

CORTES 2006

07/0000623-I/06 MARIA DEL CARMEN ARJONA EXPOSITO
Certific.liter.al de nacimiento con anotaciones al margen. Acreditación residencia en España (mínimo 5 años)

— o —

Num. 21201

Petición de datos complementarios a la persona interesada o a su representante de expedientes de pensión no contributiva 07/0000072-I/95, 07/0000361-I/02, 07/000692-I/03, 07/0000069-I/05.

En relación con la REVISIÓN conforme con lo que establece el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, en el plazo de diez días a contar des del siguiente a la publicación de esta notificación deben presentar la documentación indicada en el anexo.

Si no aportan esta documentación en el plazo indicado, se paralizará el expediente y transcurridos tres meses caducará y se archivarán las actuaciones practicadas, de conformidad con lo que establece el artículo 92 de la Ley 3071993, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

El jefe del Servicio de Prestaciones Económicas,
Jaime Mesquida Camps

Palma, 17 de noviembre de 2006

ANEXO

Núm. Expediente	Nombre y apellidos	Documentación a aportar
07/0000072-I/95	MARIA ANGELES ALOU RIBERA	IRPF 2005
07/0000361-I/02	M ^{te} FEDAL SAADOUN	Fotoc.del permiso de residencia
07/0000692-I/03	MIGUEL ANGEL DIEZ MARTINEZ	Certif.de empadronamiento o solicitar traslado C.A.Aragón
07/0000069-I/05	ANTONIA VICENS BONET	Convenio regulador de la separación

— o —

Secció II - Consells Insulars

Mallorca

Num. 21106

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de les NNSS de planejament del municipi d'Estellencs.

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 28 de setembre de 2006, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

‘Atès l'expedient relatiu a la formulació de les normes subsidiàries de planejament del municipi d'Estellencs, vist l'acord adoptat per la Comissió Balear de Medi Ambient de no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, 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 les expressades normes subsidiàries, tot subjectant-se a les següents prescripcions:

1.- S'afegeix a l'article 114. Determinaciones de diseño: apartat 5: «El sistema d'evacuació de líquids haurà de comptar amb un separador d'hidrocarburs i l'evacuació s'haurà de fer a la xarxa d'aigües pluvials, o en tot cas d'acord amb l'article 119.»

2.- S'afegeix a l'article 116 Dotacion de agua potable, un apartat que indica el següent: «Els aljubs d'aigua potable, hauran de reunir una sèrie de característiques constructives tals com disposar de: parets i trispol llisos i fàcilment netejables i desinfectables; registre amb tancament hermètic; ventilació amb malla antioedors i antiinsectes; possibilitat de buidat complet de l'aljub per a la seva neteja; entrada i sortida de l'aigua en extrems oposats de l'aljub per tal de garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.»

3.- S'afegeix a l'article 118. Saneamiento. Apartat.- 2 que per tal d'utilitzar l'aigua per a regar la finca o parcel·la s'haurà de sol·licitar autorització a la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient.

4.- Queda inclòs dins l'article 155 'Pla Especial de Cala Estellencs' que la zona de serveis de la instal·lació portuària ha de quedar qualificada com a Sistema General i que les seves determinacions es desenvoluparan mitjançant un Pla Especial que formularà l'autoritat portuària.

5.- En els plànols d'ordenació s'han de grafir els perímetres de protecció als voltants de la font de Son Fortuny i a les normes també s'han de detallar les restriccions dels usos, tal com preveuen els arts. 65 i següents del PHIB.

6.- Queda establert que es sol·licitarà autorització a la Direcció General de Recursos Hídrics per a la utilització de l'afluent de les depuradores de les aigües residuals de les edificacions.

7.- Respecte a les Normes a Sòl Rústic queda prohibida expressament la possibilitat de que les aigües residuals es conduixin a pous absorbents a no ser que es justifiqui que la qualitat d'aigua que s'infiltri als pous compleix, segons l'informe de l'administració hidràulica i sanitària, amb els paràmetres prevists en el PHIB per a injecció d'aigües en el terreny en funció de l'ús de l'aquífer subjacent.

8.- A l'art. 151 2 b) queda substituïda la referència al Decret 86/1992 que està derogat pel Decret 130/2001 pel qual s'aprova la delimitació de les àrees d'alzinar protegit.

9.- S'ha d'incorporar dins les normes el quadre matriu d'ordenació de sòl rústic que preveuen les DOT en el seu Annex I, modificada per la Llei 10/2003 de mesures tributàries i administratives.

10.- A l'art 61.2 'Prevenció de riesgos del medio natural y paisajístico. Criterios de prevención de riesgos de inundación': queda modificat el primer paràgraf de l'apartat a): »Se prohíbe en todo el área cualquier tipo de edificación ...' per «Se prohíbe en las zonas de dominio público y servidumbre de los cauces, cualquier tipo de edificación....»

11.- S'afegeix a l' Art.- 87 'Edificaciones fronteras a cauces públicos': Que les obres a realitzar, incloses les dotacions de serveis, requereixen informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics.

12.- El plànol 2.1 'Riesgo de inundaciones' es denominarà 'Zona de afectación de cauces'.

13.- Els projectes d'urbanització de les Unitats d'execució hauran d'ésser informats per la Direcció Insular de Carreteres del Consell de Mallorca, en concret la intersecció de la C-710 amb el vial que comunicarà amb la UE-2 a l'alçada de la Casa de Cultura, ja que es considera que haurà d'ésser objecte d'anàlisi en un projecte que resolgui la intersecció amb l'esmentada via.

14.- Queda inclosa la protecció completa de la torre de defensa, a la fitxa número 9, edifici anomenat Es Collet, que compta amb una torre de defensa declarada monument (amb codi 51 - 0008419- 00000).

15.- Queda suprimit l'ús d'hotel d'interior de les qualificacions IN-1, IN-2 i IN-3.

16.- Queda qualificat com a Sòl Rústic SRP-ARIP l'àmbit del Nucli Rural Es Port, per considerar no suficientment justificat que les seves característiques i límits estiguin dins els indicats per l'article 8 de la Llei de Sòl Rústic.

17.- El plànol de protecció de costera i marjades plànol 3.1 1/10.000 tindrà la consideració de plànol d'ordenació. S'ha de grafir la zona APT dins el plànol de Sòl Rústic fulla 1.4 Escala 1/5000.'

Així mateix es publiquen les normes urbanístiques:

Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament del Terme Municipal d'Estellencs

Preliminars.

Article 1. Natura i àmbit.

1. Les Normes Subsidiàries del Planejament del terme Municipal (en endavant NN.SS.) són 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 cada classe i categoria d'aquest. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament prevists, delimita les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i exercici legítim de les dites facultats.

2. Les presents NN.SS. han estat redactades 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 el text

refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana; els preceptes no derogats per la Llei 6/1998 del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i de la Llei 7/1997, de 14 d'abril, de mesures liberalitzadores en matèria de sòl i de Col·legis professionals; i la resta de legislació urbanística de desenvolupament, tot això en endavant contingut sota la denominació "legislació urbanística vigent".

3. La inserció en el present document de planejament general dels de caràcter especial de protecció com són, tal com s'indica en el títol general, els corresponents al Conjunt Històric del nucli urbà i al Paratge Històric Artístic de la Costa Nord-oest de l'illa de Mallorca pel que fa a aquest terme municipal, com a conseqüència, respectivament, de la Resolució de 8 de juliol d'1.983 de la Direcció General de Belles Arts i Arxius per la qual s'incoa l'expedient de declaració de Conjunt Històric Artístic a favor d'un sector del nucli urbà (BOE 1.10.83) i del Decret 984/1972 de 24 de març pel qual es declara Paratge Històric Artístic a favor de la Costa Nord-oest de l'illa de Mallorca, incloent la totalitat d'aquest terme municipal (B.O.E 19.04.72); suposa així mateix l'adequació, en l'articulat corresponent, a l'específica de la Llei 12/1998 de 21 de desembre del Patrimoni Històric de les Illes Balears (en endavant LPHIB).

4. La citada inserció implica un document de planejament general - les NN.SS. - que quan fa referència als àmbits específics dels plans de protecció citats conté els requisits necessaris per al seu compliment com a tals figures d'ordenació especial i que permet, al no plantejar-se de manera separada cadascun d'elles, un únic document de planejament per a tot el terme municipal.

5. D'ara en endavant qualsevol referència a les NN.SS. s'entendrà sempre a aquest document únic de planejament general del terme municipal.

Article 2. Vigència.

1. Les presents NN.SS. entraran en vigor un cop publicat en el 'Butlletí Oficial dels Illes Balears' (en endavant BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva, d'acord amb el que disposa l'art. 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, en la seva redacció donada per la Llei 39/1994, de 30 de desembre; la seva vigència serà indefinida, sense perjudici de les seves eventuals modificacions o revisions.

2. L'Ajuntament cuidarà de la publicació de les presents Normes Urbanístiques de les NN.SS. en el BOIB, així com d'instrumentalitzar el règim de publicitat de les NN.SS. a través dels mitjans d'informació que consideri oportuns.

Article 3. Efectes de les NN.SS.

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

2. Executivitat i Ejecutorietat: Les presents NN.SS. seran immediatament executives un cop publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta en l'article anterior. L'ejecutorietat implicarà la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que en les NN.SS. estan previstos, la declaració d'interès general dels mateixos i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servitud i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades per la legislació urbanística i per les pròpies NN.SS.

3. Obligatorieta: Comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per part dels particulars com de la Corporació Municipal i Organismes de l'Administració Pública.

Article 4. Revisió.

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

a) En aprovar-se un pla d'ordenació d'àmbit supramunicipal que comprengui el terme municipal d'Estellencs, tret que no afectin les seves determinacions a l'estructura general i orgànica de les NN.SS.

b) En produir-se una variació substancial en les previsions sobre població del terme municipal.

c) Per necessitat d'escometre alguna actuació que afecti l'estructura que suposi una desviació generalitzada en relació amb el model d'ocupació de sòl proposat per les NN.SS. i que no pugui tramitar-se com una modificació puntual.

d) En produir-se modificacions normatives substancials del marc jurídic-urbanístic.

e) Per disposicions de rang superior.

f) Per haver transcorregut 12 anys des de la data de l'aprovació definitiva d'aquestes NN.SS.

Article 5. Modificacions.

S'entén per modificació de les NN.SS. a l'alteració d'algun o alguns dels elements o determinacions concretes que l'integren, que pugui realitzar-se sense contemplar la globalitat del seu contingut per no afectar aspectes substancials configuradors de les característiques bàsiques de l'ordenació, encara quan la dita alteració porti amb si canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl.

Article 6. Ordenances municipals.

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

2. La seva tramitació, sempre que no impliqui modificació o revisió de les NN.SS., es durà a terme a través del procediment establert en l'art. 49 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Article 7. Estructura general i orgànica del territori.

Als efectes de l'ordenació urbanística del territori, són determinacions bàsiques, l'alteració generalitzada de les quals comporta la Revisió de les NN.SS., la classificació del sòl i l'estructura general i orgànica del territori, la qual ve determinada per:

- Els Sistemes Generals; no obstant això, l'alteració incidental d'alguns dels seus elements que no distorsioni la seva concepció global com a sistema es podrà realitzar mitjançant modificació de les NN.SS.

- El conjunt de determinacions en matèria de zonificació, usos i intensitats de l'edificació, globalment considerades, determinants del model territorial triat per les NN.SS.

Article 8. Documentació.

Amb l'objectiu d'executar les determinacions bàsiques que la legislació estableix (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), aquestes NN.SS. de Planejament del terme municipal d'Estellencs integren els següents documents normatius:

a) Documentació escrita:

- Memòria: En la que es recullen les conclusions urbanístiques i s'exposen els motius que han portat a la redacció dels criteris i adopció de les determinacions de les NN.SS.

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

b) Documentació gràfica:

- Plans d'Ordenació General.

- Plans d'Ordenació del Sòl Urbà.

- Plans d'Ordenació del Sòl Rústic.

Article 9. Publicitat i consulta del planejament.

La publicitat es fa efectiva mitjançant els següents tipus d'informació urbanística:

a) Consulta directa del planejament: Tota persona té dret a examinar per si mateixa, i gratuïtament, la documentació integrant de les NN.SS. i dels instruments de desenvolupament d'aquest als llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte.

b) Consulta urbanística: Tota persona pot sol·licitar per escrit informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca o a una Unitat d'Execució, el qual haurà d'emetre's en el termini d'un mes pel servei municipal determinat a l'efecte. A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar plànol d'emplaçament de la finca amb referència al plànol d'escala més detallada de les NN.SS. Els serveis municipals podran requerir al sol·licitant quantes altres dades de localització o antecedents fossin necessaris per a la informació.

Article 10. Interpretació.

1. La interpretació de les NN.SS. correspon a l'Ajuntament en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca (CIM, en endavant) i al Govern dels Illes Balears, en funció dels seus respectius àmbits competencials.

2. Les Normes Urbanístiques de les NN.SS. s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.

3. En cas de discrepància entre:

a) Documents gràfics: tindrà primacia el d'escala més precisa, tret que del text es desprengués una interpretació contrària.

b) Documents escrits: tindrà prevalència l'especial sobre el general.

c) Documentació escrita i documentació gràfica: tindrà prevalència l'escripta.

4. Tota interpretació que susciți dubtes raonables requerirà un informe técnicojurídic sobre el tema, en el que constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació Municipal sobre quina és la correcta i incorporant-se en els successius com circular aclaridora de les NN.SS. En l'interpretació prevaleixeran com a criteris aquells que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament edificatori i equipaments urbans; als majors espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

5. La referència de les NN.SS. a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, continguda en la documentació s'entendrà substituïda per les

modificacions legislatives que es duguin a terme.

Capítol I. Desenvolupament de les NN.SS.

Article 11. Disposicions generals.

1. El desenvolupament gestió i execució de les NN.SS. correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars, d'acord amb el que estableix la legislació.

2. Dins l'àmbit de les seves respectives atribucions i competències, als altres ens i organismes de les restants Administracions Públiques correspondrà el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució de les NN.SS.

Article 12. Plans especials.

L'Ajuntament redactarà els Plans Especials d'acord amb el que disposa l'art. 143 del Reglament de Planejament, vetllant perquè s'adeqüin a les determinacions i criteris de les NN.SS., tot això amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació.

Article 13. Estudis de detall.

1. Els criteris generals d'ordenació seran els següents:

a) L'àmbit mínim, si correspon al desenvolupament d'alguna de les Unitats d'Execució, serà el prefixat; mentre que si és de lliure formulació serà el d'una il·leta.

b) Els usos permesos seran estrictament els permesos per les NN.SS. a la zona d'actuació.

c) En cap cas es poden crear nous vials públics no continguts en les NN.SS. Ni es podrà reduir l'amplària dels vials, ni les superfícies dels espais lliures públics.

d) No ocasionarà perjudici ni alterarà les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

e) Si es preveuen moviments de terres, han de quedar perfectament definits mitjançant les seccions que es considerin necessàries.

2. Els criteris d'ordenació quan l'objectiu sigui reordenar volums seran els següents:

a) Determinar la superfície edificable de cada parcel·la o unitat constructiva.

b) Definir clarament el límit dels perímetres reguladors globals o de cada planta, aclarint si les volades estan compreses als perímetres reguladors.

c) Fixar les alçures màximes reguladores i totals en metres i nombre de plantes per a cada cos d'edificació.

d) Integrar els volums en la trama urbana evitant l'aparició de mitgeres.

e) Redactar un document en què es descriu i determini l'ordenació resultant, així com un quadre comparatiu amb les determinacions d'ordenació abans i després de la reordenació.

Article 14. Projectes de dotació de serveis.

1. Projectes d'obres ordinàries per a urbanització de vials:

a) Hauran de recollir la totalitat de les obres d'explanació i pavimentació necessàries per poder executar els vials en forma tal que reuneixin les condicions adequades al seu caràcter i trànsit, incloent les obres de pavimentació de voreres, amb supressió de barreres urbanístiques, la senyalització horitzontal i vertical, boques de reg, hidrants contraincendis, drenatge que resultin necessàries, preveient, en tot cas, les reserves d'entubats als encreuaments de calçada que permetin el soterrament posterior de qualsevol altre servei sense afectar aquella.

b) La pavimentació de les calçades serà, en general, a base d'enllosat de pedra natural pres amb morter de ciment. S'exceptuen d'això els vials amb intensitat de trànsit com el que dona continuïtat a la carretera general per l'interior del nucli urbà. Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles. La pavimentació de les voreres serà sempre a base d'enllosat de pedra natural pres amb morter de ciment i el seu encintat de les vorades a base de pedra calcària.

2. Projectes d'obres ordinàries per a l'abastament d'aigua i per al sanejament:

a) Quan executi les obres un promotor, la xarxa passarà a ser propietat municipal, amb tots els drets que li són inherents, quan l'Ajuntament rebí la urbanització o aquests serveis.

b) Quan executi les obres l'Ajuntament, com a obra municipal o a petició d'un o diversos propietaris, com a prolongació de la xarxa existent, llavors la canonada passarà a ser propietat municipal, automàticament, un cop acabades les obres. Tot això s'executarà en la seva totalitat per compte i càrrec dels propietaris afectats.

3. Projectes per a l'abastament d'energia elèctrica, per a l'enllumenat públic i per a la telefonia:

a) Totes les línies seran subterrànies.

b) Les companyies subministradores duran a terme la retirada immediata de tots els elements que en l'actualitat sean innecessaris o estiguin fora de servei.

c) En projectes d'enllumenat públic, la xarxa passarà a ser propietat municipal quan l'Ajuntament rebí aquest servei.

4. Projectes d'urbanització de zones verdes: Hauran de complir les condicions següents:

a) Es delimitaran les diferents àrees de tractament de sòl, havent de solucionar-se correctament la separació entre aquestes, podent-se utilitzar paviments de distintes classes d'acord amb els destins detallats de les diferents zones.

b) Hauran de comptar amb:

- Punts de reg, que permetin un adequat servei a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les connexions connectades a la xarxa municipal comptaran amb el corresponent comptador.

- Il·luminació a les zones pavimentades i, almenys, en un 40% de les zones enjardinades.

- Evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees.

- Mobiliari urbà: bancs i papereres, etc.

Capítol II. Règim Urbanístic del Territori.

I. Règim General del Sòl.

Article 15. Classificació del sòl.

Les NN.SS. classifiquen el Terme Municipal en Sòl Urbà i Sòl Rústic. La delimitació de l'esmentada classificació es recull en els plànols d'ordenació.

Article 16. Règim del sòl urbà.

1. Constitueixen el Sòl Urbà els terrenys que les presents NN.SS., en compliment de la legislació urbanística, inclouen en aquesta classe de sòl.

2. Els propietaris de terrenys situats en Sòl Urbà, que es trobin en sòl consolidat amb urbanització incompleta, estan obligats a cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes) que formin part de les parcel·les sotmeses a nova alineació i a completar la urbanització.

3. En Sòl Urbà no es podrà edificar fins que la respectiva parcel·la obtingui la consideració de solar, tret que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant les garanties i les previsions establertes en el Reglament de Gestió Urbanística.

4. Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, aquelles parcel·les que afrontin amb vial o espai lliure públic, en el front de façana dels quals, corresponent a l'alineació oficial, ha d'estar dotat dels serveis que a continuació s'assenyalen:

a) Abastament d'aigua: Tenir la canalització de la xarxa general, en aquest front de façana, una garantia de subministrament a raó de tres-cents (300) litres per habitant i dia.

b) Evacuació d'aigües residuals: Tenir la canalització de la xarxa general, en aquest front de façana, una garantia d'abocament afegit a raó de tres-cents (300) litres per habitant i dia.

c) Subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió: Tenir la línia de la xarxa general, en aquest front de façana, capacitat suficient afegida per als usos prevists en tota la línia de subministrament.

d) Accés rodat o per als vianants públic: Tota parcel·la ha de tenir façana a espai públic, sigui rodat o per als vianants. Si només dona a enfront d'aquest últim i és possible el seu accés per vehicles, aquest podrà ser permès per l'Ajuntament. Per contra, en les altres vies que aquest consideri oportú podrà restringir l'accés de vehicles exclusivament als propietaris de les parcel·les afectades.

5. El compromís d'urbanitzar arribarà no sols a les obres que afectin al front de façana del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les infraestructures necessàries perquè puguin prestar-se els serveis públics necessaris fins al punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament.

Article 17. Règim del sòl rústic.

1. Constitueixen el Sòl Rústic els terrenys del terme municipal que les NN.SS. classifiquen com a tals; sent terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valors agrícoles i forestals i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats a fi de que romanguin al marge del procés d'urbanització.

2. El contingut normal del dret de propietat en aquesta classe de sòl ve determinat pel seu rendiment agrícola, forestal, ramader, cinegètic o natural, sense perjudici de les autoritzacions atorgables per l'organisme competent. Les limitacions a l'edificació, a l'ús i a les transformacions que sobre ell imposessin aquestes NN.SS. no donaran dret a cap indemnització, sempre que no afectin el valor del terreny pel seu rendiment no urbanitzable. El Sòl Rústic, sigui quina sigui la seva qualificació, manca d'aprofitament urbanístic i en cap cas, i a cap efecte, cabrà reconèixer-li expectatives urbanístiques.

II. Règim dels sistemes generals.

Article 18. Definició i estructura dels sistemes generals.

1. Els Sistemes Generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori, conforme al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi.

2. S'estableixen, i delimiten en els plànols d'ordenació corresponents, els tipus següents:

a) Sistema General d'Equipament Comunitari.

b) Sistema General de Comunicacions i Infraestructures.

c) Sistema General d'Espais Lliures.

Article 19. Regulació dels sistemes generals.

La inclusió de terrenys i edificacions com a Sistema General comporta un règim especial de protecció coherent amb la importància que tenen per al municipi. La regulació particular d'usos i edificació a què es vinculen els elements dels Sistemes Generals es contenen en el capítol VIII.

Article 20. Sistema general d'equipament comunitari.

Els Sistemes Generals d'Equipament Comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals al servei de tot el Municipi. Per la seva funció són dels tipus següents:

- a) Sociocultural i Religios: Comprèn la Casa de Cultura Municipal, el Saló Social i l'Església.
- b) Escolar: Comprèn el centre públic escolar destinat a l'ensenyament.
- c) Sanitari - Assistencial: Comprèn el servei d'atenció mèdica existent.
- d) Administratiu-Institucional: Comprèn l'Ajuntament i els Magatzems municipals.
- e) Esportiu: Comprèn l'equipament esportiu de l'escola, el Camp de Futbol municipal, el Gimnàs municipal i la previsió d'un sòl per a equipaments esportius municipals.
- f) Cementiri: Comprèn el Cementiri Municipal.

Article 21. Sistema general de comunicacions i infraestructures.

Els Sistemes Generals de Comunicacions i Infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i enclavaments de xarxa viària, instal·lacions, infraestructures i serveis tècnics i telecomunicacions, i els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. Per la seva funció poden distingir-se els tipus següents:

- a) Xarxa viària: Comprèn els terrenys, existents o previstos, que conformen les vies rodades i per als vianants i les seves zones de protecció i que vénen grafiats en els distints plànols d'ordenació.
- b) Instal·lacions i serveis: Comprèn els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, tals com xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, xarxes d'alta tensió, etc.

Article 22. Sistema general d'espais lliures.

Comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a l'esbarjo i salubritat de la població i a dotar de millors condicions ambientals al Municipi. Per la seva situació poden distingir-se els següents:

- a) En Sòl Rústic:
 - Ses Serveres: Comprèn els terrenys i instal·lacions de l'esmentada finca de propietat pública.
 - Cala Estellencs: Comprèn els terrenys de domini públic de la platja i el seu entorn.
 - b) En Sòl Urbà:
 - Plaça de la Casa de Cultura: Comprèn els terrenys ubicats baix ella.
- #### III. Règim dels edificis existents.

Article 23. Edificis fora d'ordenació.

1. Es consideren exclusivament fora d'ordenació:

- a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari o la seva zona de protecció.
- b) Les edificacions o instal·lacions que ocupin, total o parcialment, sòl destinat a equipaments o espais lliures públics.
- c) Les edificacions, situades en sòl urbà, l'altura o superfície edificada de les quals excedeixi en més d'un 100% la permesa per les ordenances. L'altura haurà de computar-se tant en nombre de plantes com en metres, havent de considerar-se en aquest cas l'altura reguladora.
- d) Els edificis que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables conforme a les determinacions d'aquestes NN.SS., i els que sent legalitzables no hagin procedit a la seva legalització, mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i el seu atorgament.

