

Tipologia edificatòria	alineació de vial	alineació de vial	regulació de parcel·la	regulació de parcel·la	mixta	regulació de parcel·la	mixta
<b>Aprofitament</b>							
Edificabilitat màxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,20 (c)	3,20 (c)	3,20 (c)	(f)	0,60	0,80	0,30 mínim 0,50 (h)
<b>Intensitat d'ús</b>							
residencial	m <sup>2</sup> /viv 70 (c)	70 (c)	80 (c)	1 viv/solar (k)	1 viv/solar (g)	1 viv/solar (g)	1 viv/solar (g)

## Notes:

- (a) En parcel·les amb ample de façana superior al doble de la façana mínima establerta no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplada del solar, permetent-se que l'edificació se separi d'una sola de les mitgeres. En aquest supòsit, la reculada mínima serà de 2,00 m a la mitgera confinant.
- (b) En cap cas afecta a la profunditat edificable màxima.
- (c) La edificabilitat i la intensitat d'ús es refereixen a la franja de solar compresa dins la profunditat edificable.
- (d) S'ha de mantenir el parcel·lari original, no permetent-se l'agrupació o la segregació de parcel·les excepte que sigui per a restaurar el parcel·lari original.
- (e) L'ocupació màxima serà un 125 % de l'original de la parcel·la (reflectida al plànol U3), però s'hauran de respectar les reculades originals laterals i frontal.
- (f) L'edificabilitat màxima serà el 150 % de l'edificabilitat original de la parcel·la.
- (g) Es permet un sol habitatge per solar destinat a vivenda de conserge en solars majors de 2.000 m<sup>2</sup>.
- (h) Les condicions d'edificació es refereixen a la zona d'ordenança general on s'ubica. En el cas d'existir més d'una zona d'ordenança confrontant, es podrà considerar la de major aprofitament.
- (i) Es vegi l'Article específic corresponent.
- (k) A la zona destinada a HPO, l'índex d'intensitat d'ús residencial serà de 60 m<sup>2</sup>/viv.

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar el recurs d'alçada davant el Consell Executiu d'aquest Consell Insular de Mallorca, dins el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la present publicació.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs. Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El secretari delegat de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, Jaume Munar Fullana

— o —

## Sección II - Consejos Insulares

### Mallorca

Num. 5098

*Acuerdo de aprobación definitiva, con prescripciones, relativo a la Revisión y Catálogo de las normas subsidiarias de planeamiento en el municipio de Binissalem.*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el 15 de febrero de 2008 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Visto el expediente relativo a la Revisión y Catálogo de las normas subsidiarias de Planeamiento del municipio de Binissalem, y visto el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio,

Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión acuerda aprobar definitivamente la expresada Revisión sujetándose esta aprobación a las siguientes prescripciones:

1. Quedan eliminados los nuevos suelos urbanos propuestos en la zona de la franja sudeste de la carretera a Inca y el nuevo suelo industrial propuesto cerca del núcleo urbano del Foro de Mallorca. El ámbito de suelo urbano incluido en la nueva Unidad de Actuación 21, situado en el Camí de Pedaç, queda delimitado de acuerdo con la última documentación gráfica y escrita aportada por el Ayuntamiento de Binissalem.

2. Quedan incluidas las prescripciones del informe del Departamento de Patrimonio emitido en fecha de 29 de enero de 2008:

1. El camino de Alaró pasa a tener grado de protección A.
- 2a. El molino de Can Fitor pasa a ser un elemento catalogado con grado de protección B.
- 3a. En el caso de la Ficha 18 (Can Sabater), donde hay discordancia entre el plano de emplazamiento que aparece en la ficha del Catálogo y el plano normativo (U-4) y al ser que este elemento está declarado BIC con categoría de monumento, declaración que afecta a toda la parcela catastral del inmueble, queda sin efecto la nueva alineación que señala sobre este elemento a fin de que éste se pueda preservar en la totalidad de su parcela.

3. Quedan suprimidos los apartados ‘c’ y ‘d’ del art. 13.3 de las ordenanzas urbanísticas.

4. Los párrafos relativos a ocupación máxima y edificabilidad máxima total planta baja de los artículos 136.4 y 137.4 de las ordenanzas urbanísticas, sobre condiciones particulares de la planta baja, quedan redactados de la siguiente manera:

‘La edificación en planta baja puede superar la profundidad edificable de la ordenanza para ubicar cuerpos de edificación auxiliares o secundarios, con las siguientes limitaciones:

- La ocupación de estas edificaciones dentro de la parte de la parcela situada más allá de la profundidad edificable no puede superar el 20% del espacio libre de parcela.

- La edificabilidad total de la planta baja no puede exceder en más de un 20% del edificabilidad comprendida dentro de la profundidad edificable.’

5. Queda eliminado del artículo 67 de las ordenanzas urbanísticas, viviendas existentes en el medio rural, la palabra ‘abandonados’ y el párrafo contemplado dentro del apartado 2.e) del mismo artículo.

6. Se añade al artículo 120.1 de las ordenanzas urbanísticas ‘...siempre de acuerdo con el cumplimiento de lo que determina el Reglamento de Planeamiento respecto de los Estudios de Detalle.’

7. Se incluye en la memoria justificativa la condición n.º 3 del informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, relativa a la elaboración de un Plan de Gestión del Agua, tal y como se detalla en la mencionada condición.

8. Se incluye dentro del texto legal en el apartado de ZPR de prevención de incendios las consideraciones del informe del servicio forestal anexo al Acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente.

De acuerdo con lo establecido por el Departamento de Cultura (Dirección Insular de Patrimonio Histórico), se recuerda que el núcleo antiguo de Binissalem fue declarado BIC con categoría de conjunto histórico día 2 de marzo de 1983 (BOE n.º 92 de 1983, de 18 de abril), y día 6 de noviembre de 1995 el Pleno del Consell Insular de Mallorca informó favorablemente las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal como instrumento de planeamiento que cumple lo que señala la Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español, con la prescripción que se incluyera el inventario de yacimientos arqueológicos con su formalización planimetría. Habiendo informado el Departamento de Cultura (Dirección Insular de Patrimonio) favorablemente la revisión de las presentes Normas Subsidiarias y atendiendo lo que dispone el artículo 36.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de les Illes Balears, se entiende que estas Normas Subsidiarias y su Catálogo continúan como instrumento urbanístico de protección para el conjunto histórico de Binissalem y su entorno de protección.’

Asimismo se hacen públicas las normas urbanísticas:

Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales

Normas urbanísticas	Artículo 59. Nivel de presión sonora producido por actividades o instalaciones
Tabla de contenido	Artículo 60. Emisiones de gases
Primera parte: Régimen general y tramitación	Artículo 61. Altura libre de los locales comerciales
Sección 1ª. Disposiciones generales	Artículo 62. Tratamiento de las aguas residuales y pluviales
Artículo 1. Naturaleza, vigencia y causas de revisión de las normas subsidiarias	Artículo 63. Aljibe de agua potable
Artículo 2. Órganos actuantes	Artículo 64. Aprovechamiento de agua de lluvia
Artículo 3. Interpretación de las normas subsidiarias	Sección 5ª. Régimen de los edificios existentes y deberes de conservación
Artículo 4. Clasificación del suelo	Artículo 65. Edificios fuera de ordenación
Artículo 5. Consulta directa del planeamiento	Artículo 66. Obras a realizar en los edificios existentes no protegidos construidos al amparo de normativa anterior
Artículo 6. Consulta urbanística	Artículo 67. Edificios de vivienda existentes en el medio rural
Artículo 7. funciones de la comisión municipal del patrimonio	Artículo 68. Construcciones rústicas tradicionales existentes en el medio rural
Sección 2ª. De las licencias	Artículo 69. Deberes de conservación del patrimonio histórico
Artículo 8. Actos sujetos a licencia	Artículo 70. Deber de conservación de las obras de piedra vista
Artículo 9. Obras menores	Artículo 71. Deberes de conservación generica. órdenes de ejecución
Artículo 10. Contenido de licencia	Artículo 72. Ruina inminente
Artículo 11. Plazos y procedimiento de resolución de las solicitudes de licencias	Sección 6ª. Normas para la protección del catálogo y del centro histórico
Artículo 12. Suspensión del cómputo de los plazos	Artículo 73. Ámbito de aplicación y alcance de las normas del catálogo municipal del patrimonio histórico y del centro histórico
Artículo 13. Deficiencias enmendables y no enmendables	Artículo 74. Revisión y modificación del catálogo municipal del patrimonio histórico
Artículo 14. Prórroga y caducidad de las licencias	Artículo 75. Ficha particularizada
Artículo 15. Condiciones previas al inicio de las obras: proyecto de ejecución y señalamiento de alienaciones	Artículo 76. Normas generales de intervención en los bienes catalogados y en su entorno
Artículo 16. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada	Artículo 77. Disposiciones específicas para el entorno de los elementos de interés cultural y natural
Artículo 17. Transmisibilidad de licencias	Artículo 78. Régimen especial para obras de demolición o excavación en elementos catalogados o en el centro histórico
Artículo 18. Contenido de la solicitud de licencia	Artículo 79. Documentos complementarios para la solicitud de las licencias en elementos catalogados y en el centro histórico
Artículo 19. Requisitos del proyecto técnico	Artículo 80. Régimen de concesión de las licencias con el informe preceptivo de la comisión municipal del patrimonio histórico
Artículo 20. Documentación de la solicitud de licencias de obras mayores	Artículo 81. Limitaciones a la publicidad exterior y de diseño de los locales comerciales
Artículo 21. Documentación de la solicitud de licencia de derribo	Artículo 82. Condiciones para las obras de urbanización del viario y los espacios libres públicos
Artículo 22. Documentación de la solicitud de licencia de parcelación	Artículo 83. Obligaciones de conservación generica de las edificaciones
Artículo 23. Documentación de la solicitud de licencia de obras de urbanización	Artículo 84. Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado
Artículo 24. Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierras	Artículo 85. Obligaciones y ayudas económicas a la conservación
Artículo 25. Contenido de la solicitud de licencia de modificación del uso	Artículo 86. Regulación de la protección 'a'
Artículo 26. Documentación a presentar con la solicitud de licencia de grúas de torre	Artículo 87. Regulación de la protección b
Artículo 27. Documentación y procedimiento de las solicitudes de licencia de actividades	Artículo 88. Regulación del patrimonio no catalogado comprendido dentro del ámbito del conjunto histórico-artístico
Artículo 28. Obras auxiliares de la construcción	Artículo 89. Resumen, tipo de obras y categorías de protección en edificios catalogados o situados en el centro histórico
Artículo 29. Pago de derechos	Sección 7ª. Normas comunes de edificación en todas las clases de suelo
Artículo 30. Notificación	Artículo 90. Cumplimiento de los parámetros edificatorios
Artículo 31. Ejemplar en las obras y cartel	Artículo 91. Edificaciones en parcelas que tengan más de una calificación
Artículo 32. Dirección facultativa y empresa responsable	Artículo 92. Cómputo de superficies edificables
Artículo 33. Comprobación y vigilancia	Artículo 93. Medición de la altura
Artículo 34. Sujeción a las condiciones de la licencia	Artículo 94. Adaptación del edificio al terreno
Artículo 35. Suspensión de obras por falta de seguridad	Artículo 95. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
Artículo 36. Obligaciones del titular de la licencia cuando se acaben las obras	Artículo 96. Elementos salientes de la fachada sobre la vía pública
Artículo 37. Inspección final	Artículo 97. Separaciones o retranqueos a particiones
Artículo 38. Devolución de depósitos y cancelación de garantías o avales	Artículo 98. Piscinas
Artículo 39. Reparación de daños	Artículo 99. Vegetación y arbolado
Artículo 40. Abandono o paralización de las obras	Artículo 100. Prohibición de tendidos aéreos
Segunda parte: condiciones generales de uso y edificación	Artículo 101. Servidumbres causadas por redes de servicios, carreteras y torrentes
Sección 3ª. Regulación de los usos del suelo y la edificación	Artículo 102. Condiciones de estética y composición
Artículo 41. Tipificación de los usos	Sección 8ª. Disposiciones generales sobre suelo rústico (sr)
Artículo 42. Grupos de usos	Artículo 103. Criterio general de las actuaciones en suelo rústico
Artículo 43. Clases de usos	Artículo 104. Aprovechamientos atípicos en suelo rústico y regla proporcional
Artículo 44. Usos generales	Artículo 105. Parcelaciones en suelo rústico
Artículo 45. Uso global residencial familiar (i)	Artículo 106. Caminos en suelo rústico
Artículo 46. Uso global residencial plurifamiliar (ii)	Artículo 107. Carteles publicitarios
Artículo 47. Uso global rural o primario (iii)	Artículo 108. Cierre de fincas rústicas
Artículo 48. Uso global industrial o secundario (iv)	Artículo 109. Construcciones que guarden relación con la naturaleza rústica de las fincas
Artículo 49. Uso global de servicios o terciario (v)	Artículo 110. Criterios de integración ambiental o estética de las construcciones en suelo rústico
Artículo 50. Uso global de equipamientos (vi)	Artículo 111. Establecimientos de uso turístico en suelo rústico
Artículo 51. Uso global de comunicaciones e infraestructuras (vii)	Artículo 112. Protección y servidumbres de protección de torrentes
Artículo 52. Uso de espacios libres (ix)	
Artículo 53. Régimen de compatibilidad de usos en suelo urbano	
Artículo 54. Grado según tamaño	
Artículo 55. Grado según situación	
Artículo 56. Usos en plantas sótano o semisótano	
Sección 4ª. Normas de higiene y habitabilidad	
Artículo 57. Condiciones mínimas de higiene	
Artículo 58. Salidas de humos	

Artículo 113. Estudio de impacto paisajístico  
 Artículo 114. Canteras en suelo rústico  
 Artículo 115. Regulación de las zonas de posibles riesgos (zpr)  
 Sección 9ª. Disposiciones generales sobre suelo urbano (su)  
 Artículo 116. Tipo de ordenación en suelo urbano  
 Artículo 117. Unidades o polígonos de actuación en suelo urbano  
 Artículo 118. Edificaciones en parcelas que incumplan la condición de solar

Artículo 119. Edificaciones en parcelas que incumplan requisitos de superficie o anchura mínima  
 Artículo 120. Reordenación de volúmenes. estudios de detalle  
 Artículo 121. Cierre de parcelas  
 Artículo 122. Condiciones de urbanización de los espacios públicos  
 Artículo 123. Obligatoriedad de reserva de aparcamientos  
 Artículo 124. Diseño de aparcamientos obligatorios  
 Artículo 125. Profundidad edificable bajo rasante para uso de aparcamiento en alineación de vial

Sección 10ª. Disposiciones generales sobre suelo apto para urbanizar  
 Artículo 126. Ordenación del sector 'polígono industrial' sección 11ª. Régimen de los sistemas generales  
 Artículo 127. regulación de los sistemas generales  
 Artículo 128. Servidumbres causadas por los sistemas generales de transporte

Tercera parte: ordenanzas particulares de uso del suelo y de edificación  
 Sección 12ª. condiciones particulares de uso y edificación en suelo rústico

Artículo 129. Suelo rústico protegido - área de especial interés (srp-anei)  
 Artículo 130. Suelo rústico protegido - área de protección territorial (srp-apt)

Artículo 131. Suelo rústico común - área de interés agrario 'c' (src-aia 'c')  
 Artículo 132. Suelo rústico común - área de interés agrario 'd' (src-aia 'd')  
 Artículo 133. Suelo rústico común - área de interés agrario 'e' (src-aia 'e')  
 Artículo 134. Suelo rústico común - área transición (src-at)  
 Artículo 135. Suelo rústico común - núcleo rural (src-nr)

Sección 13ª. Ordenanzas particulares de uso y edificación en suelo urbano

Artículo 136. Zona de centro histórico (ch)  
 Artículo 137. Zona de ensanche intensivo (ei)  
 Artículo 138. Zona residencial con ordenación específica (oe)  
 Artículo 139. Zona suburbana (sb)  
 Artículo 140. Zona de industria (in)  
 Artículo 141. Zona recreativa (re)  
 Artículo 142. Zona de equipamientos (eq)  
 Artículo 143. Zona de espacios libre privados (er)  
 Artículo 144. Zona de espacios libres públicos (el)  
 Artículo 145. Área de viario

Cuarta parte: disposiciones transitorias y anexos  
 Disposición transitoria  
 Anexo I: definiciones  
 Anexo II: relación de elementos incluidos en el catálogo municipal del patrimonio histórico  
 Anexo III: cuadro resumen de compatibilización de usos en suelo rústico.  
 Anexo V: cuadros resumen de condiciones de edificación

Normas urbanísticas  
 Primera parte: régimen general y tramitación

Sección 1ª. disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza, vigencia y causas de revisión de las normas subsidiarias

1. Las presentes normas urbanísticas forman parte de la documentación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Binissalem (a partir de aquí, también NNSS). Su redacción se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (a partir de aquí, también Ley del Suelo o LS/98) y, en lo que no haya sido derogado por esta ley, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (a partir de aquí, también LS/92), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, del 26 de junio, y el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (a partir de aquí, también LS/76), aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Es de aplicación la normativa autonómica en vigor en materia de urbanismo y ordenación del territorio, en particular, la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares (a partir de aquí, también DOT).

2. Las referencias a cualquier normativa o texto legal que durante la

vigencia de estas NNSS sea derogada, modificada o substituida por otra, se entenderán substituidas por las que las correspondan en la citada concatenación normativa.

3. La vigencia de las NNSS es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión. De acuerdo con la Memoria de las NNSS, serán causas objetivas que motiven y justifiquen su revisión cualquiera de las siguientes:

a) Que sobrevengan mayores exigencias de equipamientos de ámbito general derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.

b) Que se llegue a la población prevista en la Memoria de las NNSS en quince años después de su entrada en vigor.

c) Que hayan transcurrido quince (15) años desde su entrada en vigor.

d) Que el Ayuntamiento así lo decida por haber sucedido otras circunstancias que exijan la alteración substancial de la estructura general y orgánica del territorio.

4. Las Normas Subsidiarias tienen el carácter de planeamiento urbanístico de protección del Patrimonio para el Conjunto Histórico-Artístico de Binissalem, tal como se prevé en el Artículo 36.2 de la Ley del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

#### Artículo 2. Órganos actuantes

El desarrollo y la ejecución de las NNSS corresponden al Ayuntamiento de Binissalem, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las leyes en las presentes Normas urbanísticas y de la cooperación de los restantes organismos de la Administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

#### Artículo 3. Interpretación de las normas subsidiarias

1. La interpretación del contenido y el significado de toda la documentación de las NNSS es competencia del Ayuntamiento de Binissalem, a la luz de la Memoria y las definiciones incluidas en el Anexo y de estas Normas Urbanísticas.

2. La interpretación de las NNSS se realizará siempre en beneficio y defensa del interés general del municipio, sobreponiéndolo al interés particular cuando haya conflicto entre ellos.

3. Las prescripciones de las fichas particularizadas del Catálogo tienen preferencia sobre las determinaciones de la normativa general.

#### Artículo 4. Clasificación del suelo

1. El suelo del término municipal se clasifica, de acuerdo con la Ley del Suelo, en suelo urbano, suelo apto para urbanizar o urbanizable, y suelo rústico.

2. El suelo urbano (SU) es el que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias señalan como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas. Las NNSS determinan en esta clase de suelo la ordenación física de forma detallada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de uso y edificación de suelos y locales.

3. El suelo apto para urbanizar es el que las NNSS consideran adecuado para soportar en el futuro usos urbanos, una vez que hayan sido urbanizados.

4. El suelo rústico (SR) comprende la parte del territorio municipal que no se destina en las NNSS a ser soportado de los usos urbanos, sino a las actividades propias del medio rural y natural. En este tipo de suelo las NNSS establecen las medidas de protección del medio rural y natural, señalando las condiciones para la no formación de núcleos de población.

#### Artículo 5. Consulta directa del planeamiento

1. Toda persona tiene derecho a examinar por ella misma, y de forma gratuita, la documentación integrante de las NNSS y de los instrumentos de su desarrollo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente en los plazos, y, en su caso, con el coste que se determine.

2. Con la finalidad de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia

de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de las eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle, de los proyectos aprobados, de las licencias de parcelación concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

#### Artículo 6. Consulta urbanística

1. Toda persona puede solicitar por escrito, en aplicación de los artículos 63 LS/76 y 6 LS/98, la expedición de la correspondiente cédula urbanística. La cédula expresará el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector, así como el grado de adquisición de las facultades urbanísticas. Se emitirá en el plazo de un mes y conforme al informe emitido por los servicios técnicos municipales. Tendrá que acompañar a la solicitud el plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planes de ordenación de las NNSS o bien, la numeración o denominación oficial precisa de la unidad de actuación objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante, todos aquellos datos de localización o antecedentes que sean necesarios para la información.

2. Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se empiece el procedimiento correspondiente, siempre que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Autoridad Municipal u Organismo que tenga que resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

#### Artículo 7. Funciones de la comisión municipal del patrimonio

La Comisión Municipal del Patrimonio tendrá las siguientes funciones:

a) Informar los proyectos de licencias correspondientes a las obras relacionadas a continuación, de acuerdo, en su caso, con lo establecido en los otros apartados de este artículo y a la vista del informe técnico preceptivo sobre el cumplimiento de la normativa aplicable:

- Todas las intervenciones que se refieran a bienes catalogados.
- Todas las intervenciones situadas en el ámbito del Centro Histórico, incluso las intervenciones que se refieran a las obras de urbanización del viario y los espacios libres públicos.
- Todas las obras mayores y los cierres de parcela situados en las áreas de suelo rústico SRP-ANEI y SRC-AIA-C
- Y, en todo caso, las que, a juicio de los servicios técnicos tengan la suficiente relevancia o incidencia en algún elemento catalogado o de su entorno.

El informe de la Comisión será favorable a la concesión de la licencia en caso de que el proyecto de obras se ajuste a estas Normas. En caso contrario, motivará y pondrá de manifiesto la no conveniencia de las obras objeto de la solicitud informada.

b) Proponer en edificios no protegidos en los que se detecten valores históricos o arquitectónicos, parciales o puntuales, la aplicación de medidas de protección, de acuerdo con el Art. 73 LS/76 y el Art. 98 RP, pudiendo, en concordancia con el Art. 87 RP, promover la anotación del inmueble en el Registro público de la Comisión Insular de Urbanismo de Bienes

catalogados, siguiendo los procedimientos reglamentariamente establecidos.

c) Proponer, en aquellos edificios cuyas fichas individualizadas no indiquen el tipo de protección en los interiores, por falta de datos fiables sobre ellos, y en los que pueda existir alguna laguna o error informativo, cuando, a la vista de la documentación presentada por la propiedad u obrante en el Ayuntamiento y del informe técnico municipal al respecto, se apreciaran elementos puntuales a proteger similares a los incluidos en las fichas de catálogo, su conservación con los mismos niveles de protección que los establecidos en casos semejantes, siguiendo los procedimientos reglamentariamente establecidos.

d) Proponer, en las mismas circunstancias del párrafo anterior y siguiendo los procedimientos reglamentariamente establecidos, la modificación de las categorías de protección de un edificio (integral, estructural o ambiental), siguiendo para esta propuesta los criterios de protección establecidos para determinar cada uno de los grados.

e) Pronunciarse, en su caso, y cuando no esté claro en la ficha de catalogación correspondiente, sobre qué partes del inmueble habían sido añadidas no pertenecientes a la tipología, de acuerdo a la clasificación y definición que aparecen en estas Normas.

f) Establecer las limitaciones oportunas con los criterios objetivos de protección de la ficha del Catálogo y la categoría de catalogación correspondiente.

g) Informar sobre la compatibilidad con los valores artísticos, históricos o arquitectónicos de los usos propuestos en solicitudes que se refieran a edificios catalogados.

h) Informar sobre las intervenciones referidas a las obras de urbanización del viario y a los espacios libres públicos del entorno de elementos protegidos. A estos efectos, se entenderá por entorno de elemento protegido los terrenos confinados con el a una distancia inferior a 20 m (veinte metros).

i) Resolver sobre el cumplimiento de las condiciones de higiene y composición interior a la vista de las justificaciones aportadas por la propiedad respecto a la imposibilidad de mantenimiento de la tipología o de la protección de elementos catalogados a efectos de lo establecido en estas Normas.

j) Informar sobre la adecuación del tratamiento de materiales, acabados y cromatismo propuestos en los proyectos que afecten a fachadas, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.

k) Emitir dictámenes en las consultas que se formulen en materia de intervención de un elemento o edificio incluido en el ámbito de aplicación de estas Normas.

#### Sección 2ª. De las licencias

##### Artículo 8. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetas a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretenda realizar:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todo tipo de nueva planta, incluyendo los cierres de obra fija.

b) Las obras de ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificios e instalaciones existentes de todo tipo.

c) Las obras y los usos que se deban realizar con carácter provisional, a los que se refiere el artículo 17 LS/98.

d) Los movimientos de tierra, como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vialidad y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.

e) Las actividades extractivas de minerales, líquidos de cualquier otra índole, así como las de vertidos en el subsuelo.

f) Las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, viario público y privado, defensa y corrección de lechos públicos.

g) Las actas de edificación en las Zonas de servicios de los puertos y aeropuertos, así como en las Zonas de dominio público.

h) La primera utilización u ocupación de los edificios y las instalaciones en general.

i) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todos los tipos existentes.

j) La modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general.

k) La demolición de las construcciones, exceptuando los casos declarados de ruina inminente.

l) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.

m) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones semejantes, provisionales o permanentes, exceptuando que se realicen en campings o Zonas de acampada legalmente autorizadas.

n) Las talas y abatimientos de los árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planteamiento aprobado, exceptuando las autorizadas por órganos competentes en materia agraria.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

p) Las parcelaciones de fincas o terrenos (agregación o segregación), cualquiera que sea su finalidad y en cualquier tipo de suelo.

q) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico.

r) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

s) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural y catalogados, inventariados o protegidos.

t) Cualquier otro acto relacionado con el uso del suelo y la edificación.

#### Artículo 9. Obras menores

1. Sólo se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todos los tipos de edificaciones e instalaciones.

2. En ningún caso, se entenderán como tales, las parcelaciones urbanísticas, los cierres de pared de cualquier clase y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierras y la tala masiva de árboles.

3. La instancia de solicitud de licencia de obra menor normal se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Memoria breve.
- b) Presupuesto resumido.
- c) Croquis a escala o acotado de las obras a realizar, con plano de emplazamiento.
- d) Dos fotografías actuales del objeto de la licencia.
- e) Nombroamiento de la empresa constructora, inscrita en organismos competentes.
- f) Designación de técnico competente para dirigirlos, en el caso de las obras incluidas en los párrafos h) a k) del apartado anterior, ambos incluidos;
- g) Justificante de haber liquidado la tasa correspondiente

#### Artículo 10. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes normas urbanísticas respecto a las condiciones de edificabilidad y uso, así como a las condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de sus cláusulas y, además, el contenido implícito, que es el definido por las NNSS, en su documentación técnica, en sus normas urbanísticas y en las Ordenanzas según el tipo y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o de las presentes normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En caso de duda, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras deberán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de un mes.

4. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado, lo que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada. Las condiciones especiales o específicas de la licencia se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. El acta por la que se concede la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere adecuado incluir, los siguientes puntos:

- a) La clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Altura, volúmenes y ocupación de parcela permitidos.
- d) Presupuesto de las obras.
- e) El plazo máximo para empezar las obras será de 6 meses y el plazo para terminarlas será de 24 meses. El interesado, previa la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquier de los plazos indicados anteriormente, por un periodo igual a la mitad del plazo inicial. A estos efectos, la normativa aplicable será la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorrogue, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencias.
- f) En suelo rústico, en su caso, fecha del acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo o indicación de las normas en virtud de las cuales no resulten preceptivos los trámites específicos previstos en el Título V de la Ley del Suelo Rústico.

6. La licencia, como condición limitativa, especificará el número máximo de viviendas autorizadas.

#### Artículo 11. Plazos y procedimientos de resolución de las solicitudes de licencias

1. El procedimiento del otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, en estas normas y en el resto de disposiciones de aplicación. Los plazos de resolución serán los siguientes, a contar desde la fecha en la que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General de la Corporación:

- a) Las obras menores se otorgarán o denegarán en el plazo de un mes (1).
- b) Las restantes licencias, no conceptuadas como obras menores, se otorgarán o denegarán en el plazo de tres (3) meses.

2. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de aquella, la presentación en el Ayuntamiento del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. El Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán empezar las obras. Esta fecha será la que fijará el comienzo del plazo de ejecución fijado en la licencia.

3. Si el Ayuntamiento detectase, durante la ejecución de las obras, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y el comienzo del expediente de modificación de proyecto.

4. Una vez presentado ante el Ayuntamiento el proyecto técnico adquiere el carácter de documento oficial, y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados responde el autor a todos los efectos.

5. En todo procedimiento de concesión de licencia, es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos o de legalidad por los servicios municipales correspondientes. Cuando en el Ayuntamiento falten servicios técnicos y/o jurídicos adecuados, estos informes deberán ser solicitados al Consejo Insular correspondiente.

6. Serán nulas de pleno derecho las licencias concedidas sin los preceptivos trámites de información o sin el acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo cuando así lo establezca la normativa vigente. Estas licencias no tendrán ningún efecto y, respecto a las actuaciones que se puedan realizar a su amparo, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística que se prevean en la Ley de Disciplina Urbanística para los actos sin licencia.

7. Junto con la notificación de la concesión de licencia, se entregará al solicitante un ejemplar del proyecto sellado y diligenciado. En los casos en los que la licencia se haya obtenido mediante el procedimiento de denuncia de mora ante la Comisión Insular de Urbanismo, ésta procederá al sellado y diligenciamiento del expediente y lo remitirá al Ayuntamiento para que lo entregue al interesado.

8. Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación del Régimen Local. En ningún caso se podrán adquirir por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, planes y demás normativa urbanística.

#### Artículo 12. Suspensión del cómputo de los plazos

El cómputo de los plazos al que hace referencia el artículo anterior quedará suspendido:

- a) Durante los días que tarde el interesado a atender el requerimiento de la Administración para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.
- b) Durante el período concedido al interesado para enmendar deficiencias del proyecto.
- c) Durante los días que se produzcan entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones impuestas en estas Ordenanzas y su efectiva constitución, en el caso de que fuera exigible.
- d) En los supuestos en que se tenga que pedir informe preceptivo a otras administraciones u organismos, durante los plazos legalmente previstos para su emisión.

#### Artículo 13. Deficiencias enmendables y no enmendables

1. Si el proyecto se ajustase a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas, y otras disposiciones aplicables, y se hubieran cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Será motivo de denegación cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubiesen informado la petición de licencia, resulten deficiencias no enmendables. Las solicitudes de licencia con deficiencias no enmendables serán denegadas.

3. Se entenderán deficiencias no enmendables todas aquellas para cuya rectificación sea necesaria la redacción de un nuevo proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

- a) No cumplir las ordenanzas sobre la zonificación que le corresponda.
- b) Proyectar las obras o instalaciones por usos o categorías o grados no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- c) Aplicar una edificabilidad superior a la permitida.
- d) Pasar del número de plantas de manera notoria, de la altura o de la profundidad edificables.
- e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

4. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo tres. Éstas se notificarán al interesado para que las enmiende concediéndole un plazo de 15 días, con la advertencia de que transcurrido el citado plazo sin que se haya hecho la enmienda se considerará caducado el procedimiento.

#### Artículo 14. Prórroga y caducidad de las licencias

1. Transcurrido cualquiera de los plazos de inicio o de finalización de las obras previsto en el artículo 11 punto 5 e), el Ayuntamiento dará comienzo al expediente de caducidad de la licencia otorgada.

