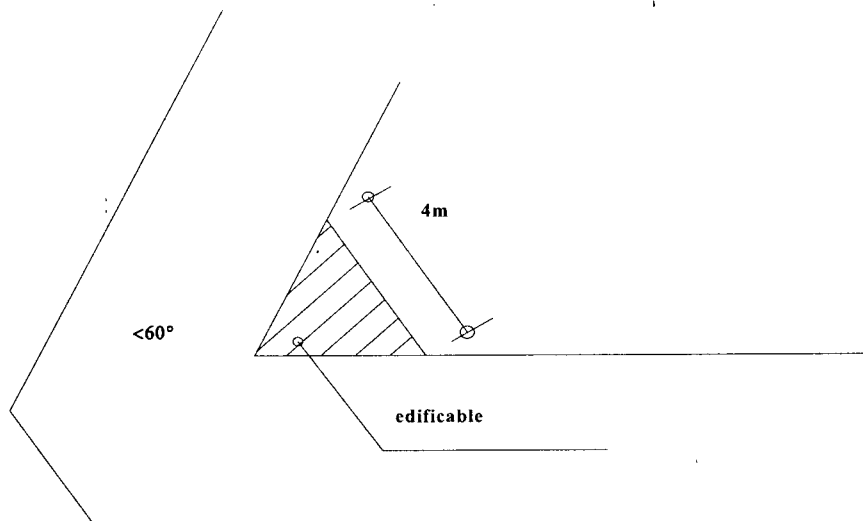
2. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illeta.

3. La profunditat edificable serà la que s'especifica als plànols d'ordenació de sòl urbà per a cada illeta.

4. En les parcel·les en cantonada on existeixen dues qualificacions en les quals es permeten alçades màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de distinta alçada coincideix amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa s'hi permetran obertures i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana, sent aplicable la normativa de cossos i d'elements sortints corresponent a l'alineació interior al patid'illeta.



5. Quan dues cares del pati d'illeta formin un angle inferior a seixanta graus (60), encara que l'esmentat angle estigui truncat al seu vèrtex, el triangle isòceles format per dites cares i una base de quatre (4) metres de longitud s'integrarà a l'espai edificable de la illeta, fins l'altura més baixa de les permesses amb front als dos carrers.



Art. 122. Patis d'illeta. Condicions d'edificació i ús

1. La possibilitat d'edificar en el pati d'illeta serà determinada en les ordenances de cada zona.
2. La superfície no edificable del pati d'illeta situada més enllà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure; s'hi admetrà la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis però en cap cas les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments

Art. 123. Amidament d'alçada reguladora màxima al tipus d'edificació segons alineació a vial

1. Les altures reguladores màximes i mínimes es comptaran, a efectes d'aquestes Ordenances, en la vertical situada en la cara exterior de la paret de façana de l'edifici des del punt de referència o des de la seva projecció sobre el plànol vertical de façana fins al plànol inferior del forjat de sostre o arrancada de coberta de la darrera planta de pisos la façana dels quals sigui integrant de la façana general de l'edifici.

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

a) Edificis que confronten amb una sola via.

— si la rasant del carrer, presa en línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota major i el de cota menor és inferior a u coma vint metres (1,20 m) l'altura reguladora màxima es mesurarà en el centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

— si la diferència de nivells és major d'u coma vint metres (1,20 m) l'altura reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a zero coma seixanta metres (0,60 m) per sota de la cota del punt de la línia de façana de cota major.

— quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que en determinats punts de la façana la rasant de la voravia es trobi a més de tres metres (3 m) per sota d'aquell punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi. En cada un dels trams, l'altura reguladora es mesurarà d'acord amb les regles anteriors com si cada tram fos façana independent.

b) Edificis amb front a dues o més vies, formant cap de cantó o xamfrà.

— si l'altura fos la mateixa en cada front de vial, s'aplicarà el disposat al núm. 2a) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fos una.

— si les altures reguladores corresponents a dues vies adjacents fossin distintes, la major d'elles es podrà perllongar per la façana de la via d'altura reguladora menor com a màxim fins a la intersecció amb el plànol de l'alineació interior del pati d'illeta corresponent al carrer de major altura.

El plànol que separa les zones d'altura distinta tindrà la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa s'hi permetran obertures i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana. La normativa de cossos i elements ixents serà la mateixa que en les alineacions interiors o pati d'illeta.

c) Edificis amb front a dues o més vies que no formen cap de cantó ni xamfrà.

— els edificis situats en solars amb front a dues o més vies que no formen cap de cantó ni xamfrà i l'edificació, si en cada front es trobi separada de l'altra per l'espai lliure interior de la illeta, es regularan, quant a l'altura, com si es tractés d'edificis independents.

— si en plantes-pis o en plantes baixa, la illeta és totalment edificable, la profunditat edificable corresponent a les altures reguladores de cada carrer, es determinarà pel lloc geogràfic dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la del front oposat.

Art. 124. Plantas baixes. Adaptació de l'edifici al terreny

1. En aquest tipus d'ordenació es denominarà com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre un metre (1 m) per sota i un metre per sobre (1 m) del punt de referència. Serà obligatori que en tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

2. Si la parcel·la fa front a dos vials o espais lliures públics que no formen cantonada ni xamfrà, situats en diferents cotes, les cotes del paviment de la plan-

ta baixa respecte de cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

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

4. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present PGOU, terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes d'amidament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles seran determinades per l'Ajuntament.

5. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més allà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un metre (1 m) si el terreny és pla o a un metre noranta centímetres (1,90 m) d'alçada si el terreny es inclinat. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'un pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal.

Art. 125. Construccions i usos permesos en l'espai de reculada

1. En l'espai de reculada en espai lliure públic o vial únicament es permetran:

- Les tanques de separació entre parcel·les o entre distints locals d'habitatges i les rampes i escales d'accés a l'edifici.
- Els tendals i les marquesines amb les mateixes limitacions que sobre les voreres.
- Els jardins i les terrasses, sempre que no superin la cota de la planta baixa.

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

- Instal·lacions aèries i dipòsits que no estiguin soterrats.
- Caixes de comptadors, llevat del cas de l'habitatge unifamiliar, sempre que se situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'alçada màxima de tancament massís permesa.
- Soterranis i semisoterranis.

Art. 126. Tractament de les mitgeres i tancament de parcel·les en el tipus d'ordenació segons alineació a vial

a) mitgeres: és la paret lateral, confinant entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels ciments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per patis de llums o patiets de ventilació, de caràcter mancomunat.

Quan a conseqüència de diferents alçades, endinsades, profunditat edificable o qualsevol altre motiu, poden sorgir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana.

b) tancament de parcel·les:

— les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial seran d'obra fins a una alçada màxima d'un metre (1 m), podent-se completar fins dos metres amb quaranta centímetres (2,4 m) amb reixes metàl·liques, pantalles vegetals, gelosies o reixetes. Que es realitzi un tancament d'una parcel·la entre d'altres edificades, es permetrà que l'alçada de tancament amb obra massissa pugui assolir l'alçada màxima de dos metres (2 m).

— entre parcel·les, les separacions seran d'obra fins a una alçada màxima d'un metre amb vuitanta centímetres (1,8 m), en tots els punts del terreny, podent completar-se fins a dos metres amb quaranta centímetres (2,4 m) amb reixa o pantalla vegetal.

— en els terrenys amb pendent s'admetrà l'escalonament dels tancaments de forma que en cap punt s'ultrapassi en més de zero metres amb quaranta centímetres (0,4 m) l'alçada màxima de les expressades, mesurada verticalment.

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

Queda prohibida la construcció en plantes pis de cossos sortints o elements sortints sobre el pati d'illeta; és a dir, més allà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat de les volades i les cornises fins a setanta centímetres (70 cm) de vol, en tota la longitud de façana com també les baixants de pluvials i la conducció general de gas.

Art. 128. Endinsades

1. Les modalitats d'endinsada o alineacions endinsades són:

a) Endinsada en tot el front d'alineacions de la illeta segons estudi de detall.

b) Endinsada en la totalitat de les plantes de l'edifici.

2. Les alineacions endinsades de la modalitat a) s'admetran quan es presenti un estudi de detall, mantenint el volum permès.

3. Les alineacions endinsades de la modalitat b), això és, en totes les plantes i part d'un front d'illeta, s'admet per regla general quan es compleixin els requisits següents:

- Que l'endinsada s'estengui, almenys, en una longitud de vuit metres.
- Que l'endinsada es comenci a més de tres seixanta metres (3,60 m) de

cada mitgera.

Les endinsades regulades en aquest apartat:

a) No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per l'endinsada.

b) No modifiquen la profunditat edificable, que es mesurarà des de l'alineació del vial o carrer.

c) No donen lloc a augmentos d'alçada reguladora ni de volums.

CAPÍTOL III. NORMES D'APLICACIÓ AL TIPUS D'ORDENACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES

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

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

Art. 130. Amidament d'alçada reguladora màxima en el tipus d'edificació aïllada

1. L'alçada màxima d'un edifici és la distància entre dos plànols horitzontals que continguin: l'un, la cara superior del paviment situat a inferior cota de la planta baixa, i l'altre punt més elevat del paladar inferior del forjat de la coberta. S'amidarà en metres i en nombre de plantes.

2. Als efectes del càlcul del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de més/menys un metre (1 m) sense que es deixi de considerar com a unitat de planta.

Art. 131. Adaptació de l'edifici al terreny

1. En l'interior de les parcel·les sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

a) Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs (o cisternes), piscines.

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

2. Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquesta finalitat, els desmunts i els terraplens que s'hagin de realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3. En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim un metre (1 m) per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella planta, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla. Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim un metre noranta centímetres (1,90 m) per damunt del terreny natural.

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

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present PGOU, terraplenades o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes d'amidament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles cotes seran determinades per l'Ajuntament.

6. A l'espai d'endinsada a mitjaneria no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En cas que en l'esmentada parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al seu nivell, sempre que no superin en més d'un metre (1 m) les cotes del terreny natural si és pla, i un metre noranta centímetres (1,90 m) si és inclinat.

7. Excepcionalment, en aquestes zones es permetrà realitzar en l'espai de reculada amb la mitgera la rampa d'accés a garatges amb un pendent no superior al 20%, i una amplària màxima de tres metres (3 m).

Art. 132. Superfície d'ocupació i tractament d'espais lliures de la parcel·la

1. És 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 soterranis i semisoterranis, amb inclusió de porxos i de cossos o elements ixents definits segons l'article 112. Es defineix com a percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

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

3. El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50%) de la seva superfície. S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta 40 m².

Art. 133. Separacions o reculades a partions

1. Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents Normes regiran no només per sobre sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra, s'amidaran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, tret de les simples volades de menys de setanta centímetres (70 cm) de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i els dipòsits quan es construeixin completament soterrades respecte al terreny natural.

2. Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de tres metres (3 m) respecte a partions i a vials.

3. Als espais de reculada no es permetrà realitzar-hi construccions, encara que es permetran els paretons, bancs, massís de separació de mitgera, les rampes d'accés al soterrani i les caixes de comptadors sempre que no superin l'altura màxima permesa pel tancament massís.

4. En les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar en l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravía sigui com a màxim d'un metre (1 m), que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'amplada màxima d'aquestes passarel·les serà de dos metres (2 m), sota les quals no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra; han de quedar totalment obertes lateralment i mantenir-se el terreny natural a sota.

Art. 134. Separacions entre edificis d'un mateix solar

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació a un mateix solar serà igual o superior a la meitat de l'alçada màxima del cos d'edificació més alt.

2. Es podrà reduir la distància determinada en l'apartat anterior com a mínim a tres metres (3 m), quan en les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no hi tinguin obertura espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de 1ª categoria.

3. En tots els casos del present article les separacions s'amidaran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació.

CAPÍTOL IV. RÈGIM DE SÒL URBÀ ORDENANCES PARTICULARS

ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL

Les zones d'ordenació per alineació de vial que determina el Pla són:

A.a.1: casc antic

A.a.2: eixample

Art. 135. Zona del Casc Antic (CA)

1. Definició:

Comprèn la part més antiga del teixit urbà de la ciutat, constituïda per diferents il·letes edificades pròximes a la plaça de Santa Maria la Major. El procés de formació d'aquest teixit es posa de manifest en la seva manca de regularitat geomètrica. La regulació normativa d'aquestes àrees té per objecte el manteniment de les seves característiques ambientals i històriques, en compatibilitat amb actuacions de substitució de l'edificació.

2. Paràmetres específics d'ordenació:

a) Alineacions: les alineacions a les quals s'ha d'ajustar l'edificació són les determinades gràficament en el plànol.

b) Alçada de l'edificació: el nombre de plantes edificables en cada cas a la profunditat assenyalada s'indica en el plànol en cada front de façana. En les cantonades on conflueixen dos fronts amb distinta alçària, se'n determinarà la profunditat de cadascuna, d'acord amb el que, amb caràcter general, estableixen les normes d'edificació en l'article 123.

c) Alçada lliure entre forjats: tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats per tal que la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les distintes plantes s'ajustin el més possible a les dels edificis existents situats al costat de l'edificació.

d) Parcel·lació: les parcel·les edificables tindran com a mínim una relació amplària – profunditat de 7/15 m, sent la parcel·la mínima de 200 m².

En parcel·les de menor amplària es podrà concedir llicència d'edificació segons l'article 104

e) Profunditat edificable: s'assenyala en cada il·leta del casc antic la profunditat edificable en planta baixa i en plantes pis, per als edificis de nova planta, en els plànols d'ordenació a E 1:1.000.

En plantes soterrani l'edificació podrà ésser total.

f) Cossos i elements ixents: en edificació contínua amb façana sobre alineació vial s'admetran exclusivament els definits en els articles 112 d'aquestes normes.

El vol serà igual o inferior a setanta centímetres (70 cm). No s'admetran cossos trencats i la volada màxima serà del 50% de la longitud de la façana a cada planta.

g) Condicions estètiques: escaurà la denegació de llicències a tota classe d'obres que atemptin contra el caràcter ambiental o el pertorbin i introdueixin estils, elements o materials estranys o impropis d'aquest nucli antic. No s'admetran aquells usos que no es puguin desenvolupar ordenadament en les seves vies públiques i construccions. Es respectaran en les noves construccions o en les reformes de les existents les normes i els estils tradicionals en la composició, les façanes, les cobertes, els materials i el colorit. Les teulades, amb les volades característiques de les dels nuclis antics urbans

de Mallorca, s'hauran de conservar o emprar-se en la coberta superior de les construccions. Podrà, però, ocupar-se un 20% com a màxim de la superfície coberta amb el terrat pla, en cruïes de façanes posteriors. Els nous materials o elements introduïts en noves construccions o reformes hauran d'harmonitzar per a major realçament i significació del caràcter de l'edifici i de la zona. No seran admesos els elements o materials següents:

— Les cobertes amb plaques de fibrociment i altres materials similars, excepte peces translúcides de coberta de lluernes i claraboies.

— Tribunes i trencades en les façanes.

— Tendals i marquesines.

— Decoracions exteriors de locals que se superposin o desvirtuïn l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, encara que s'emprin materials valuosos, motius lluminosos o anuncis que desentonin per al sector.

— Imitacions de marbre o maçoneria amb pintures i el pintat d'elements nobles. La coloració de paraments exteriors estarà en relació amb la comarca i el medi local. En particular, només s'admetran els colors terres amb les seves tonalitats característiques dels nuclis antics de l'interior de Mallorca. En llocs escaients sempre seran acceptats els emmarcats de buits amb altres tons típics. Les noves construccions adoptaran l'estil arquitectònic que estigui en línia amb les ja existents en el nucli antic, procurant harmonitzar-les amb el caràcter de la població i que no desentonin mai del conjunt on es trobin situades. En aquelles obres de nova planta que suposin l'enderrocament d'un edifici anterior, es mantindrà, tant com sigui possible, el caràcter de l'edifici antic i es conservaran els elements arquitectònics de cert valor; es dissenyarà de forma harmònica la composició de façanes, tenint cura que entonin amb el caràcter arquitectònic del carrer o plaça i que s'apliqui la sobrietat necessària, per a major ressalt propi i el dels edificis notables pròxims, en cas que n'hi hagi.

En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà retornar-los a la seva antiga funció i esplendor, incloent-hi també els elements nobles que romanen ocults. En particular, queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de carreuada (panys de paret, voltes, rebranques, llindes, esplandits, balcons porxos, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més, hauran de quedar definides les volades tradicionals. En tot cas, qualsevol alteració haurà de ser justificada amb un informe d'un arquitecte i el vistiplau de l'Ajuntament.

Les façanes a la via pública o visibles des d'aquesta última, hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, com a mínim, els paraments aniran referits i pintats segons la localitat, en cas de no utilitzar-se parets de carreuat o maçoneria. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents referits i pintats com a mínim de color similar al de les façanes. Sense els esmentats requisits no es podran donar per concloses les obres, en tot o en part. Aquestes condicions quedaran perfectament reflectides en el projecte que es presenti juntament amb la sol·licitud de llicència d'obres.

3. Especial plaça de Santa Maria la Major:

Es mantindran les arcades de l'edifici núm. A-11 del catàleg en l'edificació que confronti amb la plaça.

4. Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	CASC ANTIC (CA)			
	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1, 3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1, 2, 3			
2.2. Residències comunitàries	1, 2, 3	6	3, 4	
3.1. Industrial	3	1	2	1a. i 2a.
3.2. Magatzems	3	1	2	1a.
3.3. Taller industrial	3	1	2	1a. i 2a.
4.1. Comercial	2, 3	2	1, 2, 3, 4	
4.2. Administratiu	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.3. Turístic	2, 3	6	3, 4	
4.4. Establiments públics	2, 3	2	2, 3, 4	
4.5. Espectacles públics	2, 3	2	2, 3, 4	
5.1. Equipament sociocultural	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
5.2. Equipament docent	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
5.3. Equipament assistencial	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.4. Equipament administratiu – institucional	1	6	1, 2, 3, 4	
5.5. Equipament esportiu	1, 2, 3	6	2, 3, 4, 5	
5.6. Equipament seguretat	1	6	2, 3, 4	
5.7. Equipament sanitari	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.8. Equipament religiós	2, 3	2	Pl. Baixa	
5.9. Equipament funerari (*)	1, 2, 3			
5.10. Equipament comercial	1	6	1, 2, 3, 4	
5.11. Equipament espectacles públics	1	6	2, 3, 4	
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2, 3, 4	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	1	4	
6.3. Transport	NO			
6.4. Telecomunicacions	1, 2, 3	1	1, 2, 3, 4	
6.5. Aparcament de vehicles	1, 2, 3	6	Art. 218	
7.1. Espai lliure públic	1	Art. 96		
7.2. Espai lliure privat	2, 3	Art. 96		

G: GRUP (art. 87)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

(*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 98)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

C: CATEGORIA (art. 92)

S: SITUACIÓ (art. 99)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 92):

1. Tallers de xapa i pintura.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.
3. Fusteries i tallers de portams i tancaments metàl·lics.
4. Ferreries.
5. Transport de mercaderies.
6. Magatzems de material de construcció.
7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.

Art. 136. Zona d'exemple (Ei)

1. Definició:

Comprèn aquelles il·letes d'edificació normalment amb pati central on, sense perjudici de les diferents característiques dels carrers que les delimiten, tot el contorn té el mateix valor com a façana amb parcel·lació regulars i mateixa alçada d'edificacions per il·letes.

El tipus més freqüent dins d'aquesta zona és l'edifici residencial amb diferents habitatges per planta i local en planta baixa destinats a altres usos.