2. Als edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres generals de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment de valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir o hagin d'ocupar els citats edificis, així com les obres encaminades a adequar l'edifici a alguna de les situacions assenyalades en l'article següent.

3. Als edificis assenyalats en l'apartat d) mentre es mantingui la condició de fora d'ordenació no podrà realitzar-se cap tipus d'obra, ni tan sols les permeses en el punt anterior.

Article 24. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent.

1. Als edificis existents, construïts a l'empara de normativa anterior i sense perjudici d'allò que s'ha indicat en el capítol IV per a les edificacions que formen part del patrimoni, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:

- a) Situació 1a.- Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa:

- Es permetran les obres de reforma, conservació, restauració i consolidació i canvi d'ús entre els permesos en els ordenances particulars de cada zona.

- Es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada exceptuant soterranis, compensant la dita ampliació amb la demolició d'una superfície major de l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

- Es podran realitzar les obres necessàries per complir les normes de prevenció d'incendis, prèvia tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que les esmentades obres suposin incompliment de paràmetres urbanístics.

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

- b) Situació 2a.- Que sense excedir l'edificabilitat de la parcel·la, incompleix algun altre paràmetre:

- Es podran realitzar les obres permeses en la regulació de la situació 1a.

- Es permetran ampliacions fins a aconseguir el 80 % de l'edificabilitat permesa a la zona, encara que la dita ampliació haurà d'ajustar-se a tots els paràmetres de la zona. Aquesta ampliació serà com a màxim un 25 % de l'edifici existent.

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

- c) Situació 3a.- Que no incompleix cap paràmetre de la zona: Podran realitzar qualsevol mena d'obra de reforma i ampliació fins a aconseguir el 100 % de l'edificabilitat permesa a la zona.

Capítol III. Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl.

I. Competència i formes d'intervenció.

Article 25. Disposicions generals.

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

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

- a) Llicències urbanístiques.

- b) Ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.

- c) Inspecció urbanística.

3. Per al compliment i contingut d'allò que s'ha indicat en aquest capítol s'estarà a allò que s'ha indicat en la Llei 10/90, de Disciplina Urbanística.

Article 26. Condicions específiques de les llicències de parcel·lació.

1. Està subjecte a prèvia llicència municipal tot acte d'alteració de parcel·les. Les parcel·les resultants hauran de complir amb tots els requisits derivats dels paràmetres urbanístics de la zona on es trobin inserides. No es podran realitzar segregacions que donin com resultat parcel·les amb una edificació existent que incompleixi amb els paràmetres establerts per a la zona.

2. Al sòl rústic no es podran realitzar segregacions que suposin la creació de parcel·les que no disposin d'accés directe a elles per mitjà de camí existent. Els camins existents vénen relacionats en el corresponent Catàleg i apareixen grafiats en el plànol de Sistemes Generals de Comunicacions. Així mateix, en l'esmentat sòl, en el cas que la segregació doni lloc a parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta per a la construcció d'habitatges, es requerirà la inscripció registral de la indefinibilitat de la parcel·la per a l'activitat relacionada amb l'ús d'habitatge.

3. La llicència de parcel·lació autoritza a delimitar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tot tancament o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que correspongui, sense perjudici de la responsabilitat específica a què hi hagués lloc si la parcel·lació realitzada no resultés legalitzable.

Article 27. Condicions específiques de les llicències de demolició de construccions.

1. Als documents que acompanyen a la sol·licitud de llicència s'afegiran les fotografies necessàries perquè es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolir hi ha algun element d'interès especial des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Les esmentades fotografies hauran d'anar subscrietes al seu dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.

2. Quan es tracti d'actuacions a l'interior del Conjunt Històric de la població o sobre edificis o elements catalogats o amb protecció ambiental s'atendrà en primer lloc a allò que s'ha indicat en les normes específiques sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en el capítol IV.

Article 28. Condicions específiques de les llicències de primera utilització.

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

2. A la sol·licitud d'aquestes llicències haurà d'acompanyar-se plànols

visats on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres, o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així com el Certificat final d'obra, document de Liquidació final del cost de l'obra i, si escau, acta de comprovació i autorització de posada en marxa dels aparells elevadors expedida per l'organisme competent.

3. El termini per a la resolució de llicència de primera utilització serà d'un (1) mes, excepte deficiències subsanables, a comptar de la presentació de la totalitat de la documentació indicada en el punt anterior.

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

Article 29. Transmissió de llicències d'obres.

Les llicències podran transmetre's, comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat, mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou, assumint expressament aquest totes les càrregues derivades de la llicència. Si les obres es troben en curs d'execució, haurà d'acompanyar-se acta en què s'especifiqui l'estat en què es troben. En el cas 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 deriven del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular d'aquesta.

Article 30. Ordres d'execució i suspensió d'obres.

1. Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades per l'Alcalde, l'Ajuntament exerceix la seva competència amb vista a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exigir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, si escau, l'eficàcia de les decisions que adopti en atenció a l'interès públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

2. 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 del que ordena i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeixi, projecte tècnic i direcció facultativa.

3. L'incompliment de les ordres d'execució o suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que correspongui per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà a càrrec dels obligats en quant no excedeixi del límit dels seus deures.

II. Deures de conservació.

Article 31. Obligació de conservar.

Els propietaris de tota mena de terrenys i construccions hauran de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic; quedant subjectes igualment al compliment de les normes de protecció del medi ambient i als deures de conservació i rehabilitació dels patrimonis arquitectònics i arqueològics, basant-se en el que estableix la legislació urbanística vigent, així com al que s'indica respecte d'això en el capítol IV d'aquestes NN.SS.

Article 32. Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions.

Les edificacions hauran de construir-se i mantenir-se en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin. L'Ajuntament podrà denegar la llicència per a la instal·lació d'elements visibles a les façanes dels edificis si desvirtuessin l'aspecte exterior d'aquestes o resultessin estèticament inadequades, podent exigir la demolició dels ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes s'ajustaran a allò que s'ha regulat en el capítol VI d'aquestes NN.SS.

Article 33. Supòsits legals per a la declaració de ruïna.

Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella 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 per mitjans normals.
- Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble.

Capítol IV. Normes per a la protecció i conservació del patrimoni.

I. Disposicions generals.

Article 34. Àmbit d'aplicació.

1. Les presents normes tenen per objecte la intervenció en els àmbits del territori municipal que es relacionen a continuació:

- Conjunt Històric: Correspon a l'àrea situada dins del perímetre, definit com a Delimitació de la Zona Històric Artística proposada per a la seva declaració com a Monument, en el plànol que forma part de la documentació mitjançant la qual es va incoar l'expedient de declaració de Conjunt Històric Artístic a favor d'un sector del nucli urbà, segons Resolució de 8 de juliol de 1.983 de la Direcció General de Belles Arts i Arxius (publicada en la BOE del 1.10.83),

com a conseqüència dels seus valors físics, historicoartístics, urbanísticoarquitectònics i socioculturals. Aquesta delimitació apareix grafiada en els plànols d'ordenació corresponents al sòl urbà i a l'específic de Conjunt Històric d'aquestes NN.SS. Es correspon amb la denominació de Conjunt Històric dins la classificació dels Béns d'Interès Cultural (BIC en endavant) establerta per la LPHIB.

b) Entorn de Protecció del Conjunt Històric: Correspon a l'àrea compresa entre la Delimitació de la Zona Històric Artística proposada per a la seva declaració com a Monument i la Delimitació de la Zona de Respecte, en el plànol que forma part de la documentació indicada en l'apartat anterior. Aquesta delimitació apareix grafiada en el plànol d'ordenació corresponent al sòl urbà d'aquestes NN.SS. Es correspon amb la denominació d'Entorn de Protecció del Ben afectat dins la LPHIB.

c) Patrimoni Arqueològic: Correspon a les distintes àrees delimitades en la que es troben els distintes jaciments coneguts. Es correspon amb la denominació de Zona Arqueològica dins la classificació dels BIC establerta per la LPHIB.

d) Paratge Pintoresc: Correspon a la resta del terme municipal en els seus aspectes de protecció del paisatge i del medi natural, com a conseqüència del Decret 984/1972 de 24 de març pel qual es va declarar Paratge Històric Artístic a la Costa Nord-oest de l'illa de Mallorca, incloent la totalitat d'aquest terme municipal (BOE 19.04.72). Aquesta declaració de paratge preservat s'assimila amb la de BIC.

e) Edificis i elements catalogats en el terme municipal: Dins dels quals caldria distingir:

- e.1) Els que a més d'estar catalogats, estan declarats BIC, i que es corresponen amb la denominació de Monuments dins la classificació dels BIC establerta per la LPHIB.

- e.2) Els restants.

2. En la tramitació de procediments administratius que puguin afectar els béns corresponents als apartats c) i e.1) del punt anterior, serà preceptiu l'informe de la Comissió de Patrimoni del CIM Així mateix qualsevol intervenció que es vulgui realitzar en dits béns, o en el seu entorn de protecció, requerirà l'autorització prèvia a l'atorgament de la llicència municipal d'obres, per part de l'assessorada Comissió. En el cas dels béns inclosos en els restants apartats del punt anterior, l'Ajuntament estarà obligat a comunicar a la citada Comissió, en el termini màxim de deu dies, les autoritzacions i llicències d'obres concedides.

3. En tots aquells aspectes que no vinguin regulats específicament en les presents normes per a la protecció i conservació del patrimoni històric se'ls aplicarà allò que s'ha prescrist amb caràcter general per a la resta d'edificacions i elements, sense menyscabament d'allò que s'ha indicat en el capítol de règim comú de protecció dels béns del patrimoni històric de la LPHIB.

Article 35. Patrimoni arquitectònic i ambiental.

S'entén per Patrimoni Arquitectònic i Ambiental el conjunt d'edificis, construccions i elements, format per:

a) Edificis d'interès cultural caracteritzats per les seves condicions històriques, artístiques, típiques o ambientals d'especial valor, subjectes a una protecció individualitzada i incorporats al Catàleg.

b) Edificis, construccions o conjunts que, sense tenir les característiques especials anteriors, han de ser conservats per raons estètiques, ambientals i morfològiques, econòmiques i socials, subjectes a una protecció genèrica.

c) Elements, tals com arcs, escuts, sèquies, paraments, elements vegetals, etc. que per si mateixes o per la seva ubicació en la població o a l'interior d'un edifici, per la seva funció estètica o social; en definitiva per les seves condicions ambientals, han de conservar-se formant part de la totalitat urbana, subjectes a una protecció individualitzada i/o genèrica. Poden formar part així mateix d'una altra classificació patrimonial.

Article 36. Patrimoni etnològic i industrial.

1. S'entén per Patrimoni Etnològic el conjunt de llocs i edificacions, així com els elements, grups, classes, usos, costums i activitats populars i econòmiques que són o han estat expressió rellevant de la cultura tradicional, conformant el teixit social i històric del poble, que s'ha de conservar i evitar que sigui erradicat, marginat o innecessàriament transformat.

2. S'entén per Patrimoni Industrial al conjunt de béns obsolets que constitueixen manifestacions del passat tecnològic, industrial i productiu que han perdut el seu sentit pràctic, però que han de ser preservats perquè en prenguen coneixement i estudi.

3. En ubicar-se habitualment les esmentades activitats i instal·lacions en edificacions que li proporcionen l'hàbitat específic, la protecció d'aquests espais, elements i eines característics i necessaris per al seu desplegament es produeix mitjançant la protecció de l'edificació que li dona recer.

Article 37. Patrimoni paisatgístic i natural.

1. S'entén per això el conjunt constituït per aquells espais oberts que conformen la imatge del territori, on es conjuguen la base del medi físic i natural i l'acció de l'home.

2. La protecció del patrimoni natural, tant de físic com a vegetal, s'estableix per mitjà de la identificació i delimitació dels distintes elements singulars, que per si o pel seu caràcter referent o de fita en el territori requereixen la seva conservació i preservació de qualsevol activitat que pogués restar-li el protagonisme.

nisme que li és propi. Per a això en els plans d'ordenació corresponents al sòl rústic s'han ubicat tots aquests elements, convenientment diferenciats com una Àrea d'Alt Nivell de Protecció, i complementat en la normativa específica amb les limitacions o exclusions a les distintes actuacions que es puguin realitzar en ells, tal com s'observa en el capítol X.

3. La protecció de la resta del patrimoni paisatgístic té dos àmbits: d'una banda, el corresponent a l'activitat edificatori que s'estableix per mitjà de la protecció arquitectònica (amb caràcter individual) i ambiental (amb caràcter genèric); i per un altre, el corresponent a l'activitat merament constructiva d'elements tals com barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sèquies, ponts, arcs, miradors, pous, forns, aljubs, sitjas, marjades i qualsevol altres elements definitoris de les tècniques agràries i constructives típiques del nostre passat que s'estableix per mitjà de la protecció genèrica.

4. Així mateix, i formant part també del patrimoni paisatgístic, s'estableix una catalogació dels camins del terme, no únicament com un valor en si mateixos, sinó com a mitjà pel qual poder accedir al coneixement i gaudir del reiterat paisatge, per la qual cosa la protecció no es limita als elements en si, sinó a les visuals que es puguin establir des d'ells.

Article 38. Patrimoni arqueològic.

S'entén per patrimoni arqueològic el conjunt constituït per aquells espais susceptibles de ser estudiats amb metodologia arqueològica. S'ha establert amb ells, que estan declarats BIC, el corresponent Catàleg dels distintes jaciments existents en el terme municipal.

II. Conservació del patrimoni arquitectònic i ambiental.

Article 39. Classificació del patrimoni arquitectònic.

S'estableixen dos nivells de classificació del patrimoni arquitectònic, en funció del seu interès de conservació individualitzada o genèrica:

- Patrimoni catalogat.
- Patrimoni no catalogat.

Article 40. Patrimoni catalogat.

1. S'entén per patrimoni catalogat el conjunt d'immobles i elements singulars sotmesos a una protecció individualitzada pels valors objectius i singulars dels edificis o elements en ell inclosos.

2. El patrimoni catalogat el constitueixen totes les edificacions i elements, que de manera individualitzada, figuren relacionades com a tals, per mitjà de la corresponent fitxa identificadora, en el document concret del Catàleg de protecció arquitectònica que figura en l'Annex a aquestes NNSS.

3. El catàleg es troba dividit en tres categories, segons el grau de protecció assignat:

a) Edificis amb protecció integral: Correspon a totes aquelles edificacions declarades BIC. Es classifiquen en:

- Fortificacions urbanes.
- Fortificacions rurals.

b) Edificis amb protecció bàsica: Correspon a totes aquelles edificacions que sense tenir la qualitat arquitectònica, històrica o ambiental, de la categoria superior, han de conservar els elements bàsics que defineixen les seves condicions volumètriques, estructurals, tipològiques i ambientals, sense perjudici d'obres d'adaptació interiors o excepcionalment exteriors compatibles amb els elements que van originar la seva protecció. Es classifiquen en:

- Edificacions religioses.
- Edificacions civils urbanes.
- Edificacions civils rurals.
- Edificacions civils costeres.

c) Elements amb protecció completa: Correspon a tots aquells elements aïllats o incorporats a una edificació que han de ser preservats; en el segon cas, independentment del grau de protecció que es pugui assignar globalment a l'edificació sobre la qual se sustenten. Alguns d'ells formen part, no sols del Patrimoni Arquitectònic Ambiental, sinó també del Patrimoni Etnològic, Industrial o Paisatgístic; segons sigui el cas. Es classifiquen en:

- Arquitectònics.
- Representatius, amb els Escuts, en compliment del Decret 571/63.
- Hidràulics.
- Industrials.
- Etnològics.
- Vegetals: D'acord amb la Llei 6/91, de 20 de Març, de Protecció d'Arbres Singulars (BOCAIB del 13.04.91).

4. Es troben localitzats en els distintes plànols d'ordenació, per mitjà d'un triangle, si és un edifici, o d'un cercle, si és un element, en el que s'insereix el seu número d'identificació.

Article 41. Patrimoni no catalogat.

1. S'entén per patrimoni arquitectònic ambiental el conjunt dels immobles, espais no construïts i elements existents a l'interior del Conjunt Històric que no han estat catalogats, però que, donada la seva ubicació, es troben sotmesos a una protecció genèrica mitjançant normes de conservació, edificació i intervenció pel seu interès des del punt de vista tipològic i ambiental.

2. S'estableixen dues categories, segons el grau de protecció assignat o que siguin solars:

- Edificis amb protecció arquitectònic ambiental: Correspon a totes aque-

lles edificacions que, sense tenir el valor dels immobles catalogats, pel seu interès ambiental i característiques morfològiques i/o tipològiques, han de conservar els elements fonamentals que les caracteritzen. Corresponen a totes les parcel·les qualificades i assenyalades en el plànol d'ordenació com a Conjunt Històric -1 i Conjunt Històric -2, que no tinguin grafiades sobre elles l'indicatiu d'Edifici Catalogat.

b) Edificis sense interès i Solars: Correspon a totes aquelles edificacions en què el seu interès arquitectonotipològic no és suficient per proposar la seva estricta conservació o altres que distorsionaven l'entorn per la seva altura, afeïts, etc.; així com als solars no edificats. Corresponen a totes les parcel·les qualificades i assenyalades en el plànol d'ordenació com a Conjunt Històric -3.

Article 42. Regulació de l'ordenació.

La regulació de l'ordenació en l'àmbit del Conjunt Històric es fa a través de la qualificació de protecció de edificació específica de cada parcel·la o edifici, amb el fi fonamental de la conservació del patrimoni edificat, parcel·la a parcel·la, mitjançant el Catàleg d'edificis i la protecció arquitectònica ambiental, per mitjà de les distintes qualificacions, així com del medi ambient urbà.

Article 43. Tipus d'obres.

1. Les obres a realitzar als immobles inclosos en el Conjunt Històric i edificis catalogats, poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici o immoble original segons la graduació següent:

a) Consolidació: Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents.

b) Conservació: Són obres la finalitat de les quals és el manteniment de les condicions estructurals i dels elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior. Es consideren incloses, també, per tant les estrictes reparacions d'instal·lacions i obres de manteniment.

c) Restauració: Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o a una part d'aquest les seves característiques originals, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions.

d) Rehabilitació: Són obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint les característiques estructurals de l'edifici i els aspectes fonamentals de la tipologia, sense deteriorar en cap cas els seus valors reconeguts, ni augmentar el seu volum.

e) Reestructuració: Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només podrà afectar-se la façana en aquells casos en què les noves obertures seguissin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana.

El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidatge de l'edifici, entenen per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i les seves rematades.

f) Ampliació: Són obres que possibiliten un augment de la superfície o volum de l'edifici sense que això pugui suposar una pèrdua dels valors de l'edificació. En els casos així indicats en el plànol d'Ordenació podrà aixecar-se una o més plantes; l'esmentada remunta, si bé haurà d'integrar-se adequadament a l'edifici original, haurà de ser reconegut com una evolució d'aquest.

g) Reconstrucció: Són obres la finalitat de les quals és aixecar novament una construcció que reproduceixi l'edifici preexistent sobre l'espai que ocupava.

h) Substitució: Són obres de construcció de nova planta sobre solars que han estat ocupats per una edificació que prèviament ha estat declarada en ruïna. Aquestes vindran limitades pels paràmetres de edificació de la seva zona indicats en el plànol d'Ordenació.

i) Nova construcció: Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o sobre parcel·les que suportin edificis sense interès, segons la classificació indicada anteriorment per al patrimoni no catalogat. Aquestes vindran limitades pels paràmetres d'edificació de la seva zona indicats en el plànol d'Ordenació.

Article 44. Regulació del Catàleg.

El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant una protecció individualitzada que apareix en la fitxa normativa particularitzada de cada immoble o element i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació de protecció integral, bàsica o completa, que indica el tipus d'obres i intervencions, així com, en el cas dels edificis, els distintes paràmetres urbanístics; tal com s'indica en els articles següents.

Article 45. Fitxa normativa particularitzada.

Per a cadascun dels elements hi ha una fitxa normativa particularitzada que indica la categoria de protecció. L'esmentada fitxa consta bàsicament de dues parts, una identificadora i una altra normativa pròpiament dita. Aquesta última es desenvolupa segons els criteris de la regulació genèrica de les diferents categories de protecció precisant sobre elements concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses. Totes les instruccions incloses en aquest apartat normatiu (Protecció i Directrius d'Intervenció) s'aplicaran al bé catalogat a que facin referència.

Article 46. Regulació de la protecció dels béns catalogats.

1. Tipus d'obres i intervencions: Les obres permeses seran les de Consolidació, Conservació i Restauració. Pels Edificis amb Protecció Bàsica es permetran així mateix les obres de Rehabilitació i, excepcionalment, de Reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir. Si per qualsevol causa aquests immobles o elements fossin objecte de destrucció o demolició, l'obra a realitzar, amb caràcter obligatori, seria la de Reconstrucció.

En cap cas podran desvirtuar-se els elements puntuals que apareixen en les fitxes de Catàleg i el seu grau de protecció serà el que en ells s'indiqui. Ha de protegir-se prioritàriament el que apareix en la fitxa normativa particularitzada del Catàleg. Les obres a realitzar no podran desmerèixer al bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió en el catàleg.

2. Condicions de volum i aprofitament: No es podrà augmentar el volum ni l'aprofitament actual. Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició, l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

3. Parcel·lació: En sòl urbà no es permetrà la modificació de les parcel·les catalogades. En sòl rústic s'estarà a la regulació específica segons la zonificació en què es trobi.

4. Higiene i composició interior: No serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, pel que concerneix a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades en el Decret 145/97 de les IB, o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior.

5. Estètica i composició exterior: Regirà allò que s'ha indicat en l'apartat 1 d'aquest article que estableix el tipus d'intervencions possibles segons el grau de protecció. Així mateix serà d'obligat compliment allò que s'ha prescrit en la fitxa del Catàleg. S'empraran en general els mateixos materials d'acabats i solucions constructives que existeixin en l'edificació:

a) Revestiments exteriors:

- Tractament de façanes: Les actuacions tendiran a mantenir o recuperar el material o solució original procedint al sanejat i neteja adequats en cada cas, utilitzant materials d'acabat i solucions constructives característiques respecte a l'element a mantenir.

- Als edificis que aparegui obra vista en façanes, entesa com a solució d'acabat i no com a solució constructiva, haurà de mantenir-se i/o recuperar-se, tant si és maçoneria en sec, com si és amorturada, i en aquest cas hauran de mantenir-se les juntes existents, tant si són reenfonzades com ressaltades.

- La resta de façanes mantindran l'acabat existent, per mitjà del sanejament corresponent, tant si estan revocades i referides, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables.

- El color a utilitzar serà preferentment l'existent. Admetent-se també l'ocre d'acord amb els tons dominants en el seu entorn o el carrer i en menor mesura el blanc.

- Es prohibeix la col·locació d'elements o instal·lacions que suposin una ruptura de la composició de la façana.

c) Per als Edificis amb Protecció Bàsica es permetran actuacions en façana, que es realitzaran quan així ho exigeixi la rehabilitació o reestructuració interior, segons allò que s'ha regulat en l'apartat 1 d'aquest article, mantenint la tipologia de buits i, si escau, completant la composició general.

Article 47. Regulació de la protecció arquitectònica ambiental.

1. Tipus d'obres i intervencions: Podran realitzar-se les obres de Restauració, Conservació, Consolidació, Rehabilitació, Reestructuració i Reconstrucció en cas de ruïna. Així mateix s'admetrà l'Ampliació en altura quan així ho permeti el règim d'altures de la zonificació assignada segons el pla d'ordenació.

2. Condicions de volum i aprofitament: La volumetria màxima serà la de l'edifici existent, no admetent-se cap redistribució volumètrica ni augment d'altura, excepte quan així ho permeti el règim d'altures de la zonificació assignada segons el pla d'ordenació, per motiu d'altura de les edificacions confrontants o de la pròpia edificació. L'ampliació en altura, amb les conseqüents de volum i aprofitament, ho serà per sobrelevació de la coberta existent; si escau, l'altura lliure interior de la segona planta (nivell 3) en línia de façana serà com a màxim de dos (2) metres, podent a partir d'aquesta i amb el pendent màxim d'inclinació de coberta permès anar augmentant l'esmentada altura lliure cap a l'interior. En cas de declaració de ruïna es reconstruirà l'edifici existent.

3. Parcel·lació: En general no es permetrà la modificació de les parcel·les qualificades amb aquesta categoria, encara que, amb l'objecte d'obtenir unes millors condicions d'habitabilitat, es permetrà l'agrupació, com a màxim, de dues parcel·les confrontants sempre que la superfície o la longitud de façana d'alguna d'elles sigui inferior a cent (100) m² o a cinc (5) metres, respectivament.