2. La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las actuaciones.

3. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán empezar ni proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

4. El interesado, previa solicitud adecuada, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados anteriormente, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencias.

#### Artículo 15. Condiciones previas al inicio de las obras: proyecto de ejecución y señalamiento de alineaciones

1. Presentación del proyecto de ejecución. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un Proyecto Básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de aquella, la presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Ejecución ajustado a las determinaciones de aquél.

2. Señalamiento de alineaciones y rasantes. Previamente a la presentación del proyecto de edificación los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes. No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, paredes ni otro tipo de cierre, en ninguna parte que dé a la vía pública, sin que además de la adecuada licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales por los servicios técnicos municipales, de la que se levantará la correspondiente acta que se incorporará en el expediente.

3. El incumplimiento de lo que se dispone en este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedan, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescrito.

#### Artículo 16. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada

1. Las licencias se entenderán otorgadas, a excepción del derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de la licencia no implicará, por parte del Ayuntamiento, ninguna responsabilidad por daño o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se deriven de éstas.

#### Artículo 17. Transmisibilidad de licencias

Las licencias relativas a una obra de edificación o construcción, a una instalación, o a un servicio, serán transmisibles, pero el antiguo titular y el nuevo deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento; sin esto, ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular de la licencia.

#### Artículo 18. Contenido de la solicitud de licencia

1. Las solicitudes se formularán en su caso, en el impreso oficial correspondiente dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad del interesado cuando se trate de personas físicas, razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, y datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.

c) Situación y superficie de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia;

d) Lugar y fecha.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3. A la petición de licencia se expresará si debe ocuparse la vía pública con andamaje o vallas.

4. Se acompañará copia de la consulta urbanística que se haya expedido a requerimiento del solicitante.

5. Con las solicitudes de licencia se adjuntarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

#### Artículo 19. Requisitos del proyecto técnico

1. El proyecto técnico a partir del que se solicita la licencia, deberá disponer del correspondiente visado colegial, exceptuando los proyectos redactados por la Administración; deberá tener un grado suficiente de definición de las obras que permita que un facultativo diferente del autor pueda dirigir las obras o trabajos correspondientes; irá necesariamente cumplimentado con una Memoria Urbanística como documento específico e independiente en el que se indicará la finalidad y el uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenanza vigente. La Memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo que preceptúan los artículos 138.b) LS/92 y 73 LS/76, y se acompañará de los correspondientes planos de situación sobre la cartografía oficial de las NS a escala 1:1.000 o 1:5.000, según se trate de terrenos urbanos/urbanizables o rústicos, y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a dar soporte de su contenido, con expresa indicación de la clasificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables.

2. El proyecto al que hace referencia el apartado anterior está integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. A los efectos de las presentes NNSS se entiende por:

a) Proyecto básico es aquel en el que se definen de forma precisa las características generales de la obra mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas.

b) Proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico de la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

3. El proyecto básico deberá tener los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones adoptadas.
- b) Planos generales a escala y acotados de plantas, alturas y secciones.
- c) Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

4. El proyecto de ejecución deberá tener los siguientes documentos:

- a) Memoria de cimientos, estructura y oficios.
- b) Planos de cimientos y estructura; planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- c) Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- d) Estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

Artículo 20. Documentación de la solicitud de licencias de obras mayores

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse hecho el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo o el particular lo haya solicitado.
- b) Proyecto técnico, por cuadruplicado, excepto en los supuestos que el Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares.
- c) Si las obras por las que se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebajamientos de tierras, documento acreditativo de que el peticionario se compromete a no empezar las obras sin la previa concesión de licencia.

2. El proyecto al que hace referencia el apartado anterior, contendrá los datos necesarios para que con su examen se pueda comprobar si las obras, cuya licencia se solicita, se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condiciones de la licencia solicitada. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos.
- b) Plano de emplazamiento sobre copia del plano de ordenación de las NNSS, de la mayor escala de los que le afecten, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que está situada. En este plano se acotarán las distancias de las obras en el eje de la vía pública y a la acera más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales, indicando los canales de acceso y las redes de distribución existentes, con expresión de las potencias y cabales necesarios para cada uno de los servicios citados.
- c) Planos de plantas y fachadas del edificio a construir, las secciones necesarias para su completa comprensión. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según el menor o mayor tamaño del edificio; estarán acotados y en éstos se anotará y detallará minuciosamente de manera gráfica, y también numérica si fuera posible, todo cuando sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables; y especialmente con referencia a las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública.
- d) Fotografías actuales de la finca y sus confrontantes.
- e) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos existentes en la finca, aunque se encuentren abandonados, junto con un croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los citados accidentes del subsuelo.
- f) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:
  - Normas sobre prevención de incendios
  - Reserva para espacios de aparcamientos
  - Dotación de agua sanitaria y aljibes
  - Instalación común de telecomunicaciones
  - Previsión de la instalación de antena colectiva de televisión.

3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos indicados en este artículo, se deberán aportar con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

- a) Memoria y planos en los que se describa la estructura existente. Estudio de cargas de la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada.

- b) Estudio de cargas resultantes de la citada ampliación o reforma.
- c) Memoria descriptiva de los apuntalamientos que se tengan que verificar en la ejecución de las obras.
- d) Certificación del técnico director de las obras de que su ejecución no implica disminución de la estabilidad del edificio ni de seguridad de los residentes.

4. Si la licencia hace referencia a la reforma, restauración o ampliación de un edificio o elemento inventariado, o se refiere a una obra de cualquier tipo a realizar en una parcela situada alrededor de edificios o elementos inventariados o protegidos, se hará constar tal circunstancia en la solicitud, y además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en las normas particulares de edificación.

Artículo 21. Documentación de la solicitud de licencia de derribo

1. Las solicitudes de licencia por demoliciones y derribos de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que le represente y por el facultativo designado para dirigirlos.

2. Con la solicitud de licencia se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento sobre plano de ordenación de las NNSS.
- b) Croquis de plantas, alzados y secciones, que permitan apreciar la clase de derribo o demolición a realizar.
- c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y su coordinación, así como de las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o propiedades vecinas.
- d) Fotografías actuales en las que se pueda apreciar si en la obra que debe derribarse existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional.

Estas fotografías deberán ir suscritas por el propietario y facultativo designado para dirigir las obras.

- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visada por el correspondiente Colegio Oficial.
- f) Designación del maestro de obras encargado de ejecutar el derribo.
- g) Presupuesto.

Artículo 22. Documentación de la solicitud de licencia de parcelación

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañaran como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia a las condiciones de parcelación que establecen las Normas Subsidiarias, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula (consulta) o cédulas urbanísticas de las fincas si se hubieran expedido.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constasen matriculadas, se indicará esta circunstancia, se adjuntará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, particiones y extensión.
- d) Planos de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- e) Planos topográficos de información a escala 1:1.000 o 1:500 en los que se sitúen las particiones de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones vinculantes del planeamiento.
- f) Planos de la parcelación resultante a escala 1:1.000 o 1:500.
- e) Dos fotografías actuales de la finca o fincas objetos de la solicitud de licencia.

Artículo 23. Documentación de la solicitud de licencia de obras de urbanización

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Planos de situación a escala no inferior a 1:2.000 en los que se determine la localización de la finca o fincas a la que o a las que se refiera la licencia.
- b) Consulta urbanística, si se hubiera expedido.
- c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse realizado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a los que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, de acuerdo con la regularización específica correspondiente:

- D) Movimiento de tierras.
- II) Obras de fábrica.
- III) Pavimentaciones.
- IV) Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y contra incendios.
- V) Evacuación de aguas pluviales y alcantarillado.
- VI) Redes de energía eléctrica, alumbrado público y comunicaciones.
- VII) Red de distribución de gas.
- VIII) Plantaciones de árboles y jardinería.
- IX) Mobiliario urbano.

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico de escala igual o superior a 1:1.000 con curvas de nivel y con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.
- d) Plano de perfiles de los viales.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados a escala no inferior a 1:1.000.
- f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.
- g) Pliegos de condiciones que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diferentes etapas y del plazo total, en cumplimiento con el correspondiente Plan de Ordenación.

4. Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujera modificación substancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevo proyecto, uno de cuyos ejemplares le será devuelto, debidamente conformado, con la licencia.

5. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

Artículo 24. Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierras

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Planos de emplazamiento a escala 1:2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a las que se refiera la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan estar afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y las características de la obra a realizar, así como los detalles necesarios que indiquen las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan estar afectadas por el desmonte o terraplén.
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a realizar, que precisará las fases o momentos en los que sea indispensable la presencia en la obra del técnico director.
- d) Dos fotografías actuales de la parcela objeto de la solicitud de licencia.
- e) Presupuesto.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno o solar o la copia del plano oficial acreditativo de haberse realizado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte u otros movimientos de tierras a los que se refiere la licencia se ejecuten, en su caso, por una empresa constructora, y que, al frente de las obras, hay un técnico titulado que asume expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 25. Contenido de la solicitud de licencia de modificación del uso

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

- a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de que se encuentra autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades destinadas a usos que no sean el residencial, deberá consignarse el grado o categoría según tamaño y situación conforme a lo establecido en estas Normas.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en la que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, en caso de que exista, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.
- c) Planos de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa comprensión.
- d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y cables establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Certificación hecha por facultativo competente de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio o local lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, se deberán cumplir además las prescripciones establecidas por este tipo de obras.

Artículo 26. Documentación a presentar con la solicitud de licencia de grúas de torre

1. Para la solicitud de licencia de grúas de torre deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Plano de ubicación de la grúa en la obra, representando gráficamente las áreas de barrido, del brazo y del contrapeso, teniendo que figurar además grafiadas las líneas eléctricas existentes en el solar de la obra y en sus proximidades. Este plano deberá estar firmado por el técnico facultativo autor del proyecto o por el director de las obras y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Póliza de seguro con cobertura de daño no inferiores a ciento veinte mil (120.000) euros, cuya cifra estará en función de los daños máximos previsibles que en el caso de cualquier tipo de accidente, pueda producir la grúa. Deberá acreditar mediante aportación de la memoria y en su caso cálculos justificativos suscritos por un técnico competente. La citada póliza de seguro, de no aportarse la justificación de su cobertura, deberá ser ilimitada y cubrir cualquier clase de daños que en caso de accidente pueda producir la grúa.
- c) Certificación suscrita por técnico facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, expresiva de:
  - Que la totalidad de los elementos estructurales, mecánicos, cables, poleas, ganchos y los otros elementos que integran la grúa, se encuentren en buenas condiciones de trabajo.
  - Que la totalidad de los materiales que integran la grúa son aptos y están en buenas condiciones para su montaje y funcionamiento hasta la fecha de su desmontaje, en el plazo de tiempo que se indique de estada de la grúa en la obra.
  - Plazo previsto para la estada de la grúa en la obra.
  - Descripción del tipo de grúa, marca y datos de sus características técnicas, tales como la potencia, altura de la torre, longitud del brazo o pluma, longitud del brazo de contrapeso, carga que soporta la grúa, las diferentes posiciones del brazo de contrapeso, carga que soporta la grúa en las diferentes posiciones del brazo, etc.
- d) Certificación de la casa instaladora de la grúa acreditativa de que ésta se encuentra en perfecto estado de montaje y funcionamiento, una vez realizado.
- e) Certificación suscrita por el técnico facultativo director de las obras o por cualquier otro técnico facultativo competente, expresiva de que la grúa se montará bajo su dirección.

2. La licencia para la instalación y utilización de grúas podrá solicitarse y obtenerse conjuntamente con la de obras, y estará condicionada a no ocasionar graves trastornos al uso del espacio público o a la seguridad del entorno, en cuyo

supuesto el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la grúa.

#### Artículo 27. Documentación y procedimiento de las solicitudes de licencia de actividades

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, instalación o reforma, para el establecimiento de las actividades a las que hace referencia este artículo se adjuntarán los siguientes documentos:

a) Conformidad del propietario del local o del inmueble si fuera de uso exclusivo o de la comunidad de propietarios, en su caso, con las instalaciones de la actividad para la que se solicita licencia.

b) Proyecto técnico por cuadruplicado visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Documento suscrito por el promotor del expediente, en el que figurará relación detallada de titulares y usos de los diferentes locales del inmueble en que se pretenda ubicar la actividad objeto del expediente y de los edificios confrontantes con el citado inmueble.

d) Fotocopia de la licencia de obras de construcción, ampliación o reforma del edificio o local en el que se pretenda ubicar la actividad o instalación, teniendo que justificar, en caso de no presentar los citados documentos, la imposibilidad de hacerlo y aportar datos suficientes para que la Administración Municipal pueda conocer de acuerdo con qué normativa se construyó, amplió o reformó el edificio o local de que se trate.

2. El proyecto técnico al que se hace referencia en el apartado anterior contendrá los datos necesarios para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalación de la licencia que se solicita se ajusta a las ordenanzas sobre la materia y a la vigente reglamentación específica, normas y al resto de disposiciones oficiales de aplicación a la actividad o instalación. Como mínimo el proyecto estará compuesto por los siguientes documentos:

a) Memoria Técnica donde se describa la actividad o instalación, cálculos justificativos de los elementos, sistemas e instalaciones, así como de aquellos datos que siendo necesarios para la realización de la obra o instalación o justificación de cumplimiento, ordenanzas, reglamentos, etc., no puedan representarse numéricamente ni gráficamente en los planos.

b) Planos técnicos que hagan referencia a:

- Emplazamiento, a escala 1:2000, del local y patios ocupados por la actividad o instalación donde figure la totalidad de la manzana en donde se encuentre ubicada, con nombres y amplitud de las calles circundantes, numeración de la finca, distancia del límite de ésta a la esquina más próxima y situación relativa del local respecto a los edificios o centros públicos más próximos.

- Plantas y secciones, necesarias para su completa comprensión. Estos planos se dibujarán a escala 1:50, 1:100 o 1:200, según el mayor o menor tamaño de la instalación. Estarán acotados y se anotará y detallará en éstos minuciosamente de manera gráfica y numérica todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación, en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables, situación respecto a locales confrontantes, con indicación expresa de su utilización y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se soliciten.

- Plano y esquemas de las instalaciones eléctricas de alumbrado y fuerza motriz, instalaciones frigoríficas, instalaciones de aire acondicionado, instalaciones de fontanería, instalaciones de calefacción, etc.

- En su caso, planos en planta y sección, planos de detalle y esquema, de las medidas o sistemas correctores que se proponga adoptar.

3. La memoria técnica a que hace referencia el párrafo a) del apartado anterior constará como mínimo, de los siguientes apartados, con desarrollo y referencia a los cimientos legales y técnicos en que se base la petición:

a) Titular de la actividad objeto de la petición de licencia y en su caso de la persona que represente legalmente.

b) Domicilio industrial y social. Cuando el local tenga diversos accesos se relacionarán todos ellos.

c) Actividad y categoría.

d) Características del local o edificios: Situación, superficies ocupadas, de acceso, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y otras características constructivas con especial mención al cumplimiento de las ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, así como de la Norma Básica de edificación de Condiciones de protección contra incendios de edificios ( NBE-CPI/91) y el resto de normas o reglamentos de rango superior que en materia de prevención de incendios sean de aplicación específica o por analogía a la actividad de que se trata.

e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermediarios, con expresa descripción de sus características físico-químicas y efectos aditivos

tanto por sí solos como por su combinación o mezcla y particularmente en cuanto a su reacción al fuego, por el poder calorífico, consumo anual de almacenaje máximo previsto para cada una de ellas.

f) Relación de la maquinaria, con separación expresa de la ya autorizada de la que se pretenda instalar (si se tratase de ampliación o reforma), con descripción de sus características técnicas (potencia, tensión, tipo de energía empleada, refrigerantes utilizados, sistema de refrigeración de unidades condensadoras, revoluciones por minuto de los motores, etc.).

g) Proceso industrial, con descripción de las diferentes fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos acabados y en su caso, análoga descriptiva en el caso de reparación.

h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad tomadas en el almacenamiento y destinación de los productos residuales.

i) Posibles repercusiones sobre el entorno: con descripción detallada y en su caso cálculos justificativos y planos de las diferentes instalaciones, sistemas o medidas correctoras que se propongan adoptar, para evitar la transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de humos, polvo, olores, etc., que sobrepasen los límites permitidos, conforme a lo que establecen las ordenanzas municipales y a la vigente reglamentación específica y otras disposiciones de aplicación, y en todo caso con expresión del grado de eficacia y garantía de seguridad de las citadas medidas, posibles efectos negativos para el medio, etc.

j) Número de los puestos de trabajo en plantilla, con justificación de que a estos efectos disponga la vigente ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo.

k) Presupuesto.

4. Para las instalaciones exteriores que en el caso de caída pueda producir daño como pantallas solares, antenas de radiodifusión, etc., la petición de licencia deberá adjuntar proyecto técnico justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

#### Artículo 28. Obras auxiliares de la construcción

1. Se considerarán incluidas en la correspondiente licencia de obra mayor, todas aquellas obras, instalaciones o montajes de maquinaria que, permitidas por las presentes ordenanzas, sean necesarias para el desarrollo de la obra, siempre que su alcance y situación hayan sido descritos en la documentación del proyecto de la obra principal. Forman parte de éstas:

- El establecimiento de barreras o vallas de precaución.
- La construcción de casitas provisionales de obra.
- La ejecución de pagel, pozo o sondeo.
- Los apuntalamientos y soportes de partes de la obra.
- Los trabajos necesarios de movimiento de tierras.
- La colocación de andamios e instalaciones de seguridad.
- La colocación y el uso de ascensores, norias y otros aparatos elevadores de materiales.
- Los recalzados de cimientos de edificios vecinos que la dirección facultativa crea necesarios para la estabilidad de los citados edificios.
- La colocación de los palos para conectar conducciones.

2. Se podrá solicitar licencia para las obras indicadas con independencia de la obra principal ajustándose a la tramitación prevista para la concesión de licencia de obras mayores.

#### Artículo 29. Pago de derechos

La expedición de licencias, de cédulas urbanísticas, copias de planes o planos, de informes sobre el régimen urbanístico y de edificación y el señalamiento de alineaciones y rasantes, y las autorizaciones por ocupación de la vía pública, estarán sujetas al pago de los derechos y tasas fijadas en las Ordenanzas Fiscales de este Ayuntamiento.

#### Artículo 30. Notificación

1. La resolución de la petición de licencia se notificará al solicitante y a las personas que hayan comparecido en el expediente.

2. Concedida la licencia de obras o instalación, se devolverá al solicitante un ejemplar de la memoria y de cada plano presentado con el sello del Ayuntamiento, y una copia fehaciente del acuerdo municipal que otorgue la licencia, y, en su caso de las condiciones impuestas, que expedirá la Secretaría Municipal. Otro ejemplar quedará anexo al expediente. De la misma manera se procederá si se deniega la licencia solicitada.

#### Artículo 31. Ejemplar en las obras y cartel

1. Los documentos que acrediten la concesión de licencias, indicados en el apartado 2n. del artículo anterior, estarán siempre en el lugar donde las obras o instalaciones se lleven a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad municipal, funcionarios de los Servicios Técnicos, o a sus agentes delegados, si así lo solicitan.

2. Igualmente en las obras mayores será obligatorio colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un cartel de sesenta por ochenta centímetros (60 x 80 cm) en el que conste en letra negra sobre fondo blanco:

- a) Ayuntamiento de Binissalem.
- b) Nombre y apellidos o razón social del promotor titular de la licencia.
- c) Numero de licencia y fecha de concesión.
- d) Plazo de ejecución.
- e) Ordenanza que se aplica.
- f) Número de plantas, incluyendo los sótanos.
- g) Nombre y apellidos de los técnicos directores de las obras e instalaciones, y denominación de la empresa constructora.

#### Artículo 32. Dirección facultativa y empresa responsable

1. Todas las obras mayores o instalaciones se deberán ejecutar bajo la dirección de los técnicos que se encuentren legalmente facultados para asumirla.

2. Si el director o técnicos de una obra o instalación cesasen en sus funciones durante la ejecución de la obra deberán comunicarlo al Ayuntamiento mediante escrito visado por el Colegio correspondiente, en el plazo de 72 horas.

3. Las obras o instalaciones deberán ser suspendidas, hasta que no se haya comunicado al Ayuntamiento la designación del sustituto o sustitutos mediante escrito visado por el Colegio Profesional en el que conste la conformidad de los nuevos técnicos.

4. De la misma manera, tanto en obras mayores como menores, al cesar la empresa constructora, deberá aportar inmediatamente el justificante del nombramiento de la nueva empresa; sin este requisito las obras serán paralizadas.

#### Artículo 33. Comprobación y vigilancia

1. Toda la licencia de obras o instalaciones, así como su solicitud y su ejecución, supondrá implícita la obligación de permitir, en cualquier momento, el reconocimiento e inspección del inmueble por la Autoridad Municipal, sus delegados y funcionarios con misión inspectora de obras, edificios e instalaciones.

2. Durante la ejecución de cualquier obra e instalación, las personas que sean solidariamente sus responsables podrán ser requeridas por el Alcalde o Negociado correspondiente para que faciliten en las oficinas municipales los datos necesarios para la comprobación de todo lo que se dispone en las presentes Ordenanzas y también para que asistan a las visitas de inspección de las obras.

3. El incumplimiento de la obligación de asistencia o suministro de datos podrá ser sancionado con la suspensión de las obras, y en su caso, interrumpirá el plazo de expedición de la certificación de terminación de las obras.

#### Artículo 34. Sujeción a las condiciones de la licencia

Las obras e instalaciones se deberán realizar con estricta sujeción a las condiciones de la licencia municipal otorgada, así como a las condiciones generales de higiene, seguridad y policía, reglamentos y a todo lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, resoluciones de Alcaldía, y normas de defensa de la ornamentación pública y otras disposiciones de aplicación.

#### Artículo 35. Suspensión de obras por falta de seguridad

Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución de una obra o instalación infringe las normas de seguridad, constituyendo grave peligro para las personas o cosas, el Alcalde o, en su ausencia, el Teniente de Alcalde, competente, si existiese urgencia, podrá disponer la correspondiente suspensión y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.

Artículo 36. Obligaciones del titular de la licencia cuando se terminen las obras.

En el plazo concedido para la ejecución de la obra el titular está obligado a:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras y reparar los posibles daños efectuados sobre el dominio público.
- c) Colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado.
- d) Solicitar de la Administración municipal la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de la calle.

#### Artículo 37. Inspección final

1. Comunicada la finalización de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, ordenanzas municipales y al resto de disposiciones reguladoras, y se encuentran dispuestas y a punto de funcionamiento las instalaciones, propondrá la concesión de la licencia de ocupación o uso o la de puesta en servicio. Si contrariamente se observase algún defecto se propondrá a la autoridad municipal su corrección en el plazo prudencial que al efecto se indique.

2. La licencia de uso de ocupación, o la de puesta en servicio de la actividad en su caso, se otorgará en el plazo de un mes, desde que haya sido comunicado la finalización de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos enmendados, en su caso.

3. Una vez concedida la licencia de uso se podrán conectar las instalaciones de agua, gas y electricidad.

#### Artículo 38. Devolución de depósitos y cancelación de garantías o avales

1. Cuando se dé la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación de las garantías, si se constituyeron, siempre que se hayan cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que garanticen según lo establecido en las presentes Normas.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se encontrase pendiente de ejecución alguna de las obras o reparaciones, cuyo importe garanticen el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que las citadas obras o reparaciones se hayan ejecutado.

#### Artículo 39. Reparación de daños

La obtención de una licencia municipal de obras o instalaciones lleva implícita la obligación de reparar los daños que se produzcan como consecuencia de obras en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, redes de alcantarillado y cualesquiera otros bienes públicos y patrimoniales que sean deteriorados.

#### Artículo 40. Abandono o paralización de las obras

1. Las obras o instalaciones se deberán finalizar dentro del plazo establecido en la licencia, o, en su caso, en el de la prórroga o prórrogas concedidas.

2. Si las obras se interrumpieran injustificadamente o quedasen paralizadas e inconclusas cuando haya terminado el plazo de ejecución concedido y no se encontrasen en las debidas condiciones de seguridad, salubridad u ornamentación pública, el Alcalde podrá decretar que se ejecute lo necesario para poner remedio a tal situación, a cargo de los titulares de la licencia o propietarios del suelo o edificio. Si éstos no lo ejecutasen, lo podrá realizar el Ayuntamiento directamente, mediante ejecución forzosa, con cargo al Patrimonio de los obligados.

3. Si las obras quedasen abandonadas o inacabadas, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Reglamento de edificación forzosa y registro municipal de solares.

Segunda parte: condiciones generales de uso y edificación

#### Sección 3ª. Regulación de los usos del sol y la edificación

#### Artículo 41 Tipificación de los usos

1. Atendiéndose al grado de generalidad, los usos pueden ser:

a) Usos generales, son los grandes tipos de usos que se manejan en el planeamiento, correspondiente al nivel de definición más vasto: residencial, productivo y dotacional;

b) usos globales, son los correspondientes al escalón intermedio de desagregación y que las NNSS utilizan para definir la estructura general y orgánica del territorio;

c) usos detallados, son los usos relativos al nivel de definición más desagregado, aptos para su inclusión en las ordenanzas de edificación en suelo urbano.

2. En relación con su rentabilidad económica, los usos pueden ser:

a) usos lucrativos, son aquellos cuya existencia da lugar a rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado;

b) usos no lucrativos, son los que por su contenido o destino no pueden dar lugar a rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.

3. En relación con su aceptación por la ordenación que establecen las NNSS, los usos pueden ser:

a) usos permitidos son aquellos que son admitidos por las NNSS en cada una de las Zonas o áreas en que se divide el territorio municipal.

b) usos condicionados son aquellos que necesitan de autorización previa para ser permitidos de acuerdo con las limitaciones expresadas en las NNSS y en la normativa de rango superior.

c) usos prohibidos son los no incluidos entre los permitidos y condicionados por las NNSS en cada Zona o área, cuya implantación no está permitida por el planeamiento, ni tan solo acogiéndose al trámite de declaración de interés social.

4. En relación con su importancia en la caracterización de una Zona homogénea, los usos pueden ser:

a) usos característicos o principales son los usos permitidos dominantes en una determinada Zona o edificio. Los usos característicos deberán constituir como mínimo el 50% de la superficie construida de la Zona o edificio.

b) usos complementarios o secundarios son los usos permitidos que se dan con una menor intensidad y/o extensión que el uso característico en una determinada Zona o edificio.

#### Artículo 42. Grupos de usos

1. A los efectos de lo que dispongan estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollan las NNSS, los usos se dividen en tres grupos:

1) Usos públicos, son los referentes a usos y servicios realizados en beneficio de la comunidad. Pueden ser:

- realizados o prestados por la Administración directamente o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público;

- realizados o prestados por la Administración en bienes de propiedad privada, mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

2) Usos colectivos, son los destinados a la población en general y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club u organización, o por el abono de una cuota, precio o contraprestación similar.

3) Usos privados, son los que no están incluidos en el apartado anterior, son realizados por particulares en bienes de propiedad privada.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.1.d) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las NNSS determinan la titularidad pública o privada del dominio asignado a ciertos usos dotacionales públicos o colectivos.

#### Artículo 43. Clases de usos

A los efectos de lo que disponen estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollan las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

Cuadro de clasificación de los usos		Usos detallados
Usos generales	Usos globales	
Residencial:	I Residencia unifamiliar	1.1 Vivienda unifamiliar.
	II Residencia plurifamiliar	2.1 Vivienda plurifamiliar 2.2 Residencia comunitaria
Productivo:	III Rural (primario)	3.1 Agrario

IV- Industrial (Secundario)	3.2- Extractivo
	3.3- Medioambiental
V- Servicios (Terciario)	4.1- Industrias
	4.2- Almacenes
	4.3- Talleres
	5.1- Comercial
	5.2- Administrativo privado
	5.3- Turístico
	5.4- Establecimientos públicos
	6.1- Sociocultural
	6.2- Docente
	6.3- Asistencial
VI- Equipamientos	6.4- Administrativo público
	6.5- Deportivo
	6.6- Seguridad
	6.7- Sanitario
	6.8- Religioso
	6.9- Cementerio
	6.10- Abastecimiento
	6.11- Recreativo
	7.1- Red viaria
	7.2- Instalaciones y servicios
	7.3- Transportes
VII- Comunicaciones e Infraestructuras	7.4- Telecomunicaciones
	7.5- Aparcamiento de vehículos
	8.1- Espacios libres públicos
	8.2- Espacios libres privados
	8.3- Espacios libres privados
VIII- Espacios libres	

#### Artículo 44. Usos generales

Los usos generales pueden ser:

a) uso residencial: es el uso que corresponde al alojamiento temporal o permanente de personas.

b) uso productivo: es el que corresponde a la obtención, transformación, y almacenamiento de materias, y a la producción de bienes y servicios. Comprende tres usos globales: rural, industrial y servicios o terciario, que engloban otros usos detallados, tal como se describe a continuación.

c) uso dotacional: es el uso relacionado con todo tipo de servicio público destinado a satisfacer las necesidades sociales de la población.

#### Artículo 45. Uso global residencial familiar (I)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento de unidades familiares compuestas por una o dos familias generalmente emparentadas entre sí. Comprende dos usos detallados:

(1.1) Vivienda unifamiliar: corresponde al alojamiento de una sola familia. Deberá estar situado en una parcela independiente con un acceso exclusivo y único. El edificio junto con la parcela constituye una sola unidad catastral y registral, excluyéndose, por tanto, el régimen de propiedad horizontal.

#### Artículo 46. Uso global residencial plurifamiliar (II)

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento colectivo o comunitario de personas. Se subdivide en dos usos detallados:

(2.1) Vivienda plurifamiliar o colectiva: es la que, agrupada con otras viviendas, comparte elementos comunes del edificio, especialmente el acceso desde el exterior, en régimen de propiedad horizontal en una misma parcela catastral.

(2.2) Residencia comunitaria: corresponde al alojamiento de personas en régimen de relación comunal, tales como residencias, asilos, colegios, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

#### Artículo 47. Uso global rural o primario (III)

Uso rural primario es el uso productivo relativo al aprovechamiento económico del territorio correspondiente al sector primario. Se subdivide en dos usos detallados:

(3.1) Uso agrario: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, y la explotación de masas arbóreas y arbustivas. Asimismo, comprende todas aquellas actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No están incluidas las actividades o instalaciones destinadas a la matanza y troceado de animales, transformación de sus productos, ni la elaboración de productos derivados, que a todos los efectos son consideradas como uso industrial.

(3.2) Uso extractivo: comprende las actividades destinadas a la extracción y distribución de los recursos minerales del territorio.

(3.3) Uso medioambiental: comprende las actividades destinadas a la con-

servación y rehabilitación del medio ambiente natural, soportadas en un proyecto o perspectiva científica.

#### Artículo 48. Uso global industrial o secundario (IV)

Uso industrial o secundario es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos detallados:

(4.1) Industrias: es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y elaboración de productos.

(4.2) Almacenes: es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda y distribución de objetos y/o mercancías, sin servicio de venta directa al público, pero sí a vendedores minoristas.

(4.3) Talleres: es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, grandes lavanderías, tintorerías, marmolerías, carpinterías y similares, etc.

#### Artículo 49. Uso global de servicios o terciario (V)

Uso de servicios o terciario es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos detallados:

(5.1) Comercial: de acuerdo con los artículos 1 y 17 del PDS de Equipamientos Comerciales, comprende todos los usos incluidos en la sección G de la Clasificación Nacional de actividades Económicas (CNAE-93) y corresponde a las actividades de compra o venta al menor de materias y objetos: pequeños comercios, autoservicios, supermercados y mercados. Se consideran asimismo incluidos en este grupo la venta al menor de carburantes para la automoción (gasolineras), el mantenimiento y reparación de vehículos de motor, etc.