2. Paràmetres específics d'ordenació:

a) Alineació: les alineacions a les quals s'ha de subjectar l'edificació són les determinades gràficament en el plànol d'ordenació a E 1:1.000.

b) Alçada de l'edificació: el nombre de plantes edificables en cada cas a la profunditat assenyalada s'indica en el plànol en cada front de façana. En els caps de cantó on conflueixen dos fronts de diversa alçada, se'n determinarà la profunditat de cada un d'acord amb el que, amb caràcter general, estableixen les normes d'edificació en l'article 130.

c) Profunditat edificable: s'assenyala en cada illeta de l'eixample la profunditat edificable màxima per a edificis de nova planta en els plànols d'ordenació a E 1:1.000.

d) Espai interior d'illa: l'espai interior d'illa no serà edificable en planta baixa. Quan l'espai interior de la illa sigui inferior a la meitat de la profunditat edificable, mitjançant un estudi de detall es podrà plantejar l'edificació de la totalitat de la illa. L'edificabilitat de les plantes soterrani podrà ser total.

e) Parcel·lació: les parcel·les edificables tindran com a mínim una amplària de nou metres (9 m) en façana i 20 m de profunditat i una superfície mínima de 300m². En les parcel·les de menor amplària es podran concedir llicències d'edificació segons l'article 104.

f) Cossos i elements ixents: 1) segons els articles 112 d'aquestes normes; 2) els voladissos admesos sobre via pública no tindran vol superior a un metre (1 m).

g) Condicions estètiques: es podrà denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin contra el bon gust o resultin extravagants o impropis de l'emplaçament pretès.

En les cobertes superiors de les edificacions s'empraran materials de teulada o terrat indistintament, però no s'hi permetran plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

Les façanes en via pública o visibles des de la via pública hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, com a mínim, els paraments aniran referits i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents referits i pintats, en harmonia amb el de façana. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques d'aquestes mitgeres.

Sense el compliment d'aquests requisits no podran de cap manera donar-se per acabades les obres, en tot o en part.

3. Subzones:

a) Illa tancada: és aquella que té espai interior d'illa i està edificada al llarg de la totalitat del seu perímetre. Són qualificades així la major part d'illes com les que constitueixen la clàssica illa d'eixample la profunditat edificable màxima de la qual marca la franja edificable màxima que s'ha d'edificar.

b) Especial Gran Via: amb vista a mantenir i a potenciar la imatge i la funció urbana d'aquesta via, es dona continuïtat a un element ja característic d'aquesta via com és l'aparició d'un primer aiguavés en planta baixa, porticada, d'ús públic, amb alçària mínima de tres metres i cinquanta centímetres (3,5 cm).

Els pilars s'hauran d'acabar ja sigui amb folre de pedra calcària sense polir, ja sigui amb formigó buixardat. Es prohibeix el referit.

En el mur interior del pòrtic s'haurà de realitzar així mateix un sòcol com a mínim de 80 cm d'alçària acabat amb el mateix material que les columnes del pòrtic de la parcel·la.

Als efectes estètics en aquesta avinguda es prohibeix el xamfrà.

La profunditat edificable en planta baixa en tota la Gran Via serà de dinou metres (19 m) amidats a partir dels quatre metres (4 m) de profunditat dels porxos.

La resta de condicions d'edificabilitat seran les establertes en el dibuix 4 annex a aquestes normes urbanístiques.

4. Usos admesos: els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

EIXAMPLE (EI)

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1, 3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1, 2, 3			
2.2. Residències comunitàries	1, 2, 3	6	3, 4	
3.1. Industrial	3	2	2, 3, 4	1a. i 2a.
3.2. Magatzems	3	2	2, 3, 4	1a. i 2a.
3.3. Taller industrial	3	2	2, 3, 4	1a. i 2a.
4.1. Comercial	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.2. Administratiu	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.3. Turístic	2, 3	6	3, 4	
4.4. Establiments públics	2, 3	6	2, 3, 4	
4.5. Espectacles públics	2, 3	6	2, 3, 4	
5.1. Equipament sociocultural	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
5.2. Equipament docent	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
5.3. Equipament assistencial	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.4. Equipament administratiu – institucional	1	6	1, 2, 3, 4	
5.5. Equipament esportiu	1, 2, 3	6	2, 3, 4, 5	
5.6. Equipament seguretat	1	6	2, 3, 4	
5.7. Equipament sanitari	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.8. Equipament religiós	2, 3	6	2, 3, 4	
5.9. Equipament funerari (*)	1, 2, 3			
5.10. Equipament comercial	1	6	1, 2, 3, 4	
5.11. Equipament espectacles públics	1	6	2, 3, 4	
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2, 3, 4	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	2	4, 5	
6.3. Transport	1, 2, 3	6	4, 5	
6.4. Telecomunicacions	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
6.5. Aparcament de vehicles	1, 2, 3	6	Art. 218	
7.1. Espai lliure públic	1	Art. 96		
7.2. Espai lliure privat	2, 3	Art. 96		

G: GRUP (art. 87)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

(*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 98)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

C: CATEGORIA (art. 92)

S: SITUACIÓ (art. 99)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 92):

1. Tallers de xapa i pintura.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.
3. Fusteries i tallers de portams i tancaments metàl·lics.
4. Ferreries.
5. Magatzem de materials de construcció.
6. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrials.

Art. 137. Zones d'ordenació per a edificació aïllada

Les zones d'ordenació per a edificació aïllada que determina el Pla general són:

- A.U: unifamiliar
- A.P.P: plurifamiliar parellada
- A.P: plurifamiliar
- A.P.E: edificació aïllada plurifamiliar especial

Aquestes zones comprenen aquelles àrees de sòl urbà en les quals l'edificació es regula en relació amb la parcel·la que ocupa mitjançant paràmetres que estableixen les condicions de quantitat, posició i ocupació de l'edificació d'acord amb la superfície i amb altres característiques de la parcel·la.

Art. 138. Zona d'edificació aïllada unifamiliar (A.U)

1. Definició:

És la zona d'edificació aïllada que tindrà, en general, l'ús d'habitatge unifamiliar com a preferent.

2. Paràmetres específics d'ordenació unifamiliar

2.1. Parcel·la mínima: la parcel·la edificable haurà de tenir una superfície mínima de 400 m².

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície segons l'article 104.

— Índex d'edificabilitat: el sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,5 m² sostre / m² de sòl.

— Nombre de plantes: l'edificació no tindrà més de B+1 plantes.

— Alçada: l'alçada reguladora de sis metres seixanta centímetres (6,60 m).

— Distància a les partions: l'edificació mantindrà una distància de tres metres (3 m) a les partions de la parcel·la, sense perjudici de les toleràncies que s'especifiquen a continuació i que tenen per objecte facilitar la integració de l'edificació existent.

Quan la parcel·la contigüa a la qual s'edifica tingui edificacions anteriors al Pla adossades a una partió lateral comuna a ambdues parcel·les, la nova edificació en la parcel·la intermèdia es podrà disposar també aparellada amb l'existent.

Quan una parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb anterioritat al Pla i que tinguin l'edificació adossada a la seva línia de façana, la nova edificació en la parcel·la intermèdia es podrà disposar també en línia de façana.

— Ocupació de parcel·la: l'ocupació de la parcel·la per l'edificació no excedirà el 45% de la superfície total de la parcel·la.

— Amplària mínima de parcel·la: la relació amplària – profunditat de la parcel·la serà 15/15 metres.

2.2. Unifamiliar s'Ermita

— Façana mínima: 20m

— Parcel·la mínima: 1.000 m²

— Retranqueix de cinc metres (5 m) a vials i mitgeres

— l'altura màxima de tres (3) plantes, és a dir nou metres (9 m)

— Edificabilitat de zero amb trenta cinc metre quadrat per metre quadrat (0,35 m² / m²).

— Zones esportives privades de s'Ermita. Ordenances d'edificació:

a) tipus d'edificació aïllada. Ocupació 13,5%

b) aprofitament net: 0,25 m²/m²

c) altura màxima: set metres (7 m) (dues plantes (2))

d) separació edificacions de deu metres (10 m), al límit de la parcel·la

3. Usos admesos: els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	UNIFAMILIAR (AU) I APARELLAT (APP)			C
	G	D	S	
1.1. Habitatge unifamiliar	1, 3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1, 2, 3		No	
2.2. Residències comunitàries	1, 2, 3		No	
3.1. Industrial	3		No	
3.2. Magatzems	3		No	
3.3. Taller industrial	3		No	
4.1. Comercial	2, 3		No	
4.2. Administratiu	2, 3		No	
4.3. Turístic	2, 3		No	
4.4. Establiments públics	2, 3		No	
4.5. Espectacles públics	2, 3		No	
5.1. Equipament sociocultural	1, 2, 3		No	
5.2. Equipament docent	1, 2, 3		No	
5.3. Equipament assistencial	1, 2, 3		No	
5.4. Equipament administratiu – institucional	1		No	
5.5. Equipament esportiu	1, 2, 3		No	
5.6. Equipament seguretat	1		No	
5.7. Equipament sanitari	1, 2, 3		No	
5.8. Equipament religiós	2, 3		No	

5.9. Equipament funerari (*)	1, 2, 3		No
5.10. Equipament comercial	1		No
5.11. Equipament espectacles públics	1		No
5.12. Equipament establiments públics	1		No
6.1. Xarxa viària			No
6.2. Instal·lacions i serveis	1, 2, 3		No
6.3. Transport	1, 2, 3		No
6.4. Telecomunicacions	1, 2, 3		No
6.5. Aparcament de vehicles	1, 2, 3	6	Art. 218
7.1. Espai lliure públic	1	Art. 96	
7.2. Espai lliure privat	2, 3	Art. 96	

G: GRUP (art. 87)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

(*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 98)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

C: CATEGORIA (art. 92)

S: SITUACIÓ (art. 99)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

Art. 139 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (A.P)

1. Definició

És la zona d'ordenació per a edificació aïllada en la qual el tipus dominant o exclusiu és l'edifici plurifamiliar d'habitatge; la part de parcel·la no ocupada per l'edificació es destina freqüentment a jardí comunitari.

2. Aïllada plurifamiliar aparellada. Es distingeixen dues zones segons el tamany de la parcel·la:

a) A.P.P.1. correspon a les illetes d'edificació existents al nord de l'institut Pau Casanoves que tenen una superfície de parcel·la de quatre-cents metres quadrats (400 m²) i dos (2) habitatges. Paràmetres específics d'ordenació:

- parcel·la mínima: quatre cents metres (400 m)
- separació de tres metres (3 m) a mitgeres i vials
- edificabilitat: zero coma cinc metres quadrat per metre quadrat (0,5 m²/m²)
- parcel·les UA-5: zero coma setanta cinc per metre quadrat (0,75 m²/m²)
- nombre de plantes: PB+1PP
- alçada reguladora: sis coma sis metres (6,6 m)
- ocupació màxima: quaranta cinc per cent (45%)
- densitat màxima : dos habitatges per parcel·la

b) A.P.P.2. correspon a illes de nova creació. Paràmetres específics d'ordenació:

- parcel·la mínima: sis cents metres quadrats (600 m²)
- façana mínima: quinze metres (15 m)
- separacions de cinc metres (5 m) a vials i tres metres (3 m) a mitgeres
- zona de Crist Rei, la separació a vial serà de tres metres (3 m)
- edificabilitat: zero coma cinc metres quadrat per metre quadrat (0,5 m²/m²)
- nombre de plantes: PB+1PP
- alçada reguladora: sis coma sis metres (6,6 m)
- ocupació màxima: quaranta cinc per cent (45%)
- densitat màxima : dos habitatges per parcel·la

3. Aïllada plurifamiliar: es distingeixen dues zonificacions segons el tamany de la parcel·la i el nombre de plantes edificables.

a) A.P.3. Paràmetres específics d'ordenació:

- parcel·la mínima: sis-cents metres quadrats (600 m²)
- façana mínima: vint metres (20 m)
- ocupació màxima: cinquanta per cent (50%)
- edificabilitat: u coma dos metres quadrats per metre quadrat (1,2 m²/m²)
- nombre de plantes: PB+2PP
- alçada reguladora màxima: deu metres (10 m)
- separacions 5 m carrer 3 m a partions

b) A.P.4. Paràmetres específics d'ordenació

- parcel·la mínima: vuit-cents metres quadrats (800 m²)
- façana mínima: vint metres (20 m)
- ocupació màxima: cinquanta per cent (50%)
- edificabilitat: dos metres quadrats per metre quadrat (2 m²/m²)
- nombre de plantes: PB+3PP
- alçada reguladora màxima: tretze metres amb seixanta-cinc centímetres (13,65 m)

— distància a les partions i entre mitgeres. L'edificació se separarà com a mínim sis metres (6 m) del carrer i quatre metres (4 m) a laterals i a fons, amb les excepcions següents:

— quan la parcel·la contigua a la qual s'edifica tingui o pugui tenir, d'acord amb el Pla general, edificacions adossades a la partió lateral comuna de la parcel·la, l'edificació podrà disposar-se en règim de mitgera comuna amb l'edificació de la parcel·la contigua.

— quan el solar es trobi integrat en una illeta, en la qual el front d'edificació a què pertany estigui ordenat majoritàriament segons alineació de vial, l'edificació es podrà disposar alineada respecte al carrer.

— quan en una mateixa parcel·la es projectin diferents edificis separats, aquests edificis mantindran entre si una distància no inferior a la meitat de la seva alçària, excepte si es tracta de trasters sense obertures en les plantes / pis, cas en què la distància mínima serà de tres metres (3 m).

4. Usos admesos: els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	PLURIFAMILIAR (AP)			
	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1, 3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1, 2, 3			
2.2. Residències comunitàries	1, 2, 3	6	3, 4	
3.1. Industrial	3	2	2, 3, 4	1a. i 2a.
3.2. Magatzems	3	2	2, 3, 4	1a. i 2a.
3.3. Taller industrial	3	2	2, 3, 4	1a. i 2a.
4.1. Comercial	2, 3	6	2, 3, 4	
4.2. Administratiu	2, 3	6	2, 3, 4	
4.3. Turístic	2, 3	6	3, 4	
4.4. Establiments públics	2, 3	6	2, 3, 4	
4.5. Espectacles públics	2, 3	6	2, 3, 4	
5.1. Equipament sociocultural	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.2. Equipament docent	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.3. Equipament assistencial	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.4. Equipament administratiu – institucional	1	6	2, 3, 4	
5.5. Equipament esportiu	1, 2, 3	6	Totes	
5.6. Equipament seguretat	1	6	2, 3, 4	
5.7. Equipament sanitari	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.8. Equipament religiós	2, 3	6	2, 3, 4	
5.9. Equipament funerari (*)	1, 2, 3			
5.10. Equipament comercial	1	6	2, 3, 4	
5.11. Equipament espectacles públics	1	6	2, 3, 4	
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2, 3, 4	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	2	4, 5	
6.3. Transport	1, 2, 3	6	4, 5	
6.4. Telecomunicacions	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
6.5. Aparcament de vehicles	1, 2, 3	6	Art. 218	
7.1. Espai lliure públic	1	Art. 96		
7.2. Espai lliure privat	2, 3	Art. 96		

G: GRUP (art. 87)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

(*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 98)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

C: CATEGORIA (art. 92)

S: SITUACIÓ (art. 99)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera. En el cas concret d'AP, la situació 2 es refereix exclusivament a la planta baixa.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 92):

1. Tallers de xapa i pintura.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.
3. Fusteries i tallers de portams i tancaments metàl·lics.
4. Ferreries.
5. Magatzem de materials de construcció.
6. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrials.

Art. 140. Zona d'edificació plurifamiliar aïllada especial (A.P.E)

1. Definició

És una zona d'edificació plurifamiliar aïllada amb unes condicions d'edificació especials fruit de conveni urbanístic.

2. Paràmetres específics d'ordenació

a) Parcel·la mínima: la parcel·la edificable haurà de tenir una superfície mínima de 800 m².

La relació amplària – superfície de la parcel·la serà 20/20 m.

b) Alçada de l'edificació: l'alçada màxima de l'edificació serà de tretze metres seixanta-cinc centímetres (13,65 m) desglossats en PB+3 PP.

c) Distància a les partions: la planta baixa s'endinsarà tres metres (3 m) respecte de la carretera C-713 Palma – Port d'Alcúdia i de la Gran Via de Colom.

d) Ocupació de la parcel·la: planta baixa, 75%; planta entresòl, 75%; plantes pis, 50%.

e) Condicions d'ús: els usos, tamany i categories es regularan segons el següent:

En situació 2, s'admeten els següents usos:

1. industrials en 1a. i 2a. categoria.
2. comercial.
3. tallers en 1a. i 2a. categoria.
4. magatzems en 1a. categoria.

També s'admet l'ús residencial en planta pis (PP) i l'ús comercial en planta entresòl (PE).

Art. 141. Zona d'edificació subjecte a ordenació anterior (manteniment de volumetria) (M.V)

1. Definició

Comprèn les àrees que han estat objecte d'edificació amb anterioritat, com el grup d'habitatges del MOPU pròxim a l'institut, els habitatges de la carretera de Lloseta, les cases dels mestres i la carretera de Mancor. També s'inclouen en aquesta zona l'àrea dels Molins de la part nord de la ciutat, ateses les característiques especials que hi reuneixen les edificacions existents.

2. Paràmetres específics de l'ordenació

L'edificació es regularà pels paràmetres específics determinats per l'ordenació aprovada quan existeixi; en cas contrari, no es permet augment de volumetria. En cas d'imprecisió o quan es tracti d'aspectes no regulats, hom atindrà al que disposen aquestes normes per a les zones A.U i A.P, segons que es tracti de parcel·les d'edificació unifamiliar o plurifamiliar.

3. Usos admesos

Hom atindrà al que disposen aquestes normes per a les zones unifamiliars o aïllada plurifamiliar, segons que es tracti de parcel·les d'edificació unifamiliar o plurifamiliar

Art. 142. Zona d'ordenació en unitats d'actuació (U.A)

Comprèn aquelles àrees en les quals el Pla general determina la necessitat de diverses actuacions urbanístiques que s'han d'executar amb anterioritat a la concessió de llicències d'edificació, amb l'objecte que contribueixin a la configuració i al compliment dels teixits urbans de la ciutat.

Les àrees compreses en unitats d'actuació contenen determinacions (vegeu fitxes dels programes d'actuació) que assenyalen superfícies de sòl susceptibles d'edificació i superfícies que han de materialitzar sistemes locals de la ciutat (viabilitat, espais lliures públics, equipaments locals...).

Els gràfics que acompanyen aquestes normes expressen la delimitació de les àrees de sòl que constitueixin les unitats d'actuació proposades.

L'actuació, l'edificació i els usos de cada unitat d'actuació se subjectaran al que determina la zona on s'ubiquen (les superfícies que s'assenyalen són resultat d'amidaments a E 1:1.000 i s'han d'entendre com a aproximades).

Art. 143. Zona de conservació de l'edificació (C)

S'inclouen en aquesta zona aquelles edificacions que pel seu interès històric o artístic s'inclouen alhora en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic.

Aquests edificis es regularan per les determinacions definides en el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i del patrimoni arquitectònic d'Inca, aprovat per la CIUM el 25 de juny 1999.

Els usos, tamany i categories es regularan segons la fitxa del catàleg de cada edifici.

Els edificis catalogats destinats a equipament podran augmentar la seva volumetria d'acord amb els paràmetres de l'art. 151, respectant les altres condicions establertes a la fitxa corresponent.

Art. 144. Zones industrials (A.e)

Es classificaran com a zona industrial les àrees de sòl que es destinen a la ubicació d'indústries i de magatzems. Aquesta utilització principal del sòl implica unes condicions de parcel·lació, d'edificació i de control dels efectes secundaris de l'ús, que justifica que constitueixin àrees específicament diferenciades en l'ordenació detallada del sòl urbà.

Les zones industrials que determina el Pla general són:

I.A.V: zona industrial d'ordenació per alineació de vial

I.A: zona industrial d'ordenació per edificació aïllada

I.P: correspon als terrenys qualificats com a instal·lacions i serveis.

Art. 145. Zona industrial d'ordenació per alineació de vial (I.A.V)

1. Definició

Comprèn aquelles illetes industrials integrades en la xarxa del nucli urbà en les quals s'ha produït la implantació de l'ús industrial.

2. Paràmetres d'edificació

a) Alineacions: l'edificació se subjectarà a les alineacions de vial determinades gràficament en els plànols d'ordenació a E 1:1.000.

b) Ocupació: l'edificació dins de les parcel·les podrà assolir una ocupació màxima del 70% de la seva superfície total.

c) Cossos i elements ixents: no s'admeten.

d) Alçada de l'edificació i edificabilitat límit: l'alçada total de l'edificació no excedirà els vuit metres (8 m) corresponents a PB+1.