4. Per a la resta de paràmetres urbanístics i usos permesos, i sempre amb caràcter suplementari, s'estarà, en funció del seu règim d'altures, a allò que s'ha indicat en l'articulat relatiu a les ordenances particulars de les zones CH-1 i CH-2 corresponents al conjunt històric en el capítol IX.

5. Condicions particulars d'higiene i composició interior: S'estarà a allò que s'ha indicat per a aquest mateix concepte en l'article d'aquest capítol sobre Regulació de la protecció dels béns catalogats.

6. Estètica i composició exterior: Regirà allò que s'ha indicat en l'apartat 1 d'aquest article que estableix el tipus d'intervencions possibles segons el grau de protecció. Així mateix:

a) En planta baixa es permetrà l'obertura d'una porta per a garatge i amb una amplària igual o inferior a tres (3) metres, mantenint sempre els eixos verticals de suport, marcats per la composició de buits de la façana de l'edifici i mantenint una separació mínima entre ells o entre buits i l'eix de la paret mitgera de quaranta (40) centímetres. Així mateix, en el cas de comerços, es permetran els aparadors que tindran una amplària màxima de dos (2) metres i es conformaran formalment fins al sòl, a manera de porta i mai com una finestra apaïxada, havent de mantenir en qualsevol cas les mateixes separacions laterals mínimes exigides als accessos als garatges.

b) Quan es dugui a terme una reestructuració de façana s'autoritzarà l'obertura de finestres sempre que es mantinguin els ritmes de buits i eixos de composició, si n'hi hagués. El tipus de buits i les seves solucions seran semblants a les existents a la façana que es reestructura.

c) Sobre el pla de terrat no s'autoritzarà cap construcció excepte:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de vuit (8) m², la seva coberta no serà plana i la seva altura total serà inferior a tres (3) metres.

- La caseta de maquinària de l'ascensor, amb les mínimes dimensions que permetin les normes d'Indústria degudament justificades, i reculada de l'alineació del carrer un mínim de tres (3) metres.

- Altres instal·lacions, al servei de l'edificació, que per raons tècniques hagin d'ubicar-se a l'aire lliure. Les esmentades instal·lacions hauran de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i quedaran ocultes a la vista des de l'exterior.

d) Els conductes de fums a l'exterior deberan adoptar el tractament tradicional de la zona.

e) Revestiments exteriors:

- Tractament de façanes: Les actuacions tendiran a recuperar el material o solució original procedint al sanejat i neteja adequats en cada cas, utilitzant materials d'acabat i solucions constructives característiques respecte a l'element a mantenir.

- Als edificis que aparegui obra vista en façanes, haurà de mantenir-se i/o recuperar-se, tant si és maçoneria en sec, com si és amorturada, i en aquest cas hauran de mantenir-se les juntes existents, tant si són reenfonzades com ressaltades. Així mateix es mantindran els altres tipus existents com puguin ser els realitzats a base d'argamassa amb còdols.

- La resta de façanes i mitgeres s'acabaran revocades i referides, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables.

- El color bàsic serà l'existent o l'ocre d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetran el blanc i el groc.

- S'admeten els reencercats de vans tant en pedra com a base de franges de color o to distint de l'utilitzat en el pla de façana. Així mateix s'admeten les franges remarcant forjats.

- S'admeten els sòcols, en Planta Baixa, realitzats a base de tirolesa o de color o to més fosc a l'utilitzat en el pla de façana. La seva altura màxima serà d'un coma cinquanta (1'50) metres. En carrers de rasant inclinada l'esmentada altura es prendrà com a altura mitja.

g) Fusteries exteriors: Seran de fusta, prohibint-se l'alumini.

- Portes d'accés: Seran massisses o amb vidre. En el segon cas estaran proveïdes al seu exterior de persiana mallorquina. Les portes seran d'una o dues fulles, mentre que les persianes podran ser també de quatre fulles.

- Finestres: estaran proveïdes al seu exterior de persianes mallorquines o massisses.

- Les persianes estaran pintades, admetent-se també l'envermíssat. Els colors seran fonamentalment el verd clar, admetent-se també el verd carruatge i el marró.

h) Per a totes aquelles normes estètiques que no es regulin específicament en aquest punt s'estarà a allò que s'ha indicat en l'articulat relatiu a Edificació Urbana Contínua en el capítol VI.

Article 48. Regulació dels edificis sense interès i dels solars.

1. Tipus d'obres o intervencions:

a) En edificis existents: Es podran realitzar les obres de Consolidació, Conservació i Restauració. Si es mantenen els paràmetres de edificació actuals, sempre que aquests no sobrepassen en més d'un 50% el volum o l'altura permesa, es permetran també les obres de Rehabilitació i Reestructuració fins a un 50%. Així mateix es podrà optar per l'enderrocament i, ja com a solar buit, permetre la Nova Construcció

b) En solars buits: Nova Construcció.

2. Volum i aprofitament:

a) En Edificis a mantenir: Podrà conservar-se la volumetria actual de l'edifici sempre que compleixi les condicions assenyalades en l'apartat 1 d'aquest article.

b) En solars: La façana de l'edificació haurà de coincidir amb l'alineació oficial. No s'autoritzen, per tant, reculades en cap de les plantes ni volades que no s'ajustin a les condicions que s'assenyalen més endavant. El volum edificable de cada parcel·la vindrà determinat per una profunditat edificable constant que es fixa en dotze (12) metres; mesura a partir de l'alineació de façana i una altura de dues o tres plantes, en funció de la zona on es trobi.

3. Parcel·lació:

a) Mímina: Es consideraran no edificables les parcel·les la longitud de façana de les quals sigui inferior a quatre metres i les que la seva superfície sigui inferior a 100 m².

b) Agrupació: S'autoritza l'agrupació de parcel·les contigües fins a de tres parcel·les i sempre que l'ample resultant no sobrepassi els dotze (12) metres mesurats en la línia de façana.

c) Divisió: S'autoritza la divisió d'una parcel·la en altres sempre que aquestes no resultin ser parcel·les inferiors a una façana de cinc (5) metres o a una superfície de cent (100) m².

4. Per a la resta de paràmetres urbanístics i usos permesos, i sempre amb caràcter suplementari, s'estarà a allò que s'ha indicat en l'articulat relatiu a l'ordenança particular de la zona CH-3 corresponent al conjunt històric en el capítol IX.

5. Condicions d'higiene i composició interior.

a) En Edificis a mantenir: S'estarà a allò que s'ha indicat per a aquest mateix concepte en l'article d'aquest capítol sobre Regulació de la protecció dels béns catalogats.

b) En solars: Regiran les ordenances generals, i per tant haurà de complir amb allò que s'ha indicat en el capítol VII.

6. Estètica i composició exterior.

a) En edificis a mantenir: S'estarà a allò que s'ha indicat per a aquest mateix concepte en l'article d'aquest capítol sobre Regulació de la protecció arquitectònica ambiental.

b) En solars: S'ajustarà a allò que s'ha indicat en l'articulat relatiu a Edificació Urbana Continua en el capítol VI.

Article 49. Resum, tipus d'obres i qualificació parcel·la.

Grau Protecció: Tipus d'Obres // Catalogats: Integral / Bàsica / Completa // No Catalogats: Arq. Amb. / Sense Interès / Solars.

Consolidació / sí / sí / sí / sí / sí / -

Conservació / sí / sí / sí / sí / sí / -

Restauració / sí / sí / sí / sí / sí / -

Rehabilitació / - / sí / - / sí / (5) / -

Reestructuració / - / (2) / - / sí / 50%: (5) / -

Ampliació / - / - / - / (3) / - / -

Reconstrucció / - / (1) / (1) / (4) / - / -

Nova construcció / - / - / - / - / sí / sí

(1).- Si per qualsevol causa aquests immobles o elements fossin objecte de destrucció o demolició, l'obra a realitzar, amb caràcter obligatori, seria la de Reconstrucció.

(2).- En parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir.

(3).- S'admetrà l'Ampliació en altura quan així ho permeti el règim d'altures de la zonificació assignada segons el plànol d'ordenació.

(4).- En cas de ruïna.

(5).- Si es mantenen els paràmetres de edificació actuals, sempre que aquests no sobrepassen en més d'un 50% el volum o l'altura permesa.

Article 50. Deures de conservació del patrimoni arquitectònic.

1. Els propietaris d'edificis, elements o conjunts catalogats tenen el deure de conservar-los, mantenir-los i custodiar-los. El deure conservar-los, mantenir-los i custodiar-los obliga a garantir la salvaguarda dels seus valors, no podent ser un obstacle per a això l'ús a què es destini.

2. La conservació, protecció i custòdia d'edificis, elements o conjunts catalogats es declara d'utilitat pública, per això, si els seus propietaris fessin un ús indegut, permetessin el seu deteriorament, que estiguessin en perill de destrucció o no estiguessin degudament atesos, podran ser expropiats amb caràcter sancionador. En qualsevol cas les administracions competents poden ordenar als propietaris l'execució de les obres imprescindibles per a la seva preservació, manteniment i conservació; o en el cas que no les duguessin a terme, les podran realitzar les citades administracions a càrrec dels propietaris.

3. Els edificis i elements catalogats no podran ser demolits, excepte en aquelles parts de la seva estructura o elements que sigui permès segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i que resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonó o negligència reiterada d'un edifici catalogat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció. Així mateix es tindrà en compte allò que s'ha indicat en l'article 28 de la LPHIB.

4. L'obligació de conservar els elements catalogats d'un edifici, així com la de realitzar les intervencions d'acord amb les determinacions específiques que s'indiquin, no suposa en cap cas una situació de vinculació singular ni que l'execució de les obres superi el límit del deure de conservació del propietari.

5. Segons el que disposa l'art. 86 de la LPHIB i, en conseqüència, dels art. 61 al 63 del Reial Decret 111/1986, de 10 de gener, de desenvolupament parcial de la llei estatal, els propietaris d'edificis catalogats, contribuents de l'IRPF o subjectes passius de l'Impost de Societats, tindran dret a una deducció en la quota de l'impost que els correspongui. Els edificis qualificats amb la protecció ambiental (D) tindran la consideració de catàlegs als efectes fiscals.

Article 51. Condicions de la declaració de ruïna.

A més del que estableix la legislació vigent, amb caràcter general, i en l'article 42 de la LPHIB, per als béns catalogats, s'aplicaran les ordenances

generals i els criteris del punt 3 de l'article anterior. En les edificacions declarades en estat ruïnós, l'Ajuntament, conjuntament a la declaració de ruïna, ordenarà les mesures de seguretat a adoptar a l'edifici fins a l'aprovació del corresponent projecte d'obres, d'acord amb el seu grau de protecció. Només es permetrà realitzar exclusivament la demolició, total o parcial, d'un edifici en el cas de perill imminent de ruïna.

Article 52. Règim de concessió de llicències.

1. En l'àmbit del Conjunt Històric no es concediran llicències per realitzar exclusivament obres de demolició. En tot cas la llicència d'obres contemplarà tant les operacions de demolició com les de substitució o reconstrucció, concedint-se en una unitat d'acte.

2. Al costat de la sol·licitud de llicències i a la documentació habitual, i en funció dels projectes de què es tracti, es presentaran els següents documents complementaris:

a) Sobre edificis -protegits- a mantenir: Documentació gràfica detallada del seu estat actual, incloent estructures, detalls interiors, decoracions, etc., incloent suficient documentació fotogràfica de tota l'edificació. Així mateix s'aportarà informació gràfica sobre les preses dels serveis amb les seves dimensions i situació exacta d'acord amb la Llei 6/1993, d'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

b) Sobre solars, en projectes de substitució o nova planta: Justificació de la integració en l'entorn con el pla de façanes dels edificis confrontants, a escala 1:100.

Article 53. Entorn de protecció del conjunt històric.

1. Constitueix la zona d'entorn la que apareix dibuixada com a tal en el plànol d'ordenació del sòl urbà, i es constitueix a fi de preservar l'entorn pròxim i unes àrees de protecció de visuals, de tal manera que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en ella, no alterin el caràcter arquitectònic i paisatgístic, ni pertorbin - ni, en cap cas, redueixin - la visualització del conjunt històric.

2. Es prohibeixen els moviments de terra, d'excavació o ompliment, que suposin una greu alteració de la topografia del territori i que amb això modifiquin negativament el paisatge urbà existent.

3. La sol·licitud de llicència municipal d'obra major a efectuar a la zona d'entorn inclourà, a més d'allò que s'ha especificat en les normes urbanístiques, una descripció gràfica suficient (fotomontatges, perspectives, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa que les obres a realitzar i la seva relació amb el conjunt històric no suposen una minva al paisatge urbà existent. Es realitzarà com annex del propi projecte o com a Estudi de Detall de Volums, en funció de la pròpia entitat de la intervenció. Si escau, podrà sotmetre's a informe de la Comissió Insular de Patrimoni.

III. Conservació del medi ambient urbà.

Article 54. Conservació d'elements visibles.

En aplicació de la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament podrà ordenar per motius d'interès l'execució d'obres de Conservació i Reforma, a les façanes visibles des de la via pública, tant pel mal estat de conservació, com per haver-se transformat l'ús de la parcel·la confrontant a espai lliure, o per quedar l'edificació per sobre de l'altura màxima i resultessin mitgeres al descobert.

Article 55. Condicions per a les obres d'urbanització.

Els projectes que afectin el viari i als espais lliures públics hauran de complir les condicions de qualitat i disseny que s'exposen tot seguit:

1. Pavimentació:

a) Carrers i passeig per als vianants. Els materials a emprar seran empedrat, enllosat de pedra natural. No es permeten les rajoles ni la pavimentació asfàltica. Les vorades de les voreres dels carrers de trànsit rodant seran sempre de pedra calcària.

b) Places o Espais Lliures Públics. S'afegiran a l'apartat anterior els paviments de terriso, tractats de tal manera que drenin adequadament.

2. Instal·lacions i Cablejat:

a) S'exigirà a les companyies subministradores la retirada immediata de tots els elements que en l'actualitat sean innecessaris o estiguin fora de servei i l'adequació dels materials a les condicions històric ambientals.

b) Queda prohibida la instal·lació de qualsevol armari o artefacte per al funcionament de les infraestructures i l'enllumenat públic sense llicència.

c) L'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població que defineix la Llei 6/1993. Als efectes del seu compliment, es considera com a Àrea HistoricoAmbiental el Conjunt Històric i el seu entorn, que correspon a les Zones Intenses, així com totes les edificacions que formin part del patrimoni arquitectònic.

3. Els elements de disseny urbà com a bancs, papereres, escocells, fanals, etc. tendiran a ser semblants en tota la delimitació del Conjunt Històric, sense perjudici d'excepcions justificades adequadament. Es recomanen bancs o cadires de llistons de fusta, escocells de fosa, etc.

IV. CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI NATURAL I ARQUEOLÒGIC.

Article 56. Àmbit d'aplicació.

1. Les presents normes s'apliquen en les àrees de protecció, delimitades i

assenyalades en els plànols d'ordenació del Sòl Rústic, en funció de la seva adscripció al Patrimoni Natural o a l'Arqueològic.

2. Totes aquestes àrees constitueixen un patrimoni cultural irremplaçable que haurà d'utilitzar-se correctament mitjançant activitats científiques, pedagògiques i lúdiques, garantint en qualsevol dels casos la seva conservació íntegra, independentment del seu actual estat de conservació i importància cultural.

Article 57. Delimitació d'àrees protegides.

1. En l'àmbit del Patrimoni Arqueològic es delimiten com a àrees protegides, estant totes elles catalogades com a BIC, aquelles terres en què s'han trobat indicis de restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenen salvaguardar, al costat de l'entorn que es considera suficient per assegurar la salvaguarda del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.

2. En l'àmbit del Patrimoni Natural, de conformitat amb la Llei 4/89 de Conservació d'espècies naturals i de la flora i fauna silvestres, la Llei 1/91 d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Espacial Protecció de les Illes Balears (en endavant LEN), la Llei 6/97 de Sòl Rústic de les Illes Balears (en endavant LSR), la Llei 6/99 de les Directrius d'Ordenació Territorial (en endavant DOT) - modificada per la Llei 9/99 de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme de les Illes Balears -, el Decret 46/88 que declara protegides determinades espècies de fauna silvestre i el Decret 24/92 pel qual s'estableix el Catàleg balear d'espècies vegetals amenaçades; resulta, en primer lloc, que la totalitat del terme municipal es troba protegit en ubicar-se a l'interior d'una de les Àrees d'Espacial Protecció delimitades per la LEN, com és la Serra de Tramuntana, per la qual cosa el seu sòl urbà constitueix una Àrea d'Assentament en Paisatge d'Interès, mentre que el sòl rústic, tal com es desenvolupa en el capítol X, està format exclusivament per una Àrea Natural d'Espacial Interès i una Àrea Rural d'Interès Paisatgístic, situació que encara es potencia establint una zona dins la segona amb un major nivell de protecció, així com diverses Àrees Naturals d'Espacial Interès d'Alt Nivell de Protecció en les primeres, com són:

a) Quant al medi pròpiament natural: Les zones que alberguen comunitats o espècies vegetals poc esteses, en perill d'extinció o protegides en una altra instància, per constituir un valor natural d'interès, com són les Àrees d'Alzinars.

b) Quant al medi físic: Les zones en què se situen els distints elements singulars, que requereixen la seva preservació en correspondència a la seva fragilitat i/o alt valor físic, natural o paisatgístic. Es distingeixen:

- Àrees d'Elements Singulars d'Espacial Interès: En elles s'ubiquen d'una banda els barrancs i penya-segats, i per una altra els cims i les penyes.

- Àrees Costeres: Delimitant la franja costera de ribera del mar.

Al marge de l'anterior s'estableixen altres zones protegides com són:

c) Quant a la preservació i identificació del medi:

- Zones de Prevenció de Riscos

- Àrees de Protecció Territorial

d) Quant a l'aspecte paisatgístic vinculat a l'acció de l'home: Les zones corresponents a les implantacions per la mà de l'home que han de ser preservades per si mateixes o per ser un mitjà d'accés a la resta dels valors paisatgístics. Es distingeixen:

- Àrees d'Interès Preferent de Marjades.

- Àrees de Protecció de Carreteres i Camins.

Article 58. Catàlegs: fitxa normativa particularitzada.

1. En l'àmbit del Patrimoni Arqueològic s'ha establert el corresponent als distints jaciments coneguts, mentre que en el del Patrimoni Natural s'ha fet amb els dels camins.

2. El patrimoni catalogat ho constitueixen les àrees i elements protegits que figuren relacionats com a tals en l'Annex corresponent d'aquesta documentació escrita i que així mateix apareixen identificats en els distints plans d'ordenació d'aquestes NN.SS.

3. Qualsevol nova catalogació per part de la Comissió de Patrimoni del CIM d'un nou espai d'interès arqueològic o paleontològic passarà automàticament a quedar integrada en el Catàleg corresponent d'aquest terme municipal.

4. Per a cadascun d'ells hi ha una fitxa normativa particularitzada. En la dita fitxa s'inclouen determinacions referents a l'ús, situació, estat, necessitats d'actuació i proteccions existents i proposades sobre l'element catalogat. Totes aquestes determinacions s'aplicaran a l'element catalogat que facin referència.

Article 59. Regulació del patrimoni arqueològic.

1. Aspectes generals:

a) En el cas d'aparició de noves restes arqueològiques, fruit de la realització de qualsevol obra, s'estarà al que disposa els articles 60 a 63 de la LPHIB.

b) Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'Administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic serà objecte de les sancions previstes en la LPHIB.

2. Pel que fa a les àrees catalogades:

a) Les àrees incloses en el Catàleg del Patrimoni Arqueològic tindran la condició de no edificables. Podran mantenir l'ús d'activitats extensives del sector primari, encara que podran compatibilitzar-se amb l'ús d'educació ambiental.

b) Les actuacions permeses a l'interior dels seus perímetres seran aquelles tendents a obtenir informació científica o bé les millores que permetin una més

adequada contemplació de les restes. Qualsevol actuació a l'interior de l'àrea protegida haurà de comptar amb l'autorització prèvia de la Comissió de Patrimoni del CIM

3. Pel que fa a l'àrea del Conjunt Històric: Qualsevol sol·licitud de llicència d'obres que contempli obres d'excavació a l'interior del perímetre delimitat per la declaració del Conjunt Històric haurà de comptar amb el nomenament, atorgat pel CIM, d'un tècnic competent (arqueòleg) per al control de l'obra. Si en el transcurs de l'excavació es produïssin troballes de restes arqueològiques immobles, s'estarà al que disposa els articles 60 a 63 de la LPHIB.

Article 60. Regulació del patrimoni paisatgístic i natural.

1. S'estableix amb el fi últim de conservació de la natura i de defensa del paisatge, establint distintes àrees de màxima protecció per als distints elements a protegir i determinant una sèrie de mesures, de caràcter general, que figuren a continuació i que són complementades en la normativa específica del sòl rústic amb les limitacions o exclusions a les distintes actuacions que es puguin realitzar en ells.

2. Es consideren inedificables els escarpats i penya-segats, els cims i penyes, els vores de les carreteres i camins, així com els torrents, tàlvegs i els seus contorns:

a) Es consideren àrees inedificables els escarpats i penya-segats que són aquelles àrees de territori amb pendent igual o superior al cent per cent (100 %) així com les franges de terreny de deu (10) metres d'amplària ubicades immediatament per damunt i per sota d'ella.

b) Es consideren àrees inedificables els cims i penyes, que són les constituïdes per elles mateixes i per la franja de territori entorn d'elles que presentin una diferència de cota respecte a la del cim inferior a vint-i-cinc (25) metres.

c) Es consideren àrees inedificables els tàlvegs i torrents, les constituïdes per ells mateixos i per les dues franges de territori, de cent (100) metres d'amplària comptabilitzats des del seu eix, sense perjudici del que disposa la Llei 29/1985 d'Aigües i desenvolupaments reglamentaris, o qualsevol altra que la substitueixi o ratifiqui.

d) Es consideren àrees inedificables les franges de divuit (18) metres d'amplària situades a ambdós vores de la línia d'explanació de la carretera C 710 Pollença - Andratx; les de vuit (8) metres situades a ambdós vores del vial al mar, constituït pels Camí des Port i Camí de la Mar, d'acord amb la Llei de Carreteres de la I.B.; i les de cinc (5) metres situades a ambdós vores de la resta de camins que conformen el patrimoni de camins..

3. El conjunt de determinacions per a aquestes i altres àrees de protecció del sòl rústic s'inclouen en el capítol X.

4. En tot el sòl rústic es prohibeixen les activitats extractives de qualsevol índole. Així mateix es prohibeixen tot tipus de publicitat mòbil o estàtica, tanques publicitàries i cartells anunciadors, limitant-se exclusivament la dita possibilitat d'ubicació als senyals d'informació d'activitat normalitzades per l'administració competent com els senyals de trànsit.

5. Es prohibeix l'enderrocament de qualsevol mena d'edificació o construcció rústica de caràcter tradicional inserida en el dit tipus de sòl, considerant com a tals les barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, seqües, ponts, arcs, miradors, pous, molins, aljubs, sitjas, marjades i qualssevol altres elements definitoris de les tècniques agràries típiques del nostre passat totes, que en definitiva conformen una part important del Patrimoni etnològic i paisatgístic. Qualsevol actuació sobre aquestes construccions o edificacions haurà de ser objecte del corresponent projecte en què poder analitzar el seu abast.

Article 61. Prevenció de riscos del medi natural i paisatgístic.

1. Les distintes intervencions inclouen en els seus criteris de disseny i localització la necessitat de reduir els efectes de distints riscos, com poden ser els d'inundacions, incendis, desprendiments i lliscaments, contaminació d'aqüífers i d'erosió. A l'efecte incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència al territori.