(5.2) Administrativo privado o servicios: es el correspondiente a las actividades de gestión, dirección, planificación y proyecto que se desarrolla en oficinas o despachos, incluyendo las entidades financieras, así como los servicios personales (consultas de profesionales, modistas, peluquerías, etc.), la prestación de otros servicios como lavadora, reparaciones de electrodomésticos y similares, etc.

(5.3) Turístico: incluye actividades de uso privado o colectivo destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas (hoteles, pensiones, apartamentos turísticos, etc.). Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos de tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones.

(5.4) Establecimientos públicos: actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la restauración y destinadas a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen los usos relacionados en el grupo IV del Anexo del Reglamento de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas (restaurantes, cafés y cafeterías, bares, cafés musicales, cafés teatro, tablados folklóricos y similares).

#### Artículo 50. Uso global de equipamientos (VI)

Es el uso dotacional relacionado con los servicios públicos por el conjunto de la población. Comprende once diferentes usos detallados:

(6.1) Socio/cultural: es el correspondiente a las actividades relacionadas con la custodia y transmisión de los conocimientos, artes, investigación, vida de relación, asociativa, religiosa y cultural, tales como: clubs (excluidos los deportivos), asociaciones culturales o cívicas, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, etc.

(6.2) Docente: es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades, incluidos los centros de investigación vinculados a la docencia.

(6.3) Asistencial: es el uso que tiene como finalidad la ayuda y orientación a personas impedidas, marginadas, toxicómanas o disminuidas, o con enfermedades crónicas.

Se incluyen en este apartado los hogares, clubs y residencias de ancianos, los dormitorios de viandantes, centros de rehabilitación, etc.

(6.4) Administrativo público: comprende actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración del Estado, Autonómica o Local.

(6.5) Deportivo: es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores, al aire libre o a cubierto. Se incluyen los usos relacionados en los apartados 2 y 3 del Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

(6.6) Seguridad: son actividades de servicio público realizadas por cuerpos o instituciones de la Administración destinadas a la defensa nacional, del

orden público y de los individuos y los bienes.

(6.7) Sanitario: es el uso público o colectivo destinado al tratamiento y alojamiento de enfermos y a la prevención de enfermedades. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc. No se incluyen los despachos profesionales de médicos en ejercicio liberal.

(6.8) Religioso: comprende las actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso y a la vida asociativa religiosa.

(6.9) Cementerio: son actividades destinadas al servicio funerario.

(6.10) Abastecimiento: es el uso público o colectivo destinado a la comercialización al mayor de bienes y productos (mercados, etc.)

(6.11) Recreativo: comprende las actividades relacionadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general, tales como teatros, cinematógrafos, salas de exhibición pública de material audiovisual, de conciertos, circos, de variedades y folklore, espectáculos taurinos, espectáculos ambulantes y similares; locales o espacios de pública asistencia, como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares; las ferias, los parques de atracciones, parques zoológicos, manifestaciones folklóricas, salas de fiesta de juventud, discotecas y salas de baile, salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, festivales y conciertos de canciones. Se incluyen los usos relacionados en el apartado 1 del grupo I y en los apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### Artículo 51. Uso global de comunicaciones e infraestructuras (VII)

Comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y al transporte de personas o mercancías de cualquier tipo, mediante cualquier tipo de vehículo, medio o tecnología de transporte, tanto público como privado.

(7.1) Red viaria: es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre. Se incluyen en este uso los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como a las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas.

(7.2) Instalaciones y servicios: es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenamiento para el suministro de fluidos (agua), energía (gas, electricidad en alta tensión, carburantes a gran escala), evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales), comunicación (teléfono, señales de sonido o imágenes, telex, etc.), limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos, plantas de reciclaje, depuración de aguas, vertederos, depósitos de vehículos usados, desechos, centrales de energía, etc.

(7.3) Transportes: comprende las actividades de uso público o colectivo destinados al tráfico y estancia de mercancías y viajeros (estación de autobuses, etc.).

(7.4) Telecomunicaciones: comprende las actividades de transmisión y procesamiento de datos e informaciones (central telefónica, correos, radio, televisión, etc.).

(7.5) Aparcamiento de vehículos: es el uso correspondiente al depósito o guarda de vehículos automóviles.

#### Artículo 52. Uso de espacios libres (IX)

Es el correspondiente a actividades de recreo en Zonas sin edificar, condicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación. Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre. Las edificaciones deberán quedar limitadas al servicio de la actividad general (pequeños quioscos, vestuarios, etc.). Comprende dos usos detallados:

(8.1) Espacios libres públicos: es el uso público que se realiza en espacios afectados al uso y dominio público indicados por las NNSS para garantizar una adecuada estructura urbana y territorial, así como la satisfacción de las necesidades de la población en esta materia (parques forestales, parques urbanos, de barrio o sector, jardines, espacios de juegos infantiles, etc.).

(8.2) Espacios libres privados: realizado en áreas de dominio privado cualificadas al efecto por las NNSS en cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada Zona de ordenanza.

#### Artículo 53. Régimen de compatibilidad de usos en suelo urbano

1. El régimen de compatibilidad de uso es la concreción para cada Zona de formativa diferenciada de la relación de usos permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos.

2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen de usos en función de grados definidos según:

- a) El tamaño o dimensiones superficiales de la actividad.
- b) La situación respecto a otros usos y otros edificios.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales de Protección y Conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, respecto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados por las NNSS siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

5. Cualquier uso, para poder ubicarse en una Zona, deberá estar permitido, cumplir con las limitaciones que le impongan las presentes normas y normativa de rango superior, y para esto deberá disponer de las necesarias autorizaciones, y, en su caso, medidas correctoras suficientes.

6. Sin perjuicio de lo anterior, se pueden admitir usos detallados no incluidos específicamente en cada Zona de ordenanza siempre que se justifique que resultan compatibles, complementarios y al servicio del uso principal o característico de la Zona, y sean imprescindibles para el correcto funcionamiento de éste, y el Ayuntamiento así lo considere.

#### Artículo 54. Grado según tamaño

El tamaño o dimensiones se define por la superficie dedicada al uso. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie a considerar será la construida incluyendo todas las superficies auxiliares o anexas al uso, tales como cámaras de instalaciones, distribuidores, pasillos, servicios, etc. Se definen seis grados de tamaño:

1. Hasta 150 m<sup>2</sup>
2. Hasta 500 m<sup>2</sup>
3. Hasta 1.000 m<sup>2</sup>
4. Hasta 2.500 m<sup>2</sup>
5. Hasta 6.000 m<sup>2</sup>
6. Hasta 10.000 m<sup>2</sup>

#### Artículo 55. Grado según situación

Se definen cinco grados de situación:

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; o en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a la planta de semisótano, sótano y/o planta primera, siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local.
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. En espacio libre de parcela.

#### Artículo 56. Usos en plantas sótano o semisótano

1. Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la situación 2ª, en las plantas sótano se autorizarán los usos siguientes cuando éstos estén permitidos en la Zona:

- Almacenes (4.2)
- Seguridad (6.6)
- Sanitario (6.7), en edificios de uso exclusivo
- Religioso (6.8), en edificios de uso exclusivo
- Aparcamiento de vehículos (7.5)

2. Los usos de establecimientos públicos (5.4) y recreativo (6.11) sólo se permitirán en planta sótano o semisótano siempre que su aforo sea inferior a cien (100) personas y el máximo recorrido de evacuación hasta la salida a la vía pública o espacio exterior seguro sea inferior a 25 m.

3. Los usos residenciales (1.1, 2.1 y 2.1) y docente (6.2) quedan prohibidos en situación de sótano y semisótano, aunque estas situaciones estén asociadas a la planta baja, exceptuando los locales de servicio de estos usos (retretes, trasteros, instalaciones, escaleras, etc.).

#### Sección 4ª. Normas de higiene y habitabilidad

#### Artículo 57. Condiciones mínimas de higiene

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene serán las establecidas por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, del Gobierno Balear -o cualquier otra disposición que la sustituya-, por el que se establecen las Condiciones de higiene y habitabilidad de viviendas y expedición de cédulas de habitabilidad, así como las otras disposiciones legales que sean de aplicación. Sin perjuicio de lo anterior y mientras no se opongan, serán de obligada observancia las contenidas en el articulado de las presentes Normas.

2. Las condiciones exigidas en esta sección se aplicarán a las obras nuevas y reformas y ampliaciones que afecten a más del 50 % (cincuenta por ciento) de la superficie construida original.

#### Artículo 58. Salidas de humos

1. Queda prohibido que se dé libre salida a los humos por las fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque la citada salida tenga un carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y del resto de elementos necesarios que impidan que la radiación de calor se transmita a propiedades vecinas y que el paso y salida de humos cause molestias y perjuicios a terceros.

3. Ninguna chimenea puede ser introducida en una pared medianera, si no lo consiente el vecino confrontante. Tampoco ninguna no podrá ser volada en la propiedad del vecino sin su consentimiento, pero podrán levantarse por el interior del patio común cuando no causen incomodidades a los propietarios confrontantes.

4. Los conductos se levantarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, situada a una distancia horizontal no superior a 8 m (ocho) metros.

5. Es preceptiva la utilización de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vaho de cocinas de colectividad, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que crea oportunas cuando una salida de humos, pueda según su juicio, causar molestias o perjuicios.

#### Artículo 59. Nivel de presión sonora producido por actividades o instalaciones

1. Los elementos constructivos y de insonorización de los locales, edificios o recintos donde se instalen actividades o se alojen instalaciones, comercios, industrias, servicios, equipamientos y dotaciones, etc. deberán estar suficientemente insonorizados, para garantizar que no se transmitan al exterior de los citados locales o recintos ruidos que sobrepasen los límites fijados en este artículo.

2. Mientras no exista ordenanza municipal específica, serán de aplicación las recomendaciones de niveles de inmisión de ruido aéreo, vibración y reverberación recogidos en el Anexo 5 de la Norma Básica de edificación NBE-CA-88.

#### Artículo 60. Emisiones de gases

Las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se ajustarán a lo establecido en la vigente legislación de protección del medio ambiente y los vigentes reglamentos, decretos, normas y otras disposiciones que la desarrollen, amplíen o modifiquen.

#### Artículo 61. Altura libre de los locales comerciales

1. La altura libre de las plantas bajas para usos no residenciales (locales comerciales) de nueva planta no será inferior a 2,80 m (dos metros y ochenta centímetros) ni superior a 4,00 m (cuatro metros).

2. La altura libre de locales comerciales existentes no será inferior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros).

#### Artículo 62. Tratamiento de las aguas residuales y pluviales

1. Las aguas residuales no podrán ser vertidas directamente al exterior, ni a pozos negros ni a acequias filtrantes. En suelo urbano será obligatoria la cone-

xión con las redes generales de servicios. En suelo rústico, será obligatorio el uso de fosas sépticas y la utilización del emanante para el riego de la finca, siempre que las condiciones edafológicas, sanitarias y técnicas lo permitan. La neutralización de las aguas depuradas se ajustará a los Planes de la Consejería de agricultura.

2. Cuando se realice cualquiera de las actividades reguladas por estas Normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, se deberán tomar las medidas oportunas para que el escurrimiento de las aguas pluviales no arrastren tierras que supongan erosión o deterioro del territorio.

#### Artículo 63. Aljibe de agua potable

1. Todo edificio dispondrá de un depósito o aljibe para almacenamiento de agua potable. Este depósito será independiente del de aguas pluviales.

2. La capacidad mínima del depósito será de 2 (dos) m<sup>3</sup> cada 200 (doscientos) m<sup>2</sup> construidos o fracción.

#### Artículo 64. Aprovechamiento de aguas de lluvia

1. Todo edificio dispondrá de un sistema de recogida de aguas de lluvia para su uso y aprovechamiento, con sus correspondientes instalaciones de bombeo, filtraje y depuración, con un depósito o aljibe de capacidad útil mayor de los siguientes parámetros:

- a) el equivalente al consumo del edificio durante siete días, a razón de 200 (doscientos) litros por persona y día;
- b) 17 (diecisiete) m<sup>3</sup> por cada 100 (cien) m<sup>2</sup> de cubierta no transitable; y
- c) un mínimo absoluto de 9 (nueve) m<sup>3</sup>.

2. No será obligatorio sobrepasar la capacidad de 25 (veinticinco) m<sup>3</sup> por vivienda.

3. Este depósito y sus instalaciones serán independientes de los correspondientes de agua potable. El proyectista, instalador y/o el director de la obra de la instalación certificarán las necesarias condiciones sanitarias de la misma para el uso al que se destine el agua (se adjunta esquema indicativo de una posible instalación de aprovechamiento de aguas pluviales).

#### Sección 5ª. Régimen de los edificios existentes y deberes de conservación

##### Artículo 65. Edificios fuera de ordenación

1. Se califican como edificios fuera de ordenación los que de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, estén afectadas por operaciones de remodelación urbana, a ejecutar por cualquier de los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística vigente.

2. En los edificios e instalaciones fuera de ordenación no se podrán realizar obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o de incremento del valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigen la higiene de las personas que tengan que residir o tengan que ocupar los citados edificios.

3. También se consideraran como edificios o instalaciones fuera de ordenación, los que se construyan en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento, o que su uso esté en contradicción con las condiciones de acuerdo con las cuales se autorizó, así como los construidos en contra de la legislación urbanística vigente, a pesar de que haya transcurrido el plazo de 8 años fijado en el artículo 73 de la Ley 10/90, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística. En estos edificios, mientras se mantenga la calificación de fuera de ordenación no se podrá realizar ningún tipo de obra ni tan siquiera las previstas en el apartado anterior. No podrán obtener la contratación de los suministros de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado y teléfono.

##### Artículo 66. Obras a realizar en los edificios existentes no protegidos construidos al amparo de normativa anterior

1. Alcance del presente artículo: el presente artículo sólo es de aplicación en los edificios existentes construidos de acuerdo con la anterior normativa, que no se encuentran fuera de ordenación, ni amparados por normas de protección específicas reguladas en los artículos siguientes.

2. En los edificios existentes construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada

una de las siguientes situaciones:

Situación 1a: Edificios cuya superficie edificada exceda de la permitida por las ordenanzas de cada Zona en menos del 100 %, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las Zonas.

En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.
- b) Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la Zona.
- c) En casos debidamente justificados, obras de ampliación hasta un 10% (diez por ciento) de la superficie edificada actual, exceptuando sótanos, compensando la citada ampliación con la demolición de una superficie doble de la ampliada, con la condición de que esta ampliación no podrá aumentar la altura actual del edificio, la ocupación ni los retranqueos permitidos en la normativa vigente.
- d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

Situación 2a: Edificios cuya superficie edificada no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada Zona, aunque incumplan alguna o algunas de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las Zonas.

Se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1a, así como las de ampliación hasta el máximo de la superficie edificable permitida por la ordenanza general en cada Zona. La ampliación se deberá ajustar al resto de parámetros de la Zona. Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.

Situación 3a: Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada Zona para edificios de nueva planta.

Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por la citada ordenanza.

3. Todas las obras de ampliación y reforma se deberán realizar adecuándose a la tipología del resto del edificio y a su correcta integración en el entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios inventariados. En ningún caso las obras de ampliación podrán aumentar la altura, la ocupación, o los retranqueos permitidos en la normativa vigente.

##### Artículo 67. Edificios de vivienda existentes en el medio rural

1. En los edificios de vivienda existentes en el suelo rústico, en uso o abandonados, sin perjuicio de la regulación específica que les corresponda en función del área de suelo rústico en que se ubiquen, podrán realizarse pequeñas obras de reestructuración, consolidación, rehabilitación y reforma para hacerlos habitables según las necesidades de la vida moderna, de acuerdo con el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, sobre condiciones de habitabilidad o, en su caso, para adaptarlos al uso turístico de la forma contemplada en estas Normas. Consecuentemente, no podrá aplicarse lo establecido en este artículo en las edificaciones que no hayan sido anteriormente morada habitual de personas (construcciones agrarias, casas de aperos, establos, etc.).

2. A los efectos de las presentes Normas, se considerará que una construcción actualmente abandonada tiene la condición de vivienda cuando, en fecha 30 de septiembre de 1999, tenga fehacientemente todas y cada una de las siguientes características objetivas:

- a) Características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de la edificación de vivienda, tal como se conoce en la isla de Mallorca;
- b) superficie construida destinada a uso de vivienda superior a 50 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados);
- c) cocina o chimenea;
- d) recogida de aguas y/o cisterna; y
- e) en caso de ser abandonadas o en desuso, existencia de muros de cierre en pie, y existencia de restos suficientes de tejado o cubierta de tal forma que permitan la reconstrucción hipotética del volumen original del edificio, sin inducir a dudas sobre su planta ni altura.

3. En las viviendas definidas en los apartados anteriores, siempre que cumplan con el requisito de haber sido construidas al amparo de la legalidad vigente en su momento o, en su defecto, siempre que hubieran sido construidas o modificadas con anterioridad al 31 de diciembre de 1989 y no tengan ningún

expediente de disciplina urbanística en tramitación, se permitirán ampliaciones que deberán justificarse exclusivamente con la necesidad de dotarlas o mejorar las condiciones de habitabilidad, y no supondrán, en ningún caso, aumento de más de un 25 % (veinticinco por ciento) de la superficie construida actual del edificio original, ni el resultado final del edificio ampliado superar los 150 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados) construidos.

4. Las ampliaciones deberán respetar las condiciones límite de edificación para cada área de las presentes Normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original. A pesar de esto, los límites máximos anteriores de edificabilidad podrán alcanzarse en todo caso si se cumplen las condiciones del apartado anterior.

Artículo 68. Construcciones rústicas tradicionales existentes en el medio rural

1. En el marco de la Ley 12/1998, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, se deberán conservar las construcciones rústicas tradicionales no destinadas a morada humana tales como barracas de labrador, barracas de carboneo, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes, casitas de aperos, etc.

2. Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales, siempre que no se alteren sustancialmente sus características tipológicas, constructivas y estéticas.

3. En estas construcciones se permitirán ampliaciones que deberán justificarse exclusivamente con la necesidad citada en el apartado anterior y no supondrán, en ningún caso un incremento de más de un 25% (veinticinco) de la superficie construida del edificio original actual, en el marco de la normativa sectorial que le pueda ser de aplicación.

4. En cualquier caso, la ampliación deberá respetar las condiciones limitativas de la edificación de las presentes normas, así como armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original.

Artículo 69. Deberes de conservación del patrimonio histórico

1. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos inventariados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

2. Cualquier persona que descubra restos arqueológicos está obligada a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento o del Consell Insular en el plazo máximo de 48 horas, de acuerdo con lo que dispone el artículo 60 y siguientes de la LPHIB.

3. Cuando en el transcurso de una obra se produzcan hallazgos de interés arqueológico, el promotor y la Dirección Facultativa paralizarán inmediatamente la obra, tomando las medidas adecuadas de protección y en comunicar el hallazgo en el plazo de 48 al Ayuntamiento o del Consell Insular, de acuerdo con lo que dispone el artículo 61 y siguientes de la LPHIB.

4. En el caso de que los propietarios de inmuebles, inventariados o no, no realizaran las obras de conservación requeridas por las presentes NNSS, o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, podrán realizarse por el Ayuntamiento mediante ejecución subsidiaria o se podrá expropiar totalmente o parcialmente el bien inmueble afectado, de acuerdo con la legislación vigente.

5. Las construcciones o elementos inventariados, en su caso, deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales. Sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamientos o elementos auxiliares que pudieran erigirse según su uso y destinación.

6. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos inventariados no podrán ser derribados, exceptuando en aquellas partes de su estructura o elementos que les sea permitido según el dictamen de los servicios técnicos municipales y de las comisiones competentes en esta materia, y que resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción integral, con independencia de las sanciones que sean preceptivas.

7. Los inmuebles inventariados están exceptuados del régimen de edificación forzosa al que se refiere el Reglamento de edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (D. 635/1964, del 5 de marzo).

Artículo 70. Deber de conservación de las obras de piedra vista

1. Todas las obras tradicionales con acabado en piedra vista, tales como fachadas o banales, se deberán conservar en los supuestos de reforma, ampliación o cambio de uso. No se podrán conceder licencias exclusivamente de demolición por estas obras de fábrica.

2. La obertura de nuevos huecos o la reforma de los existentes en fachadas tradicionales de piedra vista deberá limitarse al mínimo necesario, ajustándose a la estructura geométrica subyacente en la composición de la fachada original.

3. No se considerarán amparados por la protección anterior los muros acabados de pared o mampostería tradicional no destinados a ser vistos, pero que por cualquier circunstancia hayan quedado a la vista.

Artículo 71. Deberes de conservación genérica. órdenes de ejecución

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornamentación pública. El Ayuntamiento de oficio, o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para llegar a conservar dichas condiciones.

2. El Ayuntamiento también podrá ordenar por motivos de interés medioambiental, estético o turístico la ejecución de obras de conservación o reforma de fachadas, espacios y elementos visibles desde la vía pública o emplazados en el medio rural, entre otros, a pesar de que no estén previamente incluidos en el planeamiento urbanístico.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios, si se incluyen dentro del límite del deber de conservación que les corresponde o suponen un aumento de valor del inmueble, hasta donde debe llegar el citado deber; y, con cargo a la Administración, cuando se sobrepasen estos límites para obtener mejoras de interés general.

4. A los efectos anteriores, el organismo que ordene la ejecución de las obras debe conceder a sus propietarios o a sus administradores un plazo, en base a su magnitud, para que proceda al cumplimiento del acuerdo. Si finaliza el plazo y no se han ejecutado, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, y se requerirá de nuevo al propietario o propietarios o a sus administradores el cumplimiento de la orden de ejecución. En caso de no cumplirse, se llevará a cabo por el organismo que lo requiera, con cargo a lo obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en las Leyes.

5. A los efectos de los apartados anteriores, se entenderán como obras contenidas en el deber de conservación que corresponde a los propietarios las de mantenimiento, adaptación y reforma mínimas necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornamentación según los criterios de estas Normas y el resto de normativa de aplicación a la materia.

6. Todos los solares, mientras no estén edificados, se deberán mantener limpios y en estado decoroso, estarán cerrados de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

7. El arbolado tanto público como privado será protegido y conservado. En la vía pública, toda pérdida de arbolado deberá ser remediada de forma inmediata por su causante.

Artículo 72. Ruina inminente

En el caso de inminente peligro de hundimiento total o parcial de un inmueble, aunque se prosiga la instrucción del correspondiente expediente, se adoptarán con toda urgencia las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, especialmente, la de los ocupantes del inmueble, todo a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.

Sección 6ª. Normas para la protección del catálogo y del centro histórico

Artículo 73. Ámbito de aplicación y alcance de las normas del catálogo municipal del patrimonio histórico y del centro histórico

1. Las normas de la presente sección tienen por objeto la regulación de la intervención en los ámbitos del territorio municipal afectados por el Catálogo Municipal de Patrimonio Histórico del término de Binissalem (en adelante, tam-

bién simplemente Catálogo) o incluidas en el Centro Histórico (Zonas de ordenanza CH). A los efectos del planeamiento municipal y de la aplicación de las Normas Urbanísticas, el Centro Histórico comprende también el ámbito declarado Conjunto Histórico-Artístico de Binissalem.

2. La aplicación de estas normas para la protección y conservación del Patrimonio se llevará a cabo sin perjuicio de lo prescrito en el resto de las Normas Urbanísticas de las NNSS y ordenanzas municipales, en aquellos puntos que no vengan regulados específicamente para las normas citadas al inicio. Además, al Conjunto Histórico-Artístico le serán de aplicación directa cuantas disposiciones de la LPHIB le sean aplicable, en particular y sin perjuicio del resto, los artículos 36 a 42 de la LPHIB.

3. Las presentes normas serán de aplicación conjunta, directa y complementaria con las disposiciones de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. El patrimonio catalogado viene regulado mediante una protección individualizada que aparece en la ficha normativa particularizada de cada inmueble o elemento, y para una protección genérica que depende de la calificación o nivel de protección que indica el tipo de obras e intervenciones, aprovechamiento, etc., como se indica en los artículos siguientes.

Artículo 74. Revisión y modificación del catálogo municipal del patrimonio histórico

1. El Catálogo será susceptible de ser revisado o modificado por inclusiones o exclusiones, por alteración del nivel de protección, o por modificaciones del contenido de las fichas individualizadas, de acuerdo con lo dispuesto en estas normas y la legislación vigente.

2. Las modificaciones del Catálogo, por inclusiones o exclusiones de elementos, se incoarán de oficio o a instancia de parte, en expediente que se tramitará a tal efecto, de acuerdo con el procedimiento establecido para el Patrimonio arquitectónico catalogado. El Ayuntamiento solicitará informe a la institución que corresponda, según la naturaleza del espacio catalogado.

Artículo 75. Ficha particularizada

1. Para cada uno de los elementos catalogados existe una ficha normativa particularizada. Esta ficha consta básicamente de dos partes: una identificativa y otra normativa propiamente dicha. Esta última se desarrolla según los criterios de regulación genérica de las diferentes categorías de protección, precisando cómo incide la protección sobre elementos concretos, su alcance y el tipo de actuaciones permitidas. En ocasiones, se implica una zona de entorno con características propias que queda bajo los efectos de la protección.

2. Todas las instrucciones incluidas en el apartado normativo de 'Directrices de intervención' serán de aplicación obligatoria al bien catalogado a que hagan referencia.

3. Las prescripciones de cada ficha particularizada tienen preferencia sobre las determinaciones de la normativa general, a excepción de la especificación del grado de protección que es el que figura en el listado de elementos catalogados del Anexo II de estas Normas.

Artículo 76. Normas generales de intervención en los bienes catalogados y en su entorno inmediato

1. Las obras a realizar en los bienes catalogados no podrán desmerecer el bien catalogado en ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el Catálogo. Se deberán conservar los elementos en los que radiquen sus valores tipológicos y estilísticos.

2. El uso de los bienes catalogados deberá acomodarse a sus características, no pudiendo ser destinados a finalidades, usos o actividades incompatibles con su valor y significado artístico, histórico o arquitectónico o que, de cualquier forma, perjudiquen su conservación o comporten peligro de deterioro o degradación. Sin perjuicio de lo anterior, las condiciones de uso se regularán por el cuadro de regulación de usos permitidos de la Zona de ordenanza o área de suelo rústico donde se ubique el elemento catalogado, con las siguientes particularidades:

a) El uso de talleres (4.3) se permitirá exclusivamente para los referidos a la producción artesanal y las artes plásticas, con dimensión 1 y 2 y situación 2, pero no asociada a la planta primera. El uso de aparcamiento de vehículos (7.5) se permitirá en la situación 2, pero no asociada a planta primera.

b) No se admitirán en el uso comercial (5.1) las actividades de mantenimiento, reparación y venta de recambios y accesorios de vehículos a motor, así como la venta de carburantes.

c) En edificios que se destinen al uso residencial el resto de los usos permitidos en situación 1 se podrán ubicar en cualquier planta de esta situación, destinada totalmente o parcialmente a los citados usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso residencial.

d) El uso de establecimiento público (5.4) se podrá establecer en situación 5 cuando el espacio libre de parcela pertenezca exclusivamente al edificio donde se desarrolle el citado uso.

e) En las Zonas de afección de los yacimientos arqueológicos todos los usos no prohibidos estarán condicionados a la justificación del cumplimiento de los criterios de intervención establecidos en este artículo y en la restante normativa de protección del patrimonio aplicable.

3. En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en el que se hace referencia a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc. Si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el que ha sido catalogado, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene, habitabilidad y composición interior del edificio a intervenir.

4. La solicitud para obras mayores a efectuar en las Zonas de entorno o confinantes con un bien catalogado incluirá además de lo especificado en las Normas de tipo general del planeamiento municipal, una descripción gráfica suficiente (fotomontaje, perspectiva, alzados comparativos, etc.) con especificación de los materiales a utilizar (colores y texturas) demostrativa de las obras a realizar y su relación con el bien catalogado.

Artículo 77. Disposiciones específicas por el entorno de los elementos de interés cultural y natural

1. De conformidad con la Ley 12/1998, de 28 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares (en adelante, LPHIB) y con el Programa de preservación de yacimientos arqueológicos del Consejo Insular de Mallorca, se delimitarán como áreas protegidas aquellas tierras en las que se han encontrado indicios de los restos arqueológicos o paleontológicos que se pretenden salvaguardar. Mientras no sean delimitadas específicamente, se considerará un entorno de protección provisional que incluirá al menos la totalidad de la parcela o parcelas donde se sitúe el elemento arqueológico. El entorno de protección definitivo se tramitará según lo previsto en el artículo 11 LPHIB.

2. De conformidad con la Ley 4/1989, de conservación de especies naturales y de la flora y fauna silvestres; Ley 1/1991, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección; Decreto 46/1988 que declara protegidas determinadas especies de fauna silvestre y Decreto 24/1992 por el que se establece el Catálogo balear de especies vegetales amenazadas, todos ellos de la CAIB, se delimitarán como tales áreas protegidas las Zonas que forman parte del hábitat de alguna de las especies animales o vegetales protegidas, por constituir un valor natural de interés.

3. Mientras no esté delimitado definitivamente el alcance y la dimensión de los yacimientos arqueológicos, y otros elementos de interés cultural o natural (cuevas, fuentes, hornos de cal, etc.), no se autorizaran construcciones de ningún tipo en el entorno de protección provisional.

4. Las actuaciones permitidas en el interior de los perímetros de protección serán aquellas tendentes a obtener información científica, o bien mejoras que permitan una contemplación de los hallazgos más adecuada. Se entenderán como tales mejoras la instalación de rótulos explicativos o la utilización de edificios existentes para la ubicación de pequeñas instalaciones museológicas de carácter didáctico y en relación directa con el elemento protegido en cuestión.

5. Regulación transitoria de los usos en los perímetros de protección provisional:

a) Los ubicados en suelo rústico podrán mantener el uso agrícola-ganadero.

b) En suelo urbano tendrán la consideración de espacio libre público.

Dichos usos se podrán compatibilizar con el uso sociocultural.

6. Cualquier actuación en el interior del perímetro de protección de un elemento catalogado deberá contar con la autorización de la administración competente, según su tipo y carácter.

Artículo 78. Régimen especial para obras de demolición o excavación en elementos catalogados o en el centro histórico

1. En el ámbito afectado por la protección de cualquier elemento catalogado no se concederán licencias para realizar exclusivamente obras de demolición. En todo caso la licencia de obras u orden de ejecución contemplará tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble o parcela. La licencia de este conjunto de operaciones se concederá en una unidad de acto.

2. Las licencias se concederán a reserva de hallazgos de interés cultural. En el caso de que se produzcan los citados hallazgos se procederá a la inmediata paralización de las obras, aplicando lo previsto en la legislación vigente sobre protección del patrimonio.

3. Cualquier solicitud de licencia de obras que contemple obras de excavación en el interior del Centro Histórico deberá contar con el nombramiento de un técnico competente (arqueólogo) responsable para el control de este aspecto de la obra con los siguientes criterios:

- Si en el transcurso de la excavación se producen hallazgos de restos arqueológicos inmuebles, la Administración competente, el Consejo Insular de Mallorca, podrá proceder a la expropiación de los restos y de los terrenos correspondientes, trasladar los restos, admitir su destrucción o prevenir su conservación.

- En caso de que no se proceda a la expropiación y que sea necesaria la conservación de los hallazgos arqueológicos in situ, se formulará un estudio de detalle a fin de que, manteniendo el aprovechamiento privado, se asegure además del mantenimiento de los bienes culturales, su integración en el paisaje urbano y, en la medida de lo que sea posible, su uso público.