L'índex d'edificabilitat resultant no podrà superar a 1,4 m² sostre / m² sòl.

e) Parcel·la mínima: l'existent.

3. Usos admesos

Els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

4. Ampliació d'indústries actuals

Es permetrà l'ampliació de qualsevol indústria amb adaptació a les condicions d'aquestes normes, quan l'ampliació sigui inferior o igual al 20% de la superfície actual, sempre que respecti l'ocupació màxima del 70%.

Els usos, tamany i categories es regularan segons la taula adjunta a l'article 147.

Art. 146. Zona industrial d'ordenació per edificació aïllada (I.A)

1. Definició

Comprèn les àrees industrials en què la implantació de l'ús industrial s'ha produït per edificació aïllada en cada parcel·la.

2. Paràmetres d'edificació

a) Parcel·la mínima: la parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.000 m² i la longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 m i el fons a 40 m. En la excepció de l'existència de les parcel·les existents inferiors a 1.000 m², amb anterioritat a l'aprovació del Pla General.

En les parcel·les existents contigües a la carretera C-713 Palma – Port d'Alcúdia es prohibeix la parcel·lació i es manté l'existent.

b) Ocupació: l'ocupació de la parcel·la per l'edificació principal no excedirà el 70% de la seva superfície.

c) Edificabilitat màxima: l'edificació principal de la parcel·la no excedirà el sostre que resulti d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1,4 m² sostre / m² sòl.

d) Distàncies a les partions: les edificacions se separaran a una distància mínima de 10 m del front de la parcel·la que doni a la carretera C-713 de Palma a Pto. Alcudia. Se separaran una distància mínima de 3 m de les partions laterals i del fons de la parcel·la.

e) Alçada de l'edificació: els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçada de 10 m corresponents a PB+1. Es permetrà una terrassa que no superi el 25% de la superfície ocupada per l'edificació.

Les xemeneies, els ponts – grua, les conduccions i qualssevol tipus d'elements en els quals, per exigències del procés industrial, resulti obligat ultrapassar l'alçada màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que de la seva construcció no se'n derivin perjudicis a altres persones.

3. Usos admesos

Els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

4. Ampliació de les indústries actuals

Es permetrà l'ampliació de qualsevol indústria amb adaptació a les condicions d'aquestes normes, quan l'ampliació sigui inferior o igual al 20% de la superfície actual i es respecti l'ocupació màxima del 70%.

Els usos, tamany i categories es regularan segons la taula adjunta a l'article 147.

Art. 147. Sòl industrial polígon

1. Correspon als terrenys classificats com a sòl urbà i qualificats com d'ús industrial corresponents als desenvolupament dels plans parcials ja executats.

2. Serà edificació aïllada i parcel·lació subjecta al que es preveu en el quadre resum de les normes i ordenances de l'edificació.

3. L'edificabilitat per parcel·la serà d'1,5 m² st. / m².

4. L'ocupació màxima serà d'un setanta per cent (70%).

5. L'alçada màxima s'estableix en deu metres (10 m) (PB+2), exceptuant xemeneies, antenes i aparells especials.

6. La separació als llinars de la parcel·la serà de tres metres (3 m), tret del front a la via pública que serà de cinc metres (5 m).

7. Parcel·la mínima de 1.000 m².

8. Els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	PARCEL·LES D'ÚS INDUSTRIAL O SERVEIS			
	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	NO			
2.1. Habitatge plurifamiliar	NO			
2.2. Residències comunitàries	NO			
3.1. Industrial	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
3.2. Magatzems	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
3.3. Taller industrial	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
4.1. Comercial	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.2. Administratiu	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.3. Turístic	NO			
4.4. Establiments públics	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.5. Espectacles públics	NO			
5.1. Equipament sociocultural	NO			
5.2. Equipament docent	NO			
5.3. Equipament assistencial	NO			
5.4. Equipament administratiu – institucional	1	6	1, 2, 3, 4	
5.5. Equipament esportiu	NO			
5.6. Equipament seguretat	NO			
5.7. Equipament sanitari	NO			
5.8. Equipament religiós	NO			
5.9. Equipament funerari (*)	NO			
5.10. Equipament comercial	1	6	1, 2, 3, 4	
5.11. Equipament espectacles públics	NO			
5.12. Equipament establiments públics	1	6	1, 2, 3, 4	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Instal·lacions i serveis	1, 2, 3	6	4	
6.3. Transport		6	4	
6.4. Telecomunicacions	1, 2, 3 1, 2, 3, 4	6		
6.5. Aparcament de vehicles	1, 2, 3		Art. 218	
7.1. Espai lliure públic	1	Art. 96		
7.2. Espai lliure privat	2, 3	Art. 96		

G: GRUP (art. 87)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

(*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 98)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

C: CATEGORIA (art. 92)

S: SITUACIÓ (art. 99)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

USOS INDUSTRIALS I DE MAGATZAMENT PROHIBITS

Se prohibeixen aquells usos industrials que, per la seva toxicitat, perillositat o contaminació, puguin ocasionar perjudicis greus al nucli de població, en especial els següents:

1. fàbriques i magatzems d'explosius en els límits assenyalats per a la seva classificació especial.
2. indústries d'importància militar.
3. indústries relacionades amb el maneig d'energia nuclear, atòmica o material radioactiu.
4. quadres o altre classe de recintes per a animals.

Art. 148. Instal·lacions

Correspon a les zones qualificades als plànols on per les seves especials condicions es permetran edificacions destinades a l'ús d'instal·lacions que no superin el zero coma dos metre quadrat per metre quadrat (0,2 m²/m²) de la superfície de parcel·la amb una alçada reguladora màxima de set metres cinquanta centímetres (7,5 m) i una edificació destinada a habitatge de guardia que no superi els cent metres quadrats (100 m²) edificats. A través d'un pla especial es podran modificar els paràmetres edificatoris, per raons de seguretat.

Art. 149. Transformació ús

Comprèn els sòls urbans actualment ocupats per instal·lacions industrials respecte dels quals el Pla assenyalava la possibilitat de la seva transformació en usos residencials o d'equipaments, sent-hi admesa, mentre que no es faci la transformació, la continuació dels usos industrials existents, segons la llicència d'activitat concedida, sense que pugui augmentar l'ocupació o l'edificabilitat.

1. Condicions per a la transformació de l'ús industrial

a) S'hauran de cedir els terrenys equivalents com a mínim al 30% de la superfície total per a espais lliures i vials de manera que la superfície mínima destinada a espai lliure públic sigui la corresponent a l'increment de densitat de població motivat per la transformació d'ús.

b) S'haurà de tramitar un Pla especial per a la determinació de l'àrea de terrenys cedida, com també la disposició de l'edificació i s'hauran de justificar els percentatges de cessió determinats en l'apartat anterior, llevat que l'ordenació resulti predeterminada al Pla general.

2. Paràmetres d'edificació

a) Zones de transformació d'ús industrial d'ordenació per alineació de vial: seran els de la zona. La profunditat edificable i el nombre de plantes són definits en els plànols d'ordenació.

b) Zona de transformació d'ús industrial d'ordenació per edificació aïllada: seran els corresponents a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar.

3. Usos admesos

Els corresponents a la zona.

Art. 150. Obres en la zona de protecció de carreteres

Referent als usos i a les obres permeses en la zona de protecció de les carreteres, s'aplicarà el que estableix l'article 33 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma.

Art. 151. Equipaments i espais lliures públics. Condicions d'edificabilitat i ús

1. Equipaments. Les condicions d'edificabilitat assignades als equipaments es regulen per l'aprofitament del dos metres amb cinquanta centímetres metres quadrats per metre quadrat (2,5 m² / m²), l'alçada màxima de tretze metres (13 m) i tres plantes (3). Quant a la resta de les condicions, en general es respectaran les de la zona confrontant, si bé, mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, es podran adoptar altres solucions requerides per les condicions d'edificació que hagi de complir cada tipus d'equipament. A través del PGOU s'assignen diversos usos d'equipament. Quan s'assigna l'ús global E vol dir que hi estan permesos tots els usos, no incompatibles.

2. Espais lliures públics. En aquelles àrees d'espai lliure públic, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

a) El total d'edificacions en cada element de parc urbà no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5%) de la seva superfície.

b) L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.

c) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.

d) Es permetran obres d'infraestructura i aparcaments en el subsòl.

3. ÀREA SINGULAR (A.D.5)

Correspon als terrenys de sòl urbà destinats al servei de pompes fúnebres pròxims al cementiri.

Les condicions d'edificació seran les d'equipament administratiu i s'haurà d'endinsar l'edificació un mínim de cinc metres (5 m) respecte a totes les partions.

TÍTOL VIII. NORMES DE PLANEJAMENT

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

Art. 152. Formació dels plans parcials

1. L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els plans parcials d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de planejament.

2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels plans parcials s'adeqüi a les determinacions i criteris del PGOU i a les fitxes de cada sector.

3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels plans parcials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran de abonar-lo en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.

Art. 153. Contingut documental dels plans parcials

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

a) Quan els plans parcials tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'adjuntaran com a annex:

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

— La relació de tots els propietaris del sòl inclosos en el sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.

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

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

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

b) En tot cas s'aportarà un quadre sintètic al qual hauran de figurar els punts següents:

— Superfície total del sector.

— Superfície de sistemes generals que assenyalí el PGOU, si escau.

— Superfície de vials del pla parcial.

— Superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria.

— Superfície edificable (suma de les parcel·les edificables).

— Sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials.

— Edificabilitat neta sobre superfície edificable.

c) Anàlogament, s'adjuntarà una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.

d) Estudi d'impacte ambiental, amb les característiques mínimes determinades en el Decret 4/1986, de 23 de gener, de la CAIB.

e) S'hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús, d'acord amb la normativa vigent.

f) A la fi de la tramitació dels plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.

g) Qualsevol modificació de les determinacions dels plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, com també la data de refosa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.

h) Serà preceptiu en la documentació dels plans parcials introduir mesures sobre subministrament d'aigua potable que n'afavoreixen l'estalvi, i mesures que afavoreixen l'ús d'energies renovables.

i) Tota aquella documentació addicional que sigui necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dins de l'ordenació del PGOU i el compliment de les condicions específiques que estableix el PGOU.

Art. 154. Criteris d'ordenació dels plans parcials

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

- a) Es tendrà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, es puguin integrar activament en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, arqueologia, etc.).
- b) En la formalització de les determinacions de cada pla parcial que no quedin expressament regulades en la fitxa de característiques corresponent es perseguirà que l'acotació física i perceptiva dels espais urbans i tipologies edificadores guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat tradicional.
- c) La disposició dels equipaments i les zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i per a vianants atindrà a un criteri mixt de servei al propi sector i a la ciutat confrontant, especialment quant a l'accessibilitat i estratègia d'ubicació. S'evitaran, en el que sigui possible, els fons de sac, la necessitat dels quals s'haurà de justificar.
- d) Als efectes d'integrar el creixement de la ciutat amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans de vora de cada pla parcial, a fi que els carrers, places o edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o de singularització.
- e) Per a cada sector particular, s'observaran els criteris concrets que s'assenyalin a la fitxa corresponent.
- f) Els aparcaments públics annexos a la vialitat tindran una superfície mínima d'un metre quadrat (1 m²) per habitant i s'ubicaran majoritàriament en la proximitat de les zones en les quals és previsible la concentració de persones: comerços, col·legis, zones de reunió o d'espectacles, etc. Els aparcaments en cordó tindran una amplada igual o superior a dos metres vint centímetre (2,20 m). La reserva de places per a persones amb mobilitat reduïda i la seva situació requerirà l'establert en l'article 16 del Reglament per a la millora i accessibilitat.
- g) Als efectes d'establir equivalències entre nombre d'habitatsges i d'habitants es considerarà que cada habitatge té tres (3) habitants.
- h) L'amplada mínima dels vials de distribució serà de setze metres (16 m). S'admetran vials d'amplada igual o superior a dotze metres (12 m) només quan donin accés exclusiu a habitatges unifamiliars o a edificis residencials d'alçada igual o inferior a dues plantes. Els vials d'amplada menor hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents. Els carrils de circulació d'aquests vials tindran una amplada compresa entre dos metres setanta centímetre (2,70 m) i tres metres trenta centímetres (3,30 m). L'amplada dels vials de penetració i de circumval·lació, quan aquests últims no siguin fixats en el PGOU, s'haurà de justificar d'acord amb el trànsit previsible. L'amplada dels carrils serà, d'acord amb la seva jerarquia, superior o igual a tres metres (3 m) i inferior a tres metres trenta centímetres (3,30 m). Els vials d'amplada superior a dotze metres (12 m) tindran les dues voravies arbrades. Els vials d'amplada igual o inferior a dotze metres (12 m) tindran com a mínim la voravia més assolellada amb arbres, recomanant-se la secció asimètrica del vial amb voravies asimètriques.
- i) Es preveurà un sistema d'hidrants contraincendis i xarxa de rec a les zones verdes.
- j) En els trams de vial als quals sigui previsible la ubicació d'aturades d'autobusos públics urbans, es dissenyaran apartats dels carrils de circulació. A les voravies es disposaran espais adequats per situar les aturades.
- k) Es dissenyaran apartats de càrrega i descàrrega de vehicles en llocs als quals sigui previsible la seva necessitat.
- l) La reserva d'aparcaments serà com a mínim de 1,33 places per cada habitatge o per 100 m² construïts, si no són definits.
- m) Pel que es refereix a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i les característiques dels vials, xarxes de subministrament d'aigua, rec i hidrants contraincendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, zones verdes i, si escau, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Les xarxes d'energia elèctrica d'alta i de baixa tensió i les xarxes telefòniques seran subterrànies.
- n) Es garantirà l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic segons la Llei 3/1993 i el Decret 20/2003, de 28 de febrer pel que s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques que la desenvolupa.
- o) No es consideraran espais lliures i, consegüentment, no comptabilitzaran així, les illetes de trànsit per a vianants o rodat, les medianes, els jardins que no siguin d'ús públic, ni els terrenys la superfície dels quals no es pugui inscriure un cercle de 30 m de diàmetre com a mínim. Totes aquestes zones passaran a considerar-se espai viari.
- p) Es resoldrà el clavegueram sanitari de manera que les preses de les parcel·les resultants es connectin preferentment per gravetat, encara que per això es creïn servituds de pas de serveis sobre les parcel·les adjacents.
- q) Potenciar els viaris per a vianants, incrementant la continuïtat de l'existent.
- r) Els vehicles motoritzats no ocuparan majoritàriament el domini públic viari.
- s) Els aparcaments optimitzaran la seva capacitat d'allotjament el màxim de vehicles, però tenint una adequació estètica i impermeabilització de la contaminació. Es recomana que es faci subterrani i que la zona alta sigui una zona verda.
- t) S'hauran d'establir per les zones enjardinades sistemes d'estalvi hídic i selecció d'espècies no invasores (evitar la família Aizoacea).
- u) Els sectors que limitin en la ronda nord, hauran de preveure els corresponents vials de serveis de forma que, l'accés a la ronda nord es faci exclusivament per les rodones.

Art. 155. Accés rodat

1. S'haurà d'ordenar el territori de forma que totes les parcel·les tinguin accés rodat.
2. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat quan aquesta última tingui una longitud de façana igual o superior a la mínima que faci front a un vial públic rodat, que podrà ser menor en cas que tingui altra façana a un espai lliure públic, amb un mínim de tres (3) metres.

Art. 156. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta

1. Tot pla parcial preveurà com a reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració les que així determina l'annex al Reglament de planejament, considerant el PGOU que aquestes cessions són com a mínim el sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents, les zones esportives i els terrenys necessaris per a la instal·lació i funcionament de les dotacions públiques.
2. Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert a la fitxa de característiques corresponent, regirà aquest.
3. D'acord amb l'article 18 de la Llei 6/1998 també seran de cessió obligatòria i gratuïta les dotacions públiques de caràcter local al servei de l'àmbit i els SSGG inclosos o adscrits.

Art. 157. Fitxes d'unitats d'execució en sòl urbanitzable

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, com també els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial queden recollits sintèticament en la corresponent fitxa d'unitats d'execució en sòl urbanitzable, les determinacions dels quals són d'obligada observança per a cada pla parcial, juntament amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquest Pla general. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.

2. Es permet una tolerància del deu per cent (10%) entre les diferents zones edificatòries previstes a la fitxa, així com la inclusió, amb una superfície màxima del deu per cent (10%) del sòl lucratiu, d'alguna zona edificatòria no prevista a la fitxa corresponent.

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

Art. 158. Formació dels plans especials

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

Art. 159. Contingut documental dels plans especials

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

Art. 160. Plans especials en sòl rústic

En sòl rústic es podran redactar els plans especials prevists en la legislació urbanística per executar sistemes generals ja contemplats al PGOU i per a la protecció i millora mediambiental dels àmbits que l'Ajuntament consideri.

TÍTOL IX. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 161. Definició

1. Constitueixen el sòl rústic els terrenys del terme municipal que el Pla general no inclou en les categories d'urbà i d'urbanitzable; particularment, els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a l'ús racional dels recursos naturals, són així classificats per restar protegits del procés d'urbanització.

2. Les normes d'aquest títol s'aplicaran en aquelles àrees que el Pla general delimita i classifica en aquest sentit.

Art. 162. Usos en sòl rústic

1. D'acord amb l'establert a la Llei 6/1997 de Sòl Rústic, a la Llei 6/1999, de Directrius d'Ordenació Territorial, modificada per la Llei 9/1999 i per la Llei 8/2003, el règim d'usos i de les edificacions en sòl rústic s'ajustarà a l'establert a la matriu d'ordenació del Sòl Rústic establerta a l'article 3 de la Llei 10/2003, de 25 de novembre, de Mesures Urgents en l'Ordenació Territorial i Urbanisme, per a cada categoria de sòl rústic.

MATRIU

2. Als usos permesos les seran d'aplicació les condicions i els paràmetres edificatoris establerts per a cada qualificació de sòl rústic.

	Sector primari	Sector secundari	Equipaments				
	Activitats extensives	Activitats Intensives	Activitats complementàries	Indústria Transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Resta d'equipaments
AANP	1	2	2-3	2-3	3	2-3	3
ANEI	1	2	2	2-3	3	2	3
ARIP	1	2	2	2	3	2	2
APR	1	2	2	3	3	2-3	3
APT	1	2	2	2	3	2	3
AIA	1	1	2	2	2-3	2	2
AT	1	1	2	2	3	2	2
SRG	1	1	2	2	2-3	2	2

	Aactivitats extractives	Altres Infraestructures	Vivenda unifamiliar	Protecció i educació ambiental
AANP	3	2-3	3	2
ANEI	2-3	2	2-3	1
ARIP	2-3	2	2	1
APR	2-3	2-3	3	2
APT	2-3	2	3	1
AIA	2-3	2	2	1
AT	3	2	2	1
SRG	2-3	2	2	1

Categories de sòl

SRP. Sòl rústic protegit

AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció.

ANEI. Àrea natural d'especial interès.

ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic.

APR. Àrea de prevenció de riscos (1).

APT. Àrea de protecció territorial.

SRC. Sòl rústic comú.

AIA. Àrea d'interès agrari.

AT. Àrea de transició.

SRG. Sòl rústic de règim general.

Regulació dels usos

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica

2. Condicionat segons estableix el Pla Territorial Insular. Transitòriament les condicions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general (2).

2-3. Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla Territorial Insular (3). Transitòriament les excepcions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general (2).

3. Prohibit.

La prestació de serveis turístics en el medi rural en edificacions destinades a hotel rural o agroturisme en les àrees permeses d'acord amb la matriu del rústic haurà de complir l'establert al Decret 62/1995.

Art. 163. Normes per a la conservació de la natura i la defensa del paisatge

1. El sòl rústic cal que resti preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà; per tant, hi són prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Per altra banda, en aquelles àrees que siguin objecte d'especial atenció, s'hauran d'aplicar les mesures necessàries per evitar-ne la degradació o la pèrdua de les seves funcions.

2. Amb la finalitat d'assolir allò descrit en el paràgraf anterior, qualsevol parcel·lació en sòl no urbanitzable que sigui considerada amb finalitat urbanística serà il·legal als efectes urbanístics i les parcel·les resultants no podran ser objecte d'edificació d'habitatges.