2. Criteris de Prevenció de Riscos d'Inundació:

a) Es prohibeix en tot l'àrea qualsevol mena d'edificació; així com de qualsevol construcció, definitiva o provisional, tancament de parcel·les o terraplenament que pogués suposar un enfront de la lliure circulació de les aigües, encara que sigui amb la pretensió de canalitzar-les o dirigir-les, per la qual cosa serà preceptiu per a qualsevol actuació que no estigui directament prohibida i prèviament a la llicència municipal, l'aprovació de les dites obres per part de l'administració competent en obres hidràuliques.

b) Es prohibeix llençar o mantenir qualsevol mena d'element als tàlvegs o torrents que pogués suposar un obstacle a la circulació de les aigües, per la qual cosa serà obligatori el manteniment en les condicions de neteja necessària a aquests fins dels llits per part dels propietaris de les finques per les discorrin aquests o per l'Ajuntament en les àrees urbanes. Aquest, en ambdues situacions, podrà demanar d'altres organismes la col·laboració necessària per a la dita feina.

c) Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al seu disseny els passos de necessaris per al lliure pas de les aigües suficientment dimensionats preveient les avingudes de major entitat. Els plans de manteniment de les citades infraestructures incorporaran les feines de neteja dels dits passos, garantint el seu funcionament i el manteniment del pas del cabal projectat.

d) Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i en les de policia dels llits dels torrents (franges de terreny situades a un costat i a l'altre dels llits amb una amplària de 5 i 100 metres, respectivament) requeriran l'au-

torització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics, de conformitat a allò que s'ha previst en els articles corresponents de la Llei d'Aigües i del seu Reglament del Domini Públic Hidràulic. Les obres i projectes que es presentin en aquestes zones relatius a usos o activitats admeses estan limitats a allò que s'ha indicat en la dita legislació així com al Pla Hidrològic de Balears.

e) En aquestes zones estan prohibides les activitats classificades com insalubre o perilloses, així com l'abocament o emmagatzemament de substàncies tòxiques per a la salut o per als recursos naturals.

f) La delimitació dels torrents i l'establiment de què són llits públics, amb la consegüent determinació dels seus marges diferenciats a la seva zona de servitud i de policia, serà fixat per l'organisme competent per a això. En el pla de prevenció d'aquest tipus de riscos, al no aparèixer cap àrea inundable s'han identificat tots els torrents del terme municipal i els seus possibles marges com a pas previ a la delimitació abans indicada.

3. Criteris de Prevenció de Riscos d'Incendis:

a) Les edificacions aïllades en terreny forestal amb un grau de risc d'incendi superior al moderat hauran de dotar-se d'una franja perimetral mínima de trenta (30) metres d'amplària, en la qual no podrà haver-hi més del 75 % de la seva superfície coberta de vegetació arbòria, la qual al seu torn haurà d'estar podada fins una altura de dos i mig (2,50) metres. Pel que fa als matolls i a les herbàcies no superaran el 20 % de la superfície, ni un (1) metre d'altura.

b) El camí d'accés a les edificacions haurà de dotar-se de mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, així com, en el cas que l'accés fora únic, d'un eixamplament que possibiliti el retorn d'aquells.

c) Tots els vials i camins que discorren per aquestes àrees hauran de dotar-se de senyalització explicativa del dit perill d'incendi. Així mateix en aquestes zones se senyalitzaran, de tal manera que sigui fàcil la seva identificació, les ubicacions de les piscines i aljubs, especialment les que no tinguin impediments per a l'accés i connexió per part dels helicòpters i/o els bombers.

d) Els concessionaris de línies aèries de conducció d'energia elèctrica hauran de mantenir-les lliures de la vegetació que pogués resultar perillosa als efectes d'un incendi, d'acord amb allò que s'ha indicat en el Decret 28/1995 sobre Prevenció d'Incendis Forestals.

e) Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a usos o activitats admeses hauran de complir, d'acord amb el seu nivell de risc, amb allò que s'ha indicat en el Decret 101/1993, de 5 de setembre, de Noves Mesures Preventives en la Lluita contra els Incendis Forestals, així com a les mesures disposades en el Pla General vigent de Defensa contra els Incendis Forestals i a les que dicti la Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient.

4. Criteris de Prevenció de Riscos de Contaminació d'Aqüífers:

a) Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a usos o activitats admeses hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb allò que s'ha indicat per la Llei d'Aigües i el Pla Hidrològic de Balears, així com a les mesures que dicti la Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient.

b) En aquestes zones estan prohibides les activitats classificades com insalubre o perilloses, així com l'abocament o emmagatzemament de substàncies tòxiques per a la salut o per als recursos naturals.

5. Criteris de Prevenció de Riscos de Lliscaments i Despreniments:

a) Es prohibeix qualsevol activitat a les zones de penya-segats actius.

b) Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a usos o activitats admeses hauran de complir, d'acord amb el seu nivell de risc, amb les mesures que dicti la Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient.

6. Criteris de Prevenció de Riscos d'Erosió:

a) Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a usos o activitats admeses hauran de complir, d'acord amb el seu nivell de risc, amb les mesures que dictin la Conselleria d'Agricultura i la Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient.

7. Les àrees corresponents a aquestes zones de prevenció de riscos apareixen delimitades en els plànols específics del sòl rústic establerts amb aquest fi, mentre que les condicions de parcel·lació, ús i resta de paràmetres urbanístics d'aquestes zones es determinen en el capítol X.

Article 62. Protecció de les marjades.

1. Les obres de reconstrucció, reparació i manteniment de les marjades es realitzaran amb la mateixa disposició, forma de col·locació i tipus de pedra de les empleades en la seva constitució original. Només es podrà permetre l'eliminació d'alguna a través de la corresponent llicència d'obres en què es justifiqui convenientment la necessitat de tal fet i que això no suposi un trencament quant al seu valor paisatgístic.

2. S'estableixen dues Àrees d'Interès Preferent de Marjades: l'Ajuntament vetllarà pel manteniment i conservació de les marjades incloses en aquestes zones de protecció, de tal manera que procurarà la màxima col·laboració als propietaris de les parcel·les incloses en elles, actuant com a interlocutor davant altres organismes, a fi d'aconseguir les col·laboracions necessàries tendents a aquest fi. Qualsevol actuació sobre les marjades d'aquestes àrees haurà de ser objecte de llicència, a fi de garantir la seva preservació. Les citades àrees es dibuixen en els plànols de protecció territorial corresponents.

3. Tota llicència d'obra nova o d'ampliació - superior o igual al vint i cinc

(25) per cent de l'edificació existent - en una parcel·la en què existeixin marjades que no es trobin en bon estat de conservació, contindrà com a condició afegida l'obligació de procedir a la reparació de dites marjades al mateix temps que es realitzi l'obra objecte de llicència.

4. Les piscines, estanys, així com les instal·lacions esportives hauran d'ubicar-se fonamentalment a l'interior de les marjades existents, de forma que no modifiquin la configuració d'aquestes. En el cas que sigui absolutament necessari podrà autoritzar-se una modificació si la nova marjada, suport o contenidor de la instal·lació sol·licitada, es projecta en harmonia amb les existents. La dita harmonia s'entén respecte a la seva adequació paisatgística, disposició, forma de col·locació i tipus de pedra emprada.

5. Les noves edificacions que es construeixin sobre terreny contingut per marjades hauran de recular-se frontalment d'aquestes com a mínim tres (3) metres. Aquesta norma serà també d'aplicació si l'edificació s'assenta sobre marjades de nova creació. En canvi podran adossar-se a les marjades que serveixin per contenir terrenys a nivell superior, de tal forma que els puguin servir com a tancament de fons.

Capítol V. Normes generals d'edificació.

I. Disposicions generals.

Article 63. Àmbit d'aplicació.

Aquest capítol conté tota la reglamentació de l'ordenació de les edificacions en tota mena de sòl. L'aplicació d'aquestes normes serà directa, excepte en l'àrea del Conjunt Històric i als edificis i elements catalogats, en les que serà d'aplicació subsidiària.

Article 64. Tipus d'edificació.

Els tipus d'edificació o tipologies d'edificació establerts en les NN.SS. són els següents:

a) Contínua o Entre mitgeres: és aquella en què les edificacions es troben adossades entre si oferint una façana contínua i establint una secció tradicional de carrer. Les façanes de les edificacions han de situar-se en l'alineació del vial o espai lliure públic. L'espai edificable de cada parcel·la vindrà determinat per condicions d'edificabilitat, aprofitament, altures i ocupació o profunditat edificable màximes.

b) Segons volumetria específica: és aquella en què la forma i situació de les edificacions ve determinada per mitjà d'Estudi de Detall, establint-se una ordenació de volums específica. L'espai edificable de cada parcel·la vindrà determinat per condicions d'edificabilitat, aprofitament, altures, separacions i ocupació màximes.

c) Aïllada: és aquella en què les edificacions no conformen la secció tradicional del carrer, de tal manera que la seva disposició en cada parcel·la queda regulada pels seus paràmetres d'edificabilitat, aprofitament, altures, separacions i ocupació màximes.

d) Mixta: és una barreja entre la a) i la c).

II. Paràmetres d'edificació.

Article 65. Compliment dels paràmetres d'edificació.

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

Article 66. Compliment dels requisits de superfície o amplària mínims de parcel·la.

1. S'entendrà per amplària mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquesta amb espais lliures públics o vials. La dita longitud es mesurarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la doni enfront de dos carrers, ha de complir la dita condició respecte a ambdues. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del 20% de l'amplària mínima de la parcel·la.

2. Al Sòl Urbà quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o amplària, les seves condicions d'edificació seran les següents:

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les NN.SS., la parcel·la serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinen les ordenances.

b) Si la parcel·la compleix les condicions de superfície o amplària mínimes a l'entrada en vigor de les presents NN.SS. i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o a causa de la previsió d'una altra alineació en aquest, no inclosa en una Unitat d'Execució, la parcel·la romanent incompleix els dits mínims, serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinen les ordenances particulars.

c) Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., excepte si es troba en el cas previst en el subapartat anterior, la parcel·la serà inedificable, mentre no es procedeixi a la seva regulació.

3. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en l'apartat 2.a) haurà d'acreditar-se fefaentment que la par-

cel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., i que les parcel·les confrontants eren propietat de persona o entitat distinta de la titular del solar en què es pretén edificar.

Article 67. Còmputos d'edificabilitat i aprofitament.

1. La superfície construïda de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%). La superfície construïda dels porxes computarà al 50% quan les seves obertures siguin superiors a un terç del seu perímetre i al 100% quan les dites obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre. La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, soterranis i semi soterranis, no computarà en cap tipus d'edificació.

2. El volum construït d'un cos d'edificació serà el resultat de multiplicar la seva superfície construïda per la seva altura reguladora. En el cas que el forjat de coberta sigui inclinat es prendrà com a altura la corresponent al punt mig de la mediatriu traçada des de la façana d'arrancada de dita coberta.

3. L'Aprofitament és la relació entre la superfície edificable i la superfície de la parcel·la, expressat en metres quadrats per metre quadrat. L'Edificabilitat és la relació entre el volum edificable i la superfície de la parcel·la, expressat en metres cúbics per metre quadrat.

Article 68. Còmputos d'altura.

1. Es denomina altura a la dimensió vertical mesurada entre les cotes de dos punts de referència de l'edificació, depenent el més baix d'ells, o punt d'origen, del tipus d'edificació en què ens trobem, tal com s'especifica en els articles següents, i el més alt del tipus d'altura a què es faci referència, segons s'especifica en l'apartat següent. Les altures no podran superar els límits màxims que s'estableixen en els ordenances particulars.

2. Es distingeixen dos tipus d'altura:

a) Altura reguladora: és la dimensió vertical mesurada entre la cota del punt d'origen i la cota corresponent al pla inferior del forjat de coberta de la planta més alta, o de la seva arrancada si dit forjat de coberta és inclinat.

b) Altura total: és la dimensió vertical mesurada entre la cota del punt d'origen i la cota corresponent al punt més alt de coronació de cobertes de l'edificació.

La diferència entre l'altura total i la reguladora s'estableix en dues cinquanta (2,50) metres.

Article 69. Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora.

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

a) El forjat de sostre de l'última planta, o forjat de suport de la coberta.
b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.

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

d) La caseta de protecció de la caixa d'escala sense sobrepassar en més de tres (3) metres l'altura reguladora de l'edifici i amb una superfície màxima horitzontal coberta de vuit (8) m².

e) La caseta de maquinària de l'ascensor, amb les mínimes dimensions que permetin les normes d'Indústria.

f) Altres instal·lacions, al servei de l'edificació, que per raons tècniques hagin d'ubicar-se a l'aire lliure, així com antenes, xemeneies, conductes d'aireig i els armaris d'instal·lacions. Les dites instal·lacions hauran de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària.

2. Les construccions referides en els apartats d), e) i f) hauran de quedar per sota del pla que formi angle de quaranta-cinc graus (45°) amb l'horitzontal i l'aresta d'arrancada dels quals estigui definida per la intersecció de l'alineació de façana amb el pla horitzontal situat un vint (1'20) metres sobre el forjat de sostre de l'última planta.

3. Tots els elements situats per sobre de la coberta general de l'edifici hauran d'estar agrupats, en la mesura que es pugui. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment tractats a to amb la façana de l'edifici. Tot això estarà subjecte a allò que s'ha indicat en el capítol de condicions d'estètica de l'edificació.

Article 70. Mesurament de l'altura en el tipus d'edificació entre mitgeres.

1. En el tipus d'edificació entre mitgeres les altures es mesuraran sobre el pla vertical d'alineació de la façana.

2. La determinació del punt d'origen per al mesurament de l'altura és distinta per a cadascun dels supòsits següents:

a) Edificis amb enfront d'una sola via:

- Si la rasant del carrer, presa en els dos punts extrems de la línia de façana de la parcel·la, és tal que la seva diferència de nivells és menor d'un coma cinquanta (1'50) metres, el punt d'origen serà el corresponent al de la cota de la rasant del vial o de la vorera, si aquesta existeix o està prevista la seva col·locació, al centre de la façana

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

b) Edificis amb enfront de dues o més vies:

- Formant cantonada: S'aplicarà el que disposa l'apartat anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una sola.

- Que no formin cantonada: Als edificis situats en solars amb enfront de dues o més vies que no formin cantonada, es correspondrà dividint la parcel·la en dos per mitjà de la línia equidistant entre les dues alineacions, considerant-se, als efectes d'altura, com dues parcel·les, i regulant-se, quant a altura, com si es tractés d'edificis independents i aplicant-se per a cadascuna d'elles les condicions indicades per a edificis amb enfront d'una sola via, en a l'apartat primer.

Article 71. Definició de planta baixa en el tipus d'edificació entre mitgeres.

1. En el tipus d'ordenació entre mitgeres es denominarà com a Planta Baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma quatre (0,4) metres per sota i un (1) metre per sobre del punt d'origen. Serà obligatori que en tot edifici es projecti una planta que compleixi la dita definició.

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

3. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les corresponents dels plans municipals i en cas de dubte, aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

4. En les parcel·les situades a inferior cota de la del vial que li dona façana, el volum total de l'edifici haurà de descompondre's en parts de forma que el mesurament d'altura en el part que se situï amb façana alineada a vial o espai lliure públic s'efectuï d'acord al tipus d'ordenació entre mitgeres i la resta d'acord amb el de l'edificació aïllada.

Article 72. Altura en el tipus d'edificació entre mitgeres en parcel·les situades entre edificis existents amb altura superior a la permesa.

Quan en un mateix tram de carrer es pretengui construir en una parcel·la que estigui situada entre d'altres dos en què existeixin edificacions que no tinguin declaració de ruïna i l'altura de la qual sigui superior a la permesa de manera que el nombre de plantes existent superi el permès, es permetrà que l'altura reguladora màxima de l'edifici a construir en la dita parcel·la sigui igual a la menor de les altures dels forjats de sostre de l'última planta-pis dels dos edificis confrontants, tot això sense perjudici del compliment de la resta dels paràmetres d'edificació.

Article 73. Mesurament de l'altura en el tipus d'edificació aïllada.

El punt d'origen per al mesurament de l'altura en l'edificació aïllada se situa en el punt del paviment de la planta baixa situat a inferior cota. El valor límit de la dita altura s'estableix en els ordenances particulars de cada zona.

Article 74. Definició de planta baixa en el tipus d'edificació aïllada.

1. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats d'excavar el buit en què es van a construir soterranis, semi soterranis, aljubs, cisternes o piscines; o per adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per a això, els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de semblant magnitud.

3. Els moviments de terres no podran impedir el vessament natural de les aigües i hauran de prendre's les mesures oportunes perquè el vessament de les dites aigües no arrosseguin terres que suposin el deteriorament del territori.

4. En aquest tipus d'edificació es denominarà com a planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim un (1) metre per sobre de les cotes del terreny natural al perímetre d'aquesta, ja sigui en superfície tancada o porxos, si el terreny és pla.

Si el terreny és inclinat aquesta diferència de cotes, al perímetre de l'edificació, serà com a màxim un coma noranta (1'90) metres per sobre del terreny natural.

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

6. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NN.SS., terraplenaments o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural es prendran les dels plànols municipals i en cas de dubte aquestes vindran determinades per l'Ajuntament.

7. En l'espai de reculada a paret mitgera no es permetrà la realització de terraplenaments per sobre del nivell del terreny, excepte acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en la dita parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes, sempre que no superin en més d'un (1) metre les cotes del terreny natural si és pla, i un coma noranta (1'90) metres si és inclinat.

Article 75. Mesurament de l'altura en el tipus d'edificació mixta.

1. Quan l'edificació se situï en l'alineació a vial o espai lliure públic l'al-

tura es regularà igual que l'edificació entre mitgeres, mentre que si se situa reculada respecte a la dita alineació ho farà com a edificació aïllada.

2. Així mateix es podrà descompondre el volum total de l'edifici en parts de forma que el mesurament d'altura en el part que se situï amb façana alineada a vial o espai lliure públic s'efectuï d'acord al tipus d'ordenació entre mitgeres i la resta d'acord amb el de l'edificació aïllada. En el cas de les parcel·les situades a inferior cota de la del vial que li dona façana, si s'opta per l'alineació a façana, aquest punt serà d'obligat compliment.

3. Si s'estableixen edificacions diferenciades cadascuna d'elles ho farà d'acord amb el tipus d'edificació a què sigui assimilable.

Article 76. Superfície d'ocupació.

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 semi soterranis, incloent porxos i cossos o elements sortints. Es defineix com a percentatge respecte a la superfície total de la parcel·la.

2. Les plantes soterranis o semi soterranis podran sobrepassar la superfície màxima d'ocupació quan tota la superfície excedida es dediqui exclusivament a aparcament de vehicles.

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

Article 77. Separacions o reculades a límits.

1. Les separacions obligatòries dels edificis regiran no sols per damunt, sinó també per sota del nivell de la planta baixa i es mesuraran des de l'alineació de referència fins al vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclusivament volades excepte els simples ràfecs de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades en els ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, i això inclou a les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions d'aquestes; encara que es permetran els murs, bancs i massissos de separació de paret mitgera.

4. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic, les bombones, tancs, aljubs i dipòsits de líquids i gasos quan es construeixin completament enterrades respecte al terreny natural, així com les construccions exclusivament destinades a serveis de l'edificació: porteria, garatge, safareig, i instal·lacions tècniques quan es construeixin completament encastats al massís de terres pel fet que el pendent del solar així ho aconselli. Aquestes construccions ocuparan, com a màxim, un cinc per cent (5%) de la superfície de la parcel·la, tindran una altura màxima de tres coma cinquanta (3'50) metres inclòs amplit, havent de tractar-se la seva façana igual que les de la resta de les edificacions. La seva edificabilitat i ocupació haurà de computar-se dins els límits màxims establerts per a la parcel·la.

5. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a límits establertes, s'autoritzaran disminucions de les dites separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes a la zona de l'edificació que envaeixi la zona de reculada obligatòria. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.

6. Les instal·lacions aèries i dipòsits no podran ubicar-se en l'espai de reculada, amb l'excepció assenyalada en l'apartat 4. Tampoc podran ubicar-se les caixes de comptadors, a excepció del cas d'habitatges unifamiliars sempre que se situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa.

7. Excepcionalment en el cas de terrenys inclinats, i amb autorització del propietari de la parcel·la confrontant, es permetrà realitzar en l'espai de reculada, per a l'accés a les edificacions, una rampa amb un pendent que no superi el 20%, no sent-li a aquesta d'aplicació la diferència de cota d'1'90 metres.

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

Article 78. Separacions entre edificis d'una mateixa parcel·la.

La distància entre cossos diferenciats d'edificació serà igual o superior a dos terços de l'altura total del cos d'edificació més alt. Es podrà reduir aquesta distància a la meitat de l'altura total del cos d'edificació més alt i com a mínim a dos (2) metres, quan a les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no obrin espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de 1a categoria. Les separacions es mesuraran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació.

Article 79. Índex d'intensitat d'ús residencial.

L'índex d'intensitat d'ús residencial es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m2 de sòl per habitatge en cada qualificació. Per aplicació de l'índex corresponent a cada qualificació a la superfície de la parcel·la objecte de cada projecte d'edificació s'obtindrà el nombre màxim d'habi-

tatges que és possible realitzar en la dita parcel·la. Aquesta xifra serà el nombre enter per excés que s'obté mitjançant l'operació del producte del dit índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la.

Article 80. Índex d'intensitat d'ús en establiments turístics.

L'Índex d'Intensitat d'ús turístic, que determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció, serà, en totes les zones on s'apliqui el dit estàndard, d'1 plaça / 60 m2.

III. Resta de disposicions.

Article 81. Reordenació de volums.

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NN.SS. en qualsevol de les zones del sòl urbà mitjançant Estudi de Detall quan l'ordenació proposada presenti, segons el parer de la Corporació Municipal clars avantatges urbanístics.

Article 82. Balcons i elements sortints o volats.

1. En edificis amb façana coincident amb l'alineació a vial o espai lliure públic s'haurà de complir:

a) Cap element de l'edifici podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a tres cinquanta (3'50) metres.

b) Les baixants d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, hauran de col·locar-se per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana, almenys a la planta baixa, de forma que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la planta pis. El seu vol màxim respondrà a l'estricta compliment de la seva funció.

c) Excepte ràfecs o cornises, en cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la paret mitgera una distància igual o superior a vuitanta (80) centímetres.

2. Només es permetran elements volats oberts lateralment i descoberts, a manera de balcons. El vol màxim dels balcons, a partir de la seva façana, serà de cinquanta (50) centímetres; podent-se ubicar aquests exclusivament a nivell del forjat de la planta pis primera amb un gruix màxim de la placa de suport de vint (20) centímetres i amb una longitud màxima de dos (2) metres.

Article 83. Murs de contenció.

Els murs de contenció visibles des de l'espai públic, tant en desmunts com en terraplenaments, hauran de ser o almenys folrar-se de pedra del lloc, amb un gruix mínim de quinze (15) centímetres, conformant-se com marjades.

Article 84. Tanques de separació.

1. Les tanques de separació de les parcel·les amb vies o espais lliures públics, o entre parcel·les, així com als interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges, podran ser d'obra fins una altura màxima d'un vint (1'20) metres, podent completar-se fins a dos (2'00) metres amb proteccions diàfanos o amb tanca vegetal. Les altures es consideraran en cada punt des del terreny natural.

2. En terrenys inclinats es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que en cap punt del terreny superin en més de zero coma cinquanta (0'50) metres les altures assenyalades en l'apartat 1er.

3. Les tanques massissos de separació hauran de realitzar-se en murs de maçoneria de pedra del lloc.

Les proteccions diàfanos en les separacions entre parcel·les podran ser metàl·liques, mentre que en les separacions a vial o espai lliure públic hauran de ser de a base de reixa pintada en negre.

4. En sòl rústic s'estarà a allò que s'ha indicat en l'article corresponent en aquesta classe de sòl.

Article 85. Tractament dels espais lliures de parcel·la.

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

Article 86. Protecció de l'arbratge.

1. L'arbratge existent tant en l'espai viari com a les zones verdes, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major, es procurarà que afectin els exemplars de menys edat i port. Tota pèrdua d'arbratge, per aquestes o altres raons o de deteriorament, haurà de ser reposada obligatòriament de forma immediata i a càrrec del responsable de la pèrdua, substituïnt-se, a ser possible, per espècies iguals a les antigues o altres semblants a les tradicionals.

2. En els espais lliures, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions.

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

Article 87. Edificacions fronteres a llits públics.

Qualsevol cos d'edificació pròxim a llits públics hi ha de distar de la delimitació o del límit físic del llit, com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb la Llei 29/1985, d'Aigües, i articles 6 i 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Capítol VI. Normes d'estètica en l'edificació.

I. Disposicions de caràcter general.

Article 88. Àmbit d'aplicació.

Aquest capítol conté tota la reglamentació de les condicions d'estètica de les edificacions en tota mena de sòl. L'aplicació d'aquestes normes serà directa, excepte en l'àrea del Conjunt Històric i als edificis i elements catalogats, en les que serà d'aplicació subsidiària.

Article 89. Condicions generals d'estètica.