- En la tramitación del estudio de detalle deberá dar audiencia a la Administración tutelar que, en su caso, podrá efectuar una nueva valoración de los hallazgos arqueológicos, modificando el informe que ha motivado la formulación del estudio de detalle.

- Aprobado el estudio de detalle se otorgarán las autorizaciones pertinentes o se iniciarán las obras.

- Así mismo, se dispondrá de la intervención de un técnico competente (arqueólogo) cuando, a pesar de que las obras no afecten al subsuelo, por las características de la actuación sea necesario un control o estudio con metodología arqueológica.

4. Para todas las situaciones no previstas se establecerá lo que disponga el LPHE, y la legislación en materia de patrimonio histórico vigente en la CAIB.

Artículo 79. Documentos complementarios para la solicitud de las licencias en elementos catalogados y en el centro histórico

Para realizar obras en elementos catalogados o dentro del Centro Histórico, además de la documentación genérica prevista por los proyectos de obras, se deberán aportar los documentos siguientes:

a) Justificación de la integración en el entorno con el plano de fachadas de los edificios contiguos, a escala 1:100.

b) Documentación fotográfica exhaustiva del tramo de calle o del conjunto en el que se pueda enmarcar la actuación, teniéndose que sustituir esta documentación fotográfica por un levantamiento planimétrico del estado actual de las fachadas del tramo de la calle o del conjunto en que se enmarque, en los casos en que su anchura imposibilite una visión completa y verídica de las edificaciones.

c) Descripción de los materiales utilizados, señalando su idoneidad respecto al entorno urbano.

d) Documentación gráfica que contenga las conexiones de los servicios con sus dimensiones y situación exacta, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

e) En el caso de que se trate de obras parciales de reforma, croquis de detalle de los elementos singulares, tales como balcones, patios interiores, ventanas, pavimentación, etc., indicando en todos ellos los materiales utilizados. Tanto la documentación del estado inicial como la del estado final serán las suficientes para la definición del proyecto, pudiendo requerir, en su caso, la Comisión Municipal del Patrimonio todos los documentos que crea convenientes para la resolución del solicitado.

f) Cuando existan obras de demolición deberá quedar patente y claro su

alcance y la Zona afectada.

Artículo 80. Régimen de concesión de las licencias con el informe preceptivo de la comisión municipal del patrimonio histórico

1. Contarán con el informe preceptivo de la Comisión Municipal del Patrimonio, previo informe técnico:

- Todas las intervenciones referidas a bienes catalogados.

- Todas las intervenciones situadas en el ámbito del centro histórico, incluyendo las intervenciones referidas a las obras de urbanización del viario y los espacios libres públicos.

- Todas las obras mayores y los cierres de parcela situadas en el área de suelo rústico SRP-ANEI y SRC-AIA—C.

- Y, en todo caso, las que, a juicio de los servicios técnicos tengan la suficiente relevancia o incidencia en algún elemento catalogado o en su entorno.

2. Para las intervenciones no descritas en el artículo anterior se seguirá el régimen normal de la concesión de licencia.

Artículo 81. Limitaciones a la publicidad exterior y de diseño de los locales comerciales

1. Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuestas, atendiendo al mismo tratamiento que en el resto de la fachada. De la misma forma se deberán mantener los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada, si existieran.

2. Los mostradores y puertas de acceso se podrán resolver por medio de lámina de vidrio templado, persianas enrollables diáfanas pintadas, situando el rodillo en el interior de la fachada, de manera que no se interrumpa el Plan continuo de ésta, o cierre de ballesta pintado. Asimismo, se podrá resolver dicho cierre mediante puertas de madera tradicionales, sobrepuestas en la fachada con una salida máxima de 6 cm.

3. Se mantendrá en todos los casos el plano continuo de la fachada, que no ha de quedar interrumpido por marquetería ni por ningún elemento sólido (rótulos, etc.).

Se exceptúan las letras sobre el plano de fachada. No se admitirán elementos añadidos cuya finalidad sea la de unificar huecos en planta baja, debiendo conservar el carácter individualizado de éstos.

4. La separación entre huecos y la separación de éstos en el límite de la parcela o esquina, en su caso, no será nunca inferior a 80 cm.

5. El ancho de los huecos será inferior o igual a 2,85 m.

6. Los rótulos deben quedar completamente embutidos en los huecos de mostrador o de acceso, con un voladizo máximo de 6 cm. Los elementos de iluminación del rótulo, en caso de ser independiente de éste, no sobresaldrán asimismo del Plan de fachada más de seis (6) centímetros. La altura máxima del rótulo será de cuarenta (40) centímetros.

7. La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente ni móvil, y la fuente de iluminación no podrá quedar vista en ningún caso, teniendo que ser protegida por una pantalla opaca o translúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante.

8. Sólo permitirán rótulos de los tipos siguientes:

- Letras separadas de latón, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa pintada o aplicadas directamente sobre el plano de fachada. En este último caso se exceptúa la condición de mantener el rótulo en los huecos de fachada.

- Letras pintadas sobre bastidor de vidrio, madera o chapa de hierro fundido.

- Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del mostrador.

- Letras grabadas sobre bastidor de vidrio o chapa.

- Letras separadas de latón o madera adosadas al vidrio del mostrador.

- Letras luminosas de tubo de gas, de diámetro de sección inferior a 1 cm.

9. No se autorizan las marquesinas. Se autoriza la existencia de toldos de lona de armazón móvil, según lo dispuesto en las Normas generales, manteniendo el carácter individualizado de los huecos de fachada.

10. Se prohíbe el uso de cualquier material plástico visto en fachada.

11. Se prohíbe la instalación de plafones publicitarios.

12. Se prohíbe la instalación de aparatos musicales y de propaganda sonora en la vía pública.

13. El interior de las Zonas porticadas se considerará a todos los efectos (tratamiento de fachadas, distribución y dimensión de los huecos, regulación de la publicidad) fachada exterior.

Artículo 82. Condiciones para las obras de urbanización del viario y los espacios libres públicos

1. La remodelación de los espacios libres públicos existentes se podrá hacer mediante proyecto de obras ordinario, dotación de servicios o proyecto de urbanización, de acuerdo con la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes e instalaciones en las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población (en adelante, también LXI). En cualquier caso los proyectos que afectan a espacios libres públicos deberán cumplir las condiciones de calidad y diseño que se exponen seguidamente.

2. Pavimentación

a) Calles y paseos para viandantes. Los materiales a utilizar serán empedrado, enlosado de piedra natural, cantos rodados con mortero de cemento y baldosas o adoquines artificiales de mortero de cemento. No se recomiendan las baldosas hidráulicas ni la pavimentación asfáltica. Los bordes de las aceras de las calles de tráfico rodado serán siempre de piedra calcárea.

b) Placas o espacios libres públicos. Se añadirá en el apartado anterior los pavimentos de tierra, tratados de forma que drenen adecuadamente.

3. Instalaciones y cableado

a) A efectos del cumplimiento de la LXI se considerarán como Áreas Histórico-ambientales el centro histórico, así como todos los edificios catalogados y protegidos y sus entornos, en cumplimiento del artículo 9 de la citada Ley.

b) En cumplimiento de esta Ley, se redactarán los Planes especiales de reforma de las redes de instalaciones, teniendo el centro histórico el carácter de núcleo de actuación inmediata, según lo que queda definido en el artículo 32.a de la LXI.

c) Se exigirá a las compañías suministradoras la retirada inmediata de todos los elementos que en la actualidad sean innecesarios o estén fuera de servicio, así como la adecuación de los materiales a las condiciones histórico-ambientales, en cumplimiento de la disposición adicional tercera de la LXI.

d) En cumplimiento de la Ley y las presentes Normas, queda prohibida la instalación por encima del rasante del dominio público de cualquier armario o artefacto para el funcionamiento de las infraestructuras y el alumbrado público o la red semafórica sin informe preceptivo de la Comisión Municipal del Patrimonio.

4. Iluminación en el centro histórico y los edificios del Catálogo

Se establecerá lo dispuesto en las ordenanzas municipales para el alumbrado público. El proyecto de iluminación requerirá informe de la Comisión Municipal del Patrimonio.

5. Elementos de mobiliario urbano

a) Los elementos de mobiliario urbano como bancos, papeleras, garangolas, farolas, etc. tenderán a ser similares en todo el ámbito del centro histórico, sin perjuicio de excepciones justificadas adecuadamente.

b) Las construcciones que se deban instalar en dominio público necesitarán del preceptivo informe de la Comisión Municipal del Patrimonio.

7. En general, se admitirán los elementos urbanos de diseño actual, evitando la falsificación histórica que representa la utilización de mobiliario y soluciones constructivas de épocas y lugares ajenos.

8. Tramitación de los proyectos de espacios públicos

Los proyectos de diseño de espacios públicos se deberán exponer a la consideración de los vecinos y como mínimo 15 días de información pública, antes de su aprobación.

Artículo 83. Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones

1. De acuerdo con la legislación urbanística, no se entenderán adquiridos los derechos urbanísticos en tanto no se cumplan los deberes correspondientes.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urba-

nístico y

mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico. En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

3. El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico, estético o cultural, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en ningún plan de ordenación. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si se contienen en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondo de la Administración ordenante cuando lo exceda para obtener mejoras de interés general.

4. En virtud de la legislación urbanística vigente en relación con los deberes de conservación y rehabilitación, el Ayuntamiento podrá utilizar la ejecución forzosa cuando los propietarios incumplan los citados deberes.

Artículo 84. Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado

1. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados de interés cultural se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de su conservación a sus respectivos propietarios o poseedores, de acuerdo con la LPHIB.

2. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados no podrán ser demolidos, excepto en aquellas partes de su estructura o elementos que sea permitido, según los grados y categoría de catalogación del edificio, y siempre que estas obras resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción.

3. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no supone en ningún caso una situación de vinculación singular, ni que la ejecución de las obras supere el límite del deber de conservación del propietario.

Artículo 85. Obligaciones y ayudas económicas en la conservación

1. Los propietarios de bienes catalogados podrán recabar para conservar los la cooperación del Ayuntamiento y otras entidades y organismos competentes, que la prestarán en condiciones adecuadas.

2. El Ayuntamiento desarrollará en las diferentes ordenanzas fiscales municipales un régimen de ayudas a los bienes catalogados y a la rehabilitación de viviendas contenidos en ellos, que podrá contemplar entre otros conceptos, exenciones o bonificaciones en las tasas de licencia, impuesto de bienes inmuebles e impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, subvenciones a fondo perdido, ayuda técnica y de gestión, y premios para la restauración o rehabilitación. Estas medidas serán de aplicación preferente en los ámbitos de estimulación en la rehabilitación y planes especiales de reforma interior.

Artículo 86. Regulación de la protección 'A'

1. Tipo de obras e intervenciones

Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría A serán las de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación. Esta última en ningún caso podrá suponer riesgo de pérdida o daño en las características que motivaron la protección.

En estos inmuebles tendrán protección total los elementos que aparecen protegidos en las fichas de Catálogo, pudiéndose realizar únicamente en ellos las obras de consolidación, conservación y restauración a no ser que en la ficha formativa particularizada se permita otro tipo de intervención.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento

En los edificios catalogados A no se podrá aumentar el volumen actual.

Cuando se modifique el uso se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea

en planta o en altura. El cambio de uso o la variación del número de viviendas existentes en estos edificios estará limitado por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica.

El aprovechamiento medio en m<sup>2</sup> de techo será igual al existente, excepto lo dispuesto en la ficha normativa particularizada.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

### 3. Parcelación

No se permitirá la segregación de las parcelas adscritas a los bienes catalogados en esta categoría de protección.

La agregación de terrenos que afecten a parcelas de edificios catalogados en esta categoría sólo será permitida cuando represente una clara mejora de las condiciones de su entorno o la recuperación del parcelario histórico

### 4. Estética y composición exterior

Se utilizarán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías arquitectónicas tradicionales.

#### a) Espacios comunes. Se utilizarán los materiales de acabado siguientes:

- Pilares vistos en el patio interior: deberán ser de piedra arenisca (marès), piedra caliza, mármol o granito pulido, de sección circular o octogonal.

- Embaldosado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, piedra arenisca (marès) o argamasa de mortero con cantos rodados.

- Acabado de paredes: empedrado de piedra de Binissalem vista, rebozado, encalado, blanqueado o pintado con pinturas minerales transpirables o marés visto.

- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.

#### b) Revestimientos exteriores.

- Las fachadas y medianeras se acabarán preferentemente en empedrado de piedra de Binissalem vista, enfoscadas y encaladas. El color básico será el ocre o el gris de la piedra de Binissalem, de acuerdo con los tonos dominantes en la calle, en su caso. Se admitirá el blanco de forma puntual y minoritaria, pero nunca en dos edificios contiguos. En los edificios que aparece obra vista en fachadas, se deberá mantener y/o recuperar.

- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.

5. Todos los escudos de piedra, al tener al condición de BIC, disfrutan del nivel de protección integral 'A'.

## Artículo 87. Regulación de la protección B

### 1. Tipo de obras e intervenciones

Las obras permitidas en los bienes catalogados en la categoría B, excepto que la ficha normativa particularizada permita otro tipo de intervención, serán: consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y, excepcionalmente, reestructuración en partes no básicas del edificio y anexos que pudieran existir.

### 2. Condiciones de volumen y aprovechamiento

En los edificios catalogados B se podrá aumentar el volumen actual.

Cuando se modifique el uso o se aumente el número de viviendas por división o subdivisión, manteniendo el número de huecos por planta y la distribución y organización original, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura. Este tipo de modificación estará limitado por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica.

El aprovechamiento medido en m<sup>2</sup> de techo será igual al existente excepto lo dispuesto en la ficha normativa particularizada.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Cuando la parcela tenga acceso alternativo, no se permitirá la apertura de entradas

para vehículos que puedan afectar a la edificación.

### 3. Parcelación

En suelo urbano, no se permitirá la segregación de las parcelas catalogadas en esta categoría. La agregación de terrenos que afecten a parcelas de edificios catalogados en esta categoría sólo será permitida cuando represente una clara mejora de las condiciones de su entorno o la recuperación del parcelario histórico.

En el resto de suelos se establecerá la regulación específica existente para cada una de las zonas o áreas. En todo caso, siempre se deberá mantener como parcela mínima el ámbito catalogado.

### 4. Estética y composición exterior

Se utilizarán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías tradicionales.

#### a) Espacios comunes.

- Pilares vistos en el patio interior: deberán ser de piedra arenisca (marès), piedra caliza, mármol o granito pulido, de sección circular o octogonal.

- Embaldosado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, piedra arenisca (marès) o argamasa de mortero con cantos rodados.

- Acabado de paredes: empedrado de piedra de Binissalem vista, rebozado, encalado, blanqueado o pintado con pinturas minerales transpirables o marés visto.

- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.

#### b) Revestimientos exteriores.

- Las fachadas y medianeras se acabarán perfectamente en empedrado de piedra de Binissalem vista, enfoscadas y encaladas. El color básico será el ocre o el gris de la piedra de Binissalem, de acuerdo con los tonos dominantes en la calle. Se admitirá el blanco de forma puntual y minoritaria, pero nunca en dos edificios contiguos. En los edificios que aparece obra vista en fachadas, se deberá mantener y/o recuperar.

— Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.

c) Se permitirán actuaciones en fachada, que se realizarán cuando así lo exija la rehabilitación o reestructuración interior, según lo que regula el apartado 1 de este artículo, manteniendo la tipología de huecos y, en su caso, completando la composición general.

Artículo 88. Regulación del patrimonio no catalogado comprendido dentro del ámbito del conjunto histórico-artístico

1. Se podrán realizar las obras de restauración, consolidación, conservación, rehabilitación y reestructuración hasta un 50%, manteniendo los parámetros edificatorios actuales, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación o no sobrepasen en más de un 100% el volumen permitido por la ordenanza de Zona.

2. Excepcionalmente, solo en el caso de inmuebles claramente ajenos a las tipologías tradicionales del Conjunto Histórico-Artístico y que estén en discordancia con el, se podrá optar por la sustitución (demolición + nueva construcción).

3. Cuando se modifique el uso o el número de viviendas, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura.

4. Condiciones de higiene y composición interior en edificios a mantener  
Las obras destinadas a mantener la tipología original no estarán obligadas a cumplir las ordenanzas de higiene en cuanto a superficies de iluminación, dimensiones, ventilación de las escaleras, tendedores, dimensión de las piezas, etc., siempre que quedan aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de habitabilidad (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio.

En las obras de nueva construcción regirán las ordenanzas generales de las NNSS.

Artículo 89. Resumen, tipo de obras y categorías de protección en edificios catalogados o situados en el centro histórico

Tipo de obras	Elementos catalogados		Elementos no catalogados	
	A	B	Conjunto Histórico – Artístico	Resto del Centro Histórico
Restauración	*	*	*	*
Conservación	*	*	*	*
Consolidación	*	*	*	*
Rehabilitación	*(4)	*	*	*
Reestructuración	-	*(1)	50%	50%
Reconstrucción	*(2)	*(2)	*	*
Ampliación	NO	*	*	*
Obra nueva	NO	NO	*(3)	*

\* Permitido

(1) Sólo en Anexos y añadidos que pudiera haber. Obras en fachada sólo cuando la ficha individualizada lo permita.

(2) Sólo en caso de que estos inmuebles fueran objeto de destrucción, para reconstruir el inmueble original

(3) Excepcionalmente y solo en el caso de inmuebles claramente ajenos a las tipologías tradicionales del Conjunto Histórico- Artístico y que estén en discordancia con el.

(4).En ningún caso podrá suponer riesgo de pérdida o daño en la tipología original o las características que motivaron la protección.

Nota: La medición de los porcentajes se realizará sobre la superficie construida de todo el edificio.

#### Sección 7ª. Normas comunes de edificación en todas los tipos de suelo

##### Artículo 90. Cumplimiento de los parámetros edificatorios

En cada proyecto de edificación se deben cumplir todos y cada uno de los parámetros y límites fijados en las normas generales y en las específicas de la Zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la trasgresión de otro o de otros, y así condicionará la edificación el o los parámetros que más estrictos resulten para cada caso particular.

##### Artículo 91. Edificaciones en parcelas que tengan más de una calificación

Cuando una parcela esté afectada por más de una calificación o clasificación del suelo, las condiciones de uso y edificación serán, en cada parte, las correspondientes a la Zona o área donde estén ubicadas, no pudiendo aplicar en una de ellas los parámetros correspondientes a la calificación de otra.

##### Artículo 92. Cómputo de superficies edificables

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100 %).

2. Los porches computarán al cincuenta por cien (50 %) cuando su perímetro esté abierto en más de un tercio (>1/3) de su longitud, y computarán al cien por cien (100 %) en caso contrario.

3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.

4. La superficie de los sótanos y de los semisótanos no computará.

5. Asimismo, computará la superficie edificable de las plantas cerradas y porches sobre la altura máxima.

##### Artículo 93. Medición de la altura

###### 1. Altura máxima de un edificio

La altura de los edificios será en todo caso inferior a la altura máxima permitida. A dicho efecto, la altura máxima representará, en cada punto, la diferencia vertical de cota entre la cara superior del embaldosado de la planta baja y la cara inferior de la partida de la cubierta en el plano de la fachada. Se podrá medir en metros o en número de plantas.

A los efectos de cómputo del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener desniveles de menos de un metro (1 m) sin que deje de considerarse como una sola planta.

La altura real sobre el terreno o la acera dependerá de la adaptación vertical del edificio en el terreno, según se regula en estas Normas.

###### 2. Altura total de un edificio

La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del embaldosado de la planta baja, hasta la cara superior de la cubierta, medidos en la misma vertical.

3. La diferencia entre altura máxima y total tiene por objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas. En el caso que este margen sea insuficiente para absorber la inclinación de cubierta deseada, ésta deberá proyectarse de forma tal que la altura del edificio sea inferior a la máxima permitida.

##### Artículo 94. Adaptación del edificio al terreno

1. En el tipo de ordenación según regulación de parcela, las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto de la acera exterior de la planta baja -medida desde el nivel del pavimento de la misma, ya sea en Zona cerrada o en terrazas o porches- y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m), en terrenos sensiblemente llanos (de pendiente media inferior al 20 %), y de un metro y noventa centímetros (1,90 m) en los terrenos restantes. En el último caso, si se construyen semisótanos, éstos únicamente podrán tener aperturas de ventilación adosadas al forjado de la planta baja y de una altura máxima de cincuenta centímetros (0,50 m).

2. En el tipo de ordenación según alineación en vial, el pavimento de la planta baja se situará entre 1,00 m por encima y 0,40 m por debajo respecto del punto de referencia de la acera. A estos efectos, el punto de referencia será la cota del punto medio de la anchura de la fachada, tomada en tramos no superiores a la longitud del solar o 10,00 m. Sólo se tendrá en cuenta, por esto, la parte del perímetro de la planta baja alineada en vial.

No obstante y excepcionalmente, se podrá situar el pavimento de la planta baja hasta una altura máxima de un metro y sesenta centímetros (1,60 m) sobre el punto de referencia en el tramo que corresponda al acceso de vehículos y siempre que la amplitud de este tramo no sea superior a cinco metros (5,00 m) en los accesos de doble sentido. En todo caso, la altura máxima del edificio se medirá desde el nivel más bajo del pavimento de la planta baja.

3. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- Excavar el hueco donde se construirán los sótanos, semisótanos y aljibes (o cisternas); y
- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

4. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se realizarán de forma que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Por esto los desmontes y terraplenes que se tengan que realizar en cada obra serán de similar magnitud.

5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de la presente normativa, terraplenes o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6. En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior a la del nivel del terreno, excepto que haya un acuerdo con el propietario de la parcela confrontante. En todo caso, si en esta parcela confrontante existen terrazas terraplenadas, se podrá levantar el nivel del terreno hasta su cota.

##### Artículo 95. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- El forjado del techo de la última planta;
- La formación de terrados y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total;
- Las barandillas y parabandas con una altura máxima de un metro y treinta centímetros (1,30 m) por encima del pavimento;
- La caja de escaleras de acceso al terrado tendrá una superficie máxima construida de doce metros cuadrados (12,00 m<sup>2</sup>);
- La maquinaria del ascensor, si existe, de tales dimensiones que su superficie construida no supere en dos metros cuadrados (2,00 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida por la normativa reguladora;
- Depósitos al servicio del edificio, que ocuparán un recinto de superficie máxima de seis metros cuadrados (6,00 m<sup>2</sup>);
- Las torres de refrigeración, que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas se tengan que ubicar al aire libre;
- Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar;

i) Los paramentos de cierre de los elementos anteriores.

2. Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de la vista desde la vía pública.

3. Todos los parámetros verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio deberán estar agrupados, en la medida de lo posible, persiguiendo una adecuada percepción de orden.

#### Artículo 96. Elementos salientes de la fachada sobre la vía pública

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo, como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público, a una altura inferior a tres metros (3,00 m) sobre la rasante de la acera.

2. Las persianas, puertas, rejas y todo tipo de elementos de cierre, mostradores y aparadores, sean o no desmontables, se deberán poner de tal manera que, en ninguna de sus posiciones incumplan lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Queda prohibida la instalación de cualquier cuerpo o elemento saliente que sobresalga del plan vertical definido por el voladizo permitido.

4. Las bajantes de aguas tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se deberán colocar en el interior del edificio o encastadas dentro de la pared de la fachada, de manera que no sobresalgan ni sean visibles desde la vía pública en toda la altura del edificio. Se exceptúan de esta obligatoriedad las Zonas en las que las fachadas estén retranqueadas respecto a la alineación oficial.

5. Los voladizos máximos sobre el vial o espacio libre público vendrán determinados por la ordenanza específica de Zona. En ningún caso no sobrepasarán el vuelo de sesenta centímetros (0,60 m) ni la décima parte de la anchura de la calle, quedando prohibidos en calles de menos de cinco metros (5,00 m) de anchura medidos en cualquier punto de la fachada. La longitud máxima no excederá del 30% de la longitud de la fachada.

6. Excepto las cornisas, en cada propiedad el Plan Límite lateral de vuelo será un plan perpendicular a la fachada y separado de la medianera una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público, y en cualquier caso, no inferior a sesenta centímetros (0,60 m).

7. Los extractores, aparatos de aire acondicionado y similares se colocarán de manera que no sobresalgan del plan de la fachada, y no se podrán colocar a una altura inferior a tres metros (3,00 m) sobre la rasante de la acera, ni resultar directamente visibles desde la vía pública.

#### Artículo 97. Separaciones o retranqueos en particiones

1. Excepto que una ordenanza específica lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes normas municipales regirán no tan sólo por encima del punto de referencia -en ordenación según alineación a vial-, sino también por debajo del mismo e incluso por debajo del terreno natural. Mientras no se indique expresamente lo contrario, se medirán desde la alineación de referencia hasta la acera de cualquier cuerpo o elemento de la edificación incluidos voladizos excepto los simples vuelos de menos de cincuenta centímetros (0,50 m). Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada Zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a particiones establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción las alturas máxima y total del edificio computadas en metros.

3. Las piscinas y sus correspondientes recintos de instalaciones deberán respetar los retranqueos obligatorios establecidos para las edificaciones en cada Zona.

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones aunque se permitirán paredones y bancos que no sobrepasen la altura de la pared maciza de separación de medianera.

5. Las bombonas, depósitos, barbacoas, etc. no se podrán ubicar en el

espacio de retranqueo. Cuando se instalen al aire libre se deberán proteger de vistas y su uso no podrá dar lugar a molestias objetivas para los vecinos.

6. En el espacio de retranqueo a medianeras no se permitirá la realización de terraplenes a una cota superior a la del nivel del terreno, excepto que se llegue a un acuerdo con el vecino propietario de la parcela confrontante. En el caso de que en dicha parcela confrontante existan terrazas terraplenadas, se podrá construir hasta su nivel.

7. En el tipo de ordenación según alineación en vial, la distancia mínima de los huecos de fachadas (luces oblicuas, art. 582 del Código Civil) en el Plan de medianera será de sesenta centímetros (60 cm).

#### Artículo 98. Piscinas

1. Las piscinas computarán como superficie ocupada de la parcela, así como las construcciones en que se ubiquen las instalaciones y maquinaria, que también computarán como superficie edificada, excepto cuando estén situadas en sótano o semisótano.

2. En cualquier caso, las piscinas y sus correspondientes recintos de instalaciones deberán respetar unos retranqueos obligatorios mínimos en todas las particiones no inferiores a la mitad de los establecidos para las edificaciones en cada Zona.

3. En suelo rústico, sólo se permitirán piscinas asociadas al uso turístico o a las viviendas unifamiliares aisladas, siempre que hayan sido edificadas al amparo de la normativa vigente en su momento.

#### Artículo 99. Vegetación y arbolado

1. Cuando a causa de obras de cualquier tipo se tengan que talar árboles existentes de más de 16 cm. de diámetro medidos a 1,00 m de altura, será exigible su reposición con otros árboles de al menos las mismas características de forma, evitándose las especies no mediterráneas.

2. Al efecto del apartado anterior, en las solicitudes de licencias de obras se adjuntará documentación relativa a la situación de los árboles afectados y su reposición.

3. En suelo rústico, se puede exceptuar lo dispuesto en los anteriores apartados cuando se trate de actuaciones amparadas en un proyecto de explotación forestal debidamente autorizado.

4. En general, se recomienda la utilización de especies adaptadas al clima mediterráneo y que no necesiten riego, preferentemente especies consideradas tradicionales en la isla de Mallorca. En las obras a realizar en el dominio público esta recomendación se devendrá obligación.

#### Artículo 100. Prohibición de tendidos aéreos

1. Con carácter general, se prohíben todo tipo de tendidos aéreos de cualquier tipo de servicio en cualquier clase de suelo, que deberán ser siempre enterrados. En las obras de reforma o reestructuración de los tendidos aéreos existentes deberá contemplar la oportunidad de enterrar totalmente o al menos parcialmente el tramo del tendido afectado.

2. Podrán exceptuarse de esta obligación los tendidos de carácter supra-municipal que estén amparados por su inclusión dentro de algún planeamiento supra local y discurren por trazados previamente existentes.

3. Asimismo podrán exceptuarse de la obligación de soterramiento en los casos siguientes debidamente justificados:

- a) cuando el interés territorial o medioambiental desplace la inconveniencia del soterramiento; y/o
- b) cuando la Consejería competente desplace la existencia de dificultades técnicas que desaconsejen el soterramiento.

Artículo 101. Servidumbres causadas por redes de servicios, carreteras y torrentes

1. Los suelos afectados por líneas eléctricas aéreas de alta tensión existentes, en tanto que no sean enterradas, estarán sometidas a las servidumbres de una Zona no edificable comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje del tendido, situadas en ambos lados y a una distancia de:

- línea de 220 kV: 15 metros
- línea de 66 kV: 11 metros

2. En la proximidad de las carreteras indicadas en los planos de ordenación el régimen de usos está regulado por la Ley de Carreteras de la CAIB (Ley 5/1990) y restante normativa que sea de aplicación. A tales efectos, el interesado deberá obtener la oportuna indicación de las Zonas de protección o reserva, previamente a los trámites municipales.

3. Las zonas de protección de lechos de torrentes, tanto de dominio público como privado, se regularán por todo lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), hasta la aprobación de la separación definida que lo sustituya o ratifique.

Sin detrimento de la competencia que sobre la materia tengan otros organismos, cualquier cuerpo de edificación próximo a lechos públicos debe estar a una distancia de la delimitación o del límite físico del lecho, como mínimo cinco metros (5 m).

4. Sin perjuicio de lo anterior, en las Zonas de policía de vaguadas o arroyos que crucen suelos urbanos no será precisa la autorización administrativa del organismo competente por la ejecución de cualquier obra o trabajo.

5. En los casos de vaguadas o arroyos que cruzan zonas urbanas, las alineaciones oficiales se consideraran, a los efectos de la Ley de Aguas, como límites de la Zona de servidumbre para uso público, que coincidirá con el dominio público viario.

#### Artículo 102. Condiciones de estética y composición

1. Todas las edificaciones, construcciones e instalaciones de cualquier tipo o naturaleza, además de respetar las disposiciones particulares establecidas en estas Normas, se deberán adaptar a su entorno y a su ambiente, armonizando con él, sin desfigurar las perspectivas propias del paisaje en el que se tengan que situar. El Ayuntamiento denegará las licencias cuando incumplan este deber. Se respetarán los criterios contenidos en este artículo, sin perjuicio de las condiciones más específicas establecidas en otros artículos o en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico.

#### 2. En la zona de Centro Histórico (CH):

Las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma respetarán los siguientes criterios:

##### a) Composición de fachadas.

La fachada principal del edificio se resolverá sobre el Plan definido por la pared de cierre que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, y no se permitirán retranqueos de la alineación oficial.

La composición de los huecos sobre el plan de la fachada se llevará a cabo siguiendo las características tipológicas de la arquitectura tradicional, en la que predomina el macizo sobre los huecos, preferentemente articulando los citados huecos sobre ejes verticales. Los huecos deberán ser perfectamente el de mayor magnitud. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de la planta baja.

En planta baja, los huecos tendrán una anchura máxima de dos metros (2 m), excepto los accesos a los garajes, cuya anchura será la mínima razonable para estos usos en función del ancho de la calle. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización en los casos de huecos exageradamente desproporcionados o que incumplan lo previsto en el apartado 1 de este artículo.

##### b) Materiales y color

En general la utilización de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán de análogas características a las tipológicas tradicionales de la zona, buscando la correcta armonización con su entorno.