3. Les divisions o segregacions de finques seran considerades amb finalitat urbanística si s'esdevé una de les circumstàncies següents:

- a) Que s'executin obres d'infraestructura amb dotació de les parcel·les de serveis de subministrament d'aigua, d'energia elèctrica o de sanejament.
- b) Tenir una distribució, forma parcel·laria i tipologia d'edificació impròpia per a finalitat rural o contrària a les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris a la zona en què es troba, en especial, quan els lots resultants només poden ser d'utilitat per a l'edificació, prohibida per aquestes normes.
- c) Disposar d'accessos viaris comuns, que no apareguin assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials.

4. L'Ajuntament d'Inca estimarà que no és amb finalitat urbanística tota divisió o segregació per motiu de transmissió a l'Estat i a ens o organismes públics en general, per motius comunitaris.

5. No es podrà atorgar llicència per a qualsevol construcció en sòl no urbanitzable que sigui contrària a les normes per a la conservació de la naturalesa, protecció de les vies públiques, dels jaciments arqueològics i del patrimoni arquitectònic que siguin d'aplicació segons el Títol present.

6. En cas d'agrupació de dues o més finques confrontants de la mateixa classe, la superfície que s'ha de computar als efectes d'edificació serà la suma de les superfícies de les finques agregades, en les condicions més restrictives que puguin preveure els instruments d'ordenació territorial.

Art. 164. Qualificació

Distingim dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que tenen i les funcions que han de complir: sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

Art. 165. Sòl Rústic protegit

1. El sòl rústic protegit està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades en aquest sentit en el plànol corresponent i que pel paper que representen en la conservació de l'equilibri ecològic, valors paisatgístics... han de ser preservades per mitjà de mesures de protecció que impedeixin la implantació d'usos no compatibles amb la seva destinació.

2. En sòl rústic protegit es distingeixen les zones següents, que queden representades gràficament en el plànol de qualificació del sòl:

- L'ANEI del puig de Santa Magdalena, que comprèn terrenys dins la següent classificació:
- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Àrees naturals d'especial interès (ANEI)
- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)
- Alzinars, delimitats pel Decret 130/2001, de 23 de novembre i considerats, segons la Llei 1/1991, de 30 de gener, àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Alzinars, delimitats pel Pla General no inclosos dins el Decret 130/2001.
- Àrees de protecció territorial (APT)

Art. 166. Sòl rústic comú

1. El sòl rústic de règim general està constituït per les àrees de sòl rústic delimitades en aquest sentit en el plànol corresponent, per les seves característiques ambientals i la seva vocació agropecuària.

2. En sòl rústic comú es distingeixen les zones següents, d'acord amb la Llei 6/1999, de 3 d'abril:

- Àrees de reserva per al desenvolupament de la zona urbana (AT)
- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG)
- Àrees d'interès agrari
- Àrees forestals

Art. 167. Sòl rústic de règim especial

1. El sòl rústic de règim especial està constituït per les àrees de sòl rústic delimitades i qualificades en aquest sentit en el plànol de qualificació del sòl:

- Àrees d'interès militar
- Sport Inca

Art. 168. Normes per a la protecció de les vies públiques

1. Es defineix com a zona de domini públic de la carretera la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància de:

- Vuit metres (8 m) per a vies de quatre o més carrils.
- Tres metres (3 m) per a vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària.
- Un metre (1 m) per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

2. Es defineix com a zona de protecció la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i allunyades d'aquestes arestes en:

- Una distància de 25 metres a les carreteres de 4 o més carrils.
- Una distància de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.
- Una distància 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, excepte quan es tracti de travessies.

3. Dins aquesta zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els que resultin compatibles amb la seguretat vial, amb l'autorització prèvia de l'organisme gestor, segons la Llei 5/1990, de 24 de maig (article 31). En tot cas, es podrà autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la carretera, d'acord sempre amb l'article 37 sobre execució d'obres de qualsevol classe a les zones de protecció de les vies públiques.

4. Sense perjudici de l'establert en els apartats anteriors, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la corresponent carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent, que sorgeixi a l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirectament, a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de:

- Cent metres (100 m) per a vies de quatre o més carrils.
- Cinquanta metres (50 m) per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària.
- Vint-i-cinc metres (25 m) per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

5. Tindran la consideració de carreteres de dos carrils integrades en les xarxes primària i secundària les classificades en aquest sentit pel planejament sectorial de caràcter supramunicipal. La titularitat d'aquestes vies correspon a la Comunitat Autònoma i al consell insular.

6. Tindran la consideració de carreteres integrades en la xarxa local i rural les que donen solució al transport viari, preferentment dins l'àmbit propi del terme municipal.

7. La construcció de vials es farà de manera que siguin mínims els terrabuts i terraplens i procurarà la preservació dels elements rocósos.
8. La col·locació de cartells visibles des de la via pública es farà de manera que mai no quedi interrompuda la visibilitat de l'horitzó ni la d'una bellesa natural o d'una construcció de valor arquitectònic.
9. En els camins rurals es permetran les instal·lacions soterrades de xarxes de serveis generals i les autoritzacions corresponents s'entendran atorgades en precari.

Art. 169. Normes per a la protecció de les vies fèrries

1. Són terrenys de domini públic els ocupats per l'explanació de la línia fèrria, els seus elements funcionals i les instal·lacions que tinguin per objecte la seva correcta explotació i, a més, una franja de vuit metres (8 m) d'amplada a cada costat. La seva determinació es farà d'acord amb l'article 280 del Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres o normativa que el substitueixi. En cas de sòl urbà, la franja abans esmentada serà de cinc metres (5 m).
2. Dins la zona de servitud confinant no es podran realitzar noves edificacions ni reedificacions, exceptuant els casos previstos en el Capítol VIII de l'esmentat Reial decret 1211/1990 o normativa que el substitueixi, i amb l'autorització prèvia del titular de la línia.
3. Dins la zona d'afecció només es permetran les obres, amb autorització prèvia de l'empresa titular de la línia, en les condicions previstes en el capítol III del títol VIII de l'esmentat Reial decret 1211/1990 o normativa que el substitueixi.
4. La zona de servitud consisteix en dues franges confinants amb els terrenys de domini públic i de vint metres (20 m) d'amplada, excepte en sòl urbà, que serà de vuit metres (8 m).
5. La zona d'afecció consisteix en dues franges confinants amb els terrenys de la zona de servitud i de cinquanta metres (50 m) d'amplària, excepte en el sòl urbà, que serà de vint-i-cinc metres (25 m).

Art. 170. Protecció dels jaciments arqueològics

1. Els jaciments arqueològics del terme municipal d'Inca, sigui quin sigui el seu estat de conservació, gaudiran d'especial protecció. En el polígon circumscrit a les restes visibles o raonablement suposades, ampliat en una amplada de setanta metres (70 m) al seu voltant, només es podran realitzar obres d'excavació, conservació i dignificació, sempre que estiguin degudament autoritzades per l'Ajuntament i per la comissió del Patrimoni.
2. En aquesta àrea es prohibeix qualsevol tipus d'edificació i ús que no estigui directament relacionat amb el jaciment i aprovat per l'Organisme corresponent de la Comunitat Autònoma.
3. Els monuments o restes arqueològiques catalogats del terme d'Inca inclosos dins l'inventari de la Conselleria de Cultura i Educació són els següents:

Núm. de jaciment	Topònim	Tipologia / Cronologia
21/01	Son Frare (Cova de Ses Rates Pinyades)	Cova natural
21/02	Son Frare	Sense estructures / ceràmica romana i islàmica
21/03	Puig d'Inca	Recinte emmurallat
21/04	Son Ravanet (Puig de s'Ermita)	Talaiot
21/05	Son Vic (Es Velar)	Poblat talaiòtic
21/06	Son Catiu	Cova artificial
21/07	Es Claperàs	Sense estructures
21/08	Son Vivot (Es Claper des Moros)	Talaiot
21/09	Son Gual (Cova de s'Arena)	Cova
21/10	Son Gual	Sense estructures / ceràmica islàmica
21/11	Son Catlar (Cova de s'Olivera)	Cova natural
21/12		Sense estructures / ceràmica del talaiòtic final, romana i islàmica
21/13		Sínia / ceràmica islàmica
21/14	S'Avencar (Can Trempó)	Talaiot
21/15	Son Sastre	Poblat talaiòtic
21/16	Can Pa Calent	Talaiot
21/17	Es Batliu	Construcció prehistòrica
21/18	Son Fiol de Dalt	Conjunt de navetes
21/19	Tirasset	Talaiot
21/20		Sense estructures / ceràmica talaiòtica i romana
21/21	Son Bordils (Can Bombarda)	Sense estructures / ceràmica del talaiòtic final, romana i islàmica
21/22	Son Mas des Potecari (s'Argentaria)	Dos talaiots
21/23	Son Alegre (Ses Coves)	Coves artificials
21/24	Son Alegre (Can Poller)	Coves artificials
21/25	Son Bordils Nou	Cova artificial
21/26	Son Bordils (Can Guapo)	Cova artificial no localitzada
21/27	Son Seriol (Can Pere de sa Cova)	Cova artificial no localitzada
21/28	Tirasset (Can Jordi - Can Tiró)	Restes prehistòriques indeterminades no localitzades / desaparegudes
21/29	Son Bordils	Sense estructures / ceràmica romana i islàmica

4. Qualsevol altre monument que aparegui en el futur gaudirà del mateix règim de protecció atorgat a aquests monuments.
5. Sense perjudici de les sancions previstes per la llei, als que destrueixen jaciments inclosos en l'article anterior, se'ls obligarà a la reposició de totes les parts destruïdes.

Art. 171. Normes per a la conservació del patrimoni arquitectònic rural

1. Gaudiran de protecció especial tots els edificis situats en sòl no urbanitzable que continguin elements de caràcter històric i cultural, com possessions, cases rurals antigues, molins, pous, sínies, barraques de roter i altres elements definidors de les tècniques agrícoles típiques del nostre passat històric.
2. En particular, es consideren edificis protegits els corresponents als predis següents:

- Molí d'en Barona i construccions adjacents i a sobre (prot. 2)
- Son Vic (prot. 2)
- Cas Judge (prot. 2)
- Son Ramis (prot. 2)
- Son Bordils (prot. 2)
- Son Seriol (prot. 3)
- Ca na Morra, (prot. 2)
- Tinasset Vell (prot. 2)
- Tinasset Nou (prot. 2)
- Son Penya Vell (prot. 2)
- Ca n'Ignacio (prot. 3)
- Son Mas, (prot. 3)
- Son Frontera (prot. 2)
- Cas Poller (prot. 2)
- Son Alegre (prot. 2)
- Son Gual (prot. 2)
- Son Catiu (prot. 2)
- Son Perelló (prot. 2)
- Son Frare (prot. 2)
- Molí de Son Bennassar (prot. 2)
- Ses Veles (prot. 2)
- Son Catlar i Can Roca (prot. 2)
- Santa Magdalena del Puig, Son Bosch (prot. 1)
- Son Sastre (prot. 2)
- Son Vivot (prot. 2)
- Binissetí Nou (prot. 2)
- Creu d'en Barona (prot. 1)
- Creu d'en Roca (prot. 1)
- Molí d'aigua de Sa Torrentera (prot. 2)
- Son Fiol de Dalt (prot. 2)
- Estació de Llubí (prot. 2)
- Estació de Son Bordils (prot. 2)
- Pou des Rasquell (prot. 1)
- Pou de Son Bordils (prot. 1)
- Sínia de Son Seriol (prot. 1)
- Binissetí Vell (prot. 2)
- Creu del Puig dels Minyons (prot. 1)
- Sínia ctra. Palma – Alcúdia (prot. 1)

3. Els edificis citats en el paràgraf anterior no podran ser destruïts. Qualsevol obra de reparació, consolidació o reforma haurà de comptar amb l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca.

4. La sol·licitud de llicència d'obres que afecti la resta de patrimoni arquitectònic rural haurà de ser acompanyada d'informe tècnic sobre les seves característiques, a fi que els serveis municipals puguin jutjar-ne la importància.

5. El criteri general serà sempre el de la conservació del patrimoni arquitectònic rural. Sense perjudici de la sanció que correspongui, la destrucció o ampliació sense llicència de qualsevol element del patrimoni arquitectònic rural catalogat implicarà l'obligació de restablir-ne les característiques originals en totes les seves parts.

6. Els habitatges i altres edificacions rústics d'estil tradicional construïts podran ser objecte de reforma, sempre que s'utilitzin els elements constructius utilitzats per l'edifici originari. Es consideraran habitatges o edificacions rústics tradicionals les construïts amb marès o maçoneria de pedra.

7. En qualsevol cas s'aplicaran els paràmetres corresponents al capítol IV, quant a condicions de l'edificació.

CAPÍTOL II. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Art. 172. ANEI del puig de Santa Magdalena

1. Constitueix aquesta zona l'àrea declarada 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 que s'anomena puig de Santa Magdalena. Aquesta zona comprèn els terrenys delimitats així en el plànol de qualificació de sòl.

2. L'àmbit de l'ANEI del puig de Santa Magdalena, d'acord amb el que estableix l'article 19 de la Llei 6/1999, conté les àrees següents:

Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), que són els alzinars inclosos en el seu àmbit i el cim del puig de Santa Magdalena, segons la delimitació del plànol del sòl rústic.

La resta de l'àrea natural d'especial interès (ANEI), definida per la Llei 1/1991, de 30 de gener, és delimitada al plànol del sòl rústic.

Les àrees d'interès paisatgístic (ARIP), definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, és delimitada al plànol de sòl rústic.

3. Als terrenys classificats (AANP) els serà aplicable el que estableix l'article 11.2 de la Llei 1/1991 i, per tant, només s'hi permetran les obres següents:

- a) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i d'instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
- b) Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, amb declaració prèvia d'utilitat pública.
- c) Dotacions subterrànies de serveis a habitatges o instal·lacions existents,

sempre que donin servei a instal·lacions.

4. A la resta dels terrenys situats dins l'àmbit de l'ANEI i a les zones ARIP serà aplicable el règim urbanístic contemplat en la Llei 1/1991, de 30 de gener, i 9/1999, de 6 d'octubre; en tot cas és prohibida la construcció de nous habitatges unifamiliars.

5. En els terrenys situats en l'àrea natural d'especial interès del puig de Santa Magdalena, s'hi permetran les obres declarades d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca, amb l'estudi previ d'impacte ambiental. Queden exceptuats d'aquesta norma els terrenys AANP.

6. En els terrenys situats en les dues àrees rurals d'interès paisatgístic del puig de Santa Magdalena, s'hi permetran les obres declarades d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca. Així mateix, les cases de possessió, de lloc o de pagès situades dins d'aquesta zonificació podran ser objecte de canvi d'ús, amb la declaració prèvia d'interès general per la Comissió d'Urbanisme de Mallorca. El turisme rural i l'agroturisme podran ser permesos per aquest procediment.

7. Només s'autoritzarà l'obertura de nous camins de terra i la resta d'obres estrictament necessàries per a l'explotació agrícola o forestal de la corresponent finca, amb l'informe previ de la Conselleria d'Agricultura i Pesca. En qualsevol cas, el projecte corresponent haurà d'incloure un estudi comparatiu de les alternatives possibles, per tal de garantir el menor impacte ambiental. La construcció de vials es farà de manera que siguin mínims els terrabuits i terraplens.

8. És prohibida la construcció de nous camins rodats o asfaltats. Les senderes de vianants que siguin necessàries per a ús públic es dissenyaran per iniciativa municipal, tenint cura que el seu impacte visual i físic siguin mínims.

Art. 173. Parc públic de Santa Magdalena

1. Es proposa la delimitació, al voltant del cim, d'una zona de parc públic municipal d'una superfície de 400.184 m² que l'Ajuntament obtindrà per expropiació i que integrarà dins el sistema d'espais lliures públics del Pla general d'ordenació.

Art. 174. Alzinars

1. Queden inclosos dins aquesta denominació (AANP) els terrenys delimitats gràficament en el plànol segons la delimitació del Govern Balear en el Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual es modifica la delimitació de les àrees d'alzinars protegits.

2. El terreny d'alzinar queda definit com a àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril. Per tant, només s'hi permetran, segons la Llei 1/1991, de 30 de gener, les obres següents:

- a) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
- b) Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, amb la declaració prèvia d'utilitat pública.
- c) Dotacions subterrànies de serveis a habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a instal·lacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

3. El present PGOU també califica com Alzinars Protegits (ALZP) amb el mateix nivell de protecció aquelles zones que, per la seva limitada superfície o escassa població d'alzinars, no figuren incloses en la delimitació aprovada pel Decret 130/2001 i també s'estimen dignes de protecció.

3. L'Ajuntament haurà de sol·licitar informe, que serà vinculant, a la Conselleria d'Agricultura i Pesca, amb caràcter previ a la concessió de llicències d'obra per a la realització de construccions i instal·lacions en aquells terrenys poblats d'alzinars.

Art. 175. Àrees de protecció territorial (APT)

1. Es delimita l'àrea de protecció territorial (APT) com a franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i allunyades d'aquestes arestes en:

- Una distància de 25 metres a les carreteres de 4 o més carrils.
- Una distància de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.
- Una distància 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, excepte quan es tracti de travessies.

2. La funció d'aquestes franges és la de protegir les àrees pròximes a les infraestructures i d'exercir com a corredor biològic per a la connexió de les àrees protegides, segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

3. Dins d'aquestes franges hom atindrà el que disposa l'article 168.

4. A les vies fèrries s'estableix una franja de 25 metres des de l'eix de la via ferroviària.

CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

Art. 176. Àrea forestal

1. Es classifiquen com a forestals (F) les àrees delimitades en el plànol de classificació del sòl, caracteritzades per conservar en la major part de la seva extensió la vegetació espontània amb coberta arbòria.

2. En àrea forestal no es permeten altres usos que el forestal, ramader extensiu i habitatge unifamiliar, subjectes a la condició que es mantingui o millori el potencial de les dites àrees per permetre el seu aprofitament sostenible.

3. Es prohibeixen les pedreres i les mines a cel obert, tret que raons de tipus econòmic i social així ho aconsellin.

4. Només s'autoritzarà l'obertura de nous camins si són de terra, i només en casos de justificada necessitat, amb l'informe previ de la Conselleria d'Agricultura i Pesca. La construcció de vials es farà de manera que es minimitzi l'impacte ambiental.

5.-Es permeten únicament les construccions directament relacionades amb l'explotació forestal. Les seves condicions d'edificació seran les corresponents a les dels magatzems agrícoles.

6. La finca mínima per a la construcció d'habitatge unifamiliar serà de 100.000 m² i es sotmetrà a la resta de condicions previstes a les presents normes i a la Llei de sòl rústic.

Art. 177. Àrees de transició (AT)

1. Té aquesta denominació la franja de sòl no urbanitzable compresa entre el límit del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització i una distància de 350 metres a partir d'aquell límit, segons es desprèn del plànol de qualificació del sòl.

2. Aquestes àrees són les destinades al futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

Art. 178. Àrees de sòl rústic de règim general (SRG)

1. Constitueixen el sòl rústic de règim general (SRG) el conjunt de les àrees de sòl no urbanitzable no afectades pels articles anteriors.

2. En el sòl rústic de règim general es permeten els usos especificats en l'article 162.

3. La finca mínima, als efectes d'edificació d'habitatges, serà de:

— 14.000 m² en finques segregades amb anterioritat a l'1/10/86.

— 100.000 m² en la resta de finques.

4. La superfície màxima construïble destinada als usos permesos no podrà superar en cap cas el 3% de la superfície total de la parcel·la, segons la Llei 6/1997, de 8 de juliol.

5. Segons la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, queda suspès l'ús edificador destinat a habitatge unifamiliar de les parcel·les en sòl rústic segregades amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, fins que no s'aprovi el pla territorial parcial de cada illa.

6. Es prohibeix obrir nous accessos des de les parcel·les a la carretera de Palma a Alcúdia i a les carreteres comarcals.

Art. 179. Àrees d'interès agrari (AIA)

1. D'acord amb la disposició transitòria vuitena de la Llei 6/1999 es classifiquen com a Àrees d'Interès Agrari les següents:

— les zones de regadiu.