1. Les noves edificacions hauran de respondre en la seva composició i disseny a les característiques dominants de l'ambient en què estiguin situades. Amb la finalitat de garantir la corresponent adaptació d'aquestes a l'entorn podrà exigir-se l'aportació de fotografies, seccions del terreny o qualsevol altra documentació útil per a tal efecte.

2. L'Ajuntament podrà denegar o condicionar qualsevol actuació que resulti perjudicial per a la imatge del paisatge. La solució de façanes, cobertes, ritme dels vans, materials utilitzats, la seva quantitat i color, seran factors que podran ser causa de denegació o condicionament de la llicència d'obres.

II. Edificació urbana contínua.

Article 90. Composició.

1. Composició general: Les edificacions podran ser de dues o tres altures, segons indiqui la normativa corresponent a la seva zona detallada.

a) En el cas de permetre's dues altures, aquests nivells els constituïran la planta baixa, que és la situada a nivell de carrer; i la planta pis, que és la situada immediatament sobre l'anterior.

b) En el cas de permetre's tres altures, ho és com a analogia al fet tradicional d'augmentar la capacitat de l'edificació existent, per mitjà d'aconseguir altura interior habitable a la planta porxo, per la qual cosa així es denominarà a aquesta planta, situada sobre la pis, i que té el condicionant que l'altura màxima en línia interior de façana serà com a màxim de dos (2) metres, podent a partir d'aquesta i amb el pendent màxim d'inclinació de coberta permesa anar augmentant la dita altura lliure cap a l'interior.

c) En ambdós règims d'altures es permetran així mateix els semi soterranis i soterranis, en les condicions establertes per a ells en l'apartat de Definicions de l'Annex d'aquestes NNSS.

2. Composició de façanes:

a) La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament que mantindrà l'alineació exacta del carrer en totes les seves plantes, no permetent-se reculades en planta o en secció. La continuïtat formal del pla de tancament només podrà trencar-se mitjançant l'aparició de balcons o cornises de coronació.

b) La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant-los sobre eixos verticals; i relacionant aquests últims segons esquemes de simetria. El nombre d'eixos verticals dependrà de l'ample de façana, sent determinant el fet que, excepte a la planta baixa, el massís ha de dominar sobre els vans, de tal forma que la longitud total dels trams massissos superi a la dels vans.

c) Els buits hauran de ser rectangulars, excepte en el cas dels buits de planta baixa que es destinin a portes d'accés, que podran estar rematats amb un arc de mig punt o rebaixat.

d) En els buits el seu eix vertical serà el més gran. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de planta baixa que es destinin a portes d'accés, i, sempre que una planta porxo estigui permesa, els corresponents a aquest nivell.

e) En cas de permetre's una planta porxo, els seus buits es dimensionaran de tal forma que, situats sobre els eixos verticals de composició, seran sempre més petit que els seus corresponents de la planta pis.

f) En façanes a carrers d'amplària superior a tres (3) metres, es permetrà l'execució de balcons a la planta pis, que hauran d'articular-se sobre un o diversos dels buits de planta baixa. La volada màxima serà de cinquanta (50) centímetres, sent el grossor màxim del seu vora exterior acabat de deu (10) centímetres. No es permet cap tipus d'ampit d'obra, havent de dotar-se únicament d'una barana a base de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada, pintades de color fosc, que en cas de posseir ornaments hauran de ser semblants als tradicionals.

g) Els buits es resoldran:

- En planta baixa, mitjançant finestres o portes. Quan s'estableixi l'accés a un garatge l'ample màxim serà de tres (3) metres mantenint sempre els eixos verticals de suport, marcats per la composició de buits de la façana de l'edifici i mantenint una separació mínima entre ells o entre buits i l'eix de la paret mitgera de quaranta (40) centímetres. Així mateix, en el cas de comerços, es permetran els aparadors que tindran una amplària màxima de dos (2) metres i es conformaran formalment fins al sòl, a manera de porta i mai com una finestra apaïxada, devent en qualsevol cas mantenir les mateixes separacions laterals mínimes exigides als accessos als garatges.

- En planta pis, mitjançant finestres o portes de balcó. Aquesta última es

constituïrà situant, entre la fusteria i la persiana, la corresponent protecció, que haurà de ser una barana a base de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada, pintades de color fosc, que en cas de posseir ornaments hauran de ser semblants als tradicionals. En el cas de realitzar-se balcons es permetrà, òbviament, dotar-los de portes d'accés.

- En planta porxo, si es permet la dita planta, exclusivament mitjançant finestres.

3. Cobertes: Tot edifici haurà de tenir les seves cobertes inclinades, que estaran resoltes a base de teula ceràmica tradicional àrab de color ocre i tindran un pendent màxim de trenta graus (30°) sobre el pla horitzontal. Així mateix:

a) Les hi dotarà d'un ràfec amb un vol mínim de quaranta (40) centímetres a tot longitud de les seves façanes; el qual podrà resoldre's amb bigam de fusta o sobre cornisa amb motlures, sent el grossor de placa vista en la seva vora, igual o inferior a deu (10) centímetres.

b) Es prohibeixen les plaques de fibrociment o materials anàlegs, excepte les peces translúcides per a claraboies o semblants.

c) S'autoritzaran els terrats de terrat al mode de coberta plana transitable, sempre que la superfície destinada a això compleixi les condicions següents:

- Ha de situar-se de tal forma que tots els seus punts estan situats a més de tres (3) metres de la línia de façana.

- La seva superfície serà com a màxim un 20 % del total de la coberta, encara que sempre es permetrà un terrat de fins a deu (10) m².

d) Sobre el pla de terrat no s'autoritzarà cap construcció excepte:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de vuit (8) m², la seva coberta no serà plana i la seva altura total serà inferior a tres (3) metres.

- La caseta de maquinària d'ascensors, que haurà de tenir la superfície i altura mínimes que assenyalin les normes d'Indústria, les quals seran degudament justificades, i no podrà situar-se en cap dels seus punts, a una distància inferior a tres (3) metres de l'alineació del carrer.

- Altres instal·lacions, al servei de l'edificació, que per raons tècniques hagin d'ubicar-se a l'aire lliure. Les dites instal·lacions hauran de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i quedaran ocultes a la vista des de l'exterior.

e) Els conductes de fums estaran sempre ocults en façana i sobresortiran de la coberta el mínim necessari per al seu correcte funcionament.

4. Terrasses: S'ha de distingir entre dos tipus:

a) Terrasses en altura: Si l'edificació consta de diversos cossos, es permetrà l'execució, sobre un d'ells, d'una terrassa a nivell del sòl de la planta pis, devent els ampits ser massissos o a base de baranes senzilles formades per muntants verticals de ferro colat o forjat, pintades de color fosc, i que, en cas de posseir ornaments, hauran de ser semblants als tradicionals.

b) Patis o Terrasses a nivell del terreny: En el cas que aquesta se situï a vora d'un mur de contenció del terreny, haurà de dotar-se sobre aquest dels necessaris ampits, que podran ser massissos o a base de baranes senzilles formades per muntants verticals de ferro colat o forjat, pintades de color fosc que, en cas de posseir ornaments, hauran de ser semblants als tradicionals. En el cas d'adoptar-se solucions de baranes aquestes hauran de tenir trams màxims de quatre (4) metres, intercalant entre ells ampits massissos de longitud inferior o igual a un (1) metre.

Article 91. Materials, acabats i elements a emprar.

1. Es recomana en general l'utilització dels materials d'acabat, fusteries, elements i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals, sense que això suposi necessàriament una repetició mimètica d'aquelles; tenint present en la seva decisió, l'entorn i les edificacions al costat de les que s'ubica.

2. Acabats i Revestiments: Els acabats exteriors que es permeten emprar a les façanes de les edificacions, són de dos tipus:

a) Els que expressen la composició dels seus murs de tancament, mantenint obra vista en ella, i que van des de la maçoneria en sec fins a l'amorturada.

- En el cas de maçoneries amorterades s'executaran tant amb juntes reenfonzades com ressaltades, en les distintes variants tradicionals emprades en la població.

- Així mateix s'admetran els acabats realitzats a base d'argamassa amb còdols.

b) Els que són pròpiament revestiments dels murs de tancament, admetent-se les façanes acabades a base de revoco i referit, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables.

- En el cas de l'acabat a base d'un revoco i un posterior referit no es permetrà l'utilització de ciments pòrtland, permetent-se en canvi l'execució de l'emblanquinat en qualsevol de les maneres tradicionals.

- Les pintures minerals transpirables a emprar en l'acabat de façanes, utilitzaran com a color bàsic l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer; admetent-se així mateix, el blanc, el groc i, en menor mesura, el salmó.

3. Fusteries exteriors: Sobre cadascun dels buits podrà adoptar-se la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició de la façana. Les solucions adoptades deuran, no obstant això, cenyir-se a les determinacions següents:

a) Portes:

- Portes d'accés: Seran de fusta, massisses o amb vidre. Seran simples o de doble fulla i estaran envernissades, pintades de color fosc o impregnades de

resines sintètiques. En el cas que les portes siguin amb vidre, no ho podran ser en la seva totalitat, havent de posseir almenys una línia de plafons en la seva part baixa i estaran dotades al seu exterior de persiana mallorquina de dues o de quatre fulles, però mai de fulla única.

- Portes de garatge: Seran de fusta massissa i estaran compostes de dues o de quatre fulles. Estaran envernissades, pintades de color fosc o impregnades de resines sintètiques.

- Portes de balcó, igual que les de sortida a balcons o terrasses: Tindran les mateixes característiques que les d'accés amb vidre.

b) Finestres: Seran de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques i estaran proveïdes al seu exterior de persianes mallorquines o massisses.

c) Persianes: Seran de fusta i de tipus mallorquí amb el format tradicional en la seva composició exterior i estaran envernissades, impregnades de resines sintètiques o pintades de color verd clar, de verd carruatge o marró. Podran admetre's persianes mallorquines metàl·liques sempre que no posseïxin marc, els seus 'goznes' siguin de tipus tradicional i estiguin pintades en qualsevol dels colors permesos per a les de fusta.

4. Altres elements:

a) Rencerclats: S'admeten els reencerclats de vans, que hauran d'executar-se de mode tradicional, tant en pedra com a base de franges de color o to distint de l'utilitzat en el pla de façana, admetent-se fonamentalment el blanc, encara que també l'ocre i el groc. Així mateix s'admeten les franges remarcant forjats, amb els mateixos condicionants de color.

b) Sòcols: S'admeten els sòcols, en planta baixa, tant a base d'aplatat de pedra com els realitzats a base de tirolesa o pintats en un color o to més fosc que l'utilitzat en el pla de façana. La seva altura màxima serà d'un coma cinquanta (1'50) metres. En carrers de rasant inclinada la dita altura es prendrà com a altura mitja.

c) Llindars: Podran ser de pedra calcària polida, peces ceràmiques o fins i tot de peces prefabricades.

d) Enreixats: Les reixes hauran de ser de ferro forjat llis, de disseny semblant a les existents, estar embegudes en els buits i pintades en color fosc.

e) Les baixants d'aigües pluvials hauran de ser de coure, zinc o de materials tradicionals, prohibint-se les de PVC. Quan recorrin per una façana a la via pública, hauran d'embotir-se al mur de tancament al llarg de tota la planta baixa.

f) Les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums, antenes, ventilacions forçades i altres semblants no perjudicaran l'estètica del conjunt, per la qual cosa no sobresortiran del pla de la façana, i estaran integrats compositiuament en ella, sense produir distorsions, havent d'emascarar-se adoptant solucions d'aspecte tradicional.

III. Edificació aïllada.

Article 92. Composició.

1. Les edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, amb cobertes inclinades a una o dues aigües, que suposarà un mínim del setanta per cent (70%) de la superfície ocupada per l'edificació.

1. Composició general:

a) Les edificacions tindran indistintament una o dues plantes, admetent-se a més a més una planta soterrani o semi soterrani, en les condicions establertes per a ells en l'apartat de Definicions de l'Annex d'aquestes NNSS.

b) Les edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que suposarà un mínim del setanta per cent (70%) de la superfície ocupada per l'edificació.

c) Al cos principal se li podran afegir porxos i altres volums menors i secundaris, que en cap cas podran emmascarar el volum principal.

2. Composició de façanes: Els paraments de murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de vans de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels murs massissos. La continuïtat formal del pla de tancament només podrà trencar-se mitjançant l'aparició de balcons o cornises de coronació, prohibint-se l'execució de qualsevol element volat tancat, encara que sigui amb vidre. Així mateix, es tindrà present:

a) La composició dels buits sobre els plans de façana es durà a terme articulant-los sobre eixos verticals; i relacionant aquests últims segons esquemes de simetria. El nombre d'eixos verticals dependrà de l'ample de cada façana, sent determinant el fet que, en cadascuna d'elles, la longitud total dels trams massissos superi a la dels vans.

b) Els buits hauran de ser rectangulars, excepte en el cas dels buits de planta baixa que es destinin a portes d'accés, que podran estar rematats amb un arc de mig punt o rebaixat.

c) En els buits el seu eix vertical serà el més gran.

d) Els balcons tindran un vol màxim de cinquanta (50) centímetres, sent el grossor màxim de la seva vora exterior acabat de deu (10) centímetres. No es permet cap tipus d'ampit d'obra, havent de dotar-se únicament d'una barana a base de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada, pintades de color fosc, que en cas de posseir ornaments hauran de ser semblants als tradicionals.

e) Els buits es resoldran:

- En planta baixa, mitjançant finestres o portes. Quan s'estableixi l'accés a un garatge l'ample màxim serà de tres (3) metres mantenint sempre els eixos verticals de suport, marcats per la composició de buits d'aquesta façana i man-

tenint una separació mínima entre ells o entre buits i les cantonades de quaranta (40) centímetres.

- En planta pis, mitjançant finestres o portes de balcó. Aquesta última es constituirà situant, entre la fusteria i la persiana, la corresponent protecció, que haurà de ser una barana a base de barrots verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada, pintades de color fosc, que en cas de posseir ornaments hauran de ser semblants als tradicionals. En el cas de realitzar-se balcons es permetrà, òbviament, dotar-los de portes d'accés.

3. Cobertes: Tot edifici haurà de tenir les seves cobertes inclinades, que estaran resoltes a base de teula ceràmica tradicional àrab de color ocre i tindran un pendent màxim de trenta graus (30°) sobre el pla horitzontal. Així mateix:

a) El cos principal tindrà les seves cobertes inclinades a una o dues aigües. Els cossos secundaris exclusivament a un aigua, buscant normalment la continuïtat respecte del principal i no el contrast.

b) Les hi dotarà d'un ràfec amb un vol mínim de trenta (30) centímetres a tota la longitud de les seves façanes, sent el grossor de placa vista en la seva vora, igual o inferior a deu (10) centímetres.

c) Es prohibeixen les plaques de fibrociment o materials anàlegs, excepte les peces translúcides per a claraboies o semblants.

d) No s'autoritza terrats de terrat en la coberta superior.

e) Els conductes de fums sobresortiran de la coberta el mínim necessari per al seu correcte funcionament.

4. Terrasses: S'ha de distingir entre dos tipus:

a) Terrasses en altura: Si l'edificació consta de dues plantes, es permetrà l'execució, sobre un dels cossos auxiliars, d'una terrassa a nivell del sòl de la planta pis, devent els ampits ser massissos o a base de baranes senzilles formades per muntants verticals de ferro colat o forjat, pintades de color fosc, i que, en cas de posseir ornaments, hauran de ser semblants als tradicionals.

b) Patis o Terrasses a nivell del terreny: En el cas que aquesta se situï a vora d'un mur de contenció del terreny, haurà de dotar-se sobre aquest dels necessaris ampits, que podran ser massissos o a base de baranes senzilles formades per muntants verticals de ferro colat o forjat, pintades de color fosc que, en cas de posseir ornaments, hauran de ser semblants als tradicionals, o de fusta conformant la creu de Sant Andreu, sempre que no suposin perill de caiguda. En el cas d'adoptar-se solucions de baranes aquestes hauran de tenir trams màxims de quatre (4) metres, intercalant entre ells ampits massissos de longitud inferior o igual a un (1) metre.

Article 93. Materials, acabats i elements a emprar.

1. Es recomana en general l'utilització dels materials d'acabat, fusteries, elements i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals, sense que això suposi necessàriament una repetició mimètica d'aquelles; tenint present en la seva decisió, l'entorn i les edificacions al costat de les que s'ubica. Es prohibeixen les referències a estils arquitectònics estranys o d'arquitectures tradicionals foranes.

2. Acabats i Revestiments: Els acabats exteriors que es permeten col·locar a les façanes de les edificacions, són de dos tipus:

a) Els que expressen la composició dels seus murs de tancament, mantenint obra vista en ella, i que van des de la maçoneria en sec fins a l'amortorada.

- En el cas de maçoneries amorterades s'executaran tant amb juntes reenfonsades com ressaltades, en les distintes variants tradicionals emprades en la població.

- Així mateix s'admetran els acabats realitzats a base d'argamassa amb còdols.

b) Els que són pròpiament revestiments dels murs de tancament, admetent-se les façanes acabades a base de revoco i referit, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables.

- En el cas de l'acabat a base d'un revoco i un posterior referit no es permetrà l'utilització de ciments pòrtland, permetent-se en canvi l'execució del referit en qualsevol de les maneres tradicionals.

- Les pintures minerals transpirables a col·locar en l'acabat de façanes, utilitzaran com a color bàsicament els colors ocre i terra, en harmonia amb el conjunt paisatgístic buscant més la concordança que el contrast; encara que també s'admeten el blanc i el groc.

3. Fusteries exteriors: Sobre cadascun dels buits podrà adoptar-se la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició definitiva de la façana. Les solucions adoptades deuran, no obstant això, cenyir-se a les determinacions dels apartats següents:

a) Portes:

- Portes d'accés: Seran de fusta massissa i d'una o dues fulles. Estaran envernissades, pintades de color fosc o impregnades de resines sintètiques.

- Portes de garatge: Seran de fusta massissa i estaran compostes de dues o de quatre fulles. Estaran envernissades, pintades de color fosc o impregnades de resines sintètiques.

- Portes de balcó, igual que les de sortida a balcons o terrasses: Seran de fusta amb vidre, encara que havent de posseir almenys una línia de plafons en la seva part baixa i estar dotades al seu exterior de persiana mallorquina de dues o de quatre fulles, però mai de fulla única.

b) Finestres: Seran de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques i estaran proveïdes al seu exterior de persianes mallorquines o massisses.

c) Persianes: Seran de fusta i de tipus mallorquí amb el format tradicional en la seva composició exterior o massisses, i estaran envernissades, impregnades de resines sintètiques o pintades de color verd clar o marró. Podran admetre's persianes mallorquines metàl·liques sempre que no posseïxin marc, els seus 'goznes' siguin de tipus tradicional i estiguin pintades en qualsevol dels colors permesos per a les de fusta.

4. Altres elements:

a) Rencerclats: S'admeten els reencerclats de vans, que hauran d'executar-se de mode tradicional, tant en pedra com a base de franges de color o to distint de l'utilitzat en el pla de façana, admetent-se fonamentalment el blanc, encara que també l'ocre i el groc. Així mateix s'admeten les franges remarcant forjats, amb els mateixos condicionants de color.

b) Sòcols: S'admeten els sòcols, tant els realitzats a base de tirolesa com els pintats en un color o to més fosc que l'utilitzat en el pla de façana. La seva altura màxima serà d'un coma cinquanta (1'50) metres.

c) Llindars: Podran ser de pedra calcària polida, peces ceràmiques o fins i tot de peces prefabricades.

d) Enreixats: Les reixes hauran de ser de ferro forjat llis, de disseny semblant a les existents, estar embegudes en els buits i pintades en color fosc.

e) Les baixants d'aigües pluvials hauran de ser de coure, zinc o fang, prohibint-se les de PVC

f) Les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums, antenes, ventilacions forçades i altres semblants no perjudicaran l'estètica del conjunt, per la qual cosa no sobresortiran dels plans de façanes, i estaran integrats compositiuament en elles, sense produir distorsions, havent d'emmarcar-se adoptant solucions d'aspecte tradicional.

IV. Resta de disposicions.

Article 94. Modificació de façanes.

1. Podrà procedir-se a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic.

2. La modificació de façanes en plantes baixes requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant en el que afecta disseny, com en materials i solució constructiva.

3. En totes aquelles edificacions existents en què es realitzin obres de reforma o ampliació que superin el cinquanta (50) per cent de la superfície construïda existent, on es detectés una alteració de la façana original, s'haurà d'actuar sobre ella per tornar-la al seu estat primitiu. En qualsevol cas l'ampliació haurà d'ajustar-se a la normativa d'estètica de les edificacions, que se li apliqui.

Article 95. Limitacions a la publicitat exterior i al disseny de locals comercials.

1. L'execució d'un local comercial en un edifici de nova planta o en un existent no podrà anar en contra de la normativa d'estètica de les edificacions, continguda en aquesta capítol, ni, si és un edifici que formi part del patrimoni de les contingudes en el capítol IV.

2. Els aparadors i portes d'accés de locals comercials podran resoldre's amb fusteria de fusta o sense fusteria, mitjançant làmines de vidre temperat, quedant expressament prohibit l'ús de fusteria d'acer inoxidable o d'alumini sense pintar. Podran col·locar-se com a tancaments de seguretat la persiana enrotllable diàfana pintada, situant el corró a l'interior de la façana de manera que no s'interrompi el pla continu d'aquesta, o mitjançant tancament de ballesa pintada. Així mateix podrà resoldre's el dit tancament mitjançant portes de fusta tradicionals sobreposades a la façana amb un sortint màxim de sis (6) centímetres.

3. Es mantindrà en tots els casos el pla continu de la façana, tenint present que:

a) No ha de quedar interrompuda per marqueria ni per cap element sòlid (rètols, etc.). S'exceptuen les lletres sobre el pla de façana.

b) No s'admetran elements afegits la finalitat dels quals sigui la d'unificar buits en planta baixa, havent de conservar el caràcter individualitzat dels mateixos.

c) Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposades, havent d'atenir-se al mateix tractament que la resta de la façana.

d) No s'autoritzen les marquesines.

4. Els rètols han de quedar completament embeguts en els buits de l'aparador o de l'accés, amb una volada màxima de sis (6) centímetres. Havent de complir així mateix:

a) L'altura màxima del rètol seran quaranta (40) centímetres.

b) Els elements d'il·luminació del rètol en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres.

c) La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent ni mòbil i la font d'il·luminació no podrà quedar vista en cap cas, havent d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol mena d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

d) Es permetran rètols dels tipus següents:

- Lletres soltes de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana. En aquest últim cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de façana.

- Lletres pintades o enregistrades sobre bastidor de vidre, fusta o xapa de

ferro colat.

- Lletres pintades o enregistrades sobre el vidre de l'aparador.

- Lletres soltes de llautó o fusta adossades al vidre de l'aparador.

- Lletres lluminoses de tub de gas, de diàmetre de secció inferior a un centímetre.

e) Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

5. S'autoritzen l'existència de tendals de lona de carcassa mòbil, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana i segons les condicions següents:

a) No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada en els que no existeixin voreres.

b) Els tendals que puguin instal·lar-se en façanes en planta baixa estaran en tots els seus punts a una altura mínima de dues coma cinquanta (2'50) metres sobre la rasant de la vorera o via per als vianants. El seu vol serà tal que cap punt pugui resultar situat a distància inferior a vuitanta (80) centímetres de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la vorera, sense sobrepassar els dos (2) metres i respectant en tot cas l'arbratge.

c) Els tendals que s'instal·lin en façanes de plantes pis no podran excedir en el seu vol més de zero coma vint (0'20) metres de les volades permeses.

d) En l'obligatòria petició de llicència municipal per a la seva instal·lació, hauran d'aportar-se els documents subscrits pel propietari de l'edifici que garanteixin la seva conformitat a l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació i color.

e) Només s'admetran colors ocre i blanc cru; no permetent-se la inserció de dibuixos, rètols ni franges d'un altre color.

6. Respecte a la utilització exterior d'elements publicitaris, es prohibeix la instal·lació de:

a) Aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública.

b) Tanques publicitàries en tot el terme municipal.

Capítol VII. Normes de composició interior de l'edificació.

I. Habitatges.

Article 96. Escalles interiors.

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

Article 97. Il·luminació i ventilació directa.

1. Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. No obstant això, aquesta condició serà obligatòria en totes les dependències distintes de vestíbul, rebostos, cambres higièniques, habitacions trasters o d'armaris i circulació.

2. La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, sent necessari que enfront de cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo. Si aquests porxos estan tancats per tres dels seus costats la profunditat dels mateixos serà com a màxim igual a la seva amplària.

3. Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de paret mitgera una distància mínima de zero coma seixanta (0'60) metres.

4. Quan el safareig es ventila des de la via pública o espai lliure públic o privat s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió des de l'exterior de la roba estesa.

5. Quan en una dependència es projecti un estrenyiment d'aquesta contigu al seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat del dit estrenyiment com a màxim serà igual a la seva amplària.

6. Perquè qualsevol dependència pugui ventilar-se i il·luminar-se des d'una penetració - o entrant de l'espai no edificat respecte a la línia de façana - serà tal que la relació entre la longitud del front sobre el qual se situa el buit i la profunditat de la dita penetració, mesurada des del pla de façana, haver de ser major o igual a un (1), sense perjudici del que disposa l'apartat 2 de l'article corresponent a llums rectes d'il·luminació i ventilació.

Article 98. Patis de llums.

1. L'altura dels patis es mesurarà des del seu paviment fins a la vora més alta de la cornisa, ampit o rematada massissa del parament que suposi almenys dos terços (2/3) de la longitud del perímetre del pati.

2. Als patis de 1a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a tres (3) metres. Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati d'aquesta categoria qualsevol dependència de l'habitatge.

3. Als patis de 2a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres. Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati d'aquesta categoria exclusivament les dependències següents: vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte la galeria, així com l'escala comuna a diversos habitatges.

4. En els badius s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a zero coma seixanta (0'60) metres. Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un badiu únicament les dependències següents: vestíbul, rebost, habitació traster o d'armaris i circulació.

5. Els cercles inscripibles no podran quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple conduccions.

6. Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja amb paviment impermeable dotat d'un desguàs amb sifó capaç per a recollida de les aigües pluvials i de neteja.

7. Els patis únicament podrà cobrir-se amb materials totalment translúcids sempre que es deixi una obertura perifèrica lliure sense tancament de cap classe entre les parets del pati i la claraboia que tingui una superfície igual o superior a una coma dos (1'2) vegades la superfície del pati.

8. Els patis podran ser mancomunats, o sigui que podran ser comuns als volums de dos immobles confrontants, a fi de complimentar les dimensions mínimes exigides. La constitució de la mancomunitat haurà d'establir-se constituint, mitjançant escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles en el Registre de la Propietat.

9. Quan es pretenguin realitzar obres en edificis existents, els patis del qual no compleixin les anteriors condicions, només s'admetran les dites obres si, entre d'altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui mitjançant l'increment de la superfície dels buits, la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica. A més d'això, si l'obra és d'una ampliació que suposi una prolongació del pati, aquesta haurà llavors d'ajustar-se als punts anteriors.

Article 99. Llums rectes d'il·luminació i ventilació.

1. S'anomena llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit al menor dels segments que, sent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

2. Als patis de 2a categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. En tots els casos restants (patis de primera categoria, penetracions en façana,...) seran com a mínim de tres (3) metres.

Article 100. Ventilació de cambres higièniques.

1. L'àrea dels buits de ventilació directa de banys i lavabo, no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0'25) m².

2. Si no pot dotar-se a aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte, amb una dimensió mínima de 112 cm², independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

La sortida del conducte a l'exterior haurà de complimentar allò que s'ha indicat en l'article corresponent d'evacuació de fums, bafis i gasos de la Secció V de Dotació de Serveis d'aquest capítol.

Article 101. Evacuació de fums, bafis i gasos de cuines.

En totes les cuines s'instal·larà un conducte vertical d'extracció de fums, així com un altre conducte de bafis i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas quan no es prevegi la dita instal·lació en un safareig-estenedor de tipus porxe. En ambdós casos ventilaran directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

La sortida del conducte a l'exterior haurà de complimentar allò que s'ha indicat en l'article corresponent d'evacuació de fums, bafis i gasos de la Secció V de Dotació de Serveis d'aquest capítol.

II. Locals.

Article 102. Dimensions dels locals comercials.

1. L'altura mínima lliure dels locals serà de dues coma cinquanta (2'50) metres, que podrà reduir-se a dues coma deu (2'10) metres a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment per personal o públic i dues coma trenta (2'30) metres en zones de serveis sanitaris.

2. Els locals industrials tindran una altura mínima de tres (3) metres.

Article 103. Accessibilitat dels locals comercials.

1. Els locals comercials no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, a excepció de la del titular.

2. Als edificis de nova planta amb ús d'habitatges, els locals comercials hauran de disposar d'accessos i escales independents.

3. Quan la cota del paviment del local sigui inferior a la rasant en el punt d'accés des de la via pública, l'entrada haurà de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres, comptats des de la línia inferior de la llinda des de la rasant de la vorera; el desnivell se salvarà mitjançant escala que deixi una meseta d'un (1) metre d'ample com a mínim a nivell del batent on pugui efectuar-se el gir de la porta.

4. Només s'admetrà un local comercial en soterrani quan constitueixi una unitat amb el local de la planta immediata superior i disposi dels elements de ventilació requerits.

5. S'aplicaran les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 96/1994, de 27 de juliol, de les IB o norma que ho substitueixi o modifiqui.

Article 104. Il·luminació i ventilació dels locals comercials.

1. Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o ben forçada mecànicament.

2. En les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local comercial d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical

d'extracció de fums, directament a l'exterior per sobre de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

3. Les sortides a l'exterior dels conductes corresponents als dos punts anteriors hauran de complimentar allò que s'ha indicat en l'article corresponent d'evacuació de fums, bafis i gasos de la Secció V de Dotació de Serveis d'aquest capítol.

Article 105. Serveis higiènics.

1. El nombre i capacitat dels serveis higiènics dels locals vindrà regulat en funció de l'ús propi del local pels Organismes competents en la matèria. Hauran de complir amb les condicions de ventilació establertes per als dels habitatges.

2. Els locals de qualsevol ús indeterminat en què no s'instal·li excusat, hauran de dotar-se obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

III. Zones comunes dels edificis.

Article 106. Vestíbuls.

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

2. En els vestíbuls d'entrada d'edificis d'habitatges plurifamiliars no s'instal·laran locals comercials ni industrials, ni es permetrà a través d'ells l'accés del públic ni de mercaderies a què poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

Article 107. Circulació.

En tot el recorregut d'accés comú als habitatges o locals des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per paraments i altres elements tindran un ample mínim d'un coma vint (1'20) metres i permetran el pas sense retrocés fins i tot sobre les baranes d'un rectangle horitzontal de dos per zero coma setanta (2 X 0'70) metres.

Article 108. Escala.

1. L'ample mínim de l'escala es fixa en un (1) metre. L'altura de l'escala, mesurada verticalment en cada punt, no serà inferior a dues coma vint (2'20) metres.

2. Els replanells que donin accés a locals o habitatges tindran una amplària mínima d'un coma vint (1'20) metres, i en cas contrari, la dita amplària no serà inferior a la de l'escala. No s'admetran replanells partits. Entre replanells existiran, almenys dos (2) altures d'escaló, però mai més de setze (16).

3. Els escalons de qualsevol escala l'ús dels quals no sigui estrictament privat compliran les condicions següents:

a) La suma de la longitud de l'empremta més el doble de l'altura de la contraempremta estarà compresa entre seixanta-dos (62) i seixanta-sis (66) centímetres.

b) L'empremta mínima serà de vint-i-sis (26) cm. i la contraempremta màxima de dinou (19) cm.

c) En cada tram tots els esglaons seran d'iguals dimensions.

4. La distància mínima dels buits d'accés a locals, habitatges o ascensors a entrega o arrancada dels trams d'escala serà com a mínim de vint (20) centímetres.

5. L'altura mínima de la barana en trams i replanells serà d'un (1) metre.

Article 109. Il·luminació i ventilació d'escales.

1. Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació directa, que es podrà realitzar des de la via pública, espai lliure públic o privat, o pati de 1a o 2a categoria, directament o a través d'un porxo.

2. En cada planta existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m². A la planta baixa aquesta condició no serà obligatòria, encara que sí aconsellable.

3. Es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernaris. 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 un ample mínim de vuitanta (80) centímetres. En els casos en què la il·luminació i ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escales situat al terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclouï a la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre haurà de preveure's 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'aquest.

Article 110. Aparells elevadors.

1. Als edificis d'ús públic i als edificis d'habitatges en què es decideixi la instal·lació d'un ascensor, se li aplicaran les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 96/1994, de 27 de juliol, de les IB o norma que el substitueixi o modifiqui.

2. La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal. L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efecte fins tant el peti-

cionari 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 normes de seguretat especificades en la reglamentació.

3. En la mateixa planta i fronteris a la cambra màquines, tant si està ubicat en la part superior del recorregut com en la inferior, no podran construir-se locals destinats a habitatge, tret que la dita cambra s'insonoritzi de forma tal que no transmeti sorolls superiors a quinze decibels (15 db), als habitatges annexos.

IV. Aparcaments.

Article 111. Aparcaments.

1. La present ordenança regula la reserva d'espais destinats a aparcaments no oberts a l'ús públic, de vehicles automòbils de tipus turisme.

2. En les edificacions de nova planta serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament, quan el solar tingui una superfície igual o superior a dos-cents cinquanta (250) m² i en ell es pugui inscriure un cercle de deu (10) metres de diàmetre.

Article 112. Nombre de places a reservar.

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

a) Turístic: S'estarà a allò que s'ha previst en la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada cinc (5) places turístiques (hotels, apartaments turístics, etc.).

b) Residencial: Una plaça per habitatge o per cada cent vint (120) m².

c) Comercial: Una plaça per cada setanta-cinc (75) m².

d) Administratiu: Una plaça per cada setanta-cinc (75) m².

e) Restants usos. Una plaça per cada cent (100) m².

2. En el cas en què en un mateix edifici existeixin diversos usos per trobar el nombre de places a reservar se sumaran el nombre de places que resultin de cada ús inclosos els respectius decimals.

3. Totes les referències a superfícies contingudes en aquest article han d'entendre's com a superfícies construïdes, incloent-se no sols les superfícies ocupades per l'activitat sinó així mateix la totalitat de les annexes a aquesta: serveis, magatzems, espais de circulació, porxos, etc.

Article 113. Situació dels aparcaments.

Els aparcaments es constituïran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semi soterrani. En el tipus d'edificació extensiva les places d'aparcament es podran situar a l'aire lliure en àrees no edificables del solar, en aquest cas hauran de ser protegides de la insolació mitjançant pèrgoles cobertes amb vegetació o mitjançant arbratge.

Article 114. Determinacions de disseny.

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

Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits del citat rectangle. En el rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

El disseny del garatge es realitzarà de forma tal que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres o moviments.

2. 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 (4) metres estarà proveïda d'accionament per comandament a distància. La seva amplària mínima serà de dues coma cinquanta (2'50) metres.

3. Rampes. El pendent màxim serà del vint-i-cinc per cent (25%). Entre plans de distint pendent hauran de realitzar-se corbes d'acord.

4. Altura lliure. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dues coma vint (2'20) metres que no es podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt per canalització, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en els fons de les places, que podrà reduir-se a un coma setanta-cinc (1'75) metres d'altura, amb un ample màxim de seixanta (60) centímetres. En les rampes l'altura lliure vertical mínima serà de dues coma vint (2'20) metres en tots els seus punts.

5. Evacuació de líquids. En cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua i líquids.

6. Protecció contra incendis. Serà d'obligat compliment la Norma Bàsica de Condicions de protecció contra incendis als edificis NBE-CPI/96 o qualsevol altra que la substitueixi.

Article 115. Passos per a entrada de vehicles.

1. Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voreres es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del quinze per cent (15%) i donant a aquesta la forma de qual convenien. El paviment de la vorera dels dits passos de vehicles es realitzarà amb enllosats de pedra amb resistència suficient per suportar el pas de vehicles.

2. Es prohibeix expressament reomplir d'una manera permanent de formigó o un altre material el rierol de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs o altres sistemes.

3. Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, hauran d'adaptar-se a les normes assenyalades.

V. Dotació de serveis.

Article 116. Dotació d'aigua potable.

1. Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure a què dona front la parcel·la serà obligatòria la connexió a aquesta.

2. En tot edifici de nova planta, així com en els existents quan es reformin mitjançant projecte d'obra major, es disposarà d'un comptador d'aigua per a cada local a més dels corresponents a cadascun dels habitatges, devent la instal·lació de lampisteria estar dotada de mitjans de baix consum i dispositius d'estalvi d'aigua. El recinte de mesurament o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua se situarà en un lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. En cas de situar-se en façana la seva porta serà de persiana mallorquina. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

3. En tot edifici de nova planta es disposarà d'un aljub amb una reserva mínima d'un (1) m³ per habitatge o per cada cent (100) m² d'edificació residencial. Per a usos distints del residencial serà d'un (1) m³ per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts, sense que sigui computable a l'efecte la superfície de garatge.

4. En el cas de permetre's el subministrament mitjançant aljub, per no existir possibilitat de connexió a la xarxa general, la reserva serà com a mínim de deu (10) m³ per habitatge o per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a un altre ús.

5. La distància mínima de l'aljub a paret mitgera serà de cinc (5) metres i a pous absorbents de deu (10) metres. Aquestes distàncies es mesuraran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub fins a la vora interior del pou absorbent o fins a la mitgera, entre els seus punts més pròxims.

En el cas de solars de poca amplària s'ubicarà sobre l'eix del solar. En el cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte a parets mitgeres.

Article 117. Instal·lació d'aigua calenta.

En edificis de nova planta i en obres de reforma, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta en tots els aparells sanitaris destinats a la higiene i lavabo de les persones, així com en els utilitzats per a la neteja domèstica.

Article 118. Sanejament.

1. Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure a què dona front la parcel·la serà obligatòria la connexió a aquesta.

2. Quan no existeixi xarxa general serà obligatori l'ús d'estacions depuradores i la utilització de l'afluent per a reg de la finca o parcel·la, sempre que les condicions edafològiques, geològiques, sanitàries i tècniques ho permetin. Es prohibeix que les aigües residuals generades puguin ser abocades en pous negres o rases filtrants.

Article 119. Aigües pluvials.

1. En tot edifici de nova planta que es projecti amb una superfície d'espai lliure d'edificació en la parcel·la que sigui superior a cent (100) m², haurà de preveure's un aljub que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables.

2. La dimensió mínima del dit aljub serà de cinc (5) m³ per cada cent (100) m² de superfície d'espai lliure de parcel·la. En cap cas la dimensió obligatòria serà superior a trenta (30) m³.

3. En els casos en què no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials segons el punt primer, així com en el cas que part d'aquestes aigües no es condueixin a aquest, el desguàs de les baixants es farà en revestiments que les condueixin, en cas d'existir, al clavegueram destinat a recollir la dita classe d'aigües.

4. De no existir clavegueram de recollida d'aigües pluvials enfront de l'immoble de què es tracti, hauran d'evacuar-se a la calçada pública, i en el cas que existeixi vorera, per sota d'aquesta la fins a la cuneta.

Article 120. Instal·lacions lligades a l'energia.

Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma, comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos a què es destinin, ben connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica o ben alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

Article 121. Serveis de telecomunicacions.

1. Tots els edificis de nova construcció i destí distint del d'habitatge unifamiliar hauran de construir-se amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors a aquest, amb independència que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.

2. S'estarà al compliment del Reial Decret Llei 1/1998 de 27 de Febrer, sobre Infraestructures Comunes de Telecomunicació.

Article 122. Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat.

1. En tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'eva-

cuació forçada de bafis i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació semblants, encara que la dita sortida tingui caràcter provisional.

2. Les xemeneies o conductes de fums, bafis, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes un (1) metre per sobre de la cunbrera o de qualsevol altra construcció situada a menys de vuit (8) metres, ja sigui del propi edifici o d'altres veïns.

VI. Condicions tècniques.

Article 123. Parets mitgeres.

1. Els elements mitgers de tancament, que no suposin edificació, es podran situar sobre l'eix de paret mitgera, sempre que existeixi acord entre les propietats confrontants.

2. Els murs perimetrals d'edificació, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, se situaran sempre al terreny propi, pel cap alt adossats a l'eix de paret mitgera o límit respecte a la via o espai públic.

Les parets pròpies adossades a eixos mitgers, hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

Article 124. Protecció contra la humitat.

Tota habitació haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. A aquest fi, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i la resta de punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, estaran degudament impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per complir la seva funció fins i tot en terreny saturat d'aigua.

Article 125. Construcció de voreres.

1. La construcció de la vorera tocant a 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 suposa la col·locació del paviment, a base d'enllosat de pedra natural, i la de la corresponent vorada de pedra calcària.

2. Per a la construcció de la vorera serà preceptiva la prèvia ordre de l'Autoritat Municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

En atorgar llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

3. No podrà estendre's el certificat municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracta.

4. Tret que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voreres anirà a càrrec de l'Ajuntament.

Capítol VIII. Normes reguladores dels usos.

I. Disposicions generals.

Article 126. Objecte.

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

Article 127. Estructura general dels usos.

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

1. Segons la seva assignació urbanística:

a) Ús Global: És el genèric, englobant cadascun d'ells altres de caràcter més detallat.

b) Ús Detallat: És l'establert amb caràcter més detallat.

2. Segons la seva titularitat:

a) Usos de Domini Públic: Són els usos que posseeixen titularitat pública.

b) Usos de Domini Privat: Són els usos que posseeixen titularitat privada.

4. Segons la seva compatibilitat:

a) Ús Permès: És aquell que s'autoritza de forma alternativa per a cadascuna de les zones.

b) Ús Condicionat: És aquell que està subjecte a una autorització prèvia basant-se en el compliment d'uns requisits legals.

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

Article 128. Classificació d'usos.

Als efectes del que disposa aquestes Normes, els usos es classifiquen segons s'indica en el quadre següent:

Sòl / Globals / Detallats

Urbà / Residencial / 1.-Habitatge Unifamiliar. 2.-Habitatge Plurifamiliar.

3.-Turisme d'Interior. 4.-Hoteler.

5.-Magatzems. 6.-Tallers.

7.-Serveis / 7.-Administratiu. 8.-Comercial. 9.-Recreatiu

10.-Soci - Cultural - Religiosos. 11.-Escolar. 12.-Administratiu-Institucional. 13.-Esportiu. 14.-Infraestructures.

15.-Vials i Aparcaments

16.-Espais lliures públics.

17.-Espais lliures privats.

Rústic / Sector Primari / 1.-Activitats Extensives

2.-Activitats Intenses

3.-Activitats Complementàries

4.-Indústria Transformació Agrària

5.-Equipaments sense construcció

6.-Resta Equipaments

7.-Infraestructures

8.-Habitatge Unifamiliar Aïllat

9.-Protecció i Educació Ambiental

II. Usos en sòl urbà.

Article 129. Ús global residencial.

1. Definició de l'ús global: És l'ús corresponent a l'allotjament.

2. Classificació i definició dels usos detallats:

1.- Habitatge Unifamiliar: És la que alberga una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de la via o espai públic.

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

3.- Turisme d'Interior: Comprèn les activitats a desenvolupar en una edificació existent que s'adequa i complimenta allò que s'ha indicat amb tal definició per la normativa turística establerta a l'efecte, per poder desenvolupar tal activitat turísticoreidencial.

4.- Hoteler: Activitats destinades a la residència ocasional i transitòria. S'inclouen en aquest ús, els hotels, hostals, pensions, apartaments turístics, etc.

Article 130. Ús global industrial.

1. Definició de l'ús global: És el corresponent a la transformació, reparació i magatzematge de matèries i productes elaborats.

2. Classificació i definició dels usos detallats:

5.- Magatzems: És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies.

6.- Tallers: Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintoreries i semblants.

Article 131. Ús global de serveis.

1. Definició de l'ús global: Activitats destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics o monetaris.

2. Classificació i definició dels usos detallats:

7.- Administratiu: Activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc.

8.- Comercial: Comprèn les activitats així definides en l'art. 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97).

9.- Recreatiu: Activitats que també es realitzen en establiments d'ús públics, com són les integrades en el sector de la restauració i les destinades a l'esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen també en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

Article 132. Ús global d'equipaments.

1. Definició de l'ús global: Activitats destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, tals com les socials, culturals, religioses, educatives, esportives, d'oci i de l'administració, etc.

2. Classificació i definició dels usos detallats:

10.- Soci - Cultural - Religiosos: Activitats de tipus social, cultural o religioses destinades tant a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i la investigació, les activitats socioculturals, de relació o associació, com a les activitats destinades al culte religiós, incloses les lligades a aquest i a les formes de vida associativa religiosa, així com totes les activitats complementàries de la principals ciutats.

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

12.- Administratiu - Institucional: Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració Local.

13.- Esportiu: Activitats d'ús públic o privat destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física.

14.- Infraestructures: Corresponent a les activitats destinades a les infraestructures i xarxes i serveis de la població, tals com artèries de reg d'aigua depu-

rada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials, pous de captació d'aigua, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, i els semblants a tots els anteriorment citats. Així mateix inclou les estacions de servei o gasolineres que comptin amb les autoritzacions preceptives a aquest tipus d'establiments.

La zona dibuixada com a tal al Sòl Urbà queda limitada a l'ús actual, impedit-se qualsevol altre ús dins els compresos en els detallats incompatible amb la classe de sòl en què s'ubica.

En els ubicats en Sòl Rústic es podran ubicar dotacions o serveis que per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.) sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans. No obstant això, haurà de complir-se la normativa que li sigui d'aplicació.

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

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

Article 133. Ús global de xarxa viària.

1. Definició de l'ús global: Comprèn les activitats que s'exerceixen en els espais reservats al trànsit de persones i vehicles, així com l'estacionament dels segons en les àrees regulades a l'efecte. Així mateix, comprèn els espais i activitats destinats a assegurar el desenvolupament i funcionament de les xarxes dels sistemes infraestructurals.

Els aparcaments privats de vehicles de turisme, que són els espais de les parcel·les destinats amb aquest fi, situats tant a l'interior com a l'exterior de l'edificació, tant els de caràcter obligatori com els voluntaris, van lligats a l'ús detallat de la parcel·la a la qual donen servei, d'acord amb la regulació continguda en el capítol VII.

2. Classificació i definició de l'ús detallat:

15.- Vials i Aparcaments: El règim d'usos vindrà a més a més determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i en els seus desenvolupaments reglamentaris; per les disposicions de CIM a les vies de la seva competència, i per quantes ordenances, disposicions i reglaments s'apliquin.

Article 134. Ús global d'espais lliures.

1. Definició de l'ús global: Comprèn els espais lliures d'edificació destinats a l'esplai, esbarjo i repòs de la població.

2. Classificació i definició dels usos detallats:

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

17.- Espais lliures privats: Àrees enjardinades o no, de domini privat, classificades així específicament per les NN.SS. o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

II. Usos en sòl rústic.

Article 135. Ús global del sector primari.

1. Definició de l'ús global: Es classifiquen en aquest grup les activitats del sector primari relacionades amb les explotacions agrícoles, ramaderes, forestals i semblants, així com les de caràcter complementari.

2. Classificació i definició dels usos detallats: Les definicions són les que figuren en la matriu d'ordenació del sòl rústic del DOT

- 1.- Activitats Extensives.
- 2.- Activitats Intensives.
- 3.- Activitats Complementàries.

Article 136. Ús global del sector secundari.

1. Definició de l'ús global: Es classifiquen en aquest grup les activitats del sector secundari relacionades amb les explotacions agrícoles.

2. Classificació i definició dels usos detallats: Les definicions són les que figuren en la matriu d'ordenació del sòl rústic del DOT

4- Indústria Transformació Agrària.

Article 137. Ús global d'equipaments.

1. Definició de l'ús global: Es classifiquen en aquest grup les activitats d'equipaments en general però per ser ubicats en sòl rústic.

2. Classificació i definició dels usos detallats: Les definicions són les que figuren en la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT

- 5-Equipaments sense construcció.
- 6.- Resta equipaments.

Article 138. Ús global d'altres usos.

1. Definició de l'ús global: Es classifiquen com a tal la resta d'usos que es poden ubicar en aquest sòl.

2. Classificació i definició dels usos detallats: Les definicions són les que figuren en la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT

- 7- Infraestructures.
- 8.- Habitatge Unifamiliar Aïllat.
- 9.- Protecció i Educació ambiental:

Capítol IX. Normes en sòl urbà.

I. Àmbit d'aplicació.

Article 139. Àmbit d'aplicació.

Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions corresponent a aquesta classe de sòl. Constitueixen el Sòl Urbà les àrees classificades com a tals i que vénen delimitades i dibuixades en els plans d'ordenació a escala 1:5.000.