Los acabados de fachada serán preferentemente aterracados y excepcionalmente se permitirán las paredes de piedra vista. Los colores dominantes serán de la gama de los terrosos, permitiéndose el blanco siempre que no sea predominante.

Las paredes medianeras que quedan a la vista se deberán tratar con la misma calidad y con armonía en cuanto a los acabados, colores, materiales y composición, que la fachada principal.

La puerta exterior será de madera pintada, barnizada o impregnada de

resinas sintéticas. La protección exterior será de persiana tradicional mallorquina. Se prohíben los materiales plásticos en fachadas y el aluminio.

##### c) Cuerpos con vuelo

Los únicos voladizos permitidos serán balcones, prohibiéndose los cuerpos con vuelo cerrados. El grosor de placa vista en el margen del voladizo será inferior a 12 cm. En las barandillas predominarán los barrotes verticales de hierro.

##### d) Cubiertas

Se resolverán con tejas árabes, con el ala de vuelo máximo de cincuenta centímetros (50 cm.) y nunca superior al diez por ciento (10 %) de la anchura de la calle en toda la longitud de la fachada, tanto de la calle como del patio interior de la isleta. La pendiente estará comprendida entre el 20 % y el 30 %.

El ala se podrá resolver con vigas de madera o sobre cornisa con molduras, el grosor de la placa vista en el margen será inferior a doce centímetros (12 cm).

En plantas piso se autorizará el terrado llano en aquella superficie cubierta, de manera que todos sus puntos estén situados además de tres metros (3 m) de la línea de fachada, tanto la de la calle como la del patio interior de la manzana, y a dos metros (2 m) de las medianeras. Se podrá adosar el terrado a la medianera cuando exista conformidad escrita del propietario confinante.

Se prohíben las canales de PVC y otros plásticos.

##### e) Construcciones sobre cubierta

Sobre el plano horizontal de la altura máxima no se autorizará ninguna construcción, excepto la de la casita de protección de la caja de escala, que no sobrepasará en ningún caso una superficie horizontal construida de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>), pero siempre respetando la altura total de la ordenanza y situado a una distancia superior a tres metros (3,00 m) del plano de alineación oficial.

f) Limitaciones a la publicidad exterior y de diseño de los locales comerciales.

Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuestos, atendiéndose los utilizados en el resto de la fachada. De la misma manera, se deberán mantener los ejes de composición general de la fachada.

Los mostradores y puertas de acceso podrán resolverse con puertas de madera o sin puertas, quedando completamente prohibido el uso de puertas de hierro inoxidable o aluminio.

Se mantendrá en todos los casos el plan continuo de la fachada que no deberá quedar interrumpido por marquesinas, ni por ningún elemento sólido (rótulo, etc.). Se exceptúan las letras sobre el plan de la fachada.

La separación entre huecos y la separación de éstos al límite de la parcela o esquina en su caso no será nunca inferior a sesenta centímetros (60 cm).

##### g) Rótulos.

Se permitirán rótulos de los tipos siguientes:

\* Letras de latón, hierro o madera sobre bastimento de madera, hierro o chapa pintada o aplicadas directamente sobre el plan de la fachada (en este último caso se exceptúa la condición de mantener el rótulo en los huecos de la fachada).

\* Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del mostrador.

\* Letras grabadas sobre el bastimento de vidrio o chapa.

\* Letras de latón o madera adosadas al vidrio del mostrador.

Los rótulos deberán quedar completamente adaptados a los huecos de mostrador o de acceso, con un voladizo máximo de diez centímetros (10 cm.). La altura máxima de rótulo será de cincuenta centímetros (50 cm). No podrán tener colores estridentes.

Los elementos de iluminación del rótulo, a pesar de ser independientes, no sobresaldrán asimismo del plan de fachada más de diez centímetros (10 cm.). La iluminación del rótulo no podrá ser ni intermitente ni móvil, y el foco luminoso no podrá quedar visto en ningún caso, teniendo que estar protegido por una pantalla opaca o translúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante.

##### h) Marquesinas

No se autorizan las marquesinas. Se autoriza la existencia de toldos de

lona de armadura móvil, según lo dispuesto en las normas generales, siempre que se armonicen con la fachada y, en todo caso, de forma individualizada para cada hueco de fachada..

i) Materiales

Se recomienda en general la utilización de los materiales de acabado y soluciones constructivas características de las tipologías tradicionales, también en la nueva construcción, a pesar de que en esta última no suponga necesariamente una repetición exacta de aquellas soluciones. El color básico será el ocre de acuerdo con los tonos dominantes en la calle. Se admitirá el blanco pero nunca en dos edificios contiguos.

j) Derribos.

Los servicios técnicos del Ayuntamiento, con previo informe, en su caso, de los organismos competentes en materia histórico-artística, informaran sobre la posibilidad de llevar a cabo los derribos según criterios que tiendan hacia la conservación del entorno de los edificios catalogados y de otros edificios de destacado valor arquitectónico, histórico-artístico o ambiental tanto respecto al conjunto de un edificio como respecto a sus partes, detalles constructivos o elementos artísticos que han de ser protegidos y conservados.

k) Ordenanzas de higiene en reformas y ampliaciones.

Estas obras con el objeto de mantener la tipología no estarán obligadas a cumplir las ordenanzas generales de higiene respecto a lo que corresponde a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, tendedores, magnitud de piezas, etc., siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, y las obras supongan una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio, sin perjuicio de otras condiciones dispuestas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, sobre Condiciones de higiene y habitabilidad de viviendas y expedición de cédulas de habitabilidad.

3. En las zonas urbanas intensivas (EI):

Las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma respetarán los siguientes criterios:

a) Fachadas

La composición de los huecos sobre el Plan de la fachada se llevará a cabo preferiblemente articulando los citados huecos sobre ejes verticales. Preferentemente, los huecos deberán ser rectangulares con su eje mayor vertical. Se exceptúan de esta regla los huecos de la planta baja.

Materiales y color: en general, preferiblemente y con carácter predominante, la utilización de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán de semejantes características a las definidas para el núcleo antiguo. Se prohíben los materiales plásticos en fachadas.

b) Cuerpos con vuelo

Los únicos voladizos permitidos serán balcones o galerías acristaladas. El grosor de placa vista en el margen del voladizo será inferior a 12 cm.

c) Cubiertas.

Se resolverán con teja de color terroso y el ala de vuelo mínima de 40 cm en toda la longitud de la fachada. La pendiente estará comprendida entre el 20% y el 30 %.

En planta pis se autoriza el terrado plano transitable en aquella superficie de cubierta en la que todos sus puntos estén situados a más de cuatro metros (4 m) de la línea de la fachada, tanto de la calle como del patio interior de la manzana, y a dos metros (2 m) de las medianeras.

4. En el resto de las zonas urbanas:

Las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma respetarán los siguientes criterios:

a) Fachadas

La composición de los huecos sobre el Plan de la fachada se llevará a cabo preferiblemente articulando los huecos sobre ejes verticales.

Materiales y color: en general, la utilización de los materiales de acabado y soluciones constructivas serán de semejantes características a las definidas para el núcleo antiguo. Se prohíben los materiales plásticos en fachadas.

b) Cubiertas.

Se resolverán en general con teja de color terroso y el ala de vuelo mínima de 40 cm en toda la longitud de la fachada. La pendiente de la cubierta inclinada estará comprendida entre el 20% y el 30 %.

5. En suelo rústico:

Las obras de nueva planta, de ampliación y de reforma respetarán los siguientes criterios:

a) Fachadas

La composición de los huecos sobre el plano de la fachada se llevará a cabo siguiendo las características tipológicas de la arquitectura tradicional, en la que predomina el macizo sobre los huecos, preferentemente articulando los citados huecos sobre ejes verticales. Los huecos deberán ser todos ellos preferentemente rectangulares. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de acceso de la planta baja.

Materiales y color: en general, la utilización de los materiales de acabado y las soluciones constructivas serán de semejantes características en las definidas para el núcleo antiguo. Se prohíben los materiales plásticos en fachadas.

b) Cuerpos con vuelo

Los únicos vuelos permitidos serán balcones. El grosor de placa vista en el margen del voladizo será inferior a 12 cm. En las barandillas predominarán los barrotes verticales de hierro.

c) Cubiertas.

Se resolverán con teja de color terroso y el ala de vuelo mínima de 40 cm en toda la longitud de la fachada. La pendiente estará comprendida entre el 20% y el 30 %.

6. Los aparatos de aire acondicionado, antenas, etc. no deberán ser visibles desde el entorno inmediato, ni desde la vía pública próxima, y no podrán causar molestias a los vecinos confinantes ni a los viandantes.

7. La iluminación se diseñará de forma que no distorsione el paisaje, deslumbramiento ni provoque contaminación luminosa.

8. En casos debidamente justificados (edificios o posiciones singulares, usos y edificios públicos, etc.), el Ayuntamiento podrá exceptuar el cumplimiento de las normas de estética y composición siempre que la solución alternativa de diseño presente claras ventajas para el interés general.

Sección 8ª. Disposiciones generales sobre suelo rústico (SR)

Artículo 103. Criterio general de las actuaciones en suelo rústico

El suelo rústico debe ser preservado de aquellas actuaciones que impliquen la instauración del hecho urbano. En cada una de sus áreas se deberán aplicar las medidas tendentes a evitar la pérdida de sus funciones agrarias o degradación de sus valores naturales.

Artículo 104. Aprovechamientos atípicos en suelo rústico y regla proporcional

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley del Suelo Rústico, el 10 % (diez por ciento) del aprovechamiento lucrativo de las actividades declaradas de interés general en suelo rústico será atribuible al Ayuntamiento de Binissalem en la forma indicada en el citado artículo.

2. Si una parcela está afectada por varias calificaciones de áreas de suelo rústico diferentes, para determinar si cumple con la exigencia de parcela mínima, ésta se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada área respecto de la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a 100 (cien). No se podrán contabilizar, para conseguir la superficie mínima, las áreas incluidas en zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende.

3. En ningún caso no serán admisibles transferencias de aprovechamiento urbanístico entre las distintas áreas de SR y así, en cada área, serán de aplicación todas las condiciones de edificación respectivas con la única excepción relativa a la consideración de la superficie de parcela adscrita a la que se cita en el apartado anterior.

Artículo 109. Parcelaciones en suelo rústico

1. Todas los actos de parcelación en SR están sujetas a la necesidad de previa licencia municipal.

2. En el suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3. En el suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones que amparadas en la unidad mínima de cultivo agrario no cumplan las condiciones de parcelación que se establecen en estas Normas, puedan ser ocupadas total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica.

4. En suelo rústico sólo serán autorizadas las parcelaciones que cumplan las condiciones de parcela mínima correspondientes al área de SR donde se ubiquen y siempre que las parcelas resultantes sean accesibles a través de caminos existentes en fecha 1 de mayo de 2002 y recogidos en la cartografía de las NNSS.

5. La existencia de una parcelación ilegal en SR comportará la denegación de todas las licencias que puedan solicitarse, la paralización inmediata de las obras y, en su caso, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos establecidos en el art. 34 LS/98.

6. Si la parcela ha sido segregada como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes normas, no será edificable en ningún caso. Si la parcela ha sido constituida por agregación de otros menores como unidad independiente y continua con posterioridad a la aprobación inicial de la presente revisión de las NNSS, sólo será edificable si cumple con las condiciones de parcela mínima correspondientes al área de SR donde se ubique.

#### Artículo 106. Caminos en suelo rústico

1. La apertura de nuevos caminos está sujeta a licencia previa municipal. Sólo se autorizarán nuevos caminos justificados en necesidades de explotación agraria en las fincas o acceso a lugares de interés general o sociológico. Por esto, se deberán aportar los proyectos de explotación oportunos con informe previo favorable de la Consejería de Agricultura respecto a la adecuación de la explotación proyectada en la finca donde se pretenda ubicar.

2. Los cierres de fincas en SR se llevarán a cabo garantizando, en cualquier caso, el derecho de paso por cualquiera de los caminos que:

- a) formen parte de la red local de caminos definida en los planos de las NNSS;
- b) comuniquen con lugares significativos tales como cumbres y molas, fuentes, cuevas y paisajes de interés, etc.;
- b) sirvan o hayan servido tradicionalmente para comunicar entre sí los núcleos de población del municipio de Binissalem y pueblos vecinos.

3. Las solicitudes de licencias de cierre de fincas que puedan suponer cierre de caminos existentes deberán demostrar que no incumplen lo establecido en este artículo.

4. Todos los caminos que, representados gráficamente o no en los planos, que cumplan las características determinadas en este artículo son considerados por las Normas Subsidiarias de Binissalem de interés general.

5. Los caminos de la red local representados en los planos constituyen un conjunto abierto a nuevas incorporaciones de otros que, una vez reconocido oficialmente su interés público en virtud de este artículo, serán representados en los planos correspondientes. Los trazados grafiados que crucen vertientes de pendiente pronunciada o masas boscosas podrán ser corregidos cuando se disponga de datos o bases cartográficas más precisas que las utilizadas.

#### Artículo 107. Carteles publicitarios

Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios en todo el suelo rústico del término municipal de Binissalem, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 9a de las DOT. A tal efecto no se considerarán carteles publicitarios los rótulos o anagramas correspondientes a las actividades autorizadas que cuenten con la preceptiva licencia municipal, y ubicados en la misma finca donde se desarrollen.

#### Artículo 108. Cierre de fincas rústicas

1. Tanto en los límites como en el interior de la finca se permitirán las vallas necesarias para su explotación racional. Las vallas podrán ser:

- Semi macizas, de altura no superior a un metro y veinte centímetros (1,20m); por encima de éstas se podrá colocar un valla de alambre o rejilla hasta una altura de 2,00 m.
- Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura.

Las alturas se considerarán en cada punto del terreno.

2. En aquellas fincas en que se tenga que ejecutar un nuevo cierre se deberán cumplir las siguientes condiciones de separación en caminos:

a) Carreteras de la red primaria o secundaria: tres metros (3 m) desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de las servidumbres establecidas en la Ley de Carreteras.

b) Carreteras de la red local o rural y caminos rurales: un metro (1 m) desde la arista exterior de la explanación, con un mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) en el eje del vial.

Al realizarse las nuevas vallas se deberán excavar las cunetas.

3. Las obras de reparación, recrecida, ampliación, formación de chaflanes, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los de la valla original.

4. De acuerdo con lo que dispone la Disposición Adicional 21a de las DOT, los cierres de obra de fábrica en las ANEI, ARIP y AAPI definidos en la Ley de Espacios Naturales se realizarán con piedra natural calcárea en muros de pared seca, con las dimensiones máximas reguladas con carácter general en este artículo.

5. Los cierres de fincas rústicas deberán dejar agujeros inferiores al objeto de permitir el paso de la fauna.

Artículo 109. Construcciones que guardan relación con la naturaleza rústica de las fincas

1. A los efectos previstos en el artículo 20 de la Ley del Suelo 6/98 y en el apartado 2n del artículo 21 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, sólo se considerarán 'construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca' las siguientes: edificaciones e instalaciones agrarias auxiliares, invernaderos y aljibes.

2. Las obras de nueva planta, reforma y ampliación de las construcciones definidas en este artículo deberán ser las estrictamente necesarias y adecuadas para el desarrollo de las actividades agrarias o de conservación y defensa del medio natural, y no podrán suponer la transformación del destino y características esenciales de los terrenos. En todo caso, deberá incorporarse al expediente informe favorable de la Consejería de Agricultura sobre el cumplimiento de las condiciones anteriores.

3. Las solicitudes de licencia de obras referidas en estas construcciones cumplirán los parámetros edificatorios que en cada área de SR se determinen en estas NNSS, y deberán ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca y, en su caso, del proyecto técnico de explotación agraria debidamente justificado. En todo caso, con lo establecido en las DOT y en su Anexo que incluye la Matriz de ordenación del suelo rústico, para estos tipos de construcciones.

4. Se entenderá por edificación e instalación agraria auxiliar, todas aquellas construcciones que sin estar destinadas ni condicionadas a la estancia de personas, son necesarias para la explotación agropecuaria de una finca rústica, así como las destinadas al almacenamiento de productos agrarios de o para producción propia (sestaderos, pajares, depósitos de maquinaria agrícola, almacenes agrícolas, bodegas o cellers ubicados en la misma finca del cultivo de la vid, etc.).

Las edificaciones e instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para suelo rústico, en las condiciones particulares del área donde estén incluidas y en las condiciones particulares siguientes:

a) Sólo tendrán una planta de altura, con una altura total estrictamente ajustada a las necesidades funcionales del uso agrario a que se destine, cuyo límite máximo será de 5,00 m (cinco metros).

b) Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los 2 m (dos metros).

c) Si fuera necesario construir una escalera, ésta será siempre exterior y descubierta, excepto en los supuestos del subapartado siguiente.

d) Para edificaciones o instalaciones que, por su destino o función, merezcan notoriamente un tratamiento singular (molinos, almacenes de grano, instalaciones de aprovechamiento de energías alternativas, bodegas o cellers ubicados en la misma finca del cultivo de la vid, etc.) se admitirán las condiciones particulares de diseño, volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siem-

pre que se respeten todos los parámetros reguladores, excepto los referidos a la altura de la edificación.

e) En las instalaciones destinadas a animales se deberán realizar las obras de impermeabilización del suelo sobre el que se instalen, para impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se genere. Los residuos sólidos, en tanto que no se distribuyan como abono para la finca, se almacenarán en un lugar con pavimentación impermeable.

5. Invernaderos son aquellas construcciones, provisionales o fijas, transparentes o translúcidas destinadas a la protección de cultivos de altura máxima inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m). A los efectos de aplicar las condiciones de edificación de cada calificación del suelo rústico, los invernaderos no computarán como superficie edificada, ni como volumen, ni como ocupación. Todo esto sin perjuicio de lo establecido por el Decreto 147/2002.

6. Aljibes son depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero consuetudinarios generalmente por encima de la rasante. Se procurará la utilización de técnicos tradicionales en su acabado exterior. Todo esto sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 147/2002.

Artículo 110. Criterios de integración ambiental o estética de las construcciones en suelo rústico

1. Las construcciones y edificaciones a instalar en suelo rústico se deberán adaptar al ambiente donde se ubiquen, armonizando y siendo respetuosas con su entorno. Todas las obras se integrarán en el paisaje y serán proyectadas con este criterio. A este efecto, el emplazamiento de las construcciones será la menos impactante desde el punto de vista paisajístico y medioambiental.

2. El estilo arquitectónico estará en la línea del utilizado tradicionalmente, una arquitectura no estridente, sencilla y funcional. La volumetría se basará en cuerpos de planta sensiblemente rectangular, con cubiertas inclinadas con una o dos vertientes, que serán íntegramente de teja árabe.

3. Los elementos naturales y de piedra del país quedan recomendados en cualquiera de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se utilizarán de forma restrictiva. Los acabados que no sean de piedra se deberán cuidar especialmente en referencia al color. Se utilizarán básicamente los colores ocre, o colores tierra y toda otra coloración deberá estudiarse en armonía con el conjunto paisajístico buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de puertas se deberán diseñar siguiendo la pauta anterior, quedando expresamente prohibido las puertas metálicas o de plástico (PVC, etc.).

4. La superficie de los huecos será siempre muy inferior a la de los muros. Las paredes ciegas serán un elemento estético preponderante. El uso de arcos se restringe a las puertas y porches en la planta baja, y no se permite la sucesión reiterativa de arcos para sostener porches, terrazas u otros huecos abiertos en la fachada.

5. Quedan prohibidas las excavaciones al aire libre y los hoyos y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, procurando el menor impacto paisajístico posible. A los efectos anteriores, tampoco se permitirán diferencias de cota respecto al terreno natural superiores a los 2,00 m, ni movimientos de tierra que afecten a más del 10 % de la parcela ni a más de 2.000 m<sup>2</sup> por parcela.

6. Se recomienda que las Zonas que se tengan que pavimentar, a excepción de las destinadas a la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

7. Los elementos extraños a la tipología rural de las edificaciones (instalaciones, antenas, placas solares, etc.) se deberán integrar de forma coherente y armoniosa dentro del paisaje global del conjunto.

8. El alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario y durará el mínimo tiempo para el uso permitido de la finca. La disposición del alumbrado será tal que la contaminación luminosa sea mínima.

Artículo 111. Establecimientos de uso turístico en suelo rústico

1. Quedan prohibidos establecimientos de uso turístico de nueva planta en todo el suelo rústico de Binissalem.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en aplicación de lo pre-

visto en el artículo 19 del POOT, sólo podrán autorizarse establecimientos de uso turístico en suelo rústico cuando se establezcan en edificios existentes de carácter tradicional, edificados antes del año 1940 y destinados a una oferta de gran calidad, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo justificativo de este extremo y con la correspondiente declaración de interés general.

Artículo 112. Protección y servidumbres de protección de torrentes

1. Los torrentes estarán sujetos a las Zonas de servidumbre y policía establecidas en la Ley 29/1985, de Aguas, y en el Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 849/1986).

2. Cualquier construcción confinante con un torrente deberá recularse cinco metros (5 m) contados a partir del vértice superior del lecho del torrente. Esta servidumbre de protección se especifica en el artículo 6.a) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986, que desarrolla la vigente Ley de Aguas.

2. Será precisa la autorización correspondiente, previa concesión de cualquier licencia de construcción que afecte a la Zona de policía de lechos de torrente, siendo la longitud de ésta de 100 m, según la definición que de la misma realiza el artículo 6.b.) de dicho Reglamento.

Artículo 113. Estudio de impacto paisajístico

Cualquier obra o construcción a ubicar en suelo rústico y vinculada a usos condicionados, bien sea vivienda unifamiliar, o usos vinculados a actividades declaradas de interés general, deberá contar con la correspondiente justificación de la idoneidad de su posición y forma, desde el punto de vista de la mejor integración paisajística. Esta justificación se presentará como parte del proyecto de obras con la solicitud de la licencia.

Artículo 114. Canteras en suelo rústico

1. A los efectos de lo dispuesto en el Plan Director Sectorial de Canteras el ámbito de suelo delimitado en la concesión o autorización de las Canteras queda clasificado como suelo rústico común de afección de canteras.

2. En estas zonas quedan fuera de ordenación los usos distintos a los amparados por la respectiva concesión o autorización.

3. En las áreas calificadas como Suelo Rústico Común de afección de Canteras sólo se permitirán las construcciones estrictamente necesarias en la actividad extractiva. Las autorizaciones municipales para estas construcciones se harán de acuerdo con el artículo 58 de la Ley del Suelo de 1976 (actualmente, también con el artículo 17 de la Ley del Suelo de 1998); es decir, estas construcciones, cumplirán las siguientes condiciones:

- \* deberán tener y justificar carácter provisional;
- \* su tramitación requerirá informe favorable previo de la Comisión Insular de Urbanismo;
- \* se deberán demoler y/o desalojar cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización;
- \* la autorización municipal con las citadas condiciones deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4. La clasificación de suelo rústico de las áreas de afección de canteras no podrá alterarse hasta que se cumplan totalmente las condiciones establecidas en el Plan de Restauración de la pedrera correspondiente.

Artículo 115. Regulación de las zonas de posibles riesgos (ZPR)

1. En las ZPR de inundación, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo correspondiente, se establecen las siguientes condiciones:

a) En las Zonas con peligro de inundación, la autorización de los usos residencial y turístico quedará condicionada al informe favorable del organismo gestor del dominio público hidráulico, en el que se especifique que es razonablemente asumible el posible riesgo para la seguridad personal de los usuarios. En estas Zonas estará prohibido el almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas, según las definiciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) En las franjas de servidumbre se establecerá lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley de Aguas de 2001, y concordantes de su Reglamento.

2. En las ZPR de riesgo alto o muy alto de incendio, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo, se establecen las siguientes condiciones:

a) Prohibición de los usos residencial y turístico.

b) Las construcciones de uso residencial o turístico existentes deberán disponer de una franja perimetral de protección de amplitud no inferior a 30 metros. En esta franja no podrá haber más del 75 % de Fracción de Cobertura cubierta de vegetación arbórea que, además, deberá ser ramoneada hasta una altura de 2,5 m. Los arbustos y matas herbáceas no podrán superar la densidad del 20 % de la superficie cubierta y no tendrán una altura superior a 1 m. En ningún caso podrá afectar la citada franja a las áreas de encinar protegidas por la LEN ni a cualquiera otra especie de la flora protegida.

c) Las urbanizaciones de uso residencial deberán contar al menos con dos accesos rodados independientes convenientemente separados entre sí.

3. En las ZPR de desprendimiento, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo, estarán prohibidos los usos residencial y turístico así como todos aquellos que impliquen permanencia o afluencia continuada de personas.

4. En las ZPR de riesgo alto de erosión, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo, cualquier alteración de la orografía o la cobertura vegetal del suelo comportará las medidas correctoras oportunas tendientes a que la actuación disminuya el nivel preexistente de riesgo de erosión.

5. En las ZPR de contaminación de acuíferos, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:

a) La instalación de fosas sépticas, además de cumplir con los requisitos generales que en estas Normas y en la legislación sectorial se establecen, requerirá de una justificación exhaustiva de la imposibilidad de que los efluentes puedan contaminar las capas subterráneas.

b) Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se tenga que generar. Los residuos sólidos, en tanto que no se distribuyan como adobe para el terreno, se almacenarán en sitios con pavimentación impermeable destinada a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.

c) Las instalaciones destinadas al uso de venta de carburantes al por menor (gasolineras) deberán garantizar la imposibilidad de que fugas de los depósitos puedan acceder al terreno, mediante los sistemas precisos de impermeabilización y primera detección de fugas.

d) En el tracto de las aguas residuales municipales se tendrán en cuenta los aspectos siguientes: separación de aguas pluviales, revisión y control del funcionamiento del sistema de laguna de la depuradora municipal y tracto especial de aguas residuales industriales según la normativa.

e) Los pozos se tienen que construir de forma correcta, según la normativa vigente, como punto clave y básico para evitar contaminación de acuíferos.

6. Las nuevas actuaciones que se puedan ver afectadas por una ZPR, tendrán que ser informadas por el órgano competente en la materia. Para autorizar cualquier obra o instalación a ubicar en estas Zonas será preciso aportar por la propiedad una justificación de que se han evaluado los riesgos considerados y se detallarán las medidas a tomar para atenuar los efectos de las actividades a implantar. El Ayuntamiento podrá exigir informes medioambientales o evaluaciones de impacto ambiental si el carácter o la importancia de la actuación así lo requiere.

7. Las medidas correspondientes a las Zonas de posibles riesgos de incendio, inundación o erosión no tendrán aplicación en los terrenos clasificados como suelo urbano o apto para urbanizar.

#### Sección 9ª. Disposiciones generales sobre suelo urbano (SU)

##### Artículo 116. Tipo de ordenación en suelo urbano

Los tipos de ordenación permitidos y regulados en suelo urbano por las presentes normas son los siguientes:

a) Según alineación en espacio libre público o vial, formando isleta cerrada o isleta abierta. El volumen edificable de cada parcela viene dado básicamente por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación oficial y una altura máxima de edificación.

b) Según regulación de parcela: el volumen edificable de la parcela queda definido por la regulación del retranqueado, la ocupación, la altura y el índice o coeficiente de edificabilidad.

c) Según volumetría específica: la forma y situación de las edificaciones viene determinada por el propio planeamiento con una ordenación de volúmenes específica.

##### Artículo 117. Unidades o polígonos de actuación en suelo urbano

1. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación tendrán el aprovechamiento que resulte de la aplicación de la calificación urbanística grafiada en los planos de ordenación correspondientes y de las determinaciones particulares incluidas en la correspondiente Ficha de Unidad de actuación, una vez efectuada la oportuna reparcelación y satisfechas las cargas y cesiones a que hace referencia el artículo 14 LS/98, sobre el Régimen general del suelo urbano.

2. Las parcelas de suelo urbano que, al estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, asuman dentro de sus límites la carga que les corresponda y no se encuentren incluidas en polígonos o unidades de actuación, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes.

3. La ejecución de las determinaciones relativas a las unidades de actuación se hará en primer lugar mediante el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de cambiar de sistema de actuación y/o de aplicar la vía de ejecución subsidiaria según se prevé en la legislación vigente.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá de oficio cambiar el sistema de actuación o bien proceder a la ejecución subsidiaria de aquellas unidades o polígonos de actuación en las que no exista ninguna actuación administrativa, por causa imputable a la iniciativa privada, en el plazo de un (1) año contado desde la entrada en vigor de estas Normas. Lo mismo sucederá cuando, una vez iniciada la tramitación, ésta se ralentice injustificadamente o se pare durante un plazo superior a seis (6) meses por causas imputables a la iniciativa privada.

5. La Ficha de Unidad de Actuación podrá establecer la calificación detallada de los usos permitidos. A estos efectos, se podrán adscribir los usos residenciales a cualquiera de los regímenes de vivienda protegido establecidos en la normativa sectorial correspondiente (protección oficial, promoción pública, etc.).

6. Cuando las características lo aconsejen (orografía, imprecisiones de la cartografía base, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir la redacción previa de un estudio de detalle para desarrollar la ordenación dibujada en los planos de las NNSS.

7. Las obras de dotación de servicios de las UA enlazarán con los servicios de los espacios confinantes y, en su caso, completarán su urbanización, sin que queden espacios residuales con dotación incompleta o que aparezcan discontinuidades que puedan condicionar negativamente el uso del dominio público.

##### Artículo 118. Edificaciones en parcelas que incumplen la condición de solar

1. En suelo urbano no se podrán conceder licencias a terrenos que previamente no tengan la condición de solar, excepto que se garantice la urbanización y edificación simultáneas. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será necesario, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a) que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas estableciéndose un plazo de finalización de la edificación; el Ayuntamiento podrá exigir las garantías o fianzas necesarias para asegurar la ejecución de la urbanización que corresponda; y

b) que en el escrito de la solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización.

2. En suelo urbano, los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes de que los

citados terrenos adquieran condición de solar, cuando reúnan estos requisitos:

a) que haya ganado firmeza, por vía administrativa, el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno o el otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas del planeamiento, habiéndose cumplido por los propietarios del suelo todos los requisitos exigibles para la formalización de la cesión gratuita de los terrenos con destino público incluidos en la unidad de actuación o polígono;

b) que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté realizada en su totalidad, o que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que, al finalizarse la edificación, la parcela de que se trate tendrá todos los servicios; y

c) que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización.

Artículo 119. Edificaciones en parcelas que incumplan requisitos de superficie o anchura mínima.

1. Cuando una parcela incumple alguna de las condiciones de superficie mínima o fachada, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

a) Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial de las presentes NNSS (25 de julio de 2002), la parcela será edificable, siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas. A este efecto deberá acreditar fehacientemente dicha parcelación.

b) Si la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, no será edificable mientras no se proceda a su regularización.

2. Cuando en parcelas existentes con dimensiones inferiores a las mínimas, definidas en el subapartado anterior a), se justifique la imposibilidad de edificar razonablemente con las separaciones con límites establecidos en su Zona de ordenanza, podrá tramitarse un estudio de detalle de reordenación de volúmenes.

3. En las parcelas existentes definidas en el subapartado anterior a), con dimensiones inferiores a las mínimas, no será obligatoria la aplicación del índice de intensidad de uso residencial establecido en la respectiva ordenanza, permitiéndose como máximo una vivienda por parcela.

Artículo 120. Reordenación de volúmenes. estudios de detalle

1. Se permitirá la modificación de la ordenación de volúmenes establecida por las NNSS en cualquiera de las zonas mediante un estudio de detalle cuando la nueva ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación Municipal, claras ventajas urbanísticas para el pueblo y para el interés general.