— les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.

— superfícies catalogades com cultiu fruiter-secà.

— superfícies cultivades amb pendents superiors o iguals al 10%.

— superfícies destinades a cultius de farratges.

— superfícies els cultius de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.

2. A les AIA les seran d'aplicació les determinacions en quan a usos permesos i condicions de les edificacions aplicables al sòl rústic comú.

CAPÍTOL IV: CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Art. 180. Condicions de posició i implantació

1. Es complirà l'article 29 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, referent a les condicions de posició i d'implantació de les edificacions i instal·lacions en sòl rústic.

2. En finques que continguin terrenys de diferents classificacions, les edificacions es col·locaran sempre en la zona de règim de protecció menor.

3. L'edificació es col·locarà reculada a una distància igual a l'alçada de l'edificació, amb un mínim de 3 m de distància del llinar de la finca o d'una altra edificació.

4. Els camins dins de la parcel·la seran de terra premsada, graveta o lloses que deixin espais lliures entre si. Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, exceptuant les dedicades a la recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, evitant asfalts i formigons i utilitzant les tècniques pròpies del país.

Art. 181. Acabat de façanes i cobertes

1. Es prohibeix deixar visibles des de l'exterior murs de blocs de formigó, cobertes de fibrociment o altres materials que no responen a la concordança amb el paisatge.

2. Es prohibeixen en façanes i cobertes els materials no tradicionals en les construccions rurals. S'evitaran les coloracions estridents. Es recomana l'ús dels elements naturals petris del país o arrebossades amb coloració ocre o terrosa.

3. Es prohibeixen expressament els elements constructius que fixen una destinació o origen en desacord amb el de l'edificació, com baluards i merlets, balustrades i arcs rebaixats. S'afavorirà l'adopció de solucions constructives tradicionals del país.

Art. 182. Volums, plantes i cobertes

Les noves edificacions seran de volumetria senzilla. Al cos principal s'hi podran afegir porxos i altres volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinada, però no emmascararan el volum principal. Les cobertes del cos principal representaran un mínim del 60% de superfície en planta de cobertes de tota l'edificació. La cobertes de teula suposaran com a mínim un 70%.

Les edificacions tindran indistintament una o dues plantes; s'hi admetrà una planta soterrani.

No es permetrà la successió reiterada d'arcs que sostinguin porxos o terrasses, o bé en la realització d'obertures en façana.

En qualsevol cas, els habitatges i les edificacions estaran sotmesos a allò especificat en el títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

Art. 183. Construccions que guarden relació amb la naturalesa i la destinació de la finca

1. Es consideren construccions que guarden relació amb la naturalesa i la destinació de la finca les que no es destinen a un ús d'habitatge i formen part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària, primordialment amb fins de mercat i que constitueixen en si mateixos una unitat tècnica i econòmica. S'ajustaran, en tot cas, als plans i normes del Ministeri d'Agricultura i als de la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir d'acord amb les necessitats agropecuàries de la finca. Així mateix, s'haurà de justificar la vinculació directa i funcional de la construcció amb l'explotació agrària de la finca, sense poder, en cap cas, ser d'ús residencial.

A més, hauran de donar compliment al que estableix la Llei 19/1995, de 4 de juliol de modernització de les explotacions agràries, així com el Decret 147/2002, de 13 de desembre pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997 en relació a les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques.

3. Totes les finques dividides o segregades després de l'aprovació definitiva d'aquest Pla només podran ser objecte de construcció si tenen la seva superfície igual o superior a 15.000 m².

4. S'estableix la classificació següent de les esmentades construccions:

— Edificacions i instal·lacions auxiliars

— Magatzems agrícoles

Art. 184. Edificacions i instal·lacions auxiliars

Són les necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, com també les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia. S'hi aplicaran els paràmetres següents:

a) Alçada màxima no superior a set metres (7 m), amb admissió per sobre de tremuges i d'altres instal·lacions annexes a l'explotació.

b) Separacions de les partions, i entre edificis, si escau, no inferiors a l'alçada total de l'edificació, amb un mínim de tres metres (3 m).

S'assegurarà en cada edificació el compliment de la normativa següent:

a) Els forats d'il·luminació i de ventilació se situaran a una altura superior als dos metres (2 m), des del corresponent sòl interior.

b) L'escala d'accés a la planta primera serà sempre exterior.

c) La superfície edificable no serà superior al tres per cent (3%) de la superfície de la finca, llevat que per les característiques especials de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu de l'administració competent els exoneri d'això, totalment o parcialment, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

d) Les instal·lacions destinades a establir animals tindran un sòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.

Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, per la seva destinació o finalitat, mereixin notòriament un tractament singular (per exemple molins, eres de gra...) s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats apropiats a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors excepte els referits a l'altura d'edificació.

Art. 185. Edificacions i instal·lacions auxiliars i magatzem agrícoles

1. Les edificacions destinades a magatzems agrícoles i les auxiliars a l'activitat agrícola s'ajustaran a les condicions previstes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre pel qual es desenvolupa la Llei de sòl rústic, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, en quant al procediment per a la concessió de llicències i superfícies màximes de les construccions.

2. A més de les edificacions i instal·lacions previstes en els articles precedents, es podran construir instal·lacions per a cultius forçats per extracció d'aigua o de qualsevol altre tipus d'obra que guardi relació amb la funció agrària de la finca.

3. Aquestes obres no podran ser en cap cas una substitució de les edificacions regulades per aquest Pla general, s'atendran a les normes del Ministeri d'Agricultura i la Conselleria i el seu volum serà el mínim necessari per a la funció específica per a la qual es construeixin.

4. Estanyos: es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola – ramader.

Art. 186. Tancaments

1. Seran massissos fins a assolir una alçada d'1 metre sobre cada punt del terreny natural; per sobre d'aquesta alçada es podran admetre tancaments de reixa o vegetals.

2. Els materials seran els tradicionals en el medi rural; són expressament prohibits els murs de blocs de formigó o maó vists.

3. Les obres de reparació, increment, ampliació o eixamfranat, etc., es realitzaran amb idèntics materials als del tancament original.

4. A la sol·licitud de tancament corresponent a finques amb front a vies es farà constar aquesta circumstància i es justificarà el compliment de les normes per a la protecció de les vies públiques.

Transitoriament, fins a l'aprovació del Pla especial de camins rurals, en els camins rurals que actualment tenen una amplària inferior a 5 m, els tancaments s'hauran d'executar a un mínim de 2,5 m de l'eix del camí.

5. En zones de tàlveg, on naturalment recorren aigües d'escorrentia, els tancaments estaran suficientment calats per permetre-hi el pas de les aigües pluvials.

Art. 187. Habitatges

1. Només podrà realitzar-se un habitatge unifamiliar per parcel·la, segons l'article 25.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. La superfície màxima edificable serà el dos coma cinc per cents (2,5%) de la superfície total de la parcel·la i mai superior als quatre cents metres quadrats (400 m²).

2. L'alçada màxima dels edificis serà de set metres (7 m) i de PB+1.

3. L'ocupació màxima de l'edificació i de la resta d'elements constructius serà del quatre per cent (4%).

4. Serà obligatòria en tota nova edificació la recollida d'aigües pluvials per mitjà d'aljub o cisterna, amb una capacitat suficient per a una reserva mínima d'aigua per a 10 dies, a raó de 150 litres per persona i dia.

5. El sistema d'evacuació serà per fossa sèptica dimensionada segons normativa tècnica, o per mitjà de depuradora individual homologada.

Les fosses sèptiques hauran de comptar, com a mínim, amb els elements següents:

a) Cambra destinada a la recollida de les aigües.

b) Element depurador secundari capaç d'assolir la digestió de la matèria orgànica procedent de la cambra.

c) La filtració en el terreny de l'aigua depurada podrà ser de diverses formes, com la del rec superficial o a través de filtres d'arena i grava, quedant garantida, en tot cas, la no contaminació de subalvis utilitzats per al subministrament d'aigua.

Les instal·lacions hauran de salvaguardar les condicions estètiques del lloc i ser accessibles als equips de vigilància o de neteja.

6. En tota nova edificació es recomana la previsió d'instal·lació de plaques solars que quedaran integrades en l'edificació. Les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'alçada de les edificacions.

Art. 188. Construccions d'interès general

1. Podran ser declarades d'interès general obres situades en qualsevol àrea o espai tret del AANP

2. Per poder autoritzar les dites obres el peticionari haurà de demostrar que es compleixen els següents requisits:

a) El benefici que per a la col·lectivitat en suposa la realització o la justificació legal per a declarar la seva utilitat pública.

b) La necessitat del seu emplaçament en medi rural.

c) La necessitat del seu emplaçament en ARIP o ANEI, acompanyat amb el corresponent estudi d'impacte ambiental.

3. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos, només es podran autoritzar quan resultin declarades d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els casos prevists en l'article 3.4 de la Llei 9/1990, de 24 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat. Així mateix, els mateixos organismes podran declarar d'ús social obres que representin un canvi d'ús en edificis antics o tradicionals, de provat valor, en perill de degradació i conservació.

4. Qualsevol actuació s'ajustarà, en tot cas, al que disposa l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, sobre activitats declarades d'interès general.

5. Són d'obligat compliment les condicions d'estètica, especificades en els articles anteriors.

Art. 189. Construccions vinculades a les obres públiques

1. Per autoritzar edificacions i instal·lacions vinculades a les obres públiques, s'haurà de justificar aquesta vinculació amb l'obra pública corresponent.

2. Perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tinguin la condició d'admesos, s'hauran de preveure en els instruments de planejament general o en els d'ordenació territorial. Si no n'hi hagués, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comparti, en virtut de la legislació específica, aquesta declaració (article 24.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol).

3. No es fixen les condicions d'edificabilitat, si bé tindran sempre el caràcter de provisional i serà aplicable allò establert en l'article 58.2 de la Llei del sòl, per a les obres provisionals en sòl urbanitzable sense Pla Parcial aprovat.

CAPÍTOL V. NORMES PARTICULARS DEL SÒL RÚSTIC DE RÈGIM ESPECIAL

Art. 190. Àrees d'interès militar

1. A les àrees d'interès militar delimitades en el plànol de qualificació del sòl, com també en la seva àrea d'influència també assenyalada, qualsevol construcció haurà d'obtenir, a part de la llicència municipal, l'autorització de l'organisme militar competent. Per altra banda, la normativa aplicable serà la que li correspongui segons la seva zonificació, d'acord amb el plànol de qualificació del sòl.

2. Les condicions d'edificabilitat seran les corresponents a les construccions declarades d'interès general.

Art. 191. Sport Inca

1. Aquesta àrea queda classificada com a sistema general en sòl no urbanitzable.

2. Les condicions d'edificació i d'ús seran les definides a l'article 40.

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

CAPÍTOL I. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

Art. 192. Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan pel Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, o norma que el substitueixi o modifiqui. Quan la bugaderia es ventila des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat que es tracti de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'illa, s'adoptarà un sistema de persianes o de gelosies que impedeixin la visió des de l'exterior de la roba estesa.

Art. 193. Escales interiors

1. Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tindran una amplada mínima de vuitanta centímetres (0,80 m).

2. L'alçada lliure vertical en tots els punts no serà inferior a dos metres (2 m).

Art. 194. Habitatges adaptats a persones minusvàlides

Tots els edificis, instal·lacions i espais d'ús públic de titularitat pública i els de nova construcció i els de titularitat privada de nova construcció s'han d'ajustar al contingut de la Llei 3/93 per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i al Decret 20/2003 de 28 de febrer pel qual s'aprova el Reglament.

CAPÍTOL II. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

Art. 195. Il·luminació i ventilació directa

1. S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, provist de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat 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. Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria en totes les dependències distintes a vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i circulació.

Art. 196. Buits d'il·luminació i ventilació directa

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

2. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, sent necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo.

Al ventilar a través d'una superfície coberta aquesta tindrà obert com a mínim 1/3 del seu perímetre.

Art. 197. Definicions i dimensions dels patis

1) dimensions de patis de 1a. categoria

a) És indispensable que en l'interior dels patis de 1a. categoria es pugui inscriure un cercle de diàmetre de 4 metres. La superfície del cercle no podrà quedar afectada per galeries, rentadors en voladissos ni ixents de cap gènere en tota la seva altura. Quan la façana sigui igual o menor de 8 metres es permetran els patis de 1a. categoria de 3 x 3 metres.

b) Es permetran estrangulacions de pati sempre que les dimensions mínimes siguin de 2,5 metres de diàmetre.

2) dimensions de patis de 2a. categoria

a) La superfície mínima per als patis de 2a. categoria serà de 6 m². En la superfície d'aquests patis sempre s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a dos metres (2 m).

b) Es permeten estrangulacions de pati sempre que les dimensions mínimes siguin d'1,5 metres de diàmetre.

Art. 198. Il·luminació i ventilació des d'un pati de 1a. categoria

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 1a. categoria qualsevol dependència de l'habitatge, excepte les sales d'estar.

Art. 199. Il·luminació i ventilació des d'un pati de 2a. categoria

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 2a. categoria exclusivament les dependències següents: vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, amb una dimensió inferior a 2 m².

Art. 200. Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts

1. La superfície dels buits de ventilació directa de banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a 0,25 m².

2. S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit d'almenys 0,25 m².

3. Si no es pot dotar aquestes dependències de ventilació directa, s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici. S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim un metre (1 m) per damunt de la coberta. En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar un metre vint centímetres (1,20 m) per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior. La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic. Un sol col·lector ha de servir a un màxim de set plantes.

4. Tots els conductes (col·lectors i individuals) han de ser normalment verticals (no ha d'existir desviament) i de materials incombustibles.

5. La secció mínima del conducte individual haurà de ser de 400 cm² i la dels conductes individuals, de 150 cm².

6. La longitud mínima del conducte individual des de la presa fins a la desembocadura en el col·lector general haurà de ser de dos metres (2 m).

7. L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general s'haurà de fer amb un angle menor de 45°. Es prohibeix la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.

8. El conducte individual només s'ha de fer servir per a la ventilació d'una sola dependència. Quan calgui ventilar per un mateix col·lector dos locals d'una planta s'haurà de fer a través de dos conductes individuals independents.

9. L'orifici de ventilació de la dependència es col·locarà a una altura sobre el paviment de 2,20 m com a mínim.

10. Cada dependència ventilada ha d'estar dotada d'una entrada inferior d'aire de 200 cm² de secció com a mínim, situada a la menor altura possible.

11. Tant el col·lector general com els conductes individuals hauran d'estar degudament protegits tèrmicament de l'ambient exterior per tal d'evitar pèrdues de temperatura que dificultin el tir correcte de la xemeneia.

12. En un mateix col·lector no s'hi hauran d'abocar conductes individuals de ventilació i de sortida de fums de combustió.

Art. 201. Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines

En totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums com també un conducte de bafs i de gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i de calderes de gas amb un diàmetre mínim de cent cinquanta mil·límetres (150 mm).

Art. 202. Condicions generals dels patis

En tots els patis, el paviment estarà situat a l'altura o per sota del paviment de la primera planta d'habitatge que aquest pati ventili i estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un albelló per a la recollida d'aigües pluvials i de neteja.

Els paraments estaran impermeabilitzats, sent obligació inexcusable dels propietaris de les finques mantenir-los nets i amb bon aspecte; amb aquesta finalitat s'hauran d'efectuar les obres de conservació que calguin.

Excepte en l'espai corresponent a la planta situada a nivell del sòl del pati, es prohibeix qualsevol instal·lació que n'envaeixi la superfície mínima, en aquesta planta es permeten les tanques de separació entre veinats.

Art. 203. Llums rectes d'il·luminació i ventilació

Tots els patis tindran la forma i les dimensions necessàries perquè les llums rectes mínimes de ventilació i il·luminació, preses en el centre dels buits i perpendicularment a aquests siguin de 3 metres en els patis de 1a. categoria i de 2 metres en els de 2a. Aquestes llums es comptaran a partir del buit, si no existeix interposició de galeries o de terrasses i, en el cas d'existir galeria o terrassa entre el buit i el pati s'amidaran sobre aquesta perpendicular a partir de la vorera exterior de la terrassa o galeria.

Quan els buits de ventilació tinguin superfície superior a l'exigida, les distàncies abans esmentades es prendran a partir del centre d'un buit teòric de la superfície mínima exigida.

Queden exempts del compliment de la condició fixada en els dos paràgrafs anteriors els buits no necessaris (per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació) pel fet que en la mateixa habitació o local n'existeixin altres que compleixin el requisit.

Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitgera una distància mínima de seixanta centímetres (0,60 m).

Art. 204. Patis mancomunats

1. Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants, quan es constitueixi mancomunitat a fi de complimentar les dimensions mínimes exigides.

2. La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituent, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la Propietat.

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

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

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

Art. 206. Accessibilitat dels locals comercials

1. Els locals comercials no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat del seu titular.

2. Als edificis de nova planta amb ús d'habitatges, els locals comercials hauran de disposar d'accessos, escales i ascensors independents accessibles a les persones minusvàl·lides.

3. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel disposat en referència amb els espais comuns dels edificis.

4. Els locals comercials no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si no és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixi la normativa de prevenció d'incendis.

5. Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la

millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 20/2003, de 28 de febrer, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 36, de 18-3-03) o norma que el substitueixi o modifiqui.

Art. 207. Il·luminació i ventilació dels locals

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

2. Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució objecte de la sol·licitud d'autorització d'inici d'obres.

3. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma integral d'edificis o en la divisió de locals existents, tot local d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres, per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície útil del local o fracció.

Art. 208. Serveis higiènics

El nombre i la capacitat dels serveis higiènics dels locals serà regulat d'acord amb de l'ús propi del local pels organismes competents en la matèria.

En els restaurants, les cafeteries, els bars i d'altres establiments subjectes a la legislació, existiran els banys i els serveis higiènics exigits per aquesta legislació.

En qualsevol cas, aquests establiments comptaran, com a mínim, amb sengles serveis higiènics per a homes i per a dones i en ambdós supòsits els inodors s'instal·laran en cabina independent de la dels banys.

CAPÍTOL IV. ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS

Art. 209. Vestíbul

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

2. Seran aplicables les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 20/2003, de 28 de febrer (BOIB núm. 36, de 18-3-03), de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears o norma que el substitueixi o modifiqui.

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

Art. 210. Circulació

1. En tot el recorregut d'accés a l'habitatge des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per paraments i altres elements tindran una amplada mínima d'un metre vint centímetres (1,20 m).

2. A l'espai situat davant la porta de l'ascensor, tant al vestíbul com en la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle el diàmetre del qual no sigui inferior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m), encara que la previsió de la instal·lació sigui voluntària d'acord amb les ordenances.

3. Les parades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges, locals i aparcaments.

4. En les obres d'instal·lació d'ascensor en edificis existents amb objecte de millorar les condicions d'habitabilitat de l'immoble no serà aplicable l'establert en els dos apartats anteriors.

Art. 211. Escala

1. L'amplada mínima de l'escala es fixa en un metre (1 m). L'alçada de l'escala, amidada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos metres vint centímetres (2,20 m).

2. Els replans que donin accés a locals i a habitatges tindran una amplada mínima d'un metre vint centímetres (1,20 m) i, en cas contrari, aquesta amplada no serà inferior a la de l'escala. No s'admetran replans partits. La longitud mínima dels replans serà la mateixa que l'amplada de l'escala

3. Entre replans existiran, almenys, dues (2) alçades de graó, però mai més de devuit (18).

4. Els graons de qualsevol escala l'ús de la qual no sigui estrictament privat compliran les condicions següents:

a) La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'alçada de la con-

traestesa estarà compresa entre seixanta-dos (62 cm) i seixanta-sis (66 cm) centímetres.

b) L'estesa mínima serà de vint-i-set centímetres (27 cm) i la contraestesa màxima de divuit metres cinquanta centímetres (18,50 m).

c) En cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

Art. 212. Il·luminació i ventilació d'escalas

1. Les escalas tindran necessàriament il·luminació i ventilació directa, que es podrà realitzar des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'il·leta o pati de 1a. o 2a. categoria, directament o a través d'un porxo comunitari.