Article 140. Zones.

Al sòl urbà s'estableixen les zones següents:

1. Zona Conjunt Històric: consta de tres qualificacions detallades
 2. Zona Intensiva: consta de quatre qualificacions detallades.
 3. Zona Extensiva: consta de quatre qualificacions detallades.
 4. Zones Especials: consta de set qualificacions detallades.
 5. Zona d'Espais Lliures: consta de dues qualificacions detallades.
- II. Ordenances particulars de les zones en sòl urbà.

Article 141. Ordenances particulars zona Conjunt Històric.

1. Descripció: L'ordenança comprèn tota l'àrea delimitada en l'expedient de declaració de Conjunt Històric Artístic de l'any 1983. Les edificacions ocupen pràcticament tota la parcel·la.

2. Zones:

Zona (1) / Tipus d'edificació / Parcel·la mínima (m2) / Façana mínima (m.) / Edificabilitat màxima (m3/m2) / Aprofitament màxim (m2/m2) / Ocupació màxima (%) / Nombre de plantes (núm.) / Altura màxima reguladora (m.) / Altura màxima total (m.) / Separació mínima a vies i àrees públiques (m.) / Separació mínima a límits (m.) / Separació mínima entre edificis (m.) / Índex residencial (hab/m2 par) / Usos permesos (2)

CH-1 / Entre mitgeres / (3) / (3) / (3) / (3) / (3) / 3 (4) / (3) / (3) / — / — / — / 1/75 / 1-2-3-5-6-7-8-9-10-12-14-17-14-17

CH-2 / Entre mitgeres / (3) / (3) / (3) / (3) / (3) / 2 / (3) / (3) / — / — / — / 1/100 / 1-2-3-5-6-7-8-9-10-12-14-17-14-17

CH-3 / Entre mitgeres / 100 / 6,00 / 6,00 (5) / 2,00 (5) / 100 / 2 / 6,50 / 9,00 / — / — / — / 1/100 / 1-2-3-5-6-7-8-9-10-12-14-17-14-17

(1).- Per a les zonificacions CH-1 i CH-2 s'estarà al contingut de l'articulat corresponent a la regulació de la protecció arquitectònica ambiental del capítol IV. Per a la zonificació CH-3 s'estarà al contingut de l'articulat corresponent a la regulació dels edificis sense interès i dels solaris, també del capítol IV.

(2).- Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Residencial / Habitatge unifamiliar / 1

* / Habitatge plurifamiliar / 2

* / Turisme d'interior / 3

* / Hoteler / 4

Industrial / Magatzems / 5

* / Tallers / 6

Serveis / Administratiu / 7

* / Comercial / 8

* / Recreatiu / 9

Equipaments / Sociocultural-religiós / 10

* / Escolar / 11

* / Administratiu institucional / 12

* / Esportiu / 13

* / Infraestructures / 14

Xarxa viària / Vials i aparcaments / 15

Espais lliures / Espais lliures públics / 16

* / Espais lliures privats / 17

(3).- L'existent.

(4).- L'altura lliure interior de la segona planta (tercer nivell) en línia de façana serà com a màxim de dos (2) metres, podent a partir d'aquesta i amb el pendent màxim d'inclinació de coberta permesa anar augmentant la dita altura lliure cap a l'interior.

(5).- Amb una profunditat màxima edificable de 12 metres des de l'alineació del carrer.

Article 142. Ordenances particulars Zones Intensives.

1. Descripció: Aquesta ordenança és aplicable a les zones perifèriques al Conjunt Històric. L'ordenança varia des d'una edificació entre mitgeres amb alineació a vial fins a l'aïllada, així com a l'ordenació que es disposi per mitjà d'Estudi de Detall a la zona Intensiva 4.

2. Zones:

Zona / Tipus d'edificació / Parcel·la mínima (m2) / Façana mínima (m.) / Edificabilitat màxima (m3/m2) / Aprofitament màxim (m2/m2) / Ocupació màxima (%) / Nombre de plantes (núm.) / Altura màxima reguladora (m.) / Altura màxima total (m.) / Separació mínima a vies i àrees públiques (m.) / Separació mínima a límits (m.) / Separació mínima entre edificis (m.) / Índex residencial (hab/m2 par) / Usos permesos (1)

IN-1 / Entre mitgeres / 100 / 6,00 / 6,75 (2) / 2,25 (2) / 100 / 3 (3) / 9,00 (3)(4) / 11,50 (3) / — / — / — / 1/100 / 1-2-3-5-6-7-8-9-10-14-17-14-17

IN-2 / Entre mitgeres / 150 / 6,00 / 6,00 (2) / 2,00 (2) / 100 / 2 / 6,50 / 9,00 / — / — / — / 1/150 / 1-2-3-5-6-7-8-9-10-14-17-14-17

IN-3 / Mixta (6) / 200 / 8,00 / 3,00 / 1,00 / 60 / 2 / 6,50 (10) / 9,00 (10) /

(7) / — (6) / 2 / 1 (8) / 1-3-5-6-7-8-9-10-14-1717

IN-4 / (9) / 200 / 8,00 / 3,00 / 1,00 / 60 / 2 / 6,50 / 9,00 / (9) / (9) / (9) / 1

(8) / 1-7-8-9-10-14-17

(1).- Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Residencial / Habitatge unifamiliar / 1

• / Habitatge plurifamiliar / 2

• / Turisme d'interior / 3

• / Hoteler / 4

Industrial / Magatzems / 5

• / Tallers / 6

Serveis / Administratiu / 7

• / Comercial / 8

• / Recreatiu / 9

Equipaments / Sociocultural-religiós / 10

• / Escolar / 11

• / Administratiu institucional / 12

• / Esportiu / 13

• / Infraestructures / 14

Xarxa viària / Vials i aparcaments / 15

Espais lliures / Espais lliures públics / 16

• / Espais lliures privats / 17

(2).- Amb una profunditat màxima edificable de 12 metres des de l'alineació del carrer.

(3).- Per a noves edificacions o substitucions de les existents el núm. de plantes serà de 2. Les altures màximes reguladora i total seran de 6,50 i 9,00 metres, respectivament.

(4).- L'altura lliure interior de la segona planta (tercer nivell) en línia de façana serà com a màxim de dos (2) metres, podent a partir d'aquesta i amb el pendent màxima d'inclinació de coberta permesa anar augmentant la dita altura lliure cap a l'interior.

(5).- En contacte amb una altra zonificació haurà de recular-se dos (2) metres, excepte quan pugui adossar-se al terreny natural per quedar el nivell d'aquest últim per sobre de la pròpia edificació que es pretén adossar.

(6).- Edificació aïllada o adossada. En el segon cas serà mitjançant acord previ amb el veí. Per a això es redactarà el corresponent Estudi de Detall d'Alineacions determinant l'envoltant del cos principal de l'edificació comuna als dos habitatges, d'acord amb les condicions generals d'estètica i composició de les edificacions.

(7).- L'edificació podrà disposar-se amb la seva alineació coincident amb la del vial o espai públic amb què confronta, o bé de manera reculada respecte a la dita alineació, en aquest cas la reculada mínima serà de dos (2) metres.

(8).- L'índex és de valor absolut respecte a la parcel·la, ja que només es permet l'habitatge unifamiliar.

(9).- S'estarà al resultat de l'Estudi de Detall segons allò que s'ha indicat en els punts 5 i 7 del present article.

(10).- En la illeta situada davant la plaça pública s'estarà al resultat de l'Estudi de Detall segons allò que s'ha indicat en els punts 6 i 7 del present article.

3. En les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars podran projectar-se aparcaments amb un únic accés de vehicles de forma que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les distintes parcel·les, havent de garantir-se l'accés a cadascun d'aquests.

4. Donada la ubicació d'aquestes zonificacions a l'interior de l'àrea d'Entorn de Protecció del Conjunt Històric, s'haurà de complimentar allò que s'ha indicat en l'article 53.

5. La Zona Intensiva 4 (IN-4) serà ordenada per mitjà d'un Estudi de Detall d'Ordenació de Volums, el qual haurà de tenir present que:

a) S'ha de preservar la visió de les marjades existents, de tal manera que es potenciarà l'edificació en el sentit perpendicular al vial i amb les màximes separacions entre elles. Les separacions entre parcel·les hauran de ser el més lleugeres possibles, impeding els tancaments d'obra que suposin obstacles al fi perseguit.

b) Els espais entre les edificacions hauran d'estudiar-se de tal forma que puguin acollir els distints exemplars arboris d'entitat existents. En cap cas es podran establir terrasses exteriors que desvirtuin o desdibuixin les línies de les marjades existents.

c) Les edificacions podran estendre's perpendicularment sobre dos marjades jugant amb els nivells, fins i tot donant continuïtat descendent a una coberta a una aigua que possibiliti un menor impacte visual en altura.

d) Les 'cumbreras' de les edificacions hauran de quedar per sota de la coronació del mur, situat sobre la siquia, que serveix de sòcol del conjunt històric.

6. La Zona Intensiva 3 (IN-3) ubicada enfront de la plaça pública serà ordenada per mitjà d'un Estudi de Detall d'Ordenació de Volums, a fi de determinar les altures concretes de les edificacions a ubicar en ella de tal manera que es garanteixi que les edificacions no obstaculitzaran la visió des del citat espai públic.

7. Els Estudis de Detall d'Ordenació de Volums exigits, hauran de determinar:

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

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

c) L'altura màxima en metres i el nombre de plantes que té cada part de l'edificació. La dita determinació es podrà realitzar dibuixant un perfil regulador. Tot això sense perjudici del compliment de les altures màximes fixades per les NN.SS.

Article 143. Ordenances particulars Zones Extensives.

1. Descripció: Aquesta ordenança correspon a les zones perifèriques al nucli amb un aprofitament de baixa densitat. Té un caràcter extensiu, sent, en general, la seva tipologia de tipus aïllat i el seu ús principal el d'habitatge unifamiliar.

2. Zones:

Zona / Tipus d'edificació / Parcel·la mínima (m2) / Façana mínima (m.) / Edificabilitat màxima (m3/m2) / Aprofitament màxim (m2/m2) / Ocupació màxima (%) / Nombre de plantes (núm.) / Altura màxima reguladora (m.) / Altura màxima total (m.) / Separació mínima a vies i àrees públiques (m.) / Separació mínima a límits (m.) / Separació mínima entre edificis (m.) / Índex residencial (viv/m2 par) / Usos permesos (1)

EX -1 / Aïllada (2) / 400 / 10,00 / 1,20 / 0,40 / 35 / 2 / 6,00 / 8,50 / 3,00 / 3,00 / 4,00 / 1 (3) / 1-14-17

EX -2 / Aïllada (2) / 400 / 10,00 / 1,20 / 0,40 / 35 / 2 / 6,00 / 8,50 / 3,00 / 3,00 / 4,00 / 1 (3) / 1-7-8-9-10-14-17

EX -3 / Aïllada (2) / 600 / 15,00 / 1,00 / 0,33 / 30 / 2 / 6,00 / 8,50 / 3,00 (4) / 3,00 / 4,00 / 1 (3) / 1-14-17

EX

-4 / Aïllada (2) / 800 / 15,00 / 1,00 / 0,33 / 30 / 2 / 6,00 / 8,50 / 3,00 (4) / 3,00 / 4,00 / 1 (3) / 1-14-17

(1).- Claus d'usos: Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Residencial / Habitatge unifamiliar / 1

• / Habitatge plurifamiliar / 2

• / Turisme d'interior / 3

• / Hoteler / 4

Industrial / Magatzems / 5

• / Tallers / 6

Serveis / Administratiu / 7

• / Comercial / 8

• / Recreatiu / 9

Equipaments / Sociocultural-religiós / 10

• / Escolar / 11

• / Administratiu institucional / 12

• / Esportiu / 13

• / Infraestructures / 14

Xarxa viària / Vials i aparcaments / 15

Espais lliures / Espais lliures públics / 16

• / Espais lliures privats / 17

(2).- Les edificacions podran adossar-se a parets mitgeres previ acord amb el veí amb l'objecte de constituir edificacions aparellades. Per a això es redactarà el corresponent Estudi de Detall d'Alineacions determinant l'envoltant del cos principal de l'edificació comuna als dos habitatges, d'acord amb les condicions generals d'estètica i composició de les edificacions.

(3).- L'índex és de valor absolut respecte a la parcel·la, ja que només es permet l'habitatge unifamiliar.

(4).- La reculada de les parcel·les amb façana a la carretera general serà de cinc (5) metres.

3. Donada la ubicació d'aquestes zonificacions a l'interior de l'àrea d'Entorn de Protecció del Conjunt Històric, s'haurà de complimentar allò que s'ha indicat en l'article 53.

Article 144. Ordenances particulars Zones Especials.

1. Descripció: Aquesta ordenança correspon a una sèrie de parcel·les en Sòl Urbà amb uns usos, existents o previstos, diferenciats respecte dels del seu entorn. Constitueixen aquestes zones primordialment els distints equipaments, com són els municipals diversos, els socials, els escolars, i els esportius; la resta ho constitueixen els establiments públics diversos o específicament hotelers.

2. Zones:

Zona / Tipus d'edificació / Parcel·la mínima (m2) / Façana mínima (m.) / Edificabilitat màxima (m3/m2) / Aprofitament màxim (m2/m2) / Ocupació màxima (%) / Nombre de plantes (núm.) / Altura màxima reguladora (m.) / Altura màxima total (m.) / Separació mínima a vies i àrees públiques (m.) / Separació mínima a límits (m.) / Separació mínima entre edificis (m.) / Índex residencial (hab/par) / Usos permesos (1)

ES-M / Entre mitgeres / 100 / 10,00 / 9,00 / 3,00 / 100 / 3 / 9,00 / 11,50 / — / — / — / 1 (2) / 5-7-8-9-10-12-14-17-14-17

ES-S / Entre mitgeres / 100 / 10,00 / 9,00 / 3,00 / 100 / 3 / 9,00 / 11,50 / — / — / — / 1 (2) / 5-7-8-10-11-14-17-14-17

ES-E / Aïllada / 800 / 20,00 / 1,20 / 0,40 / 35 / 2 / 6,00 / 8,50 / 3,00 / 2,00 / 3,00 / 1 (2) / 5-6-7-10—11-14-17

ES-D / Aïllada / 1000 / 25,00 / 0,45 / 0,15 / 15 / 1 / 4,00 / 6,50 / 3,00 / 3,00 / 3,00 / 1 (2) / 7-9-10-13-14-17

ES-P / Entre mitgeres / 300 / 15,00 / 3,60 / 1,20 / 75 / 2 / 6,00 / 8,50 / —

— / — / — / 1 (2) / 5-7-9-10-14-17-14-17

ES-H / Entre mitgeres / 400 / 15,00 / 2,50 / 0,80 / 75 / 3 / 9,00 / 11,50 /

— / — / — / 1/60 (3) / 4-8-9-10-13-14-17-14-17

(1).- Claus d'usos: Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Residencial / Habitatge unifamiliar / 1

• / Habitatge plurifamiliar / 2

• / Turisme d'interior / 3

• / Hoteler / 4

Industrial / Magatzems / 5

• / Tallers / 6

Serveis / Administratiu / 7

• / Comercial / 8

• / Recreatiu / 9

Equipaments / Sociocultural-religiós / 10

• / Escolar / 11

• / Administratiu institucional / 12

• / Esportiu / 13

• / Infraestructures / 14

Xarxa viària / Vials i aparcaments / 15

Espais lliures / Espais lliures públics / 16

• / Espais lliures privats / 17

(2).- S'admetrà un habitatge annex a l'equipament o establiment.

(3).- S'entén en aquest cas Índex d'Intensitat d'Ús Turístic, o sigui: plaça turística / m2 de parcel·la. No s'admeten habitatges annexos a l'establiment.

3. Quan la intervenció correspongui a una zonificació situada a l'interior de l'àrea d'Entorn de Protecció del Conjunt Històric, s'haurà de complimentar allò que s'ha indicat en l'article 53.

Article 145. Ordenances particulars Zones Espais Lliures.

1. Descripció: Aquesta ordenança correspon a les zones lliures d'edificació al Sòl Urbà, tant de domini privat com a públic. A les zones verdes públiques els hi dota d'una petita edificabilitat a fi de possibilitar en algun cas una petita construcció al servei de la dita àrea.

2. Zones:

Zona / Tipus d'edificació / Parcel·la mínima (m2) / Façana mínima (m.) / Edificabilitat màxima (m3/m2) / Aprofitament màxim (m2/m2) / Ocupació màxima (%) / Nombre de plantes (núm.) / Altura màxima reguladora (m.) / Altura màxima total (m.) / Separació mínima a vies i àrees públiques (m.) / Separació mínima a límits (m.) / Separació mínima entre edificis (m.) / Índex residencial (hab/m2 par) / Usos permesos (1)

Espai lliure públic / Aïllada / — / — / 0,15 (2) / 0,05 (2) / 10 / 1 / 4,00 / 6,50 / — / — / — / 0 / 13-14-15-163-14-15-16

Espai lliure privat / — / — / — / (3) / (3) / (3) / (3) / — / — / (4) / (4) / — / 0 / 17--- / 0 / 17

(1).- Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Residencial / Habitatge unifamiliar / 1

• / Habitatge plurifamiliar / 2

• / Turisme d'interior / 3

• / Hoteler / 4

Industrial / Magatzems / 5

• / Tallers / 6

Serveis / Administratiu / 7

• / Comercial / 8

• / Recreatiu / 9

Equipaments / Sociocultural-religiós / 10

• / Escolar / 11

• / Administratiu institucional / 12

• / Esportiu / 13

• / Infraestructures / 14

Xarxa viària / Vials i aparcaments / 15

Espais lliures / Espais lliures públics / 16

• / Espais lliures privats / 17

(2).- Es podran mantenir i conservar les edificacions existents, d'ús i domini públic, situades sota l'espai lliure.

(3).- Es podran mantenir i conservar les edificacions auxiliars existents, prohibint-se qualsevol mena d'ampliació. Es permetrà així mateix l'adequació del terreny i la construcció de piscines.

(4).- En el cas que els dits espais formin part d'una parcel·la més àmplia, les d'avançades a límits de les edificacions corresponents a la part de la parcel·la que té una altra qualificació es mesuraran des del límit extern de la parcel·la, incloent com a part de la dita distància la franja de l'espai lliure privat intermitja, limitat a que això no suposi invasió del dit espai lliure per part de l'edificació. En cap cas la superfície de l'espai lliure privat podrà computar com a part de l'altra zonificació amb vista a un major aprofitament.

Capítol X. Normes en sòl rústic.

I. Disposicions de caràcter general.

Article 146. Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural.

1. Les edificacions s'ubicaran de forma que es minimitzi l'impacte visual.

2. Sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a aquelles actuacions en què així ho exigeix la legislació vigent, haurà de realitzar-se un estudi justificatiu d'adaptació al

medi físic per a les actuacions en sòl rústic que estiguin condicionades per una declaració prèvia d'interès general.

3. L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la declaració d'interès general. Haurà de recollir-se en ella la justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte a altres alternatives possibles, així com la justificació del compliment de la legislació vigent en tot el que es refereix a protecció del medi ambient i del patrimoni.

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

- Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes amb expressió de la font de subministrament, traçat de les xarxes des del seu origen i el seu dimensionat.

- Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos. Es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aquífers.

- Avaluació dels nivells de producció de sorolls i vibracions, si escau.

- Descripció dels moviments de terra, així com altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic., com a rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.

- Avaluació de les transformacions que poguessin produir-se en els cicles biològics per alteració de la fauna i la flora en el medi preexistent.

- Avaluació de l'impacte visual, produït per la implantació, a l'efecte de la qual podran exigir-se perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte. S'exigirà el corresponent estudi per a qualsevol activitat que impliqui un conreu sota plàstic.

5. L'Ajuntament podrà denegar o condicionar qualsevol actuació que resulti perjudicial per a la imatge del paisatge.

Article 147. Edificacions i instal·lacions auxiliars.

1. S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense poder estar destinades ni condicionades per a l'estada de persones, són necessàries per exercir les activitats vinculades a l'explotació agropecuària de la finca, considerant-se com a tals les contingudes en l'article 2.1 del Decret 147/2002, de la Conselleria d'Agricultura, de 13 de Desembre, sobre activitats vinculades amb el destí i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de conreu.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran de complimentar allò que s'ha indicat en l'article 4 del Decret citat en el punt anterior.

3. Les edificacions seran de planta rectangular amb coberta inclinada a base de teula àrab i a una sola aigua. Els vans tindran una amplària màxima de vuitanta (80) centímetres.

4. Qualsevol altre element que posseeixi volum apreciable, encara que no tingui consideració d'edificació, que no es realitzi mitjançant tècniques constructives tradicionals, especialment estructures de conreus sota plàstic, que pugui produir impacte paisatgístic haurà de ser objecte de llicència contant la documentació corresponent amb un estudi d'avaluació d'impacte ambiental que el minimitzi o elimini, impedit, com a mínim, la seva visió des dels espais públics, ja siguin vies de comunicació, nuclis habitats o la mar.

5. Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran un sòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.

Article 148. Estany i Piscines.

1. Es permetran un estany o dipòsit d'aigua destinat a l'ús agrícola-ramader, annex a la corresponent explotació. Així mateix es permetrà una piscina que haurà de ser annexa a un habitatge unifamiliar, amb un màxim d'una per parcel·la.

2. Seran de planta rectangular i el seu acabat evitarà la distorsió amb l'entorn en què s'ubiqui. En cas de realitzar-se murs de contenció que quedin a la vista el seu tractament exterior haurà d'ajustar-se a allò que s'ha indicat per a aquests. En les parcel·les amb marjades s'estarà a allò que s'ha indicat en l'article corresponent del capítol IV.

Article 149. Encerclat de finques.

1. Tant als límits com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional. Només es requerirà llicència per als encerclats d'obra massissa.

2. Les tanques podran ser de tres classes:

- Massisses, d'altura no superior a un (1) metre, realitzades a base de murs de paret seca de pedra calcària del lloc. Per sobre d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins una altura total de dos (2) metres, sent els seus muntants de fusta, a l'estil tradicional. En zones de tàlveg, on naturalment discorren aigües de vessament, aquestes estaran prou calades per permetre el pas d'aigües pluvials. Es prohibeixen els esquerdejats dels murs, així com la realització d'aquests a base de peces prefabricades o ceràmiques que quedin vistes.

- Tanca a base d'arbustos o arbres sense límit d'altura.

- Filferro o reixeta que no superi els dos (2) metres d'altura, sent els seus muntants de fusta, a l'estil tradicional.

3. Les altures es consideraran en cada punt des del terreny natural. En terrenys inclinats es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que en cap punt del terreny superin en més de zero coma setanta (0'70) metres

les altures assenyalades en l'apartat 2.

4. Entre les reixetes de cercol inferior a 10 x 10 cm i el sòl o els murs d'obra massissa, si escau, haurà de deixar-se una altura lliure de vint (20) centímetres amb la finalitat de no obstaculitzar el pas de la fauna salvatge. Això no s'aplicarà en el cas de tanques d'horts.

5. Les obres de reparació, rescut, ampliació o aixamfranat, etc., en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

6. En executar-se encerclats que donin a la xarxa viària hauran d'excavar-se les cunetes i recular-se de les carreteres allò que s'ha indicat per la legislació vigent i dels camins dos (2) metres respecte del seu eix.

Article 150. Camins.

1. Al Sòl Rústic no es podran obrir camins que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a què serveixen, ni per dotar d'accés a una parcel·la de nova creació. En qualsevol cas les sol·licituds d'obertura de nous camins hauran d'obtenir prèviament la declaració d'Interès General per part de la Comissió Insular d'Urbanisme. L'obertura de nous camins, així com qualsevol obra a realitzar sobre els existents (tals, com a ampliacions de calçada o realització de fermes) estaran subjectes a llicència municipal.

2. Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en una amplària màxima de tres (3) metres, col·locant una conducció de drenatge de vint (20) centímetres de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta, discorrent per sota de l'accés a la finca.

3. Les zones que hagin de pavimentar-se hauran de realitzar-se amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons i utilitzant les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.

II. Ordenances particulars de les zones en sòl rústic.

Article 151. Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció.

1. Descripció: Corresponen a les àrees així definides per les DOT, que inclouen les així definides així mateix per la LEN, així com també els espais naturals protegits declarats per la Llei 4/89 de Conservació d'espècies naturals i de la flora i fauna silvestres, la delimitació de la qual figura en els plans d'ordenació corresponents. Aquestes àrees han d'orientar-se a la conservació, investigació i millora dels recursos naturals.