2. Esta ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de ocupación de suelo ni de la altura máxima de cada isleta ni de la superficie y volumen edificables, ni alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir al uso residencial, superficie edificable destinada a otros usos. En cualquier caso se deberán respetar las restantes determinaciones de las NNSS.

3. En ningún caso la citada reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de las posesiones confrontantes. En este sentido, deberá garantizarse en todas las fachadas de los edificios vecinos un soleamiento mínimo de tres (3) horas el 22 de diciembre.

4. Previamente a la redacción del estudio de detalle se podrá presentar un avance del mismo que contendrá un esquema de la propuesta a desarrollar, a efectos administrativos internos.

5. El estudio de detalle contendrá los documentos suficientes tales como planos, perspectivas, fotografías actuales, maquetas, etc., en los que se justifique la solución propuesta, estudiando comparativamente la citada solución con la permitida por las ordenanzas vigentes.

6. En caso de aprobación del estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

7. El ámbito mínimo de los estudios de detalle será una isleta completa.

Excepcionalmente y cuando a juicio de la Corporación Municipal no se afecte a otras parcelas, el ámbito podrá reducirse a todas las parcelas confinantes con el área estricta donde se concentre la modificación de la ordenación.

Artículo 121. Cierre de parcelas

1. Las vallas de parcelas en suelo urbano podrán ser:

a) En las Zonas reguladas por alineación de vial o espacio libre público: macizas y opacas, de altura no superior a dos metros (2,00 m), realizadas con la tradicional piedra y mortero, o a base de piezas prefabricadas, piedra arenisca (marès) o materiales cerámicos, siempre que se ajusten en sus acabados a los criterios de armonización de los artículos y , según sea su entorno.

b) En todas las Zonas de suelo urbano y de suelo apto para urbanizar: semimacizas, de altura no superior a un metro y veinte centímetros (1,20m); por encima de éstas se podrá colocar una valla de alambre o rejilla hasta una altura de dos metros (2,00 m).

Las alturas se considerarán en cada punto del terreno.

2. Las obras de reparación, recrecida, ampliación, formación de chaflanes, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales y acabados a los de la valla original.

Artículo 122. Condiciones de urbanización de los espacios públicos

1. Todas las calles de más de 10,00 (diez) m de anchura deberán disponer al menos de una de las dos aceras arbolada, con una distancia en las alineaciones que permita un adecuado crecimiento de los árboles.

2. Las especies vegetales a sembrar en los espacios de dominio público serán las adecuadas al clima mediterráneo del Pla de Mallorca, con poca o nula necesidad de riego. En todo caso, tendrán preferencia las especies autóctonas de la isla de Mallorca.

3. El alumbrado público se diseñará de forma que no distorsione el paisaje, ni deslumbre ni provoque contaminación lumínica innecesaria.

Artículo 123. Obligatoriedad de reserva de aparcamientos

1. En todos los solares situados en tramos de calles de más de 5,00 m de anchura y con una anchura de fachada superior a 5,00 m será obligatorio reservar espacio de aparcamiento en la proporción mínima de una plaza por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> construidos.

2. En obras de ampliación, cuando la superficie a ampliar en un edificio fuera superior al 50% (cincuenta por ciento) de la existente en el momento de la entrada en vigor de la presente revisión de las NNSS, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamientos en el propio solar cuando éste cumpla las condiciones del apartado anterior. El nombre de plazas de aparcamiento a reservar se referirá a la superficie que se amplía. Se exceptúan de lo dispuesto en este apartado las zonas Centro Histórico e Intensiva.

Artículo 124. Diseño de aparcamientos obligatorios

1. El diseño de los garajes se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras. Se permitirán los montacoches como solución única de acceso de vehículos a los sótanos.

2. Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro coma treinta (4,30) metros y su anchura de dos coma veinte (2,20) metros. Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

3. En el acceso de vehículos a aparcamientos de más de 12 plazas, los tres (3) metros contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales.

4. Los carriles de circulación tendrán un ancho superior a 2,50 m. La anchura mínima de los carriles y las plazas para placas en batería se regirá por el siguiente cuadro:

Anchura plaza (m)	2'30	2'40	2'50	2'60	> 2'70
Anchura carril (m)	5'50	5'25	5'00	4'75	4'50

5. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los

tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma noventa (3'90) metros y una anchura mínima de dos coma setenta y cinco (2'75) metros.

6. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tales como pilares, bajantes, muros, etc. en los carriles de circulación y maniobra.

7. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte (2'20) metros que no se podrá reducir a menos de dos (2) metros en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas, donde se podrá reducir a uno coma setenta y cinco (1'75) metros de altura, con una amplitud máxima de sesenta (60) centímetros.

8. Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en tal proporción capaz de producir accidentes. En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m<sup>3</sup> por hora y por m<sup>2</sup> de superficie del local. Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cero coma cincuenta (0'50) m<sup>2</sup> por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento en planta, excepto por norma de rango superior y de mayor exigencia.

9. En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema que permita la evacuación de agua y líquidos.

10. En los garajes de superficie útil inferior a 75 (setenta y cinco) m<sup>2</sup> o con capacidad de tres plazas o menos, tan solo será obligatorio respetar la dimensión y altura mínima de las placas establecidas en este artículo.

Artículo 125. Profundidad edificable bajo rasante para uso de aparcamiento en alineación de vial

1. En el tipo de ordenación según alineación de vial o espacio libre público, las plantas subterráneas o semisubterráneas no computarán como ocupación del solar en la parte que esté situada dentro de una franja paralela a la alineación oficial de 17,00 (diecisiete) m de profundidad, siempre que estén destinadas a aparcamiento de vehículos al menos en un 95 % (noventa y cinco por ciento) de su superficie útil. En todo caso, se podrá sobrepasar el límite anterior bajo rasante para uso de aparcamiento cuando no exista posibilidad razonable de albergar las plazas mínimas obligatorias dentro de la profundidad edificable de la ordenanza.

2. En los casos singulares de solares no catalogados que tengan una superficie superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup> y a los que sea posible inscribir un círculo de 12,00 (doce) m de diámetro, se podrá ocupar el patio de isleta sin límite en plantas subterráneas, siempre que se destinen íntegramente a uso de aparcamiento. En estos supuestos, se deberá ajardinar la cubierta del aparcamiento a partir de una profundidad edificable de 17,00 (diecisiete) m, dándole una capa de suelo de grosor no inferior a 80 (ochenta) cm.

Sección 10ª. Disposiciones generales sobre suelo apto para urbanizar

Artículo 126. Ordenación del sector 'polígono industrial'

1. La ordenación del sector de suelo apto para urbanizar 'Polígono Industrial' se regulará por el Plan Parcial aprobado en 1996 con las especificaciones que se recogen en estas Normas.

2. Deberá realizarse una modificación del Plan Parcial 'Polígono Industrial' adaptándolo a las determinaciones de las NNSS y restante legislación y normativa de aplicación, con los criterios y condiciones específicas que se establecen en este artículo:

a) El ámbito de la modificación será el grafiado en el plano de ordenación R3, correspondiente a parte de la segunda fase del Plan Parcial original (el llamado 'Polígono 2'), con una superficie aproximada de 13,19 h).

b) Se establecerán dos subfases para completar la urbanización del sector: cada una alcanzará aproximadamente el 50% del ámbito antes citado. Sus aprovechamientos y cargas serán similares y cada una de ellas deberá ser autónoma en cuanto a cesiones de suelo y de aprovechamiento. La primera subfase se delimitará confrontante con la fase 1ª del Polígono actualmente en ejecución.

3. Al objeto de garantizar la consecución de los objetivos de planeamiento,

se establecen las siguientes condiciones de gestión:

a) El proyecto de modificación del Plan Parcial, completo y apto para su tramitación, deberá presentar ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses contados desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

b) Los proyectos de urbanización y compensación, completos y aptos para su tramitación, se deberán presentar ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses contados desde la fecha de entrada en vigor de la Modificación del Plan Parcial citada. Los trámites previos que se tengan que de realizar (Junta de Compensación, expropiaciones de propietarios disidentes, etc.) se deberán iniciar con la antelación necesaria para cumplir tal plazo.

c) El sistema de actuación será el de compensación.

d) La ejecución de la 2ª subfase sólo sería posible si se presentase ante el Ayuntamiento un compromiso real, fehacientemente y adecuadamente garantizado, de ocupación con los usos previstos en el Plan Parcial de al menos 20.000 m<sup>2</sup> de superficie neta de solares de cualquiera de las dos subfases, dentro de un plazo definido y siempre que esta actuación representase o llevase aparejado un claro beneficio urbanístico para el municipio.

Sección 11ª. Régimen de los sistemas generales

Artículo 127. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a los que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que se deberán respetar en su ejecución, se regirá por las condiciones establecidas en estas Normas para cada área concreta del territorio municipal y en la normativa sectorial específica aplicable en función del uso característico de cada sistema general.

2. El desarrollo de los sistemas generales se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica.

3. Los sistemas generales de titularidad pública se obtendrán por adscripción al dominio público, afectas al uso determinado por las NNSS, mediante la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

4. La calificación del suelo como sistema general comporta el interés general de los usos y actividades a los que se destina el citado suelo o que en él se ubiquen. Basándose en el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades de titularidad privada en los sistemas generales.

Artículo 128. Servidumbres causadas por los sistemas generales de transporte

1. En lo referente a protección de vías de comunicación terrestres se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial vigente, con carácter general, y se respetará, en todo caso, lo establecido por el Plan Director Sectorial (PDS) de Carreteras de la CAIB. En el sistema general viario se considerarán instalaciones al servicio del usuario las estaciones de servicio y los lugares de asistencia médica, quedando prohibidos expresamente los talleres y restaurantes.

2. Los terrenos confinantes con el ferrocarril estarán sujetos a las servidumbres definidas por la Ley 16/1987, de ordenación de los transportes terrestres.

Tercera parte: ordenanzas  
particulares de uso del suelo y de edificación

Sección 12ª. Condiciones particulares de uso y edificación en suelo rústico

Artículo 129. Suelo rústico protegido de especial interés (srp-ei)

1. Definición

Las áreas de SRP-ANEI, señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes, son áreas de gran valor ambiental y paisajístico y comprenden las áreas calificadas como ANEI por la Ley de Espacios Naturales (LEN) y aquellas otras que las Normas Subsidiarias protegen por valoración propia y por razones de coherencia territorial, en aplicación de sus objetivos y criterios generales de planeamiento. Corresponden a las áreas menos antropizadas del municipio (fundamentalmente, áreas boscosas). Los suelos que en las NNSS quedan incluidos en esta categoría no podrán ser dedicados en ningún

caso a usos que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, o que lesionen el valor específico que se protege .

## 2. Usos permitidos

En las áreas naturales de especial interés sólo se permitirán los usos siguientes:

a) Agrario (3.1), en todas sus subclases, sujetas al cumplimiento de los parámetros de aprovechamiento establecidos para esta área. El uso agrícola solo se permitirá cuando se demuestre su compatibilidad con el uso forestal existente.

- b) Medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)

## 3. Usos condicionados

Se podrán autorizar los usos condicionados siguientes, con las condiciones generales que para ellos se regulen y con la correspondiente declaración de interés general prevista en el artículo 37 de la Ley del Suelo Rústico:

Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo o turismo rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo según establece el artículo 19 del POOT, y con la correspondiente declaración de interés general.

## 4. Usos prohibidos

Se prohíben el uso residencial y los restantes usos no incluidos en los dos apartados anteriores.

## 5. Condiciones de edificación

En las Zonas grafiadas en los planos de ordenación como suelo rústico protegido de especial interés (SRP-ANED), queda prohibida cualquier tipo de construcción, por lo que se les da la consideración de zonas inedificables.

## 6. Condiciones de parcelación

a) Sólo se autorizarán segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas y que no impliquen la aparición de nuevas parcelas con superficie inferior a 400.000 m<sup>2</sup>.

b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía de las NNSS. La longitud mínima de fachada en el camino de acceso será de 200 m.

## 7. Protección del patrimonio

Todas las obras mayores y los cierres de parcela ubicados en esta área requerirán el informe previo de la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico.

### Artículo 130. Suelo rústico protegido de protección territorial (srp-apt)

#### 1. Definición

Son terrenos incluidos por la afección de las redes de carreteras definidas en las DOT (artículos 9 y 19.1.e), y reguladas globalmente en el artículo 21 y la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico recogida en el Anexo y de las DOT. Asimismo se incluyen dentro de esta área las franjas de protección del ferrocarril, cuyo régimen se asimila por el artículo 168 de la Ley 16/1997 de ordenación de transportes terrestres (LOTT) al de las autovías.

#### 2. Usos permitidos

En las áreas grafiadas como Suelo Rústico Protegido de Protección Territorial, se permitirán los usos regulados en el área de suelo rústico sobre las que se ubiquen.

#### 3. Usos condicionados.

Serán usos condicionados, los mismos usos establecidos como condicionados a las Zonas de suelo rústico sobre las que se ubiquen estas áreas de SRP-APT.

#### 4. Usos prohibidos.

Quedan prohibidos los usos no definidos como permitidos o condicionados en cada una de las áreas de suelo rústico en las que se ubiquen las SRP-APT.

No obstante, independientemente de la zona de suelo rústico sobre la que se ubiquen, quedan específicamente prohibidos los usos de industria que no sea de transformación agraria, los equipamientos que impliquen construcciones, y las viviendas.

#### 5. Condiciones de edificación.

Las áreas SRP-APT se regularán por las mismas condiciones de edificación que las Zonas de suelo rústico sobre las que se ubiquen.

#### 6. Condiciones de parcelación

Las áreas SRP-APT se regularán por las mismas condiciones de parcelación que las Zonas de suelo rústico sobre las que se ubiquen.

### Artículo 131. Suelo rústico común de interés agrario 'c' (src-aia 'C')

#### 1. Definición.

Se considerarán áreas de Suelo Rústico Común de Interés Agrario de tipo 'C' (SRC-AIA 'C') las áreas de suelo rústico común señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Corresponde a las Zonas agrícolas situadas en las tierras altas del municipio y comprendidas entre la ANEI nº 47 de la Sierra de Tramuntana y el camino del Raiguer que discurre transversal este-oeste a todo el término municipal. Se trata de la Zona agrícola del municipio de mayor valor paisajístico.

#### 2. Usos permitidos.

En las áreas SRC-AIA 'C' se permitirán los usos permitidos con carácter general al SR:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según se definen en estas Normas.
- b) Medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)

#### 3. Usos condicionados

En las áreas SRC-AIA 'C' se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indiquen:

a) Extractivo (3.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un proyecto de rehabilitación aprobado por el Ayuntamiento.

b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y excepcionalmente a los edificios aislados de vivienda de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del suelo rústico.

c) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo o turismo rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo, según se establece en el artículo 19 del POOT, y con la correspondiente declaración de interés general.

d) Deportivo (5.5), sólo si se practica al aire libre, siendo permitidas las instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo rústico.

e) Red viaria (7.1), referido al uso de la red existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, a las pequeñas mejoras puntuales del pavimento, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.

f) Instalaciones y servicios (7.2), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico.

g) Telecomunicaciones (7.4), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que tengan que albergar usos condicionados cumplirán en todos los casos, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística, y armonización con el entorno señaladas por esta área. En caso contrario el Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras.

#### 4. Usos prohibidos

Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados.

#### 5. Condiciones de edificación.

Las construcciones que tengan que autorizarse en las áreas de interés agrario, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

- \* Parcela mínima 49.000 m<sup>2</sup>
- \* Coeficiente de edificabilidad 0'01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura máxima 6 m
- \* Altura total (cubierta incluida) 7,50 m
- \* Número de plantas máximo 2
- \* Ocupación máxima 1 %
- \* Separación mínima en umbrales 10 m
- \* Separación mínima entre edificios: 10 m
- \* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

Cualquier construcción deberá separar de las áreas de Suelo Rústico Protegido de Especial Interés (SRP-ANEI) una distancia mínima de 40 m.

Se podrán disminuir o suprimir las separaciones a umbrales previo acuerdo entre los propietarios afectados.

#### 6. Condiciones de parcelación

a) Sólo se autorizarán segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas y que no impliquen la aparición de nuevas parcelas con superficie inferior a 200.000 m<sup>2</sup>.

b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiadas en la cartografía de las NNSS. La longitud mínima de fachada en el camino de acceso será de 100 m.

### Artículo 132. Suelo rústico común de interés agrario 'd' (src-aia 'D').

#### 1. Definición.

Se consideran áreas de Suelo Rústico Común de Interés Agrario de tipo 'D' (SRC-AIA 'D') las áreas de suelo rústico común señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes. Se corresponde con las Zonas agrícolas ubicadas entre el camino del Raiguer y la línea de ferrocarril. Se trata de una Zona agrícola de pendientes medianas y de transición entre las planas del sur del municipio y el área montañosa de la Sierra de Tramuntana.

#### 2. Usos permitidos

En las áreas SRC-AIA 'D' se permitirán los usos permitidos con carácter general al SR:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según se definen en estas Normas.
- b) Medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)

#### 3. Usos condicionados

En las áreas SRC-IA 'D' se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indiquen:

- a) Extractivo (3.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un proyecto de rehabilitación aprobado por el Ayuntamiento
- b) Vivienda unifamiliar (1.1), referido a las viviendas existentes y excepcionalmente a los edificios aislados de vivienda de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico.

c) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo o turismo rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo según se establece en el artículo 19 del POOT, y con la correspondiente declaración de interés general.

d) Deportivo (6.5), sólo si se practica al aire libre, siendo permitidas las instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico.

e) Red viaria (7.1), referido al uso de la red existente o contenida en el planeamiento, y excepcionalmente, en las pequeñas mejoras puntuales del pavimento, de la sección transversal o del trazado aprobados por el Ayuntamiento.

f) Instalaciones y servicios (7.2), a condición de que sean soterrados y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico.

g) Telecomunicaciones (7.4), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e), f) y g) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que tengan que albergar usos condicionados cumplirán en todos los casos, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística, y armonización con el entorno señaladas por esta área. En caso contrario el Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras.

#### 4. Usos prohibidos

Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados.

#### 5. Condiciones de edificación.

Las construcciones que tengan que autorizarse en las áreas de interés agrario, además de las condiciones generales de estas normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

- \* Parcela mínima 14.200 m<sup>2</sup>
- \* Coeficiente de edificabilidad 0'015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura máxima 6 m
- \* Altura total (cubierta incluida) 7,50 m
- \* Número de plantas máximo 2
- \* Ocupación máxima 1,5 %
- \* Separación mínima en umbrales 10 m
- \* Separación mínima entre edificios: 10 m
- \* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

Se podrán disminuir o suprimir las separaciones en umbrales previo acuerdo entre los propietarios afectados.

#### 6. Condiciones de parcelación

a) Sólo se autorizarán segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas y que no impliquen la aparición de nuevas parcelas con superficie inferior a 200.000 m<sup>2</sup>.

b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía de las NNSS. La longitud mínima de fachada al camino de acceso será de 100 m.

### Artículo 133. Suelo rústico común de interés agrario 'e' (src-aia 'E').

#### 1. Definición.

Se consideraran áreas de Suelo Rústico Común de Interés Agrario de tipo 'E' (SRC-AIA 'E') las áreas de suelo rústico común señaladas como tales en los planes de ordenación correspondientes. Se corresponde con las Zonas agrícolas ubicadas en las tierras bajas del municipio. Se trata de una Zona agrícola de pendientes bajas y con una estructura parcelaria heterogénea en cuanto al tamaño de las parcelas.

#### 2. Usos permitidos.

En las áreas SRC-AIA 'E' se permitirán los usos permitidos con carácter general al SR:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según se definen en estas Normas.
- b) Medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)

### 3. Usos condicionados

En las áreas SRC-AIA 'E' se podrán autorizar los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indiquen:

- a) Extractivo (3.2), referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten con un proyecto de rehabilitación aprobado por el Ayuntamiento.
- b) Vivienda unifamiliar (1.1), referida a las viviendas existentes y excepcionalmente a los edificios aislados de vivienda de nueva planta o ampliación de las existentes que no superen un volumen máximo de 1.500 m<sup>3</sup> por vivienda, y condicionado al trámite previsto en el artículo 36 de la Ley del Suelo Rústico.
- c) Comercial (5.1), exclusivamente en su modalidad de venta al menor de carburantes, en confinamiento con las carreteras y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico. Se excluyen expresamente los talleres y la venta de vehículos.
- d) Turístico (5.3), exclusivamente para agroturismo o turismo rural en edificios incluidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico o en construcciones rústicas tradicionales, contando a tal efecto con el informe preceptivo de la Consejería de Turismo, según se establece en el artículo 19 del POOT, y con la correspondiente declaración de interés general.
- e) Deportivo (6.5), sólo si se practica al aire libre, siendo permitidas las instalaciones complementarias necesarias para su funcionamiento, y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico.
- f) Red viaria (7.1), referido al uso de la red existente o contenida en el planeamiento y, excepcionalmente, en las pequeñas mejoras puntuales del pavimento, de la sección transversal o del trazado aprobadas por el Ayuntamiento.
- g) Instalaciones y servicios (7.2), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico.
- h) Telecomunicaciones (7.4), a condición de que sean soterradas y siempre que se vinculen a actividades declaradas de interés general de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de suelo rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), f), g) y h) anteriores.

Los restantes edificios e instalaciones que tengan que albergar usos condicionados cumplirán en todos los casos, además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración paisajística, y armonización con el entorno señaladas por esta área. En caso contrario el Ayuntamiento denegará la preceptiva licencia de obras.

### 4. Usos prohibidos

Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados.

### 5. Condiciones de edificación.

Las construcciones que tengan que autorizarse en las áreas de interés agrario, además de las condiciones generales de estas Normas y de las específicas relativas al uso de que se trate, deberán respetar las siguientes condiciones:

- \* Parcela mínima 14.200 m<sup>2</sup>
- \* Coeficiente de edificabilidad 0'02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- \* Altura máxima 6 m
- \* Altura total (cubierta incluida) 7,50 m
- \* Número de plantas máximo 2
- \* Ocupación máxima 2 %
- \* Separación mínima en umbrales 10 m
- \* Separación mínima entre edificios: 10 m
- \* Volumen máximo para cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>

Se podrán disminuir o suprimir las separaciones en umbrales previo acuerdo entre los propietarios afectados.

### 6. Condiciones de parcelación

- a) Sólo se autorizarán segregaciones justificadas en la necesidad de aprovechamiento rural de las fincas y que no impliquen la aparición de nuevas parcelas con superficie inferior a 200.000 m<sup>2</sup>.
- b) Las nuevas parcelas sólo podrán tener acceso por caminos existentes y grafiados en la cartografía de las NNSS. La longitud mínima de fachada al camino de acceso será de 100 m.

#### Artículo 134. Suelo rústico común - área transición (SRC-AT)

##### 1. Definición

Se consideraren áreas de Suelo Rústico Común - Área de Transición (SRC-AT) los terrenos de suelo rústico señaladas como tales en los planes de ordenación correspondientes. Son subáreas de terrenos incluidos en SRC-AIA 'D' y SRC-AIA 'E' que, además, están afectados por la delimitación de las áreas de transición definidas en las DOT (artículos 10 y 20), y reguladas globalmente en el artículo 21 y la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico recogida en el Anexo I de las DOT.

En aplicación de la Disposición Transitoria 5a de las DOT, hasta que no se apruebe el Plan Territorial Insular de la isla de Mallorca, las áreas de transición (AT) estarán formadas por una franja de 350 m de anchura a partir de los suelos urbanos y aptos para urbanizar.

##### 2. Regulación

La regulación de áreas de transición es idéntica a la de las SRC-IA donde se ubiquen, ya que en la regulación de éstas se cumplen las determinaciones que la Matriz de ordenación del Suelo Rústico de las DOT señala para las AT.

#### Artículo 135. Suelo rústico común - núcleo rural (SRC-NR)

##### 1. Definición

Se consideraren áreas de Suelo Rústico Común - Núcleo Rural (SRC-NR) los terrenos rústicos fuertemente condicionados por la existencia de usos urbanos con bastante intensidad, de manera que su destino rústico se encuentra imposibilitado o muy difícil, pero además no pueden ser considerados urbanos desde el punto de vista legal.

Comprenden los terrenos incluidos en la antigua parcelación urbanística de Son Agulló y las aldeas de Pedaç, Es Cós i Sa Goleta.

##### 2. Régimen urbanístico de las Áreas de Núcleo Rural

El suelo rústico calificado como núcleo rural estará sujeto al régimen urbanístico establecido por el artículo 8 de la Ley del Suelo Rústico.

En los núcleos rurales de Sa Goleta, Pedaç y Es Cós, se permitirá la instalación de algunos servicios urbanísticos como pavimentación, abastecimiento de agua potable o conexión con la red municipal de saneamiento.

Para cada núcleo rural delimitado en estas NNSS se redactará un Plan Especial con las condiciones y criterios especificados en este artículo.

Mientras no estén en vigor los Planes Especiales, el suelo rústico común de núcleo rural tendrá la misma regulación que los suelos rústicos comunes de interés agrario (SRC-AIA 'E'), con la particularidad de que no se permitirá ningún tipo de parcelación, ni de obra nueva o ampliación.

##### 3. Regulación de los usos en los planes especiales

\* En las áreas SRC-NR se permitirán los usos permitidos siguientes:

- a) Agrario (3.1). Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según se definen en estas normas.
- b) Uso medioambiental (3.3)
- c) Espacios libres (VIII)
- d) Vivienda unifamiliar (1.1)
- e) Red viaria (6.1)

\* En las áreas SRC-NR se permitirán los usos condicionados siguientes:

- a) Deportivo (5.5), sólo si se practica al aire libre.  
 b) Instalaciones urbanas (6.2), a condición de que sean soterradas.  
 c) Telecomunicaciones (6.4), a condición de que sean soterradas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997 de Suelo Rústico, no será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado en esta área cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en este apartado.

\* Quedan prohibidos todos los usos no permitidos ni condicionados.

#### 4. Régimen urbanístico específico de los núcleos rurales

En cada uno de los núcleos rurales deberá redactarse un Plan Especial de Ordenación del núcleo rural adaptado a la realidad viaria existente, a las determinaciones de las NNSS y restante legislación y normativa de aplicación, con los criterios y condiciones específicas que se establecen en este artículo. Los datos numéricos de aprovechamiento del ámbito de los planes especiales serán los siguientes (con las restantes limitaciones que se deriven de este artículo):

Núcleo Rural	Antigüedad años	Superficie m2	Parcelas			Consolidación % edificables / total
			edificables	vacías	total	
Goleta	30	10.627	7	0	7	100,00 %
Son Agulló	25	109.069	52	4	56	92,86 %
Es Pedaç	100	4.251	8	1	9	88,89 %
Es Cos	20	9.580	8	2	10	80,00 %
TOTALES		133.527	75	7	82	91,46 %

##### 4.1. Criterios de diseño

El diseño de la ordenación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

\* La estructura del núcleo rural se apoyará en los viales existentes. No se autorizará la apertura de ningún nuevo vial de tráfico rodado.

\* Se dispondrán anchuras mínimas de viales de 6,00 m. No es necesario que haya aceras.

\* La edificación será aislada o adosada. Se podrán disminuir o suprimir las separaciones en umbrales, previo acuerdo entre los propietarios afectados.

\* La altura máxima de los edificios será de 6,00 m y la altura total no superará los 7,50 m. El tamaño máximo de los edificios será de 200 m2 construidos.

##### 4.2. Criterios de planeamiento

Los criterios de planeamiento en relación con los servicios urbanísticos serán los siguientes:

\* Deberá justificarse la existencia de suministro de agua potable suficiente para la población máxima prevista. Este suministro será independiente del de los núcleos urbanos existentes en el municipio, siendo éste un límite real a la capacidad residencial final del núcleo rural. Las necesidades globales de agua potable se calcularán a razón mínima de 3 habitantes por vivienda y 200 litros por persona y día. Como referencia para el dimensionamiento se tomará el mínimo caudal diario medio (en la época del verano) correspondiente a un año-tipo de pluviometría mínima.

\* Se autorizarán las fosas sépticas individuales como sistema de saneamiento, siempre que se garantice y justifique globalmente –con los estudios e investigaciones objetivas pertinentes– la imposibilidad de que se contamine el terreno y las aguas subterráneas, y que no haya problemas de olores o molestias por esta causa. Será obligatorio el reciclaje individual de aguas grises.

\* El alumbrado exterior se reducirá al mínimo necesario, procurando minimizar la contaminación lumínica nocturna, pudiendo suprimirse total o parcialmente este servicio.

\* La adecuación de las condiciones de seguridad y estabilidad del camino de acceso al sector (pavimentación, señalización, etc.) irá a cargo de la Junta de Compensación del núcleo rural.

##### 4.3. Condiciones de gestión

Al objeto de garantizar la consecución de los objetivos de planeamiento, se establecen las siguientes condiciones de gestión:

\* El sistema de actuación será el de compensación.

\* El Plan Especial deberá presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos años contadores desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas.

\* El Proyecto de Compensación deberá presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de un año contador desde la fecha de entrada en vigor del

Plan Especial. Los trámites previos que se tengan que realizar (constitución de la Junta de Compensación, expropiaciones de propietarios disidentes, etc.) se deberán iniciar con la antelación necesaria para cumplir tal plazo.

\* Las obras de dotación de infraestructuras deberán estar acabadas como máximo uno año después de la Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

Sección 13ª. Ordenanzas particulares de uso y edificación en suelo urbano

#### Artículo 136. Zona de centro histórico (CH)

##### 1. Descripción

Corresponde a las áreas morfológicas caracterizadas por una parcelación menuda y/o irregular que constituye la pauta de ocupación propia de los núcleos urbanos de Binissalem y Biniagual, en la que se edifica y parcela con frente a una calle o camino cuando todavía no está configurado el tejido urbano posterior. La forma y dimensión de las isletas es irregular; las calles son estrechas, no bien rectas y de anchura variable en su trazado, existiendo algunos callejones sin salida. Se recogen en esta ordenanza ciertas características peculiares, como pueden ser la flexibilidad en cuanto al cierre de la alineación (de medianera a medianera), o la ocupación del espacio libre de parcela con pequeñas construcciones o añadidos a planta baja.

Uso característico: vivienda unifamiliar o vivienda plurifamiliar.

Tipo de ordenación: según alineación a vial o espacio libre público.

S'establecen dos subZonas, según el número máximo de plantas:

CH-2: Centro Histórico con altura máxima reguladora de 2 plantas (planta baja y piso). Corresponde al núcleo de Biniagual y la mayor parte del núcleo tradicional de Binissalem.

CH-3: Centro Histórico con altura máxima reguladora de 3 plantas (planta baja, piso y porche), corresponde a las áreas del núcleo tradicional de Binissalem dotadas de mayor centralidad urbana.

##### 2. Condiciones de parcelación y edificación

Parámetros reguladores		Centro histórico –2 CH-2	
Parcela	Superficie mínima	m2	150,00
	Frente mínimo	m	6,00
Forma y posición	Profundidad edificable máxima	m	12,00
	Altura reguladora	plantas	2 (baja + piso)
	Máxima	m	6,50
	Altura total máxima	m	8,00
	Ocupación	%	-
	Separación fachada	m	0,00
	Separación en particiones laterales (*)	m	-
	Separación en partición de fondo en p. piso (**)	m	5,00
	Vuelo máximo sobre dominio público (****)	m	0,50
	Tipología edificatoria		alineación de vial entre medianeras
Aprovechamiento	Edificabilidad máxima (***)	m2/m2	2,20
	Intensidad máxima de uso residencial (***)	m2/viv	70,00
	Intensidad máxima de uso turístico	m2/plaza	-

Parámetros reguladores		Centro histórico –3 CH-3	
Parcela	Superficie mínima	m2	150,00
	Frente mínimo	m	6,00
Forma y posición	Profundidad edificable máxima	m	12,00
	Altura reguladora	plantas	3 (baja + piso + porche)
	Máxima	m	9,50
	Altura total máxima	m	11,00
	Ocupación	%	-
Separación fachada	m	0,00	

Separación en particiones laterales (*)	m	-
Separación en partición de fondo en p. piso (**)	m	5,00
Vuelo máximo sobre dominio público (****)	m	0,50
Tipología edificatoria		alineación de vial entre medianeras
Aprovechamiento		
Edificabilidad máxima (***)	m2/m2	3,20
Intensidad máxima de uso residencial (***)	m2/viv	70,00
Intensidad máxima de uso turístico	m2/plaza	-

Notas: (\*) Véase el apartado 5 de este artículo.