2. En cada planta existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un m² (1 m²).

3. En edificis de fins a planta baixa i dos pisos (PB + 2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta dels lluernaris no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, havent de tenir l'ull de l'escala una amplada mínima de vuitanta centímetres (80 cm). En els casos als quals la il·luminació i ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escalas situat en el terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclogui en la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure un lluernari zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

CAPÍTOL V. APARELLS ELEVADORS

Art. 213. Condicions generals

1. La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal. En la memòria i en els plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, superfície útil del cambriol o amplada de l'escala mecànica i velocitat d'elevació. L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efecte fins que el peticionari no acreditat, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'Administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues reuneixen les condicions de seguretat especificades en la reglamentació.

Art. 214. Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

L'obligatorietat d'instal·lació d'ascensors es regularà d'acord amb allò previst en el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

CAPÍTOL VI. APARCAMENTS

Art. 215. Règim aplicable

1. La present ordenança regula la reserva d'espais destinats a aparcaments no oberts a l'ús públic, de vehicles automòbils tipus turisme.

2. Les places d'aparcament no estaran vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls, als efectes de les transmissions de propietat dels quals siguin objecte aquests aparcaments.

3. Les obligacions contingudes a la present ordenança es refereixen a les obres que s'hagin de realitzar en totes les zones, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa del pla parcial o espe-cial, s'atindrà a aquesta.

Art. 216. Obligatorietat

1. Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes en l'article 219, sense perjudici de l'assenyalat en l'apartat 2.

2. Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent metres quadrats (100 m²) la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres o menys places, només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades en la present ordenança, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.

3. Edificis de nova planta. Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article 217, excepte quan la façana de la parcel·la sigui inferior a nou metres (9 m), o no sigui possible inscriure, dins el solar, un cercle de catorze metres (14 m) de diàmetre.

4. Els edificis catalogats i els existents que es mantinguin, i en les reformes i alineacions d'edificis amb alineació a vial (fins a dos habitatges), estaran exonerats de l'esmentada obligació.

5. Canvi d'ús i reformes que condueixin al canvi d'ús total o parcial de l'edifici. Independentment de l'obligat compliment de la vigent Norma NBE-CPI/96, les determinacions de disseny seran totes les de l'article 219 amb les úniques i expressives modificacions següents:

— Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i si aquesta distància és menor de quatre metres (4 m). Estarà prevista de comandament a distància.

— Ramps. El pendent màxim serà del 25%.

— Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en el tram corbs un radi interior mínim de dos metres seixanta centímetres (2,60 m).

— Compatibilitat entre espai i elements constructius. Es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors en els carrils de maniobra, sempre que davant de cada una de les places es respectin totalment lliures les amplàries mínimes que per a aquells carrils s'estableixen en l'apartat 5 (carrils de maniobra).

— Alçada lliure. En qualsevol punt de les rampes l'alçada lliure serà, com a mínim, d'un vuitanta centímetres (1,80 m) mesurada perpendicularment a la rampa.

Art. 217. Nombre de places que s'ha de reservar

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici.

El nombre de places que s'ha de reservar serà determinat pels mòduls següents segons els usos de l'edifici que s'hagi de construir (totes les superfícies s'entenen útils):

— Turístic. Hom atindrà el previst en la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, apartohotels, residencials, apartaments turístics, etc.).

— Residencial. una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de 4.

— Els locals destinats a venda de productes d'alimentació a la menuda (supermercats). Una plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²)

— Comercial. Una plaça per cada (setanta-cinc metres quadrats (75 m²))

— Administratiu. Una plaça per cada (setanta-cinc metres quadrats (75 m²))

— Espectacles. Teatres, cinematògrafs, cirques, sales de festa, sales d'espectacles, palaus o sales o de congressos i convencions, auditoriums, sales de gimnàstica i anàlegs: una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i, en el que excedeixi en cinc-centes localitats de capacitat, una plaça per cada deu localitats

— Religiosos. Una plaça per cada 100 m².

— Cultural. Una plaça per cada 200 m².

— Esportiu. Una plaça per cada 200 m².

— Assistencial o sanitari. Una plaça per cada deu llits.

— Industrial. Una plaça per cada 100 m².

— Resta d'usos. Una plaça per cada 200 m².

En el cas que en un mateix edifici existeixin diferents usos, per trobar el nombre de places que s'ha de reservar es sumaran el nombre de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.

Art. 218. Dimensió i situació dels aparcaments

Les dimensions màximes contingudes al règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments regulats en la present secció com els voluntaris, siguin d'ús públic o privat. Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani, semisoterrani o en planta pis sempre i quan no existeixi altre ús en plantes superiors. En els espais lliures públics i vials es podrà ocupar la totalitat de l'espai situat sota el nivell d'acabat. En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació reculada, amb la finalitat exclusiva de construir-hi aparcaments de vehicles de tipus turisme.

Art. 219. Determinacions de disseny

1. Places d'aparcament. Es denomina plaça d'aparcament l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m) i la seva amplada de dos metres vint centímetres (2,20 m). S'admetrà un 25% de places de 2 per 4 metres, que es determinaran gràficament en el projecte d'edificació. Els vehicles que s'hagin de situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2. Disposicions de les places:

a) El disseny del garatge es realitzarà de forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b) En bateria. Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta graus sexagesimals (60°).

c) En diagonal. Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta i trenta graus sexagesimals (60° i 30°).

d) En cordó. Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta graus sexagesimals (30°). En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta centímetres (50 cm) entre si, o respecte a elements constructius.

3. Rampes. El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de distint pendent s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin cons-

tituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m). Els 4 metres en profunditat immediata als accessos dels locals, on serà com a màxim del 4%, quan hi hagi de ser emprada com a sortida al carrer.

4. Carrils de circulació. Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des dels quals s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de tres metres (3 m) per a sentit únic i quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m) per a doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb amplada mínima corresponent a un sol sentit si aquests carrils estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta metres (40 m).

5. Carrils de maniobra. Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o a diferents places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació. En places en bateria, tendran una amplària mínima de cinc metres (5 m) i en diagonal i cordó l'amplària mínima serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m) serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.

En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a 2,50 m. Per a garatges d'una única plaça, les dimensions mínimes d'aquesta última seran de 2,50 x 4,80 m havent de tenir la seva via d'accés i el seu forat de porta una amplària útil mínima de 2,50 m.

6. Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres metres noranta centímetres (3,90 m) i una amplada mínima de tres metres (3 m) en els carrils d'un sol sentit i quatre metres noranta centímetres (4,90 m) en els de doble sentit.

7. Compatibilitat entre espai i elements constructius. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, com pilars, baixants, murs, etc., en els carrils de circulació i maniobra. En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

8. Alçada lliure. L'alçada mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir en cap punt per canalització, elements estructurals o qualssevol altres elements fixos, a menys de dos metres (2 m), excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a un metre setanta-cinc centímetres (1,75 m) d'alçada, amb una amplada màxima de seixanta centímetres (60 cm). A les rampes l'alçada lliure vertical serà, com a mínim, de dos metres vint centímetres (2,20 m) en tots els seus punts.

9. Senyalització. L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ample intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i de sortida i tingui menys de quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m), s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa. Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància, indicant "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc", "obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida". Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

10. Accessos de vehicles a parcel·les. En tots els casos es procurarà que siguin compatibles en allò que sigui possible amb l'arbrat, parterres i jardins existents en les voravies.

11. Sistema de ventilació. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local serà, com a mínim, d'un dos cinquanta per cent (2,50%) de la superfície total d'aquest local, quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser, com a mínim, d'un cinc per cent (5%). Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patietis tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests últims haurà de ser igual o superior a la dels buits que els ventilin. Tant els patis com els patietis i la situació dels forats dels mateixos hauran de complir la NBE-CPI vigent. En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³ per hora i per m² de superfície del local, amb un mínim de sis (6) renovacions per hora havent-se de dimensionar els conductes per una velocitat màxima de deu metres per segons (10 m/seg). En tot cas, els conductes de renovació d'aire de ventilació forçada hauran d'esser verticals en el tram de descàrrega a l'atmosfera i efectuar la descàrrega un metre (1m) per damunt de la part superior de qualsevol forat d'un local habitable situat a una distància inferior a vuit metres (8 m).

12. Evacuació de fums. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de 0,50 m² per cada 200 m² de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i de major exigència. Aquests conductes estaran provists de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manualment o automàtica-

ment, provoqui la seva obertura en cas d'incendi. Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni així en cas d'incendi. En tot cas, els conductes de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit metres (8 m), del mateix edifici. Cap punt de la planta d'aparcament estarà situat a més de vint-i-cinc metres (25 m) del forat d'evacuació de fums.

13. Evacuació de líquids. En cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua i líquids que haurà de disposar d'una arqueta separadora d'hidrocarburs.

14. Il·luminació. Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar de l'adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana als valors mínims de la qual s'estableixen en l'ordenança municipal corresponent.

15. Protecció contraincendis. Serà d'obligat compliment la norma bàsica de condicions de protecció contraincendis als edificis i la reglamentació concordant amb aquesta.

16. Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats. En tot solar no edificat, provisionalment es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure complint les condicions següents:

a) Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbrat o altres mitjans que, permesos per la normativa (ordenances municipals) vigent, compleixin el mateix fi.

b) Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, com també d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació d'aigües pluvials, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.

c) El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni en els eixos dels carrils una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de cinc lux (5).

d) Quant a mitjans per prevenir incendis, combatre'ls i evitar-ne la propagació, serà obligatori el compliment del que disposa la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi o modifiqui.

e) Els solars hauran d'estar degudament tancats, de conformitat amb el previst a la present normativa.

f) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que li corresponguin per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

17. Prohibicions:

a) Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials de combustible.

b) Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcaments i a aquest efecte es fixaran els avisos pertinents en llocs ben visibles i amb caràcter perfectament llegible.

c) Es prohibeix l'estacionament de vehicles que emprin com a combustible el GLP.

CAPÍTOL VII. DOTACIÓ DE SERVEIS

Art. 220. Dotació d'aigua potable

1. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants amb una dotació mínima de cent (100) litres per habitant i dia.

2. Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure al qual fa front la parcel·la serà obligatòria la presa a aquella xarxa. En tot edifici de nova planta es disposarà un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte d'amidament o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua se situarà en lloc de fàcil accés des de la via pública, com pot ser la pròpia façana d'aquest últim, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici.

No es permetrà la connexió de preses a la xarxa general d'aigua si no existeixen en l'edificació dipòsits o aljubs amb capacitat mínima de 500 litres per habitant, més 2.000 litres per cada local. En qualsevol cas, es requeriran 15.000 litres de capacitat.

Els aljubs hauran de disposar de parets i trispol·lissos i fàcilment netejables i desinfectables, disposar de registre amb tancament hermètic, disposar de ventilació amb malla antirossegadors i antiinsectes, disposar de l'entrada i la sortida de l'aigua en extrems oposats de l'aljub per tal de facilitar la renovació de l'aigua.

Els edificis de nova planta i els que siguin ampliats o reformats en més d'un 50% de l'obra existent, hauran d'incorporar un comptador general per a tota la finca i sengles comptadors individuals per a cada habitatge o local.

Art. 221. Recollida d'aigües pluvials

1. Els edificis de nova planta destinats a un sol habitatge hauran d'incorporar un dipòsit o aljub d'una capacitat mínima de 15 m³ per a la recollida i emmagatzematge de les aigües de pluja provinents dels terrats i teulades.

2. Els edificis de nova planta destinats a habitatges plurifamiliars on es destini part de la parcel·la a zona verda hauran d'incorporar un dipòsit o aljub d'un volum mínim en m³ igual al de la superfície de parcel·la que s'edifiqui, en metres quadrats per 0,05.

En qualsevol cas, l'esmentat dipòsit o aljub comptarà amb una capacitat de 15 m³.

3. El dipòsit o aljub a què fan referència els apartats anteriors no es tindrà en compte per al còmput de l'ocupació de la parcel·la, ni del volum o superfície edificables. Així mateix, es podrà situar en les zones d'endinsada.

Art. 222. Desguàs de pluvials

1. Serà obligatòria la conducció de les aigües pluvials procedents de la coberta de l'edifici a l'aljub destinat a aquest fi.

2. En els casos en què no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials, segons l'article anterior, el desguàs de les baixants es farà en abellons que les condueixin al clavegueram urbà destinat a recollir aquesta classe d'aigües, en el cas que existeixi xarxa de pluvials.

3. En cas de no existir clavegueram urbà destinat a recollir les aigües pluvials davant l'immoble de què es tracti, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la caneta.

4. En cap cas es podran connectar les aigües pluvials a la xarxa de clavegueram municipal.

Art. 223. Sanejament

Hom atindrà l'establert en l'article 6.c) de l'annex del Decret 145/1997, de la CAIB, o disposicions que el substitueixin o modifiquin. En cap cas, les aigües residuals no podran ser abocades en pous negres o basses filtrants. Serà obligatori l'ús d'estacions depuradores.

Les aigües residuals es conduiran a la xarxa de clavegueram sanitari mitjançant abellons, a l'extrem dels quals s'ha d'instal·lar un poc de blocatge, amb sífo hidràulic.

El punt de connexió a la xarxa pública de clavegueram s'haurà de situar a una cota inferior a 90 cm, com a màxim, comptats des de la rasant de la voravia.

Art. 224. Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

1. En tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

2. Qualsevol tub o conducte de xemeneia comptarà amb aïllament i revestiment suficients per a evitar que la radiació de calor es transmeti a les propietats contigües i que, del pas i sortida de fums, se'n derivin molèsties o perjudicis a tercers. Es preceptiu l'ús de purificadors en les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortida de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan d'una sortida de fums, al seu parer, se'n puguin derivar molèsties o perjudicis.

3. Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera d'aquests productes un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a vuit metres (8 m) de les mitgeres o equidistants de les mateixes si l'amplària és inferior.

CAPÍTOL VIII. CONDICIONS TÈCNiques

Art. 225. Tancament de parcel·les i solars sense edificar

Tant els solars com les parcel·les de sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedrerat amb tancament adequat al portal d'accés. L'alçada de la tanca en tot el contorn del solar o parcel·la no serà inferior a dos metres (2,00 m) podent ésser totalment d'obra.

Art. 226. Construcció de voravies

1. La construcció de la voravia contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que existeixi o estigui prevista la seva construcció. Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat. Les característiques de la voravia i de la vora s'hauran d'adaptar al que estableixi l'ordenança municipal corresponent. S'haurà de procedir a l'arrencada i reposició de la vora existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, havent-se de complir els requisits que s'hi assenyalen.

L'amplària de les voraries serà la que es determini en el Planol general. En quant a les voraries de nova construcció no reflectides en els plànols, l'amplària mínima serà de 1,5 metres.

2. Per a la construcció de la voravia serà preceptiva l'ordre prèvia de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en ambdós casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals. En atorgar-se llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també llicència per a la construcció de la voravia corresponent.

3. No es podrà estendre's la certificació municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de què es tracta.

4. Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i la reparació de les voraries serà a càrrec de l'Ajuntament.

Art. 227. Passos per a entrada de vehicles

1. Es disposarà el mínim nombre d'entrades per solar.

2. El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per suportar el pas de vehicles, donant compliment a la normativa d'accessibilitat, prevista al Decret 20/2003 de 28 de febrer.

Art. 228. Reserva per a recintes de contenidors en determinats edificis

1. En els edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a cinc cents metres quadrats (500 m²) s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus.

2. La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà de ser de dos metres quadrats (2 m²) per cada cinc cents metres quadrats (500 m²) de superfície de local, amb un mínim de cinc metres quadrats (5 m²).

CAPÍTOL IX. CONDICIONS PARTICULARS DE LES FAÇANES

Art. 229. Façanes

1. Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic.

2. La modificació de façanes en plantes baixes requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant pel que fa a disseny, com a materials i solució constructiva.

3. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors, antenes, preses o conduccions elèctriques i de telefonia podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar-ne l'estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats compostivament en la resta de la façana.

Art. 230. Marquesines

Les marquesines ornamentals de les instal·lacions comercials i les d'entrades d'edificis podran comptar amb una volada màxima de 1,20 metres i no superior a un desè de l'amplària del carrer. Aquesta volada haurà de quedar a més de 30 cm del plànol vertical que passa pel límit exterior de la vorera de la voravia.

Se situarà sempre de forma que cap dels seus punts, ni dels elements que en puguin penjar, es trobin en un lloc a menys de 2,50 metres d'altura sobre la rasant de la voravia.

Art. 231. Tendals

En les vies públiques en què no existeixi voravia no es podran col·locar tendals en planta baixa i fins a una altura de 4 metres sobre la rasant del carrer.

Els que s'instal·lin en façanes de planta baixa on hi hagi voravia, s'hauran d'instal·lar a una altura superior a dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) sobre la rasant i podran tenir una volada màxima que en qualsevol de les seves posicions no sigui superior a una desena part de l'amplària del carrer, quedant un mínim de trenta centímetres (30 cm) entre el límit màxim exterior de la vorada de la voravia. La instal·lació de tendals en la resta de les plantes es trobarà igualment subjecte a llicència municipal, sol·licitada mitjançant escrit signat per la propietat o pel president de la comunitat de propietaris de la finca amb indicació de l'acord adoptat per la comunitat, on s'especifiqui la uniformitat del sistema de col·locació, el color elegit i el dibuix. Aquests tendals podran sobresortir un màxim de vint centímetres (20 cm) sobre les volades màximes permeses en les ordenances de cada zona i en aquestes generals.

Art. 232. Anuncis i rètols. Cartells publicitaris

1. Anuncis i rètols: es prohibeix la instal·lació d'anuncis i de rètols, siguin lluminosos o no, en les façanes dels edificis, exceptuant-se únicament:

a) Els locals comercials on se n'autoritzi la col·locació entre dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) i quatre metres cinquanta centímetres (4,5 m) d'alçada sobre la rasant de la voravia, o del carrer quan aquesta voravia no existeixi.

En els carrers sense voravia, la volada màxima permesa serà de quinze centímetres (15 cm) i en els carrers amb voravia es permetrà un ixent màxim sobre la via pública de un metre vint centímetres (1,20 m), quedant la vorera de màxima volada a una distància major de trenta centímetres (30 cm) del plànol vertical que passa pel costat exterior de la vorada de la voravia.

b) Els edificis en què n'estigui prevista la col·locació en la façana, segons els projectes de construcció, i en què, sota judici de la corporació municipal, aquesta instal·lació no desmereixi l'estètica de la façana.

En qualsevol cas, la corporació municipal podrà prohibir la instal·lació d'anuncis de rètols, o retirar els que ja es trobin instal·lats, que per la seva composició, forma o colors, es puguin confondre amb senyals de trànsit; o bé quan per contingut, forma, color, situació, intensitat lluminosa i intermitència, se'n puguin derivar molèsties, resultar inadequats o atemptar contra el decòrum públic.

És absolutament prohibida la publicitat comercial en sòl rústic i només es permetran indicadors que, amb suma discreció, apuntin la direcció de les finques o paratges en la seva sendera o accés o el nom de les finques i de les explotacions lligades al sector primari autoritzades.

En els tres casos, en sol·licitar l'oportuna llicència municipal s'adjuntarà croquis a escala amb indicació de l'amplària de la voravia i de la via pública, les alçàries, les volades màximes, el color i els materials.

Art. 233. Fanals

Les instal·lacions de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic es regiran per les normes següents:

a) En vies amb voravies. No es podran col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos metres cinquanta centímetres (2,50 m) sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura se'n permetrà la instal·lació, sempre que no sobresurtin més de quaranta centímetres (0,40 m) de l'alineació de façanes i el seu extrem més sortint distí, com a mínim, vuitanta centímetres (0,80 m) de la vertical corresponent a la vorera exterior encintada.

b) Vies sense voravies. Només es podran autoritzar per damunt dels quatre metres (4 m) d'altura i sempre que no sobresurtin més de quaranta centímetres (0,40 m) metres de l'alineació de façanes.

Art. 234. Tanques de protecció

1. El front de l'edifici o solar objecte d'obres, de reforma, d'ampliació o de nova construcció s'haurà de protegir de forma que s'eviti el perill per als vianants i el deteriorament de la via pública.