2. Àrees:

a) Àrees d'Elements Singulares d'Especial Interès (AANP-S), que estan compostes per:

- Àrees de protecció de penya-segats i escarpats: Constituïda per les àrees de territori amb pendent igual o superior al cent per cent (100 %) així com les franges de terreny de deu (10) metres d'amplària ubicades immediatament per damunt i per sota d'elles.

- Àrees de protecció de cims i penyes: Són les àrees constituïdes per elles mateixes i per la franja de territori entorn d'elles dins la qual tots els seus punts tinguin una diferència de cota, respecte a la del cim, menor de vint-i-cinc (25) metres.

b) Àrees d'Alzinars (AANP-E): Corresponen a les àrees així delimitades en el Decret 86/1992, de 18 de novembre, de la Conselleria d'Agricultura sobre delimitació d'àrees d'alzinars protegits.

c) Àrea Costera (AANP-M): Constituïda per l'addició de les dues franges de territori delimitades, la primera per la vora del mar i la línia que conforma la delimitació (provisional) del domini públic marítim-terrestre i la segona, adossada a la primera, la vora interior de la qual sigui la línia paral·lela situada deu (10) metres a l'interior de la corresponent a la cunbrera del penya-segat o vessant que suposi la façana al mar, comptant amb una amplària mínima de cent (100) metres, d'acord amb la Llei de Costes.

3. En les Àrees Costeres (AANP-M) s'hauran de tenir present les limitacions aplicables als sòls afectats per la Llei de Costes, en concret el seu Títol III que regula la utilització del domini públic marítim-terrestre; els articles 24, 25, 27 i 28 que ho fan respecte a la zona de servitud i la Disposició Transitòria quarta relativa a les obres i instal·lacions existents.

4. Paràmetres urbanístics:

Zona / Tipus d'edificació / Parcel·la mínima (m²) / Volum màxim per edifici (m³) / Edificabilitat màxima (m³/m²) / Aprofitament màxim (m²/m²) / Ocupació màxima (%) / Nombre de plantes (núm.) / Altura màxima reguladora (m.) / Altura màxima total (m.) / Separació mínima a vies i àrees públiques (m.) / Separació mínima a límits (m.) / Separació mínima entre edificis (m.) / Índex residencial (hab/par) / Usos permesos (1) / Usos condicionats (1) // Usos prohibits (1)

AANP-S / — / 200.000 (2) / - / - / - / - / - / - / - / - / - / 0 / 1 (5) / - // 7 (7) / 2-3-4-5-6-8-9-9

AANP-E / Aïllada / 200.000 (2) / 600 / 0,003 / 0,001 (3) / 0,001 / 1 / 2,50 / 3,50 / 10,00 (4) / 10,00 / 6,00 / 0 / 1 / 9 (6) // 5-7 (7) / 2-3-4-6-8

AANP-M / Aïllada / 200.000 (2) / 600 / 0,09 / 0,03 (3) / 0,001 / 1 / 2,50 / 3,50 / 10,00 (4) / 10,00 / 6,00 / 0 / 1 / 9 (6) // 3-5-7 (7) / 2-4-6-8

(1).- Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Sector primari / Activitats extensives / 1

* / Activitats intensives / 2

* / Activitats complementàries / 3

Sector secundari / Transformació agrària / 4

Equipaments / Sense construcció / 5

* / Resta / 6

Altres / Infraestructures (a) / 7

* / Habitatge unifamiliar / 8

* / Educació ambiental / 9

(a).- Les infraestructures corresponen a les denominades, segons la definició continguda en les DOT, Petites Infraestructures i Conduccions i Esteses (en aquest cas, exclusivament les enterrades).

(2).- A aquests efectes, es requerirà la parcel·la mínima de la zonificació en què s'ubiqui o pretengui ubicar l'edificació, computant per a això la superfície total de la parcel·la, encara que part d'aquesta tingui una altra zonificació.

(3).- El màxim d'aprofitament per parcel·la serà de 900 m².

(4).- Separació mínima a carreteres: 20 m.

(5).- No es permetrà l'edificació de nova planta.

(6).- Usos condicionats al que estableixi el PTP i transitòriament a les declaracions d'interès general.

(7).- Usos prohibits amb les excepcions que estableixi el PTP i transitòriament amb les de les declaracions d'interès general.

Article 152. Àrees Naturals d'Especial Interès i Rurals d'Interès Paisatgístic.

1. Descripció: Corresponen a les àrees així definides i delimitades per la LEN, encara que posteriorment la Conselleria de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral va realitzar una delimitació més precisa. Per a la identificació de la seva delimitació al territori, aquesta s'ha realitzat recolzant-se en elements situats al terreny tals com carreteres, camins, torrents, marjades, tancaments, etc., que permeten identificar realment la delimitació establerta en els plans d'ordenació corresponents.

2. Àrees:

a) Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI): Aquestes àrees han d'orientar-se a les activitats tradicionals i a aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació, havent de complir així mateix amb una funció de transició cap a les AANP

b) Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP): Aquestes àrees han d'orientar-se a la conservació i millora dels recursos paisatgístics. Amb aquest fi s'han establert dues àrees diferenciades a fi de millor preservar una zona oberta a la visió des dels espais públics dotant-la d'un major grau de protecció, intermig amb el corresponent al del ANEI

3 S'hauran de tenir present les limitacions aplicables als sòls afectats per la Llei de Costes, en concret el seu Títol III que regula la utilització del domini públic marítim-terrestre; els articles 24, 25, 27 i 28 que ho fan respecte a la zona de servitud i la Disposició Transitòria Quarta relativa a les obres i instal·lacions existents.

4. Paràmetres urbanístics:

Zona / Tipus d'edificació / Parcel·la mínima (m²) / Volum màxim per edifici (m³) / Edificabilitat màxima (m³/m²) / Aprofitament màxim (m²/m²) / Ocupació màxima (%) / Nombre de plantes (núm.) / Altura màxima reguladora (m.) / Altura màxima total (m.) / Separació mínima a vies i àrees públiques (m.) / Separació mínima a límits (m.) / Separació mínima entre edificis (m.) / Índex residencial (hab/par) / Usos permesos (1) // Usos condicionats (1) // Usos prohibits (1)

ANEI / Aïllada / 200.000 (2) / 1.500 / 0,09 / 0,03 (3) / 4,00 / 2 / 5,50 / 7,00 / 10,00 (4) / 10,00 / 6,00 / 0 / 1-9 // 2-3-5-7 (6) // 4 (7) / 6-8

ARIP-1 / Aïllada / 100.000 / 1.500 / 0,09 / 0,03 (3) / 4,00 / 2 / 5,50 / 7,00 / 10,00 (4) / 10,00 / 6,00 / 1 / 1-9 // 2-3-5-7 (6) / 8 (6) (8) // 4 (7) / 6

ARIP-2 / Aïllada / 30.000 / 1.500 / 0,09 / 0,03 (3) / 4,00 / 2 / 5,50 / 7,00 / 10,00 (4) / 10,00 (5) / 6,00 / 1 / 1-9 // 2-3-4-5-7 (6) / 8 (6) (8) // 6 (7)

(1).- Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Sector primari / Activitats extensives / 1

* / Activitats intensives / 2

* / Activitats complementàries / 3

Sector secundari / Transformació agrària / 4

Equipaments / Sense construcció / 5

* / Resta / 6

Altres / Infraestructures (a) / 7

* / Habitatge unifamiliar / 8

* / Educació ambiental / 9

(a).- Les infraestructures corresponen a les denominades, segons la definició continguda en les DOT, Petites Infraestructures i Conduccions i Esteses (en aquest cas, exclusivament les enterrades).

(2).- A aquests efectes, es requerirà la parcel·la mínima de la zonificació en què s'ubiqui o pretengui ubicar l'edificació, computant per a això la superfície total de la parcel·la, encara que part d'aquesta tingui una altra zonificació.

(3).- El màxim d'aprofitament per parcel·la serà de 900 m².

(4).- Separació mínima a carreteres: 20 m.

(5).- Es podrà reduir o eliminar la separació al límit mitjançant acord escrit entre els propietaris afectats.

(6).- Usos condicionats al que estableixi el PTP i transitòriament a les declaracions d'interès general.

(7).- Usos prohibits amb les excepcions que estableixi el PTP i transitòriament amb les de les declaracions d'interès general.

(8).- L'ús d'habitatge unifamiliar està condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la LSR i al que estableixi el PTP

Article 153. Àrees de Prevenció de Riscos.

1. Descripció: Corresponen a les àrees així definides per les DOT, les delimitacions de les quals es determinen en els plans específics corresponents. La seva funció primordial és la d'establir les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i les activitats en funció dels nivells de risc, així com determinar les accions de protecció i prevenció. Atès que la competència per a la delimitació d'aquestes àrees correspon al PTP, transitòriament fins a la seva aprovació s'han delimitat unes Zones de Possible Risc (ZPR) a partir dels criteris de la Comissió Balear de Medi Ambient, establint-se en aquest article els paràmetres de les distintes zones, mentre que les accions de protecció i prevenció es determinen en l'article corresponent del capítol IV.

2. Àrees: Es distingeixen les següents:

a) Zones de Possible Risc d'Inundacions (ZPR-I): Corresponen a les zones, així delimitades per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, que responen a dos aspectes, d'una banda les àrees de terrenys amb possibilitat d'inundació i d'altra banda les corresponents a la xarxa d'aigües superficials, o sigui als llits dels torrents. Atès que en aquest terme municipal només han delimitat àrees del segon tipus, definitivament aquestes zones estan formades exclusivament per una franja de protecció de 100 metres a cada costat de l'eix de cadascun dels torrents, en compliment de l'article 6 de la Llei d'Aigües i dels corresponents del seu reglament.

b) Zones de Possible Risc d'Incendis (ZPR-F): Corresponen a les zones, així delimitades per la Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi mesurar Ambient, basant-se en la seva important massa de bosc.

c) Zones de Possible Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPR-C): Corresponen a les zones que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ser susceptibles de contaminació.

d) Zones de Possible Risc de Lliscaments i Despreniments (ZPR-D): Corresponen a les zones, així delimitades per l'ITGME, basant-se en la seva forta pendent i en ser un sòl inestable.

e) Zones de Possible Risc d'Erosió (ZPR-E): Corresponen a les zones així delimitades per mitjà de l'estudi comparatiu dels mapes de pendents, geològics i de vegetació, elaborats per la Conselleria d'Ordenació, l'ITGME i la Conselleria d'Agricultura, respectivament.

3. Paràmetres urbanístics: En ser zones delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a què pertanyin desenvolupades en els articles anteriors; per tant només s'estableixen condicions d'usos, restringint - que no substituïnt - els establerts per a les àrees a què pertanyen, d'acord amb la definició d'aquestes zones.

Zona / Usos permesos (1) / Usos condicionats (1) / Usos prohibits (1)

ZPR-I / 1 (2) / 2-3-9 (2) (3) (5) / 5-7 (2) (3) (6) / 4-6-8

ZPR-F / 1 / 3-9 (4) (5) / 5-7 (4) (6) / 2-4-6-8

ZPR-D / 1 / 2-9 (5) / 5-7 (6) / 4-6-8

ZPR-E / 1 / 2-3-9 (5) / 5-7 (6) / 4-6-8

ZPR-C / 1 / 9 (5) / 5-7 (6) / 4-6-8

(1).- Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Sector primari / Activitats extensives / 1

‘ / Activitats intensives / 2

‘ / Activitats complementàries / 3

Sector secundari / Transformació agrària / 4

Equipaments / Sense construcció / 5

‘ / Resta / 6

Altres / Infraestructures (a) / 7

‘ / Habitatge unifamiliar / 8

‘ / Educació ambiental / 9

(a).- Les infraestructures corresponen a les denominades, segons la definició continguda en les DOT, Petites Infraestructures i Conduccions i Esteses (en aquest cas, exclusivament les enterrades).

(2).- A la Zona de Servitud d'Ús (franja de 5 m' a cada costat del torrent) no es permetrà edificació de nova planta.

(3).- Usos condicionats a allò que s'ha previst en els articles corresponents del Reglament del Domini Públic Hidràulic de la Llei 29/1985 d'Aigües i del Pla Hidrològic de Balears.

(4).- A les zones amb nivell de risc d'incendi superior al moderat s'haurà d'estar a l'estricta compliment del que indica respecte d'això en el punt 3r de l'article, del capítol IV de les presents NN.SS., destinat a Prevenció de Riscos.

(5).- Usos condicionats al que estableixi el PTP i transitòriament a les declaracions d'interès general.

(6).- Usos prohibits amb les excepcions que estableixi el PTP i transitòriament amb les de les declaracions d'interès general.

Article 154. Àrees de Protecció Territorial.

1. Descripció: Corresponen a les àrees així definides per les DOT, les delimitacions de les quals es determinen en els plans específics corresponents. La seva funció primordial és la protegir les àrees pròximes a la costa i a les infraestructures, exercint la funció de corredor biològic per a la connexió de les àrees protegides.

2. Àrees: Es distingeixen les següents:

a) Àrees de Protecció Territorial Costera (APT-M): Constituïdes, per definició de les DOT, per una franja de cinc-cents (500) metres d'amplària a partir de la ribera del mar. Atès que en el terme municipal totes aquestes àrees coste-

res són ANEI excepte en part del territori a l'interior de Cala Estellencs, només serà aquesta zona l'afectada per aquest element de protecció, ja que s'estableixen els mateixos paràmetres per a ambdues àrees.

b) Àrees de Protecció Territorial de Carreteres i Camins (APT-C): Constituïdes per les franges de divuit (18) metres d'amplària situades a ambdues vores de la línia d'explanació de la carretera C 710 Pollença - Andratx i les franges de vuit (8) metres situades a ambdós vores del vial al mar, constituït pels denominats, en el catàleg de camins, Camí donis Port i Camí de la Mar, tot això d'acord amb la Llei 5/90 de Carreteres de les Illes Balears. Així mateix, potenciant l'anterior, s'inclouen les franges de cinc (5) metres situades a ambdues vores de tots els camins que figuren en el catàleg corresponent.

3. Paràmetres urbanístics: En ser zones delimitades de forma independent a la seva inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a què pertanyin desenvolupades en els articles anteriors; per tant només s'estableixen condicions d'usos, restringint - que no substituïnt - els establerts per a les àrees a què pertanyen, d'acord amb la definició d'aquestes zones.

Zona / Usos permesos (1) / Usos condicionats (1) / Usos prohibits (1)

APT-M / 1-9 / 2-3-5-7 (3) / 4 (4) / 6-8

APT-C / 1-9 (2) / 2-3-5-7 (2) (3) / 4-6-8

(1).- Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Sector primari / Activitats extensives / 1

‘ / Activitats intensives / 2

‘ / Activitats complementàries / 3

Sector secundari / Transformació agrària / 4

Equipaments / Sense construcció / 5

‘ / Resta / 6

Altres / Infraestructures (a) / 7

‘ / Habitatge unifamiliar / 8

‘ / Educació ambiental / 9

(a).- Les infraestructures corresponen a les denominades, segons la definició continguda en les DOT, Petites Infraestructures i Conduccions i Esteses (en aquest cas, exclusivament les enterrades).

(2).- No es permetrà l'edificació de nova planta.

(3).- Usos condicionats al que estableixi el PTP i transitòriament a les declaracions d'interès general.

(4).- Usos prohibits amb les excepcions que estableixi el PTP i transitòriament amb les de les declaracions d'interès general.

III. Elements especials.

Article 155. Pla Especial de 'Cala Estellencs'.

1. L'àrea de la Cala d'Estellencs haurà de ser objecte d'un Pla Especial de Millora del Medi Natural a fi de resoldre la problemàtica dels escarpats i els penya-segats, els despreniments, els accessos fins a la platja, el manteniment de la platja i la seva regeneració, la concreció de l'espai d'acollida d'embarcacions, els escars i les seves proteccions, els aparcaments, la delimitació d'una zona d'acampada, si hi ha lloc, així com la normalització de les edificacions allà existents, l'adequació a la Llei de Costes i a les DOT amb les actuacions derivades de les delimitacions de les Àrees de Prevenció de Riscos, etc. Les accions a plantejar han de ser tendents a la conservació, regeneració i potenciació de les qualitats ambientals que caracteritzen al dit espai, compatibilitzant-les amb l'ús lúdic que li és factible.

2. Totes les actuacions i usos possibles a realitzar en la dita zona quedaran supeditats a l'aprovació del citat pla. El seu àmbit apareix inicialment delimitat en el plànol d'ordenació, encara que la seva delimitació precisa serà objecte així mateix del propi pla, havent d'incloure com a mínim la cala pròpiament dita i els dos laterals vinculats a ella, tot l'entorn afectat pels lliscaments i despreniments, les edificacions del contorn, les zones actualment emprades com a aparcament i la unió entre els dos camins que condueixen a la població. L'adequació d'una senda per als vianants paral·lel al Camí de la Mar des del nucli urbà hauria d'incloure's entre els objectius de dit pla, encara que sobrepassi el seu àmbit territorial.

Article 156. nucli Rural de 'És Port'.

1. El Sòl Rústic qualificat com a Nucli Rural, d'acord amb allò que s'ha indicat en la LSR, està constituït per l'àrea, delimitada i qualificada com a tal en el plànol d'ordenació, les característiques especials de la qual respecte a la implantació de l'ús residencial desaconsellen la seva inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic.

Són terres de la mateixa entitat que les que l'envolten, però amb un procés de colonització territorial, realitzat al marge de la legalitat urbanística, vinculat fonamentalment a l'ús residencial de segona residència, encara que també a certes activitats agrícoles, de petita entitat, d'esbarjo familiar.

Malgrat que amb això s'assumeix la realitat existent, al mateix temps es vol reafirmar el caràcter de sòl rústic d'aquestes zones, intentant potenciar l'ús agrícola a la seva vessant d'horts familiars i impedit la implantació de noves edificacions.

2. Paràmetres urbanístics: No s'estableixen condicions d'edificació, al no permetre's noves edificacions ni ampliacions, per la qual cosa només tenen lloc les normes generals referents al règim dels edificis existents del capítol II. Tampoc s'estableixen condicions de parcel·lació, encara que sempre serà possible l'agrupació entre elles. Únicament s'estableixen condicions d'ús:

Zona / Usos permesos (1) / Usos condicionats (1) / Usos prohibits (1)
NR / 1 (2) / 5-7 (3) / 2-3-4-6-8-9

(1).- Claus d'usos: Global / Detallat / Clau

Sector primari / Activitats extensives / 1

' / Activitats intensives / 2

' / Activitats complementàries / 3

Sector secundari / Transformació agrària / 4

Equipaments / Sense construcció / 5

' / Resta / 6

Altres / Infraestructures (a) / 7

' / Habitatge unifamiliar / 8

' / Educació ambiental / 9

(a).- Les infraestructures corresponen a les denominades, segons la definició continguda en les DOT, Petites Infraestructures i Conduccions i Esteses (en aquest cas, exclusivament les enterrades).

(2).- Exclusivament el d'horts, de característiques familiars.

(3).- Usos condicionats al que estableixi el PTP i transitòriament a les declaracions d'interès general.

Article 157. Equipaments Municipals en l'àmbit rural.

En l'àmbit rural s'ubiquen una sèrie d'equipaments, la majoria ja existents, sense característiques netament urbanes i que al no ser incompatibles amb el Sòl Rústic es mantenen o ubiquen en el dit sòl.

1. Es consideren Equipaments Municipals en l'àmbit rural, els assenyalats com a tals en els plans d'ordenació corresponent, i que a continuació se citen:-

- Cementiri (EQR-C).

- Depuradora (EQR-D).

- Camp de Futbol (EQR-F).

- Punt Verd (EQR-V).

2. Els usos permesos en ells són els inherents a la seva pròpia funció i les construccions que en ells es realitzin seran exclusivament les corresponents al desenvolupament de la seva activitat.

3. No se'ls assignen paràmetres urbanístics específics encara que hauran de complir, en la mesura que sigui possible i sense perjudici del desenvolupament de la seva pròpia activitat, amb les condicions generals de les construccions al Sòl Rústic.

Contra aquest acord, que no exhaurix 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. 21109

Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca relatiu al Pla Especial de Reforma Interior de 'El Terreno', del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Palma.

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada el dia 2 d'octubre de 2006, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

'1r.- Atès l'expedient relatiu al Pla Especial de Reforma Interior de 'El Terreno', del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Palma, vist el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, l'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, i d'acord amb el dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears núm. 130/2006, de 22 d'agost, el Ple del Consell Insular de Mallorca acorda aprovar definitivament l'esmentat pla especial, tot subjectant-se a les següents prescripcions:

1.- Amb la finalitat de tenir un document únic del PERI, manca fer un text refós amb la documentació aportada inicialment per a la seva aprovació i la remesa en data 31 de març de 2006, corregint així mateix l'errada existent a la

part de la memòria on diu que es disminueix l'espai lliure públic de la parcel·la de Natzaret (El1b 19-05-P) quan, de les dades que s'aporten, es reflecteix un increment real de la superfície del mateix.

2.- Tot i que no es presenten els plànols F21, F22, F23, G21, G22 de la sèrie D.01 escala 1:1000 i 1 de la sèrie D.03 escala 1:500 del PGOU, aquests s'hauran de presentar degudament corregits, bé amb la inclusió de les determinacions del PERI, bé assenyalant la delimitació del mateix i indicant que substitueixen els actualment vigents.

2n.- Comunicar el present acord al Consell Consultiu de les Illes Balears, en aplicació del disposat a la Llei 5/1993, de 28 març, així com a l'article 23.2 del Decret 24/2003, de 28 de març.'

ÀMBIT D'APLICACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES I ORDENANCES, REGULACIÓ D'USOS I CONDICIONS D'EDIFICABILITAT.

Les Normes i Ordenances d'edificació, que a continuació s'enumeren, són les que s'aplicaran en l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior de El Terreno.

En tot el no recollit en aquestes, ens remetrem a les Normes i Ordenances vigents del P.G.O.U. de Palma.

En elles no trobem pràcticament cap diferència de les ordenances vigents en l'actualitat, si exceptuem la creació d'una nova ordenança que regularà l'habitatge unifamiliar a la zona, a la que anomenarem J2c, que introdueix una parcel·la mínima de 200 m², i una façana mínima de 10 m, però sense perdre res de l'edificabilitat de la normativa actual vigent a la zona. Una altra ordenança de nova creació és l'EQ2e, on permet major edificabilitat i major ocupació en planta soterrani. També es crea l'ordenança EQ0P S'Aigo Dolça per a l'equipament previst. I per últim ens referirem a la IF0a', en la qual exposem les condicions d'edificabilitat específiques per a la barriada de El Terreno.

A continuació s'exposaran les noves ordenances particulars del barri de El Terreno.

ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

Zones d'edificació residencial unifamiliar

Ordenances particulars Zones 'J2c'.

Ús principal: residencial unifamiliar.

Tipus d'edificació: R.P.S.

1. Descripció.

L'ordenança consisteix a deixar una gairebé total llibertat de disposició de l'edificació en planta baixa i fixar reculades a la planta pis només a partir de 10 metres des de l'alineació de vial.

2. Condicions mínimes de parcel·la: J2c

a) Sup. mín. de parcel·la en m²: 200

b) Amplària mín. de parcel·la en m: 10

3. Condicions d'edificació.

Per a totes les zones s'estableixen els paràmetres següents:

a) Altura en nombre de plantes: 2

b) Altura màx. en metres: 6,5

c) Altura total en metres: 8,5

Per a la zona s'estableixen els paràmetres següents:

Ocupació sobre parcel·la en %: 50

Edificabilitat en m²/m²: 0,7

Índex d'Intensitat d'Ús Residencial (Ir): 1 habitatge per parcel·la mínima.

Reculades.

La planta baixa no té obligació de reculada. L'altura total de la dita planta en el cas d'adossar-se a límits serà de tres coma vuitanta (3'80) metres quan se situï fora de la franja de deu (10) metres de profunditat mesurats des de l'alineació a espai públic o vial.

Es podrà, doncs, disposar un cos d'edificació quan la façana coincideixi amb l'alineació oficial en aquest cas es permetran volades sobre la via pública de balcons i elements volats amb un vol màxim de quaranta (40) centímetres. Si s'opta per recular-se de l'alineació oficial, la separació mínima de qualsevol cos d'edificació serà de dos (2) metres.

En les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars podran projectar-se aparcaments amb un únic accés de vehicles de forma que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les distintes parcel·les, havent de garantir-se l'accés a cadascun d'aquests.

4. Condicions d'ús.

Les condicions d'ús es regularan pel quadre d'usos núm. 3 de l'art. 64 de les NU del PGO-98 aprovades el 2004.