2. Si les obres es realitzen en planta baixa o soterrani i no afecten la façana, no serà preceptiva la col·locació de la tanca; és suficient que les obertures de façana estiguin dotades de tancaments sòlids o tapiats.

3. Si les obres que es realitzin afecten la façana de la propietat o les excavacions contigües a la via pública o al seu subsòl i una altura inferior a tres metres per damunt de la rasant del vial, es protegiran amb una tanca de dos metres (2 m) d'alçada com a mínim, realitzada amb materials segurs i que garanteixin una correcta conservació, com blocs de morter de ciment, panells prefabricats, etc.

4. L'espai màxim que es podrà ocupar amb la tanca serà de dos metres cinquanta (2,50 m). Si existeix voravia, es deixarà un pas de vuitanta centímetres (80 cm) com a mínim, comptats des de l'exterior de l'encintat de la voravia fins a la tanca.

5. En cas de no existir voravia o que sigui d'una amplària inferior a un metre quaranta (1,40 m) es construirà una tanca que deixi una amplària de calçada superior a quatre metres (4 m) fins a la realització del forjat de coberta de la planta situat al nivell de la rasant de la voravia o durant la realització de treballs de reforma que afectin la planta afectada. L'amplària màxima de l'espai ocupat per la tanca serà d'un metre vuitanta (1,80 m). En aquest cas serà obligatòria la instal·lació de llums de senyalització d'intensitat suficient en cada extrem o angle ixent de les tanques. Durant l'execució de la resta de les obres de nova planta o quan les obres de reforma no afectin la part indicada, la tanca serà substituïda per una protecció volada de la forma indicada en l'apartat 9.

6. En casos excepcionals, per un temps limitat i amb l'informe favorable previ dels serveis tècnics municipals, es podrà autoritzar una major ocupació de la via pública que l'admesa en els apartats 4 i 5.

7. La instal·lació de tanques s'entén sempre amb caràcter provisional mentre duri l'obra. Per això, des del moment que transcorri un mes sense començar les obres, o si s'interrompen durant un termini igual, s'haurà de suprimir la tanca i deixar lliure la voravia al trànsit públic, sense perjudici d'adoptar les pertinents mesures de precaució.

8. La llicència per a la col·locació de tanques i d'elements de protecció, amb les limitacions que s'estableixen en l'article present, s'entendrà concedida en autoritzar-se la llicència d'obres corresponent.

9. Si les obres es realitzen en plantes pis o cobertes que afectin la façana

de l'edifici, la protecció haurà de sortir en voladís a partir de tres metres (3 m) d'altura sobre el punt més alt de la rasant de la voravia amb un vol que en cap cas es trobi a menys de quatre metres (4 m) d'altura de la rasant de la calçada. L'esmentada protecció s'executarà amb taulons o elements metàl·lics, de manera que resisteixi l'impacte dels materials que li puguin caure al damunt, amb pendent cap a l'interior de l'edifici i rematat amb un sòcol vertical de quaranta centímetres (40 cm) d'alçària, el qual se subjectarà amb una xarxa consistent fins al punt més alt on es realitzin les obres.

Art. 235. Apuntaments

Els apuntaments d'edificis s'efectuaran sempre dirigits per tècnic competent que vendrà obligat a comunicar-ho a l'Ajuntament.

Art. 236. Ocupació de la via pública

1. En la zona no ocupada per la tanca permesa, el constructor d'una obra deixarà lliure el pas de vianants i el carrer sense materials i enderroc, després de verificada la seva càrrega i descàrrega, els quals seran retirats immediatament de la via pública.

2. Si determinades operacions d'una obra poden oferir perill per als vianants o dificultar el trànsit, el constructor ho notificarà a l'Ajuntament per tal que l'autoritat municipal doni les ordres oportunes.

3. Els materials es guardaran i prepararan dins de l'obra i, quan no fos possible, se sol·licitarà un permís especial de l'Ajuntament o dels diferents organismes competents.

4. Una vegada acabades les obres s'hauran de reposar vorades, voravia i paviment de calçada, deixant-ho en les mateixes condicions inicials.

Art. 237. Seguretat i balisament

1. Qualsevol obra realitzada en terrenys de domini públic s'efectuarà de manera que no es produeixin perjudicis a la circulació rodada, als vianants o als veïns.

2. El contractista de l'obra serà responsable de senyalar-la i de controlar-la, tant de dia com de nit, i aportarà en nombre suficient, a criteri del tècnic municipal, els elements necessaris com tanques, fanals vermells, senyals de trànsit, etc.

Art. 238. Excavacions sota rasant

1. Quan es procedeixi a l'excavació d'un solar sota rasant del carrer, o espai lliure públic o per sota del pla d'assentament de fonaments d'edificis veïns i aquesta excavació es realitzi a menys de tres metres (3 m) del carrer o espai lliure públic o mitjaneria, serà obligatori construir el mur de contenció perimetral per trams d'amplària inferior a cinc metres (5 m) abans de començar l'excavació de les terres veïnes.

2. Quan se sol·liciti efectuar murs ancorats al vial o espai lliure públic, s'hauran de presentar plans detallats i memòria descriptiva per obtenir la llicència corresponent, la qual podrà ser denegada si així ho aconsella l'existència de serveis públics al carrer.

Art. 239. Enderrocaments

1. Per a la realització de qualsevol enderrocament serà obligatòria l'obtenció prèvia de llicència.

2. Si les finques veïnes no compten amb un perfecte estat de solidesa, s'hi col·locaran prèviament apuntaments i estampadors per evitar desperfectes. Les despeses correran a càrrec del propietari de la casa que s'hagi d'enderrocar.

3. No es permetrà abocar enderroc des de la part alta, sinó que es farà ús de tubs o altres aparells. En tot cas s'adoptaran precaucions, com el rec dels enderroc amb la finalitat que la pols no molesti les zones habitades pròximes.

4. Quan la ruïna o perill siguin imminents, la direcció facultativa de les obres o els serveis tècnics municipals podran ordenar el tancament del trànsit dels carrers immediats i prendre les precaucions convenients.

FITXES DE SISTEMES GENERALS I ACTUACIONS AÏLLADES.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: SISTEMA GENERAL VIARI

Objecte: Autopista Central, Tram III

Sistema d'execució: expropiació

Superfície del sistema general: 513.221 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	ASSIGNACIÓ		ALTRES
		PRESSUPOST	PRIVADA AJUNTAMENT	
				Govern Illes Balears

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: SISTEMA GENERAL VIARI

Objecte: Vial de Circumval·lació Ronda Nord

Sistema d'execució: expropiació

Superfície del sistema general: 53.620

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS		ASSIGNACIÓ		ALTRES
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	
Adquisició de terrenys	53.620 m2	302.480 euros			302.480 euros
Cessió	22.000 m2				

Execució de:

Calçada	26.467 m2	1.455.685 euros		
voravia	22.686 m2	1.247.730 euros		
parterre	26.467m2	158.802 euros		
serveis		998.184 euros		
TOTAL		3.860.401 euros		3.860.401 euros
TOTAL	151.240 m2	4.162.881 euros		4.162.881 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: SISTEMA GENERAL ESPAI LLIURE PÚBLIC

Objecte: Parc Públic de Santa Magdalena.

Sistema d'execució: expropiació

Superfície de la zona verda: 400.184 m2

Execució: primer i segon quadrienni 50%

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
Adquisició de terrenys	400.184 m2	1.000.460 euros		500.460 euros	500.000 euros
Adequació	400.184 m2	300.000 euros		150.000 euros	150.000 euros
TOTAL		1.300.460 euros		650.000 euros	650.000 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: SISTEMA GENERAL ESPAI LLIURE PÚBLIC

Objecte: Resta del Serralt de Ses Monges

Sistema d'execució: expropiació

Superfície de la zona: 5.202 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRE
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
Adquisició de terrenys	5.202 m2	39.015 euros		39.015 euros	
TOTAL		39.015 euros		39.015 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Zona verda núm. 11. Illeta Cta. Alcúdia

Sistema d'execució: Expropiació

Superfície de zona verda: 4.031 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRE
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
Adquisició de terrenys	4.031 m2	120.930 euros		120.930 euros	
Edificacions	4.031 m2	180.000 euros		180.000 euros	
TOTAL		300.930 euros		300.930 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: SC1. Ampliació de la illeta del Teatre Principal.

Sistema d'execució: Expropiació

Superfície de l'equipament: 660 m2

Execució: primer i segon quadrienni 50%

CONCEPTE	COSTOS		ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRE
Adquisició de terrenys	660 m2	158.400 euros		47.520 euros	110.880 euros
Edificacions	1.100 m2	264.000 euros		79.200 euros	184.800 euros
TOTAL		422.400 euros		126.720 euros	295.680 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA.

Objecte: Equipaments Son Amonda, c/ Bisbe Morro. SA 3, SC 9 i AD 10

Sistema d'execució: expropiació

Superfície de l'actuació: 2.640 m2

Superfície zona verda: 984 m2

Superfície total : 3.624 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS		ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRE
EXPROPIACIÓ	2.149 m2	181.200 euros		90.600 euros	90.600 euros
EXECUCIÓ ZONA VERDA	984 m2	24.600 euros		24.600 euros	
TOTAL		205.800 euros		115.200 euros	90.600 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Adquisició de la resta de terrenys de l'antiga caserna militar

Sistema d'execució: Expropiació

Superfície de l'actuació: 5.713 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS		ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRE
Adquisició de terrenys	5.713 m2	150.000 euros		150.000 euros	
TOTAL		150.000 euros		150.000 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ:ACTUACIÓ AÏLLADA: Equipament i Zona Verda Plaça Bestiar

Objecte: EQUIPAMENTS AS 8, SA 6, SC 9 i AD 11

Sistema d'execució: expropiació

Superfície zona verda: 1.140 m2

Superfície equipament: 2.138 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS		ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRE
Adquisició de terrenys					
Zona Verda	1.140 m2	57.000 euros		57.000 euros	

Equipament	2.138 m2	513.120 euros	256.560 euros	256.560 euros
TOTAL		570.120 euros	313.560 euros	256.560 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Equipament carrer de Sa Calobra

Sistema d'execució: expropiació

Superfície equipament: 3.685 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		
			PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRE
Expropiació	3.685 m2	184.250 euros		92.125 euros	92.125 euros
TOTAL		184.250 euros		92.125 euros	92.125 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Peatonització del Camí Vell de Pollença.

Superfície passeig peatonal: 6.205 m2

Execució: primer quadrienni

Observació: part afectació dels "Qànats", catalogat A-III-1

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		
			PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRE
EXPROPIACIÓ	5.393 m2	26.965 euros		26.965 euros	186.150 euros
EXECUCIÓ	6.205 m2	372.300 euros		186.150 euros	
TOTAL		399.265 euros		213.115 euros	186.150 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Zona verda de la Plaça de Toros núm. 24

Sistema d'execució: expropiació

Superfície de la zona verda: 2.249 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		
			PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRE
Adquisició de terrenys	2.249 m2	112.450 euros		112.450 euros	
Execució	2.249 m2	56.225 euros		56.225 euros	
TOTAL		168.675 euros		168.675 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Zona verda núm. 39. Carrer Caimari – Via de Ronda

Sistema d'execució: expropiació

Superfície zona verda: 3.654 m2

Execució: primer quadrienni

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		
			PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRES

Expropiació	3.654 m2	18.270 euros		
Execució	3.654 m2	91.250 euros		
TOTAL		109.520 euros		109.520 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Zona verda núm. 40. Son Amonda

Sistema d'execució: expropiació

Superfície zona verda: 13.233 m2

Execució: segon quadrienni

CONCEPTE	COSTOS		ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRE
Expropiació	13.233 m2	66.150 euros		66.150 euros	
Execució	13.233 m2	330.825 euros		330.825 euros	
TOTAL		396.975 euros		396.975 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Zona verda núm. 51. Es Cos

Sistema d'execució: expropiació

Superfície zona verda: 11.610 m2

Execució: segon quadrienni

CONCEPTE	COSTOS		ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRES
Expropiació	11.610 m2	58.050 euros		58.050 euros	
Execució	11.610 m2	290.250 euros		290.250 euros	
TOTAL		348.300 euros		348.300 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Zona verda núm. 52. Carrer Escorca – Son Amonda

Sistema d'execució: expropiació

Superfície zona verda: 6.009 m2

Execució: segon quadrienni

CONCEPTE	COSTOS		ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRES
Expropiació	6.009 m2	30.045 euros		30.045 euros	
Execució	6.009 m2	150.225 euros		150.225 euros	
TOTAL		180.270 euros		180.270 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: ACTUACIÓ AÏLLADA

Objecte: Zona verda núm. 58. Carrer Menorca – Mostassaf

Sistema d'execució: expropiació

Superfície zona verda: 140 m2

Execució: segon quadrienni

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
Expropiació	140 m2	2.800 euros		2.800 euros	
Execució	140 m2	3.500 euros		3.500 euros	
TOTAL		6.300 euros		6.300 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: SISTEMA GENERAL ESPAI LLIURE PÚBLIC

Objecte: Zona verda núm. 61. Jardí Monges Tancades

Sistema d'execució: Conveni de col·laboració amb el titular que mantindria el domini privat i afectaria la superfície de zona verda a l'ús públic.

Superfície zona verda: 5.494 m2

Execució: segon quadrienni

La intervenció per adequar l'espai a l'ús públic haurà de comptar amb l'autorització prèvia de la Comissió del Patrimoni de la CIOTUPH.

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
Execució	5.494 m2	329.640 euros		164.820 euros	164.820 euros
TOTAL		329.640 euros		164.820 euros	164.820 euros

LES UNITATS D'EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 1

Situació: carrers Jaume III – Llubí – límit sòl urbà – Benahabet

Objectiu: cessió i execució de vials i zona verda

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 20.573 m2

Superfície de la zona verda: 2.202 m2

Superfície de vials: 7.373 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixampla

Superfície solar 11.087 m2

Aprofitament lucratiu: 23.002 m2 edificables

Coeficient aprofitament brut: 1,12

CONCEPTE	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	7.373 m2	132.714,00 euros	119.442,60 euros	13.271,40 euros	
SERVEIS	7.373 m2	162.206,00 euros	145.985,40 euros	16.220,60 euros	
ZONA VERDA	2.202 m2	35.232,00 euros	31.708,80 euros	3.523,20 euros	
TOTAL		330.152,00 euros	297.136,80 euros	33.015,20 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 2

Situació: avinguda Reis Catòlics – Judà de Mosconi – Llubí – Benahabet

Objectiu: cessió i execució de vials i zona verda.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 11.279 m2

Superfície de la zona verda: 2.100 m2
 Superfície de vials: 4.300 m2
 Execució: primer quadrienni
 Normativa: eixampla
 Superfície solar: 4.621 m2
 Aprofitament lucratiu: 6.261 m2 edificables
 Coeficient aprofitament brut: 0,55

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	4.300 m2	77.400,00 euros	69.660,00 euros	7.740,00 euros	
SERVEIS	4.300 m2	189.200,00 euros	170.280,00 euros	18.920,00 euros	
ZONA VERDA	2.100 m2	33.600,00 euros	30.240,00 euros	3.360,00 euros	
TOTAL		300.200,00 euros	270.180,00 euros	30.020,00 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ:UNITAT D'ACTUACIÓ 3

Situació: avinguda Alcúdia – plaça de la Mediterrània – carrers Pollença – Pere Terrencs
 Objectiu: cessió i execució de vials i zona verda.
 Sistema d'execució: compensació
 Superfície de la UA: 12.360 m2
 Superfície de la zona verda: 160 m2
 Superfície de vials: 3.449 m2
 Execució: primer quadrienni
 Normativa: plurifamiliar
 Superfície solar: 8.638 m2
 Aprofitament lucratiu: 17.276 m2 edificables
 Coeficient aprofitament brut: 1,36

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	3.449 m2	62.082,00 euros	55.873,80 euros	6.208,20 euros	
SERVEIS	3.449 m2	151.756,00 euros	136.580,40 euros	15.175,60 euros	
ZONA VERDA	160 m2	2.560,00 euros	2.304,00 euros	256,00 euros	
TOTAL		216.398,00 euros	194.758,20 euros	21.639,80 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ:UNITAT D'ACTUACIÓ 4

Situació: avinguda Alcúdia – Pere Terrencs – carrer Pollença – Gaspar Oms
 Objectiu: cessió i execució de vials i zona verda
 Sistema d'execució: compensació
 Superfície de la UA: 10.782 m2
 Superfície de vials: 3.553 m2
 Zona verda: 1.050 m2
 Execució: primer quadrienni
 Normativa: eixampla
 Superfície solar: 6.017 m2

Aprofitament lucratiu: 15.041 m2 edificables

Coefficient aprofitament brut: 1,39

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	3.553 m2	63.954,00 euros	57.558,60 euros	6.395,40 euros	
SERVEIS	3.553 m2	156.332,00 euros	140.698,80 euros	15.633,20 euros	
ZONA VERDA	1.050 m2	22.688,00 euros	20.419,20 euros	2.268,80 euros	
TOTAL		242.974,00 euros	218.676,60 euros	24.297,40 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 5

Situació: carrer Can Català – Ramon Desbrull – Joan Daurer – Pius X

Objectiu: cessió i execució de vials i zona verda

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 18.522 m2

Superfície de la zona verda: 1.260 m2

Superfície de vials: 5.935 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: unificada aparellada

Superfície solar 11.327 m2

Aprofitament lucratiu: 8.495 m2 edificables

Coefficient aprofitament brut: 0,458

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	5.935 m2	97.404,00 euros	87.663,60 euros	9.740,40 euros	
SERVEIS	5.635 m2	261.140,00 euros	235.026,00 euros	26.114,00 euros	
ZONA VERDA	1.260 m2	20.160,00 euros	18.144,00 euros	2.016,00 euros	
TOTAL		378.704,00 euros	340.833,60 euros	37.870,40 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 6

Situació: carrers Josep Maria Sert – De les Marjades – Escorca – Sorolla

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 7.839 m2

Superfície de vials: 2.447 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixampla

Superfície solar 5.420 m2

Aprofitament lucratiu: 11.953 m2 edificables

Coefficient aprofitament brut: 1,52

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	2.447 m2	44.046,00 euros	39.641,40 euros	4.404,60 euros	
SERVEIS	2.447 m2	107.668,00 euros	96.901,20 euros	10.766,80 euros	

TOTAL 151.714,00 euros 136.542,60 euros 15.171,40 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 7

Situació: ronda nord – plaça de la Mediterrània – carrer de Pollença

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 18.318 m2

Superfície de vials: Ronda Nord: 1.972 m2
Vial: 1.579 m2

Equipaments: E1, SC 16, DC 17, Ad 8 : superfície total: 8.160 + 1.006

Execució: primer quadrienni

Normativa: plurifamiliar

Superfície solar 5.311 m2

Aprofitament lucratiu: 10.622 m2 edificables

Coeficient aprofitament brut: 0,58

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
RONDA	1.972 m2	122.264,00 euros			122.264,00 euros
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	1.579 m2	28.422,00 euros	25.580,00 euros	2.842,00 euros	
SERVEIS	1.579 m2	69.476,00 euros	62.528,00 euros	6.948,00 euros	
TOTAL		220.162,00 euros	88.108,00 euros	9.790,00 euros	122.264,00 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 8

Situació: avinguda Raiguer – Canonge Sebastià Garcias P. – Enmet Abraham – Mandrava

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 4.866 m2

Superfície de vials: 1.710 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixampla

Superfície solar 3.266 m2

Aprofitament lucratiu: 6.440 m2 edificables

Coeficient aprofitament brut: 1,32

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	1.710 m2	30.780,00 euros	27.702,00 euros	3.078,00 euros	
SERVEIS	1.710 m2	75.240,00 euros	67.716,00 euros	7.524,00 euros	
TOTAL		106.020,00 euros	95.418,00 euros	10.602,00 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 9

Situació: avinguda del Raiguer – carrer de Lloseta – Miquel dels Sants Oliver

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 4.753 m2
 Superfície de vials: 979 m2
 Execució: primer quadrienni
 Normativa: eixampla
 Superfície solar 3.755 m2
 Aprofitament lucratiu: 6.849 m2 edificables
 Coeficient aprofitament brut: 1,44

	COSTOS		ASSIGNACIÓ		ALTRES
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	979 m2	17.622,00 euros	15.859,80 euros	1.762,20 euros	
SERVEIS	979 m2	43.076,00 euros	38.768,40 euros	4.307,60 euros	
TOTAL		60.698,00 euros	54.628,20 euros	6.069,80 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 10

Situació: avinguda del Pla – carrer de Baltasar Tortella – General Luque – Quarter
 Objectiu: cessió i execució de vials.
 Sistema d'execució: compensació
 Superfície de la UA: 8.127 m2
 Superfície de vials: 4.090 m2
 Execució: primer quadrienni
 Normativa: eixampla
 Superfície solar 4.060 m2
 Aprofitament lucratiu: 8.043 m2 edificables
 Coeficient aprofitament brut: 0,99

	COSTOS		ASSIGNACIÓ		ALTRES
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	4.090 m2	73.620,00 euros	66.258,00 euros	7.362,00 euros	
SERVEIS	4.090 m2	179.960,00 euros	161.964,00 euros	17.996,00 euros	
TOTAL		253.580,00 euros	228.222,00 euros	25.358,00 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 11

Atès que, per iniciativa dels Serveis Ferroviaris de Mallorca, s'està executant l'obertura i dotació de serveis del vial continuació de l'Av. Del Tren, del qual, els terrenys destinats a vials foren cedits a favor de l'ajuntament mitjançant escriptura pública de data 2 d'abril de 1979, resulta procedent l'eliminació de la unitat d'actuació núm. 11, tota vegada que s'han complert els seus objectius.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 12

Situació: c/ Balmes – de Muro - Formentera – Reis Catòlics
 Objectiu: cessió i execució de vials.
 Sistema d'execució: compensació
 Superfície de la UA: 8.346 m2
 Superfície de vials: 2.620 m2
 Execució: primer quadrienni

Normativa: eixampla
 Superfície solar 5.621 m2
 Aprofitament lucratiu: 8.498 m2 edificables
 Coeficient aprofitament brut: 1,02

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	2.620 m2	47.160,00 euros	42.444,00 euros	4.716,00 euros	
SERVEIS	2.620 m2	115.280,00 euros	103.752,00 euros	11.528,00 euros	
TOTAL		162.440,00 euros	146.196,00 euros	16.244,00 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 13

Situació: carrers Formentera – Balmes – Eivissa – Mostassaf

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 5.877 m2

Superfície de vials: 2.602 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixampla

Superfície solar 3.320 m2

Aprofitament lucratiu: 5.158 m2 edificables

Coeficient aprofitament brut: 0,88

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	2.602 m2	46.836,00 euros	42.152,40 euros	4.683,60 euros	
SERVEIS	2.602 m2	114.488,00 euros	103.039,20 euros	11.448,80 euros	
TOTAL		161.324,00 euros	145.191,60 euros	16.132,40 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 14

Situació: carrers Eivissa – Balmes – Mostassaf – Cabrera

Objectiu: cessió i execució de vials

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 5.740 m2

Superfície de vials: 1.911 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: industrial 51 (alineació vial)

Superfície solar: 3.781 m2

Aprofitament lucratiu: 8.318,2 m2 edificables

Coeficient aprofitament brut: 1,44

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	1.911 m2	34.398,00 euros	30.958,20 euros	3.439,80 euros	
SERVEIS	1.911 m2	84.084,00 euros	75.675,60 euros	8.408,40 euros	

TOTAL 118.482,00 euros 106.633,80 euros 11.848,20 euros

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 15

Situació: carrers Jaume II – Rei Sanç – Eivissa

Objectiu: cossió i execució de vials.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 18.956 m2

Superfície de la zona verda: 1.827 m2

Superfície de vials: 7.201 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixample

Superfície solar 7.819 m2

Aprofitament lucratiu: 17.451 m2 edificables

Coefficient aprofitament brut: 0,95

Observacions: l'Ajuntament permutarà el 10% d'aprofitament corresponent per la parcel·la qualificada com equipament esportiu ES-6 de 2.450 m2 de superfície.

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	7.201 m2	129.618,00 euros	116.656,20 euros	12.961,80 euros	
SERVEIS	7.201 m2	316.844,00 euros	285.159,60 euros	31.684,40 euros	
ZONA VERDA	1.827 m2	29.232,00 euros	26.308,80 euros	2.923,20 euros	
TOTAL		475.694,00 euros	428.124,60 euros	47.569,40 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 16

Situació: carrers Mandrava – Emet Abraham

Objectiu: execució de vials i construcció d'habitatge protegit

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 5.668 m2

Superfície de la zona verda

Superfície de vials: 1.656 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixample (IBAVI)

Superfície solar: 3.904 m2

Aprofitament lucratiu: 7.449 m2 edificables

Coefficient aprofitament brut: 1,31

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	1.656 m2	29.808,00 euros	26.827,20 euros	2.980,80 euros	
SERVEIS	1.656 m2	72.864,00 euros	65.577,60 euros	7.286,40 euros	
TOTAL		102.672,00 euros	92.404,80 euros	10.267,20 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 17

Situació: carrers Escorca – Martí Metge – Av. de Lluç.

Objectiu: cessió i execució de vials i zona verda.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 2.965 m2

Superfície de la zona verda núm. 57: 210 m2

Superfície de vials: 515 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: industrial 51 (TU)

Superfície solar 2.277 m2

Aprofitament lucratiu: 5.009,4 m2 edificables

Coefficient aprofitament brut: 1,68

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	515 m2	9.270,00 euros	8.343,00 euros	927,00 euros	
SERVEIS	515 m2	22.660,00 euros	20.394,00 euros	2.266,00 euros	
ZONA VERDA	210 m2	3.632,00 euros	3.268,80 euros	363,20 euros	
TOTAL		35.562,00 euros	32.005,80 euros	3.556,20 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 18

Situació: illeta interior Av. Alcúdia – Miquel Servet – Miquel Bissellach

Objectiu: cessió i execució de vials i zona verda.

Sistema d'execució: Compensació

Superfície de la UA: 5.325 m2

Superfície de la zona verda: 3.549 m2

Superfície de vials:

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixample

Superfície solar: 1.776 m2

Aprofitament lucratiu: 4.384 m2 edificables

Coefficient aprofitament brut: 0,82

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
SERVEIS	820 m2	36.080,00 euros	32.472,00 euros	3.608,00 euros	
ZONA VERDA	3.549 m2	56.784,00 euros	51.105,60 euros	5.678,40 euros	
TOTAL		92.864,00 euros	83.577,00 euros	9.286,4 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 19

Situació: carrers Muro – Formentera – Av. Reis Catòlics – Camí Vell d'Alcúdia

Objectiu: cessió i execució de vials i zona verda; cessió sòl Sistema General núm. 20.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 8.391 m2

Superfície de la zona verda: 1.555 m2

Superfície de vials: 1.751 m2

Sistema General urbà núm. 20: 1.947 m2

Execució: primer quadrienni
 Normativa: eixampla
 Superfície solar: 2.851 m2
 Aprofitament lucratiu: 5.588 m2 edificables
 Coeficient aprofitament brut: 0,66

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	1.751 m2	31.518,00 euros	28.366,20 euros	3.151,80 euros	
SERVEIS	1.751 m2	77.044,00 euros	69.339,60 euros	7.704,40 euros	
ZONA VERDA	1.555 m2	24.880,00 euros	22.392,00 euros	2.488,00 euros	
TOTAL		133.442,00 euros	120.097,80 euros	13.344,20 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 20

Situació: Av. General Luque – carrers Binissalem – Puig de Massanella

Objectiu: Cessió i execució de vials i zona verda.

Sistema d'execució: Compensació

Superfície de la UA: 4.138 m2

Superfície zona verda: 1.826 m2

Superfície de vials: 658 m2 (voravies i retranquejos)

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixampla

Superfície solar: 3.482 m2

Aprofitament lucratiu: 2.448 m2 edificables

Coeficient aprofitament brut: 0,59

	COSTOS AMIDAMENT	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	658 m2	11.844,00 euros	10.659,60 euros	1.184,40 euros	
SERVEIS	658 m2	28.952,00 euros	26.056,80 euros	2.895,20 euros	
ZONA VERDA	1.826 m2	29.216,00 euros	26.294,40 euros	2.921,60 euros	
TOTAL		70.012,00 euros	63.010,80 euros	7.001,20 euros	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 21

Situació: Yanko

Objectiu: Formalització de cessions i execució zona verda.

Sistema d'execució: Compensació

Superfície de la UA: 45.054 m2

Superfície zona verda: 4.580 m2

Superfície de vials i infraestructures: 6.821 m2

Equipament E: 13.928 m2

Execució: primer quadrienni

Normativa: industrial

Superfície solar: 19.725 m2

Aprofitament lucratiu: 29.88 m2 edificables

Coefficient aprofitament brut: 0,656

VIALS (PAVIMENTACIÓ)	COSTOS AMIDAMENT EXECUTATS	PRESSUPOST	ASSIGNACIÓ		ALTRES
			PRIVADA	AJUNTAMENT	
ZONA VERDA	4.580 m2	73.280,00 euros	65.952,00 euros	7.328,00 euros	
TOTAL		73.280,00 euros	65.952,00 euros	7.328,00 euros	

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

FITXA SÒL URBANITZABLE SECTOR 1 AGREGAT

1. Identificació

DENOMINACIÓ: Polígon industrial SECTOR 1
SITUACIÓ: Ctra. 713 Palma-Alcúdia

2. Sistemes locals

Espais lliures: 36.967 m2
Vials i infraestructures: 91.266 m2
Equipaments: 58.646 m2
TOTAL 186.879 m2

3. Sistemes generals

0 m2
0 m2
TOTAL 0 m2

4. Superfícies

Sòl no lucratiu 186.879 m2
Sòl lucratiu 218.779 m2
TOTAL 369.679 m2

5. Ordenació

USOS	ALÇADA MÀXIMA	SUPERFÍCIE SÒL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG.	APROF. LUCRATIU
Industrial	PB + 2	162.683 m2	244.024 m2	0,80	0,6	0,48	117.131
Recreatius, culturals, espectacles i oci	PB + 2	56.096 m2	84.144 m2	0,85	0,6	0,51	42.913,44
TOTAL							160.044

6. Aprofitament mitjà del sector
Am = 0,432

7. Gestió, programació i planejament
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR: pla parcial
SISTEMES D'ACTUACIÓ: cooperació
PLA D'ETAPES: 1 quadrienni

8. Observacions a la fitxa del sector 1 modificació puntual núm. 29

- 1.- La franja de sòl provinent de la zona d'afecció de l'Autopista Palma-Alcúdia, que no ha estat objecte d'expropiació i limita entre l'Autopista i el Polígon Industrial, delimitat com a sector 1, s'incorpora, en la seva totalitat al sector 1, en classificació de sòl urbanitzable.
- 2.- Amplada mínima de carrer: 15/20 m
- 3.- En el disseny i les ordenances del Pla Parcial es tindrà especial cura que les indicades zones rebin un tractament propi de façana de la ciutat.

FITXA SÒL URBANITZABLE

1. Identificació

DENOMINACIÓ: Serveis SECTOR 2
SITUACIÓ: Ctra. Vella Lloseta MAINCA

2. Sistemes locals

Espais lliures: 2.500 m2
Vials i infraestructures: 6.500 m2
Serveis Interès Públic i Social: 1.000 m2
TOTAL 10.000 m2

3. Sistemes generals

0 m2
0 m2
TOTAL 0 m2

4. Superfícies

Sòl no lucratiu: 10.000 m2
Sòl lucratiu: 12.000 m2
TOTAL 22.000 m2

5. Ordenació

USOS	ALÇADA MÀXIMA	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG.	APROF. LUCRATIU
Serveis	PB + 1	12.000 m2	9.600 m2	0,85	0,95	0,80	7.680
TOTAL							7.680

6. Aprofitament mitjà del sector
Am = 0,349

7. Gestió, programació i planejament
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR: pla parcial
SISTEMES D'ACTUACIÓ: compensació
PLA D'ETAPES: 1 quadrienni

8. Observacions

L'altura reguladora màxima serà de 6 mts. l'edificabilitat bruta serà de 0,43. A càrrec del sector, s'haurà d'executar el vial de connexió amb el sòl urbà amb una amplària mínima de 10 m2, una voravia arbrada de 3 m

FITXA SÒL URBANITZABLE

1. Identificació		Polígon social -assistencial		SECTOR 3			
DENOMINACIÓ:							
SITUACIÓ:		Ctra. Inca - Mancor					
2. Sistemes locals				3. Sistemes generals			
Espais lliures:		4.100 m2		Aparcament:		3.500 m2	
Vials i infraestructures:		5.650 m2		Assistencial:		8.000 m2	
Equipaments:		2.750 m2		APT de la ronda		3.711 m2	
TOTAL		12.500 m2		TOTAL		15.211 m2	
4. Superfícies							
Sistema General		15.211 m2					
Sòl no lucratiu		12.500 m2					
Sòl lucratiu		19.214 m2					
TOTAL		46.925 m2					
5. Ordenació							
USOS	ALÇADA MÀXIMA	SUPERFÍCIE SÒL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG	APROF. LUCRATIU
Residencial plurifamiliar	PB + 2	8.000 m2	1,5	0,95	1	0,95	11.400
Residencial unifamiliar o A. P. aparellada	PB + 1	11.214 m2	0,5	1	1	1	5.607
TOTAL							17.007
6. Aprofitament mitjà del sector				7. Gestió, programació i planejament			
Am = 0,362				PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR: pla parcial			
				SISTEMES D'ACTUACIÓ: compensació			
				PLA D'ETAPES: 1 quadrienni			

8. Observacions

El sistema general assistencial i el corresponent a la zona APT de la ronda seran de cessió gratuïta a càrrec del polígon sense executar. Nombre màxim d'habitatges: 150.

FITXA SÒL URBANITZABLE

1. Identificació		Polígon Residencial		SECTOR 4			
DENOMINACIÓ:		Carrer Mandrava					
SITUACIÓ:							
2. Sistemes locals				3. Sistemes generals			
Espais lliures		8.500 m2		Hidràulic		12.500 m2	
Vials i infraestructures		18.000 m2		Via de ronda, APT		11.125 m2	
Equipaments		7.500 m2		Aparcament		3.025 m2	
TOTAL		34.000 m2		TOTAL		26.650 m2	
4. Superfícies							
Sistema General				26.650 m2			
Sòl no lucratiu				34.000 m2			
Sòl lucratiu residencial				24.006 m2			
Sòl lucratiu gran equipament industrials i serveis				12.952 m2			
TOTAL				97.608 m2			
5. Ordenació							
USOS	ALÇADA MÀXIMA	SUPERFÍCIE SÒL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG	APROF. LUCRATIU
Residencial plurifamiliar	PB + 2	17.000 m2	1,5	0,95	0,95	0,90	22.950
Residencial unifamiliar o A. P. aparellada	PB + 1	7.000 m2	0,5	1	0,95	0,95	3.325
Equipaments industrial i serveis C		12.952 m2	1,0	0,80	1	0,80	10.361
TOTAL							36.636
6. Aprofitament mitjà del sector				7. Gestió, programació i planejament			
Am = 0,375				PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR: pla parcial			
				SISTEMES D'ACTUACIÓ: compensació			
				PLA D'ETAPES: 1 quadrienni			

8. Observacions

El sistema general hidràulic i el corresponent a la via de ronda, zona APT incloses dins l'àmbit seran de cessió gratuïta a càrrec del polígon sense executar. 4.000 m2 del sistema local d'espai lliure públic s'hauran de situar llandant amb el sistema general hidràulic per completar el seu disseny. Els promotors hauran d'efectuar els corresponents estudis de risc d'inundació, incorporant les seves conclusions al Pla Parcial i al Projecte d'urbanització corresponent. Nombre màxim d'habitatges: 225.

FITXA SÒL URBANITZABLE

1. Identificació		Ronda Nord		SECTOR 5			
DENOMINACIÓ:							
SITUACIÓ:							
2. Sistemes locals				3. Sistemes generals			

Espais lliures		4.000 m2					Equipament Docent Sanitari	8.000 m2
Vials i infraestructures		4.000 m2						
Equipaments		2.000 m2						
TOTAL		10.000 m2					TOTAL	8.000 m2
4. Superfícies								
Sistema General		8.000 m2						
Sòl no lucratiu		10.000 m2						
Sòl lucratiu		18.518 m2						
TOTAL		36.518 m2						
5. Ordenació								
USOS	ALÇADA MÀXIMA	SUPERFÍCIE SÒL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C.. HOMOGENEÏTAT	APROF. LUCRATIU	
Residencial plurifamiliar								
H.P. Oficial	PB + 2	4.000 m2	(1,5) 6.000	0,60	0,8	0,48	2.880	
Industrial	PB + 1	14.518 m2	(1,5) 21.777	0,80	0,8	0,64	13.937,28	
TOTAL							16817	
6. Aprofitament mitjà del sector		7. Gestió, programació i planejament						
Am = 0,460		PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR: pla parcial						
		SISTEMES D'ACTUACIÓ: compensació						
		PLA D'ETAPES: 1 quadrienni						

8. Observacions

El sistema general d'Equipament serà de cessió gratuïta a càrrec del polígon, sense executar.

La zona residencial plurifamiliar serà de cessió a l'Ajuntament a càrrec del 10% d'aprofitament i destinat a habitatge protegit, amb un màxim de 60 habitatges.

Contra aquest acord, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar el recurs d'alçada davant el Consell Executiu d'aquest Consell Insular de Mallorca, dins el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la present publicació.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada 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 al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs. Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

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.

La Secretària Delegada de la Comissió Insular
d'Ordenació del Territori, Urbanisme i
Patrimoni Històric.

Apol·lònia Serra Barceló

— o —

Num. 22331

Aprovació inicial relativa al Consorci entre la Fundació per al suport i la promoció de l'esport balear, Illesport, l'Ajuntament de Palma i el Consell de Mallorca per a la construcció del Velòdrom de Palma.

El Ple del Consell de Mallorca en sessió celebrada el dia 12 de desembre de 2005 va aprovà la constitució del 'CONSORCI PER A LA CONSTRUCCIÓ DEL VELÒDROM DE PALMA', així com dels seus Estatuts, la qual cosa es fa pública per tal que totes aquelles persones que hi estiguin interessades puguin examinar l'expedient i formular les al·legacions que estimin pertinents dins el termini de trenta dies a comptar des de la publicació del present edicte en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. Si no se'n presentessin, l'acord s'elevà a definitiu.

L'expedient romandrà exposat al públic a la secretaria de l'Institut de Serveis Socials i Esportius de Mallorca (C/ General Riera, 67) durant l'esmentat període de 9 a 13 hores.

El secretari general

Bartomeu Tous i Aymar
Palma, 13 de desembre de 2005

— o —

Num. 22377

Aprovació definitiva de la modificació de l'ordenança fiscal de la taxa per serveis d'inspecció tècnica de vehicles.

Havent-se desestimat, en la sessió del Ple de dia 12 de desembre de 2005, la reclamació presentada pel Grup de consellers del PSM-Entesa Nacionalista al Consell de Mallorca en data 17 d'octubre de 2005, contra l'Acord provisional de modificació de l'Ordenança reguladora de la Taxa per serveis d'inspecció tècnica de vehicles, adoptat pel Ple de d'aquesta Corporació en data 3 d'octubre de 2005, conforme al que estableix l'article 17 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aquest acord ha resultat definitivament aprovat

A continuació es publica l'acord de referència i el nou text de la taxa modificada:

1r.- Resoldre la reclamació presentada pel Grup de consellers del PSM-Entesa Nacionalista al Consell de Mallorca en data 17 d'octubre de 2005, contra l'Acord provisional de modificació de l'Ordenança reguladora de la Taxa per serveis d'inspecció tècnica de vehicles, adoptat pel Ple de d'aquesta Corporació en data 3 d'octubre de 2005, en el sentit següent:

Desestimar la reclamació formulada pel Grup de consellers del PSM Entesa Nacionalista contra l'Acord provisional de modificació de l'Ordenança reguladora de la Taxa per serveis d'inspecció tècnica de vehicles, adoptat pel Ple de d'aquesta Corporació en data 3 d'octubre de 2005, en base a l'informe de Director