(\*\*) En ningún caso afecta a la profundidad edificable máxima.

(\*\*\*) La edificabilidad y la intensidad de uso se refieren a la franja de solar comprendida dentro de la profundidad edificable.

(\*\*\*\*) Véase lo establecido con carácter general para los cuerpos volados sobre el espacio público (artículo 99).

### 3. Regla para aplicar el índice de intensidad máxima de uso residencial

El número máximo de viviendas de cada solar será la parte entera del cociente resultante de dividir la superficie del solar comprendida dentro de la profundidad edificable entre la intensidad máxima de uso residencial correspondiente, con la siguiente regla de redondeo:

a) Si la parte entera del cociente es igual o inferior a dos (2), se redondeará al número entero superior cuando la parte decimal del citado cociente sea igual o superior a seis décimas (0,60).

b) En los restantes casos, se tomará sólo la parte entera del cociente.

### 4. Condiciones particulares de la planta baja

Ocupación máxima en planta baja más allá de la profundidad edificable: 20 % del espacio libre de la parcela

Edificabilidad máxima total planta baja: 120 % de la superficie construida de planta baja comprendida dentro de la profundidad edificable.

La planta baja tiene la obligación de adosarse a alguna de las medianeras a partir de la profundidad edificable.

La cubierta de los cuerpos de edificación en planta baja deberá ser inclinada y con teja árabe, excepto en la franja de solar comprendida entre el límite interior de la profundidad edificable y una línea paralela situada a 4,00 m más allá de dicho límite, en la que podrá ser cubierta plana. Excepto en esta franja, la altura total de estos cuerpos de edificación no será superior a 3,50 m medida sobre cada punto del terreno de la parcela confinante.

### 5. Otras condiciones

En parcelas con ancho de fachada superior al doble de la fachada mínima establecida en el apartado 2 de este artículo, no es obligatorio ocupar con la edificación toda la amplitud del solar, permitiéndose que la edificación se separe de una sola de las medianeras. En este supuesto, el retranqueo mínimo será de 2,00 m a la medianera confinante. En todo caso, pero, la edificación deberá ajustarse a la alineación oficial.

La separación mínima a medianeras para abrir huecos de iluminación (vista recta) será de 2,00 m.

No se permiten los cuerpos volados cerrados.

### 6. Documentación adicional específica para las licencias de obra mayor

Además de la documentación exigida con carácter general por estas Normas, en la Zona del centro histórico se adjuntarán a la solicitud de licencia de obra mayor planos de alzados esquemáticos de todos los edificios confinantes relacionados con lo que es objeto de la licencia.

### 7. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos	Grupo	Tamaño	Zona CH Situación
1.1 Unifamiliar	3	4	1, 2, 3, 4

2.1 Plurifamiliar	3	4	1, 2, 3, 4
2.2 Comunitario	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4
4.1 Industria.	-	-	-
4.2 Almacenes	1, 2, 3	2	2, 3, 4
4.3 Talleres	1, 2, 3	2	2, 3, 4
5.1 Comercial	1, 2, 3	3	2, 3, 4
5.2 Administrativo privado	2, 3	4	1, 2, 3, 4
5.3 Turístico	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4
5.4 Establecimientos públicos	1, 2, 3	2	2, 3, 4
6.1 Socio- Cultural	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.2 Docente	1, 2, 3	4	Todos
6.3 Asistencial	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4
6.4 Administrativo público	1	4	2, 3, 4
6.5 Deportivo	1, 2, 3	5	2, 3, 4, 5
6.6 Seguridad	3	3	2, 3, 4
6.7 Sanitario	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.8 Religioso	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.11 Recreativo	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1, 2, 3	1	2, 3, 4
7.3 Transporte	1, 2, 3	2	2, 3, 4
7.4 Telecomunicaciones	1, 2, 3	2	2, 3, 4
7.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	4	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	6	5
8.2 Espacios libres privados	2, 3	6	5

Grupos usos (artículo 41)	Grado según tamaño (artículo 53)
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m2
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m2
3. Usos privados	3. Hasta 1.00 m2
	4. Hasta 2.500 m2
	5. Hasta 6.000 m2
	6. Hasta 10.000 m2

### Grado según situación (artículo 54)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del 'uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela

## Artículo 137. Zona de ensanche intensiva (EI)

### 1. Descripción

Comprende los sectores del ensanche del núcleo antiguo en los que se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua, formando isletas cerradas, pero con ciertas características peculiares, como pueden ser una cierta flexibilidad respecto al cierre de la alineación (de medianera a medianera), o la ocupación del espacio libre de parcela con pequeñas construcciones o añadidos a planta baja.

Se permite una tercera planta en forma de porche, para permitir un aprovechamiento no residencial en la planta baja, favoreciendo la imbricación de otros usos compatibles con la residencia y ciudad.

Uso característico: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

Tipo de ordenación: según alineación a vial o espacio libre público.

### 2. Condiciones de parcelación y edificación

Parcela	Parámetros reguladores	Ensanche intensiva – 3 EI-3	
	Superficie mínima	m2	200,00
	Frente mínimo	m	10,00
Forma y posición	Profundidad edificable máxima	m	14,00
	Altura regulador plantas		3 (baja + piso + porche)
	Máxima	m	9,50
	Altura total máxima	m	11,00
	Ocupación	%	-
	Separación fachada	m	0,00
	Separación en particiones laterales (*)	m	-
	Separación en partición de fondo en p. piso (**)	m	5,00
	Vuelo máximo sobre dominio público (****)	m	0,60
	Tipología edificatoria		alineación de vial entre medianeras

Aprovechamiento			
Edificabilidad máxima (***)	m2/m2	3,20	
Intensidad máxima de uso residencial (***)	m2/viv	80,00 (****)	
Intensidad máxima de uso turístico	m2/plaza	-	

Notas: (\*) Véase el apartado 5 de este artículo.

(\*\*) En ningún caso afecta a la profundidad edificable máxima.

(\*\*\*) La edificabilidad y la intensidad de uso se refieren a la franja de solar comprendida dentro de la profundidad edificable.

(\*\*\*\*) Véase lo establecido con carácter general por los cuerpos volados sobre el espacio público.

(\*\*\*\*\*) En la Zona destinada a HPO, el índice de intensidad de uso residencial será de 60 m2/viv.

### 3. Regla para aplicar el índice de intensidad máxima de uso residencial

El número máximo de viviendas de cada solar será la parte entera del cociente resultante de dividir la superficie del solar comprendida dentro de la profundidad edificable entre la intensidad máxima de uso residencial correspondiente, con la siguiente regla de redondeo:

a) Si la parte entera del cociente es igual o inferior a dos (2), se redondeará al número entero superior cuando la parte decimal del citado cociente sea igual o superior a seis décimas (0,60).

b) En los restantes casos, se tomará sólo la parte entera del cociente. No obstante, si la parte decimal del cociente es igual o superior a ocho décimas (0,80), se podrá redondear al número entero inmediatamente superior con la condición de que el tamaño de una de las viviendas esté limitada a 80 m2 útiles.

### 4. Condiciones particulares de la planta baja

Ocupación máxima en planta baja más allá de la profundidad edificable: 20 % del espacio libre de la parcela

Edificabilidad máxima total planta baja: 120 % de la superficie de planta baja construida comprendida dentro de la profundidad edificable.

La planta baja tiene la obligación de adosarse a alguna de las medianeras a partir de la profundidad edificable.

La cubierta de los cuerpos de edificación en planta baja deberá ser inclinada y con teja árabe, excepto en la franja de solar comprendida entre el límite interior de la profundidad edificable y una línea paralela situada a 4,00 m más allá de dicho límite, en la que podrá ser cubierta plana. Excepto en esta franja, la altura total de estos cuerpos de edificación no será superior a 3,50 m medida sobre cada punto del terreno de la parcela confinante.

### 5. Otras condiciones

En parcelas con ancho de fachada superior al doble de la fachada mínima establecida en el apartado 2 de este artículo, no es obligatorio ocupar con la edificación toda la anchura del solar, permitiéndose que la edificación se separe de una sola de las medianeras. En este supuesto, el retranqueo mínimo será de 2,00 m a la medianera confinante. En todo caso, pero, la edificación deberá ajustarse a la alineación oficial.

La separación mínima a medianeras para abrir huecos de iluminación (vista recta) será de 2,00 m.

No se permiten los cuerpos volados cerrados.

### 6. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos	Grupo	Tamaño	Zona EI Situación
Usos detallados			
1.1 Unifamiliar	3	4	1, 2, 3, 4
2.1 Plurifamiliar	3	4	1, 2, 3, 4
2.2 Comunitario	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4
4.1 Industria.	1, 2, 3	2	2, 3, 4
4.2 Almacenes	1, 2, 3	3	2, 3, 4
4.3 Talleres	1, 2, 3	3	2, 3, 4
5.1 Comercial	1, 2, 3	3	2, 3, 4
5.2 Administrativo privado	2, 3	4	1, 2, 3, 4
5.3 Turístico	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4
5.4 Establecimientos públicos	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.1 Socio- Cultural	1, 2, 3	4	2, 3, 4

6.2 Docente	1, 2, 3	4	Todos
6.3 Asistencial	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4
6.4 Administrativo público	1	4	2, 3, 4
6.5 Deportivo	1, 2, 3	5	2, 3, 4, 5
6.6 Seguridad	3	3	2, 3, 4
6.7 Sanitario	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.8 Religioso	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.11 Recreativo	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1, 2, 3	2	2, 3, 4
7.3 Transporte	1, 2, 3	3	2, 3, 4
7.4 Telecomunicaciones	1, 2, 3	3	2, 3, 4
7.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	4	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	6	5
8.2 Espacios libres privados	2, 3	6	5

Grupo de usos (artículo 41) Grado según tamaño (artículo 53)

1. Usos públicos	1. Hasta 150 m2
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m2
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m2
	4. Hasta 2.500 m2
	5. Hasta 6.000 m2
	6. Hasta 10.000 m2

Grado según situación (artículo 54)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela

### Artículo 138. Zona residencial con ordenación específica (OE)

#### 1. Descripción

Corresponde al conjunto de cuarenta viviendas de promoción unitaria que conforman el barrio de la Plaza de la Constitución y calles adyacentes. Se caracterizan por una ordenación de edificación aislada o apareada que responde a proyectos repetidos, lo que le da una clara percepción de unidad o identidad diferenciada que es preciso conservar. La ordenanza prevé mantener la identidad del barrio, conservando la alineación reculada y la volumetría en las plantas piso, dando una cierta flexibilidad de ocupación en planta baja.

Uso característico: Vivienda unifamiliar.

Tipo de ordenación: Según regulación de parcela.

#### 2. Condiciones de parcelación y edificación

	Parámetros reguladores	Ordenación específica OE
Parcela	Superficie mínima	m2
	Frente mínimo	m
Forma y posición	Profundidad edificable máxima	m
	Altura reguladora	plantas
	Máxima	m
	Altura total máxima	m
	Ocupación	%
	Separación fachada	m
	Separación en particiones laterales	m
	Separación en partición de fondo	m
	Vuelo máximo sobre dominio público	m
	Tipología edificatoria	

Aprovechamiento

Edificabilidad máxima	m2/m2	(***)
Intensidad máxima de uso residencial (***)	viv/SOLAR	1,00
Intensidad máxima de uso turístico	m2/plaza	-

Notas: (\*) Debe mantenerse el parcelario original, no permitiéndose la agrupación o la segregación de parcelas excepto que sea para restaurar el parcelario original.

(\*\*) La ocupación máxima se dibuja en el plano U3, estando limitada por la prolongación de los planos de fachada de los edificios originales hasta su encuentro con las particiones de parcela y/o con la línea de retranqueo dibujada en el plano U3.

(\*\*\*) La edificabilidad máxima en planta baja será la que resulte de las condiciones de ocupación.

En planta piso, la edificabilidad estará limitada a la de la planta piso del edificio original,

tal como se dibuja en el plano U3, no pudiendo superarla. No se permiten los cuerpos volados.

### 3. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos	Grupo	Tamaño	Zona OE Situación
Uso detallados			
1.1 Unifamiliar	3	-	1, 2, 3, 4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria.	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administrativo privado	2, 3	1	1, 2, 3, 4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	-	-	-
6.1 Socio- Cultural	1, 2, 3	1	2, 3, 4
6.2 Docente	1, 2, 3	1	1, 2, 3, 4
6.3 Asistencial	1, 2, 3	1	1, 2, 3, 4
6.4 Administrativo público	1	1	2, 3, 4
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	1, 2, 3	1	2, 3, 4
6.8 Religioso	-	-	-
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	-	-	-
6.11 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	-	-	-
7.3 Transporte	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	-	-	-
7.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	1	2, 5
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2, 3	1	5
Grupo de usos (artículo 41)	Grado según tamaño (artículo 53)		
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m2		
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m2		
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m2		
	4. Hasta 2.500 m2		
	5. Hasta 6.000 m2		
	6. Hasta 10.000 m2		
Grado según situación (artículo 54)			
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.			
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).			
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.			
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.			
5. En espacio libre de parcela			

### Artículo 139. Zona suburbana (SB)

#### 1. Descripción

Comprende aquellas áreas de suelo urbano que tienen un carácter intermedio entre la ordenación en isleta cerrada con alineación en vial y la vivienda rural tradicional, caracterizadas por la flexibilidad de la posición de la edificación, ora alineada, ora con retranqueo, ora aislada, ora adosada a una partición interior; con solares medios o grandes que permitan ocupaciones medianamente bajas con mucho espacio libre de parcela.

Uso característico: vivienda unifamiliar.

Tipo de ordenación: Según regulación de parcela (con edificación adosada regulada).

#### 2. Condiciones de parcelación y edificación

Parámetros reguladores		Suburbana SB
Parcela		
Superficie mínima	m2	400,00
Frente mínimo	m	15,00
Forma y posición		
Profundidad edificable máxima	m	-
Altura reguladora	plantas	2 (baja + piso)
Máxima	m	7,00
Altura total máxima	m	9,00
Ocupación	%	40,00

Separación fachada	m	3,00
Separación en particiones laterales	m	(*)
Separación en partición de fondo	m	(*)
Vuelo máximo sobre dominio público	m	0,00
Tipología edificatoria		regulación de parcela

#### Aprovechamiento

Edificabilidad máxima	m2/m2	0,60
Intensidad máxima de uso residencial (*)	m2/viv	400,00
Intensidad máxima de uso turístico	m2/plaza	-

Nota: (\*) véase el apartado 4 de este artículo.

### 3. Regla especial para aplicar el índice de intensidad máxima de uso residencial

En la Zona suburbana SB, el número máximo de viviendas de cada solar será la parte entera del cociente de dividir la superficie del solar entre 200. Cuando la parte entera de este cociente sea inferior a 2 (dos), se podrá redondear al número entero superior cuando la parte decimal del citado cociente sea igual o superior a 0,60.

### 4. Otras condiciones

#### Retranqueos:

\* No existe obligación a retranquearse de la alineación oficial.

\* La planta baja no tiene obligación a retranquearse de las medianeras. La altura total de estos cuerpos de edificación en planta baja no será superior a 3,50 m (tres metros y cincuenta centímetros) medida sobre cada punto del terreno de la parcela confinante.

\* La planta piso debe retranquearse de las medianeras un mínimo de tres metros, excepto en la franja de parcela de 15,00 (quince) metros de profundidad medidos desde la alineación oficial.

\* Previo acuerdo con el propietario confrontante, la edificación podrá adosarse a la planta piso a partir de la profundidad antes definida.

### 5. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos	Grupo	Tamaño	Zona SB Situación
Uso detallados			
1.1 Unifamiliar	3	2	1, 2, 3, 4
2.1 Plurifamiliar	3	3	1, 2, 3, 4
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria.	1, 2, 3	3	-
4.2 Almacenes	1, 2, 3	3	-
4.3 Talleres	1, 2, 3	3	-
5.1 Comercial	1, 2, 3	2	2, 3, 4
5.2 Administrativo privado	2, 3	3	1, 2, 3, 4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	1, 2, 3	2	2, 3, 4
6.1 Socio- Cultural	1, 2, 3	3	1, 2, 3, 4
6.2 Docente	1, 2, 3	3	1, 2, 3, 4
6.3 Asistencial	1, 2, 3	3	1, 2, 3, 4
6.4 Administrativo público	1	3	2, 3, 4
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.8 Religioso	-	-	-
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	-	-	-
6.11 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	-	-	-
7.3 Transporte	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	-	-	-
7.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	3	2, 5
8.1 Espacios libres públicos	3	6	5
8.2 Espacios libres privados	2, 3	3	5

#### Grupo de usos (artículo 41)

1. Usos públicos	1. Hasta 150 m2
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m2
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m2
	4. Hasta 2.500 m2
	5. Hasta 6.000 m2
	6. Hasta 10.000 m2

#### Grado según situación (artículo 54)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela

#### Artículo 140. Zona de industria (IN)

##### 1. Descripción

Esta ordenación se refiere a las áreas de uso productivo secundario ubicadas en la trama urbana. Comprende una cierta variedad de usos que requieren contenedores arquitectónicos de gran volumen y poco condicionados espacialmente. La ordenación es libre pero ajustada a la alineación oficial.

##### Uso característico: Industrial (IV)

Tipo de ordenación: según regulación de parcela con alineación de vial o espacio libre público.

##### 2. Condiciones de parcelación y edificación

Parámetros reguladores		Industria IN	
Parcela	Superficie mínima	m2	1.000,00
	Frente mínimo	m	20,00
Forma y posición	Profundidad edificable máxima	m	-
	Altura reguladora máxima	plantas	2 (baja + piso)
	Altura total máxima	m	11,00
	Ocupación	%	60,00
	Separación fachada	m	-
	Separación en particiones laterales	m	-
	Separación en partición de fondo	m	-
	Vuelo máximo sobre dominio público	m	0,60
	Tipología edificatoria		regulación de parcela
	Aprovechamiento	Edificabilidad máxima	m2/m2
Intensidad máxima de uso residencial (*)		m2/viv	(*)
Intensidad máxima de uso turístico		m2/plaza	-

Nota: (\*) Se permite una sola vivienda por solar destinado a vivienda de conserje en solares mayores de 2.000 m2.

##### 3. Otras condiciones

La aplicación de los criterios de integración estética y de utilización de materiales que con carácter general determinan estas Normas podrá ser exceptuada -a juicio del Ayuntamiento y, en su caso, por la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico- para los edificios singulares, con vistas a permitir alcanzar soluciones arquitectónicas acordes con la singularidad arquitectónica.

Las parcelas existentes, en la fecha de aprobación inicial de la revisión de las NNSS, con superficie superior a 10.000 m2 no podrán ser segregadas.

##### 4. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos		Zona IN	
Usos detallados	Grupo	Tamaño	Situación
1.1 Unifamiliar	1, 2, 3	1	1, 2, 3, 4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria.	1, 2, 3	6	2, 3, 4
4.2 Almacenes	1, 2, 3	6	2, 3, 4
4.3 Talleres	1, 2, 3	6	2, 3, 4
5.1 Comercial	1, 2, 3	3	2, 3, 4
5.2 Administrativo privado	2, 3	4	1, 2, 3, 4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	1, 2, 3	2	2, 3, 4
6.1 Socio- Cultural	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4
6.2 Docente	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.3 Asistencial	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.4 Administrativo público	1, 2, 3	3	2, 3, 4

6.5 Deportivo	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.6 Seguridad	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.7 Sanitario	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.8 Religioso	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.11 Recreativo	1, 2, 3	3	2, 3, 4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.3 Transporte	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.4 Telecomunicaciones	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	6	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	6	5
8.2 Espacios libres privados	2, 3	6	5

##### Grupo de usos (artículo 41) Grado según tamaño (artículo 53)

1. Usos públicos	1. Hasta 150 m2
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m2
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m2
	4. Hasta 2.500 m2
	5. Hasta 6.000 m2
	6. Hasta 10.000 m2

##### Grado según situación (artículo 54)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela

#### Artículo 141. Zona recreativa (RE)

##### 1. Descripción

Corresponde al área conocida como 'Foro de Mallorca', situada a la altura del Km 25 de la carretera C-713 (Palma-Puerto de Alcudia) y destinada exclusivamente a usos recreativos. La edificación se dispone de forma libre.

##### Uso característico: Recreativo (6.11).

Tipo de ordenación: Según regulación de parcela.

##### 2. Condiciones de parcelación y edificación

Parámetros reguladores		Recreativa RE	
Parcela	Superficie mínima	m2	4.000,00
	Frente mínimo	m	50,00
Forma y posición	Profundidad edificable máxima	m	-
	Altura reguladora máxima	plantas	2 (baja + piso)
	Altura total máxima	m	11,00
	Ocupación	%	30,00
	Separación fachada	m	5,00
	Separación en particiones laterales	m	5,00
	Separación en partición de fondo	m	5,00
	Vuelo máximo sobre dominio público	m	-
	Tipología edificatoria		regulación de parcela
	Aprovechamiento	Edificabilidad máxima	m2/m2
Intensidad máxima de uso residencial (*)		m2/viv	(*)
Intensidad máxima de uso turístico		m2/plaza	-

Nota: (\*) Se permite una sola vivienda por solar destinado a vivienda de conserje en solares mayores de 2.000 m2.

##### 3. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos		Zona RE		
Usos detallados	Grupo	Tamaño	Situación	
1.1 Unifamiliar	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4	
2.1 Plurifamiliar	-	-	-	
2.2 Comunitario	-	-	-	
4.1 Industria.	-	-	-	
4.2 Almacenes	-	-	-	

4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	1, 2, 3	3	2, 3, 4
5.2 Administrativo privado	2, 3	4	1, 2, 3, 4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.1 Socio- Cultural	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.2 Docente	1, 2, 3	4	Todos
6.3 Asistencial	-	-	-
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	1, 2, 3	6	Todos
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Religioso	-	-	-
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	-	-	-
6.11 Recreativo	1, 2, 3	6	Todos
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1, 2, 3	1	2, 3, 4
7.3 Transporte	1, 2, 3	1	2, 3, 4
7.4 Telecomunicaciones	1, 2, 3	1	2, 3, 4
7.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	6	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	6	5
8.2 Espacios libres privados	2, 3	6	5

Grupo de usos (artículo 41)	Grado según tamaño (artículo 53)
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m2
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m2
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m2
	4. Hasta 2.500 m2
	5. Hasta 6.000 m2
	6. Hasta 10.000 m2

## Grado según situación (artículo 54)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela

## Artículo 142. Zona de equipamientos (EQ)

## 1. Descripción

Esta ordenación se refiere a las áreas dotacionales al servicio de la población ubicadas dentro de la trama urbana. Comprenden una gran diversidad de usos con requerimientos muy diferentes, por lo que las condiciones de edificación se refieren a la Zona de ordenanza general confinante con el equipamiento, existiendo la posibilidad de adecuar la edificación a las necesidades concretas del equipamiento.

## Uso característico: equipamientos (VI)

Tipo de ordenación: será similar al de las Zonas circundantes, aunque con cierta flexibilidad en cuanto a los parámetros de forma y posición.

## 2. Condiciones de parcela

No se establecen en ésta.

## 3. Condiciones de forma, posición y aprovechamiento

Altura máxima en núm. de plantas: 3 plantas

Altura máxima en metros: 10,00 m

Altura total: 12,00 m

Edificabilidad: Será similar a la de las Zonas circundantes, con un mínimo de 0,50 m2 const/m2 solar

## 4. Otras condiciones

Las condiciones de edificación se refieren a la Zona de ordenanza general donde se ubica. En el caso de existir más de una Zona de ordenanza confrontante, se podrá considerar la de mayor aprovechamiento.

No será obligatorio respetar la profundidad máxima edificable ni la ocupación máxima en el caso de que el tipo de ordenación sea según la alineación de vial.

No será obligatorio respetar los límites de separaciones ni la ocupación máxima en el caso de que el tipo de ordenación sea según la regulación de parcela.

La aplicación de los criterios de integración estética y de utilización de materiales, que con carácter general determinan estas normas, podrá ser exceptuada -a juicio del Ayuntamiento y, en su caso, por la Comisión Municipal del Patrimonio Histórico- para los edificios de uso y dominio públicos singulares, con vistas a permitir alcanzar soluciones arquitectónicas acordes con la singularidad del equipamiento.

Se permite una sola vivienda por solar destinada a vivienda de conserje en solares mayores de 2.000 m2.

## 5. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos			Zona EQ
Usos detallados	Grupo	Tamaño	Situación
1.1 Unifamiliar	1, 2, 3	1	1, 2, 3, 4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	1, 2, 3	4	1, 2, 3, 4
4.1 Industria.	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administrativo privado	2, 3	1	1, 2, 3, 4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	1, 2, 3	3	2, 3, 4
6.1 Socio- Cultural	1, 2, 3	6	2, 3, 4
6.2 Docente	1, 2, 3	6	Todos
6.3 Asistencial	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4
6.4 Administrativo público	1	6	1, 2, 3, 4
6.5 Deportivo	1, 2, 3	6	2, 3, 4, 5
6.6 Seguridad	3	6	2, 3, 4
6.7 Sanitario	1, 2, 3	6	2, 3, 4
6.8 Religioso	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	1, 2, 3	4	2, 3, 4
6.11 Recreativo	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.3 Transporte	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.4 Telecomunicaciones	1, 2, 3	4	2, 3, 4
7.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	4	Todos
8.1 Espacios libres públicos	1	6	5
8.2 Espacios libres privados	2, 3	6	5

Grupo de usos (artículo 41)	Grado según tamaño (artículo 53)
1. Usos públicos	1. Hasta 150 m2
2. Usos colectivos	2. Hasta 500 m2
3. Usos privados	3. Hasta 1.000 m2
	4. Hasta 2.500 m2
	5. Hasta 6.000 m2
	6. Hasta 10.000 m2

## Grado según situación (artículo 54)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela

## Artículo 143. Zona de espacios libres privados (ER)

## 1. Descripción

Esta Zona corresponde a los espacios libres de dominio privado incluidos dentro de la trama urbana.

## 2. Condiciones de parcelación

Serán las mismas que las de la zona de ordenanza donde se ubique.

## 3. Condiciones de edificabilidad

En esta Zona no se permite ninguna edificación sobre rasante. Sin perjuicio de lo anterior, en el tipo de ordenación según regulación de parcela, la edificabilidad correspondiente a los suelos afectados por esta calificación podrá aprovecharse o transferirse a la parte de la parcela no calificada como ER.

## 4. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos		Zona ELR	
Usos detallados	Grupo	Tamaño	Situación
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria.	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administrativo privado	-	-	-
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	-	-	-
6.1 Socio- Cultural	-	-	-
6.2 Docente	-	-	-
6.3 Asistencial	-	-	-
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	1, 2, 3	2	5
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Religioso	-	-	-
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	-	-	-
6.11 Recreativo	1, 2, 3	2	5
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1, 2, 3	1	1
7.3 Transporte	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	-	1	1
7.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	3	5
8.1 Espacios libres públicos	1	Sin límite	5
8.2 Espacios libres privados	2, 3	Sin límite	5

#### Grupo de usos (artículo 41)

1. Usos públicos
2. Usos colectivos
3. Usos privados

#### Grado según tamaño (artículo 53)

1. Hasta 150 m<sup>2</sup>
2. Hasta 500 m<sup>2</sup>
3. Hasta 1.000 m<sup>2</sup>
4. Hasta 2.500 m<sup>2</sup>
5. Hasta 6.000 m<sup>2</sup>
6. Hasta 10.000 m<sup>2</sup>

#### Grado según situación (artículo 54)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela

#### Artículo 144. Zona de espacios libres públicos (EL)

##### 1. Descripción

Esta Zona corresponde a los espacios libres de uso y dominio públicos incluidos dentro de la trama urbana. No tienen la condición de espacios libres los lechos de los tramos urbanos de los torrentes.

##### 2. Condiciones de parcelación

No se establecen en ésta.

##### 3. Condiciones de edificabilidad

En esta Zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

Altura máxima: 1 planta y 3,50 m  
 Altura total: 5,00 m  
 Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup> const/m<sup>2</sup>

##### 4. Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

Cuadro de regulación de usos permitidos			Zona EL
Usos detallados	Grupo	Tamaño	Situación
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria.	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	1	1	3, 4, 5
5.2 Administrativo privado	-	-	-
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	1	1	3, 4, 5
6.1 Socio- Cultural	-	-	-
6.2 Docente	-	-	-
6.3 Asistencial	-	-	-
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	1	Sin límite	5
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Religioso	-	-	-
6.9 Cementerio	-	-	-
6.10 Abastecimiento	-	-	-
6.11 Recreativo	1	2	3, 4, 5
7.1 Red viaria	1	6	5
7.2 Instalaciones y servicios	1	1	1, 5
7.3 Transporte	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1	1	1, 5
7.5 Aparcamiento de vehículos	1	6	1, 5
8.1 Espacios libres públicos	1	Sin límite	5
8.2 Espacios libres privados	-	-	-

Grupo de usos (artículo 41)

Grado según tamaño (artículo 53)

1. Usos públicos
2. Usos colectivos
3. Usos privados

1. Hasta 150 m<sup>2</sup>
2. Hasta 500 m<sup>2</sup>
3. Hasta 1.000 m<sup>2</sup>
4. Hasta 2.500 m<sup>2</sup>
5. Hasta 6.000 m<sup>2</sup>
6. Hasta 10.000 m<sup>2</sup>

#### Grado según situación (artículo 54)

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2a.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % a planta baja).
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos.
5. En espacio libre de parcela

#### Artículo 145. Área de viario

##### 1. Definición

Se refiere a las áreas ocupadas por las calles, caminos y carreteras de dominio público destinadas al tráfico y transporte de personas y mercancías. No tienen la condición de viario los lechos de los tramos urbanos de los torrentes. A efectos de servir como alineación oficial no se tendrán en cuenta las pequeñas calles, los callejones o pasos de anchura inferior a 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros), cuando la parcela a la que sirva tenga otro acceso por una calle o espacio libre público de mayor anchura; por tanto, no se podrá considerar ninguna profundidad edificable tomando como base estos casos.

##### 2. Condiciones de edificabilidad

Se prohíbe todo tipo de edificabilidad sobre rasante, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio de la red viaria, que vendrán reglamentadas por las disposiciones vigentes en la materia.

##### 3. Condiciones de uso

Se permiten únicamente los usos públicos de tráfico de vehículos y peatonales, áreas de aparcamiento, relación y descanso. Al mismo tiempo se deberán cumplir todas las disposiciones y reglamentos que regulen la materia (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbre para infraestructuras, etc.).

Cuarta parte: disposiciones transitorias y anexos

Disposición transitoria

Disposición transitoria única

### Modificaciones de obras con licencia

1. De acuerdo con el artículo 5 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística, las modificaciones en el curso de las obras que, en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas estén en construcción y hayan sido amparadas por la correspondiente licencia municipal en vigor, se regirán por la normativa vigente en el momento de concesión de la licencia original, siempre que no se haya sobrepasado su plazo de ejecución.

2. Transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, toda nueva autorización de obra se ajustará íntegramente a las presentes Normas.

Binissalem, enero de 2007.

Por el equipo redactor, Ángel García de Jalón Lastra  
Arquitecto

### Anexo I: Definiciones

**Con el objetivo de aplicar e interpretar los conceptos y parámetros utilizados en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen las siguientes definiciones:**

**Ala, cornisa**  
Elemento saliente de la cubierta.

**Alineación**  
Superficie vertical que delimita los espacios libres públicos o viales con los espacios libres de parcela, o los espacios edificables.

**Alineación actual**  
Alineación definida por límites existentes entre espacios libres públicos o viales y terrenos.

**Alineación de fachadas**  
Alineación a partir de la cual se podrán o deberán levantar las construcciones.

**Alineación exterior de isleta**  
Es la alineación de fachada más próxima o coincidente con la alineación oficial.

**Alineación interior de isleta**  
Es la alineación de fachada de las plantas/piso que delimita el patio de la isleta.

**Alineación nueva**  
Alineación distinta de la alineación actual, que delimita o amojona las parcelas edificables respecto de los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

**Alineación oficial**  
Conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimiten o amojonen los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

**Altura de las edificaciones**  
Es la distancia vertical medida en cada punto, desde la cara superior del nivel más bajo del embaldosado de la planta baja hasta la partida de la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta, en su topada con el Plan de la fachada. Se puede medir en metros o en número de plantas.

**Altura máxima o reguladora**  
Es la mayor altura de edificación permitida por las presentes normas en cada Zona o área.

**Altura total de las edificaciones**  
La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del embaldosado de la planta baja, hasta la cara superior de la cubierta, medidos en una misma vertical. La diferencia entre altura máxima y total tiene como objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas.

**Aprovechamiento**  
Cantidad expresada en unidades de valor urbanístico que depende de la superficie edificable y la superficie de espacios libres y de la situación y usos permitidos en una parcela, terreno, finca o predio.

**Área (en suelo rústico)**  
Cada una de las partes o Zonas en que las NNSS dividen el suelo rústico a efectos de su protección y regulación.

**Balcón**  
Cuerpo saliente abierto a todo el perímetro que sobresale de la Alineación de fachada.

**Cubierta**  
Elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.

**Coefficiente de edificabilidad**  
Es el cociente entre una superficie edificable y la superficie de un terreno, finca o solar. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

**Coefficiente de edificabilidad específica**  
En ordenación según alineación en vial, es el coeficiente de edificabilidad

correspondiente a la parte de la parcela incluida dentro de la profundidad edificable.

#### Conservación

Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornamento exterior e interior, es decir, obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto a las ya citadas condiciones de ornamento y higiene a la edificación. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento como reparaciones de embaldosado, enfoscado o pinturas.

#### Consolidación

Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes. En los edificios catalogados las obras se deberán realizar con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente, y tendrán que reconocerse.

#### Construcción

Véase Edificación.

**Cuerpo saliente, volado o con volada**

Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable y ocupable (porches, tribunas, balcones, terrazas). Puede ser abierto o cerrado.

**Edificación o construcción**

Conjunto arquitectónico diferenciado, definido por plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.

**Edificación o construcción abierta**

Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un paramento vertical sólo esté cerrado por barandillas y éstas tengan una altura exterior total inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m). En esta medición se incluirá el pretil de la obra, el grosor del forjado y los elementos de obra que cuelgan en su parte inferior.

**Edificación o construcción tradicional**

Conjunto arquitectónico diferenciado con claros exponentes de la arquitectura histórica o popular, tales como casas de posesión, casas vilatanas, casas de lugar, casas de payés, barracas de roter, canaletas, norias, pozos, molinos, aljibes, etc., en general construidos antes del año 1940.

**Edificación adosada**

Es la edificación que limita con medianeras, vial o espacio libre público.

**Edificación aislada**

Es la edificación con retranqueos a particiones y, en consecuencia, no está adosada.

**Elemento saliente, volado o con volada**

Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada formando un voladizo, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.

**Espacio edificable**

Porción de una parcela en que deben ubicarse las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones o retranqueos.

**Espacio libre**

Porción no edificable de terreno, de acuerdo con la ordenación establecida por las NNSS.

**Espacio libre de parcela**

Porción de un solar complementario de su espacio edificable, generalmente no edificable, excepto en las Zonas donde se autorice.

**Espacio libre público**

Porción de suelo que por estar destinado a jardines y áreas de juego, está calificado como tal por las NNSS y es, por tanto, inedificable excepto las salvedades explicitadas en la correspondiente ordenanza.

**Fachada**

Cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio, excluidas las de medianeras.

**Finca, predio**

Porción de terreno de propiedad privada o pública.

**Profundidad o profundidad edificable**

En la ordenación de la edificación según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior de isleta que delimitan el espacio edificable.

**Frente de parcela**

Límite de una parcela con espacio libre público o vial.

**Galería acristalada**

Cuerpo saliente o volado cerrado en todo su perímetro exclusivamente por cristales alojados en la madera, sobresaliendo de la alineación de fachada.

**Golfas o porche**

Planta situada inmediatamente bajo la cubierta inclinada.

**Isleta**

Porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales.

**Isleta incompleta**  
Porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales y por la línea de límite de suelo urbano.

**Índice de aprovechamiento**  
Cociente de dividir un aprovechamiento entre la superficie de una o diferentes parcelas o terrenos.

**Límite o partición**  
Cada una de las líneas que definen el perímetro de una propiedad, incluyendo el frente a vial o espacio libre público.

**Medianera**  
Plan o superficie vertical que separa dos parcelas o finques.

**Obra nueva**  
Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios conforme a las Normas. Éstas vendrán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y en los planes de ordenación.

**Ocupación**  
Parte de la parcela que ocupa la edificación. Se expresará como relación entre la superficie de la proyección vertical (sobre el plano horizontal) de las plantas cerradas incluso sótanos y semisótanos, porches, voladizos, y la superficie de la parcela correspondientes.

**Parcela**  
Unidad catastral de suelo. En suelo urbano, es la unidad catastral de suelo al que la normativa de las NNSS le otorga la posibilidad de edificar, pero le falta algún o todos los servicios urbanos.

**Parcelación**  
Es la acción de alterar la división catastral de los terrenos, tanto como segregación de una finca en otras más pequeñas, como la agrupación de diversas fincas para construir otra u otras mayores.

**Parcelación urbanística**  
Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuya edificación puede dar lugar a la constitución de un núcleo de población, o cuyo resultado implica la aparición de alguna parcela de superficie inferior a la mínima permitida en cada área de SR. En suelo urbano, todas las parcelaciones tienen carácter de urbanísticas, por definición.

**Partición o límite**  
Cada una de las líneas que definen el perímetro de una propiedad, incluyendo el frente en vial o espacio libre público. La partición de fondo es aquella que no llega hasta la calle o espacio de dominio público.

**Patio**  
Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.

**Pérgola**  
Entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plan horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentantes deberán ser, asimismo, barras ligeras de mínima dimensión horizontal.

**Planta**  
Porción de espacio que, por su altura de techo es susceptible -de acuerdo con la ordenanza- de ser destinado a algún uso, y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie que se puede pisar.

**Planta baja**  
Es la planta inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevado. En caso de no existir ninguna planta sótano, se considera como planta baja la inferior de las construidas. El Plan inferior de la citada planta puede tener una o diversas cotas de nivel. En el tipo de ordenación según alineación en vial o espacio libre público, la planta baja por cada parcela es aquella cuyo pavimento se encuentra situado entre 1,00 m por encima y 0,40 m por debajo del punto de referencia. En el tipo de ordenación según regulación de parcela, las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto de la acera exterior de la planta baja -medido desde el nivel de su pavimento, ya sea en Zona cerrada o en terrazas o porches- y el terreno natural será como máximo de 1,00 m en terrenos sensiblemente planos (de pendiente media inferior al 20 %), y de 1,90 m en los terrenos restantes.

**Planta piso**  
Planta o plantas situadas por encima de la planta baja.

**Planta cerrada**  
Parte cubierta y cerrada de la edificación, incluye los elementos constructivos fijos y de cierre.

**Porche o porchada**  
Parte de la edificación abierta en su totalidad o en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos situados a una altura inferior a seis metros sesenta centímetros (6,60 m).

**Porche o golfas**  
Planta situada inmediatamente bajo la cubierta. Su tratamiento compositivo en fachada favorecerá una lectura horizontal de acabamiento del edificio.

**Profundidad o profundidad edificable**  
En la ordenación de la edificación según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior y interior de isleta que delimitan el espacio edificable.

**Punto de referencia**  
En la ordenación según la alineación en vial, es el punto de la rasante de la acera de cada parcela o tramo de parcela determinado por las presentes Normas, a partir de las que se sitúa la planta baja y es medida la posición vertical del edificio respecto al vial o espacio libre público.  
El punto de referencia es la cota del punto medio de la anchura de la fachada, tomada en tramos no superiores a 10,00 m de longitud.

**Rasante**  
Línea que define el perfil longitudinal o transversal del pavimento de un vial o espacio libre público.

**Rasante de calzada**  
Rasante a lo largo del eje vial.

**Rasante de acera**  
Rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección de la acera superior del bordillo sobre el citado plano, incrementada en un dos por ciento la anchura del bordillo en caso de no estar pavimentada, o por el pavimento de la calzada en caso de no existir bordillo.

**Reestructuración**  
Son obras de adecuación o transformación del espacio interior y exterior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Sólo se podrá afectar la fachada en aquellos casos en los que las nuevas aperturas sigan los ritmos compositivos de la tipología de vacíos del lienzo de fachada. El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

**Reconstrucción**  
Son obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que lo precedió en la ocupación del citado solar o espacio. Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, deben ajustarse a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección. En la reconstrucción se eliminarán los añadidos que desvirtúan la tipología edificatoria, según las definiciones contenidas en las presentes Normas.

**Retranqueo**  
Distancia de separación comprendida entre una alineación o una medianera o un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial y a la medianera, y deben medirse desde el punto más saliente del citado cuerpo de edificación, incluidos los elementos volados.

**Retranqueo en alineación oficial**  
Separación comprendida entre la alineación oficial y una edificación.

**Retranqueo en medianera**  
Separación comprendida entre una medianera y una edificación.

**Rehabilitación**  
Son obras de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales (no de forma mimética) de la tipología.

**Restauración**  
Son obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o a una parte de él sus características originales, científicamente conocidas tanto en sus estructuras, como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

**Semisótano**  
Planta que sobresale menos de un metro (1 m) de la superficie del terreno natural, medido en cualquier punto de su contorno entre el citado terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior, o un metro y noventa centímetros (1,90 m), en caso de terrenos sensiblemente inclinados. También se considera semisótano en la citada planta aunque en longitud máxima de seis metros (6 m) de su perímetro, sobresalga más de un metro (1 m) del terreno, y en esta longitud se sitúe el acceso o accesos al semisótano.

**Solar**  
Parcela de suelo urbano que, por reunir las condiciones de parcelación y urbanización definidas en las NNSS, es apta para su inmediata edificación de acuerdo con las condiciones de edificación que fija la ordenanza correspondiente.

**Sótano**  
Planta cuyos paramentos verticales de cierre quedan totalmente por debajo del terreno.

**Superficie construida**  
Superficie horizontal, incluidos cierres, de las plantas cerradas y porches.

Superficie de solar o parcela  
Es la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, medida sobre un plano horizontal.

Superficie edificable  
Superficie horizontal, incluidos cierres, de las plantas cerradas y porches que las NS permiten construir en un terreno.

Superficie útil  
Es el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cierres, pretilas, etc.

Terraza  
Parte de la edificación descubierta (o cubierta por simples voladas de menos de cincuenta centímetros de vuelo) o, asimismo, cubierta por elementos fijos situados a una altura igual o superior a seis metros sesenta centímetros (6,60 m).

Terreno natural  
Configuración del terreno en el momento de la aprobación inicial de las presentes NNSS.

Tipo de ordenación  
Cada uno de los sistemas de definición de la tipología edificatoria de una Zona o sector. En general, existen tres posibilidades: ordenación por alineación de vial o espacio libre público, ordenación según la regulación de la parcela y ordenación por volumetría específica.

Tradicional  
Véase Edificio o construcción tradicional.

Uso  
Es la actividad humana que necesita un soporte territorial o del suelo, directo o indirecto, mediante la construcción previa o no de construcciones.

Vial  
Espacio público inedificable destinado a la circulación y/o aparcamiento de vehículos y viandantes.

Vista recta (luz recta)  
Concepto utilizado en el artículo 582 del Código Penal para expresar la dirección o proyección perpendicular en el plano de una ventana o hueco de iluminación.

Volumen de edificación  
Es el resultado de multiplicar la superficie edificada por la altura máxima del edificio o de cada planta, incluyendo el grosor de los forjados, expresado en metros cúbicos.

Chafalán  
Retranqueo de la alineación en el encuentro de dos calles, constituido por la base de un triángulo isósceles que se forma. En las presentes NNSS, la citada base o chafalán tiene cuatro metros (4 m) de longitud.

Zona  
Cada una de las partes o áreas en que las NNSS dividen el suelo urbano a los efectos de su ordenación, asignadas por una ordenanza de edificación específica.

## Anexo II: Relación de elementos incluidos en el catálogo municipal del patrimonio histórico

Con el objetivo de conservar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, se ha elaborado el Catálogo municipal del patrimonio histórico de Binissalem, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 LS/76 y 86 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Se trata de un documento abierto, siempre dispuesto a irse enriqueciendo con las aportaciones e inclusiones que el Ayuntamiento de Binissalem quiera aprobar en el futuro. El régimen particular de usos y condiciones de edificación está regulado en dichas Normas, con independencia de las regulaciones genéricas que se establezcan en éstas.

A cada edificio, construcción o elemento protegido se le asigna un código. Fuera del núcleo urbano de Binissalem, la forma de representar gráficamente el elemento catalogado en los planos es menos precisa, debido básicamente a la distinta cartografía utilizada, así como que la catalogación puede afectar no tan solo a la Zona indicada sino a todo su entorno, edificado o no, relacionado con el elemento de referencia, dependiendo de la ficha particularizada correspondiente. A continuación se presenta la relación de los elementos catalogados (clave, nombre, dirección, protección).

En el núcleo urbano de Binissalem (y en su entorno inmediato) se han elaborado 166 fichas. En el resto del término municipal (Biniagual y suelo rústico) se han elaborado 45 fichas. También dentro de suelo rústico se han recogido los 11 yacimientos arqueológicos y elementos de interés cultural incluidos en el Inventario de la Consejería de Educación, Cultura y Puertos del Gobierno Balear.

## Núcleo urbano de Binissalem y entorno inmediato (168 elementos)

001 Pou Poal	A
002 Can Julanoi, c. de sa Goleta, núm. 84	A
003 Can Bony, c. de sa Goleta, núm. 91	B
004 — c. de sa Goleta, núm. 93	B
005 Ca ses Bisbes, c. de sa Goleta, núm. 95	B
006 Can Biscaf, c. de sa Goleta, núm. 78	A
007 Can Garrover, c. de sa Goleta, núm. 76	A
008 — c. de sa Goleta, núm. 80-82	B
009 Molí de la Goleta, c. de sa Goleta, núm. 65	A
010 Can Carreter, c. de sa Goleta, núm. 66	A
011 Can Moeta, c. de sa Goleta, núm. 21	B
012 Ca sa Teulera, c. de Selva, núm. 37	B
013 Cas Sereno, c. de Selva, núm. 31	B
014 Can Ganxa, c. de Selva, núm. 29	B
015 Cal Metge Borràs, pl. del Metge Borràs, núm. 3	A
016 Can Jan, pl. del Metge Borràs, núm. 4	B
017 Cal Metge Pascual, c. de Robines, núm. 42	A
018 Can Corneta, c. de Robines, núm. 16	A
019 Cas Moliner, c. de Robines, núm. 1 i 3	A
020 antiga Can Marcó, c. des Fang, núm. 99	B
021 — c. des Fang, núm. 80	B
022 — c. des Fang, núm. 60	B
023 Can Salom-Morell, c. des Fang, núm. 59	B
024 Can Ferrer, c. des Fang, núm. 28	B
025 Antigua posada de Morneta, c. des Fang, núm. 26	B
026 — c. des Fang, núm. 12	B
027 — c. des Fang, núm. 9	B
028 Cas Curro, c. des Fang, núm. 1	B
029 — c. del Gral. Morante, núm. 27	B
030a Can Beier, c. del Gral. Morante, núm. 19	A
030b Can Beier, c. del Gral. Morante, núm. 17-17a	B
031 Can Beltrán, c. del Gral. Morante, núm. 11	A
032 Can Pip, c. del Gral. Morante, núm. 40	A
033 Pou, c. de sa Porteta, s/n	A
034 Molí d'en Tòfol, c. de s'Estació, núm. 20	A
035a Ca n'Horrac de la Torre, p. des Born, núm. 10	B
035b Ca n'Horrac de la Torre, p. des Born, núm. 8	B
035c Ca n'Horrac de la Torre, p. des Born, núm. 6	B
036 Can Rafael Niu, p. des Born, núm. 4	A
037 Ca Don Andreu, p. des Born, núm. 2	A
038 Ca l'Ardiaca (Can Pere Vallessa), passeig des Born, núm. 17	A
039 Can Perico Ferrer, p. des Born, núm. 15	A
040 — p. des Born, núm. 13	B
041 — p. des Born, núm. 11	B
042 — p. des Born, núm. 9	B
043 — p. des Born, núm. 7	B
044 — p. des Born, núm. 5	B
045a Antigua pastelería Victòria, p. des Born, núm. 3	B
045b Bar s'Hotel, p. des Born, núm. 1	B
046a Can Fumat, pl. de l'Església, núm. 18	B
046b Can Fumat, pl. de l'Església, núm. 19	A
047 Ca don Marc, pl. de l'Església, núm. 14	B
048 — Pl. de l'Església, núm. 13	B
049 Can Ximarró, pl. de l'Església, núm. 12	A
050 — Pl. de l'Església, núm. 11	B
051 Can Ramonell, pl. de l'Església, núm. 10	A
052 Antigua Can Ximarró, pl. de l'Església, núm. 6	B
053 Can Morro (Can Barcel·la), plaça de l'Església, núm. 2	A
054 Can Ramonell (apotecaria), pl. de l'Església, núm. 26	B
055 Iglesia Parroquial, Pl. de l'Església, núm. 22	A
056 Rectoría, c. de sa Rectoria, núm. 1	B
057 Ca n'Andreu des Molí, c. de sa Rectoria, núm. 14	B
058 Can Curt, c. de Pere Estruch, núm. 54	B
059 Can Peix, c. de Pere Estruch, núm. 40	B
060 Can Marilla, c. de Pere Estruch, núm. 36	A
061 Cal Comte, c. de Pere Estruch, núm. 28, 28a, 28b	A
062a Antigua Can Quel, c. Pere Estruch, núm. 26	B
062b Can Quel, c. de Pere Estruch, núm. 24	A
063 Can Marc, c. de Pere Estruch, núm. 22	A
064a Can Malonda (Bodega Ripoll), c. de Pere Estruch, núm. 27-27a	A
064b Can Malonda (Bodega Ripoll), c. de Pere Estruch, núm. 25	A
065 Can Cantó-Maneguí, c. de P. Estruch, núm. 21	B
066 Can López, c. de Pere Estruch, núm. 17	B
067 Cas Pellers, c. de Pere Estruch, núm. 9	B
068 Can Tiró de ses bolles, c. de P. Estruch, núm. 2	A
069 Antigua Escuela Municipal, c. del Cellar del Rei, núm. 9	B
070 Antigua Can Garriga (Can Torró), c. de St.V.de Paül, núm. 22 i 24	A
071 Cal Gral. Morante (Can Ferrer Delgado), c. St. Vicenç Paül, núm.14	A
072 Corredor, una parte de Cal General Morante segregada y el antiguo celler (bodega) de dicha casa, c. St. Vicenç de Paül, núm. 12	A
073 Ca n'Enric Sureda, c. de St.V.de Paül, núm. 6	A
074 Can Pintores, c. de St.V.de Paül, núm. 4	B
075 Can Catorze, c. Nou, núm. 3	B
076 Can Búger, c. Nou, núm. 5	A

077 Can Biel Faver, c. Nou, núm. 9	B
078 Can Bellinfant, c. Nou, núm. 13	B
079 Antiguu celler de Can Ximarró, c. Nou, núm. 16	A
080 Estación Via Crucis 'La Verònica', c. de sa Creu	A
081 Can Jordà, c. de sa Creu, núm. 4	B
082 Can Jaquout, c. de sa Creu, núm. 6	A
083 Can Carreter, c. de sa Creu, núm. 8	A
084 Ca Don Gaspar, c. de sa Creu, núm. 12	A
085 Cal Senyor Pau, c. de sa Pau, núm. 14	B
086 Pou de sa Creu	A
087 Can Servera, c. de sa Creu, núm. 23	B
088 Ca ses Àngeles, c. de sa Creu, núm. 25	B
089 Can Salom, c. de sa Creu, núm. 27	B
090 Ca na Benita, c. de sa Creu, núm. 29	B
091 Ca na Barbareta, c. de sa Creu, núm. 31	B
092 Cruz de término	A
093 Molí d'en Sopes, c. d'Alaró, núm. 40	A
094 Can Jaitit, c. d'en Laparra, núm. 8	A
095 Antiguu celler de Can Jordà, c. d'en Laparra, núm. 8b	A
096 Can Guillem des metge, c. d'en Laparra, núm. 12	A
097 Ca don Pep Perico, c. d'en Laparra, núm. 14	B
098 Can Marilla, c. del Dr. J. Terrassa, núm. 6	A
099 Cal Metge Servera, c. del Dr. Jaume Terrassa, núm. 10-12	B
100 Can Lluís Tiró, c. del Dr.J.Terrassa, núm. 14	A
101 Cas Mestre Cion, c. de Maria, núm. 4	B
102 Can Bernardí Cassot, c. de Maria, núm. 2	B
103a Can Tous [M. de la Caritat], c. de la Concepció, núm. 1 i 3	A
103b Can Maiol, c. S. V. de Patil, núm. 9	A
104 Can Bissó - Ajuntament, c. de la Concepció, núm. 7	A
105 Can Melcion, c. de la Concepció, núm. 9	A
106 Can Barruf, c. de la Concepció, núm. 11	A
107 Celler de Can Melcion, c. de la Concepció, núm. 13	A
108 Ca n'Amengual, pl. de la Quartera, núm. 1	B
109 — Pl. de la Quartera, núm. 6	B
110 Cal Capità Bissó, pl. de sa Quartera, núm. 4	A
111 Can Simó, c. de sa Coma, núm. 3	B
112 — C. de Bonaire núm. 1	B
113 Antigua Can Seda Negra, c. de Bonaire, núm. 7-9	A
114 Can Beltranet, c. de Bonaire, núm. 14	B
115 Ca l'Americano, c. de Bonaire, núm. 13	A
116 Can Novell, c. de Bonaire, núm. 19	B
117 — C. de Bonaire, núm. 23 (esquina C. Pol]	B
118 Can Sabater, c. de Bonaire, núm. 25	A
119 Can Salom, c. de Bonaire, núm. 27	B
120 Ca madó Goixa, c. de Bonaire, núm. 29	B
121 — C. de Bonaire, núm. 33	B
122 Can Rebull, c. de Bonaire, núm. 37	B
123 Can Tasaneta, c. de Bonaire, núm. 43	B
124 — C. de Bonaire, núm. 53	B
125 Ca n'Antic, c. de Can Antic, núm. 4	B
125a Antigua ca n'Antic, c. de Can Antic, núm. 2	B
125b Pozo antiguo de ca n'Antic, c. de Ca n'Antic	A
126 Can Gelabert de la Portella, c. del Sac, núm. 15	A
126a Pozo de Can Gelabert, c. de S. Sebastià, s/n	A
126b Pozo antiguo de Can Jam, en el jardín público, c. del Sac, s/n	B
127 Can Marquet, c. de Llorenç Moyà, núm. 7	A
128 Iglesia de los Agustines, c. del Canonge Barceló s/n	A
129 — C. de la Portella, núm. 6	B
130 — C. de la Portella, núm. 8	B
131 Can Xiscos, c. del Sol, núm. 14	B
132 Can Xiscos, c. del Sol, núm. 16	B
133 Can Xiscos, c. del Sol, núm. 18	B
134 Can Miquel Paixit, c. del Sol, núm. 20	B
135 Can Francesc Xuia, c. del Sol, núm. 22	B
136 Can Miquel Xuia, c. del Sol, núm. 24	B
137 Can Truita, c. del Sol, núm. 26	B
138 Cas Boter, c. del Sol, núm. 28	B
139 Can Magdau, c. del Sol, núm. 30	B
140 Ca ses Roques, c. del Sol, núm. 32	B
141 Can Llorenç, c. del Pou Bo, núm. 3	B
142 Pou Bo	A
143 Ca n'Arbona, c. del Pou Bo, núm. 25	B
144 Ca na Gavetona, c. del Pou Bo, núm. 27	B
145 Ca na Margó, c. del Pou Bo, núm. 48	B
146 Ca na Bunyolina, c. de la Pau, núm. 2	B
147 Can Birlo, c. de la Pau, núm. 4	B
148 Ca n'Andreu des Molí, c. de la Pau, núm. 6	B
149 Can Petarrell, c. de la Pau, núm. 7	B
150 Antigua Escuela Graduada, c. de l'Escola Graduada, núm. 13	B
151 Estación de SFM, c. Gaspar Vallés 'Es Torero', núm. 9	B
152 Antiguu Almacén de la Estación, c. Gaspar Vallés 'Es Torero', núm. 5	B
153 Vivienda unifamiliar, c. Escola Graduada núm. 14	B
154 Antigua Fábrica de Can Roma, c. Escola Graduada núm. 39	B

Resto del término municipal:

suelo rústico y núcleo urbano de biniagual (47 elementos)

R01a. Bellveure. camino de Bellveure, pol. 15, núm. 20

R01b. Aijub de Bellveure. camino de Bellveure, pol. 15, núm.20

R02. Can Maciá. camino de Bellveure, pol. 15	A
R03. Can Pere Antoni.camino de Bellveure, pol. 15, núm. 15	A
R04. Ca na Marxa, camino de Bellveure, pol. 15, núm. 14	A
R05a. Cas Torratxo. camino des Raiguer, pol. 14, núm. 27	B
R05b. Mur de Cas Torratxo. camino des Raiguer, pol. 14, núm. 27	A
R06. Mur. camino des Raiguer, pol. 14, núm. 30	A
R07. Mur. camino des Raiguer, pol. 14, núm. 31	A
R08. Mur. camino des Raiguer, pol. 14, núm. 32	A
R09. Mur de Cas Senyoret. camino des Raiguer, pol. 14, núm. 33	A
R10. camino des Raiguer, pol- 14, núm. 40	B
R11. Can Canyeret. camino des Raiguer, pol. 15, núm. 35	B
R12. Tafona de la Torre de Can Marc. camino des Raiguer, pol. 15, núm. 39	A
R13. La Torre de Can Moranta.camino des Raiguer, pol. 15, núm. 6	A
R14. Can Cabrit.camino des Raiguer, pol. 15, núm. 5	A
R15a. Morneta. camino de Mometa, pol. 14, núm. 181	A
R15b. Morneta. camino de Mometa, pol. 14, núm. 182	A
R16. Can Tous. camino de Can Boc, pol. 14, núm. 136	B
R17. El Cementiri Vell. camino de Lloseta, pol. 14, núm. 144	A
R18. Molí des Polis, camino des Blanquer, pol. 14, núm. 88	A
R19. Can Manila, camino deis Álbens, pol. 9, núm. 7	B
R20. Pou de Can Nou. camino deis Álbens, pol. 9, núm. 11	A
R21. Camino des Pou Salat, pol. 9, núm. 37	B
R22. Pou Salat. camino des Pou Salat, pol. 9	A
R23. Camino de Can Tous, pol. 9, núm. 48	B
R24. Hort de Can Perico, camino de Can Tous, pol. 9, núm. 38	B
R25. Cas Cabo. camino de Pedac, pol. 9, núm. 54	B
R26. Pozo. Ctra. Palma-Inca, C-713, pol. 8, núm. 24	A
R27a. Molí des Cós. Ctra. Palma-mca, C-713, pol. 8, núm. 23	A
R27b. Sínia del molí des Cós. ctra. Palma-Inca, C-713, pol. 8, núm. 23	A
R28 La Cabana d'en Ferrer. ctra. Palma-Inca, C-713 , pol. 5	A
R29. Camino des Botadors, pol. 5	B
R30. Camino des Botadors, pol. 3, núm. 12	B
R31. Cruz de término. ctra. Binissalem-Biniiali, PMV-3021, pol. 3	A
R32a. Iglesia de Biniagual. camino de Biniagual - camino de Muro, pol. 11, núm. 1	A
R32b. Es Quarter - Biniagual. camino de Biniagual - camino de Muro, pol. 11, núm. 1	B
R32c. Biniagual. camino de Biniagual - camino de Muro, pol. 11, núm. 1	B
R32d. Biniagual. camino de Biniagual, pol.1 1, núm. 1	B
R32e. Biniagual. camino de Biniagual, pol. 11, núm.1	B
R33. La Cabana de n'Espanya. camino de Son Roig, pol. 2, núm. 3	A
R34. Son Roig. Camino de Muro, pol. 12, núm. 68	A
R35. Pou d'en Torrens. camino des Pou d'en Torrens, pol. 2	A
R36. Camino de la Font Ufana, pol. 13, núm. 60	B
R37. Camino de la Font Ufana, pol. 13, núm. 7	B
R 38a. Pou. Son Font Ufana, pol.13 núm. 70	B
R 38b. Safareig, sínia, pou i síquies. Son Font Ufana, pol. 13 núm. 70	B

Yacimientos arqueológicos o de interés cultural (11 elementos)

J1 Es Claper dels Moros (talaiot)	(yacimiento 7/1)	A
J2 Biniagual	(yacimiento 7/2)	A
ubicación desconocida		A
J3 Son Roig	(yacimiento 7/3)	A
ubicación desconocida		A
J4 Restos prehistóricos	(yacimiento 7/4)	A
J5 Can Marilla (restos prehistóricos)	(yacimiento 7/5)	A
J6 Bellverue(Qanat i aljibe)	(yacimiento 7/6)	A
J7 Sa Cova des Puig	(yacimiento 7/7)	A
J8 Qanat	(yacimiento 7/8)	A
J9 Restos prehistóricos	(yacimiento 7/9)	A
J10 Bellveure (talaiot)	(yacimiento 7/10)	A
J11 Es Claper dels Moros	(yacimiento 7/1)	A
ubicación desconocida		A

#### Anexo III: cuadro resumen de compatibilización de usos en suelo rústico

Usos globales	Usos detalados	Suelo Rústico					
		Código	ANEI	APT	AIA	AT	NR
Res. Unifamiliar	Vivienda unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residencia	Vivienda plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
Plurifamiliar	Residencia comunitaria	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrario	3.1	1 (a)	-	1	1	1
	Extracto	3.2	3	3	3	3	3
	Medioambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Industrias	4.1	3	2 (b)	2 (b)	2 (b)	2 (b)
	Almacenes	4.2	3	2 (b)	2 (b)	2 (b)	2 (b)
	Talleres	4.3	3	3	3	3	3
Servicios	Comercial	5.1	3	-	2	2	3
	Administrativo privado	5.2	3	3	3	3	3
	Turístico	5.3	2 (c)	2 (c)	2 (c)	2 (c)	2 (c)

	Establecimientos públicos	5.4	-3	-	2 (c)	2 (c)	2 (c)
	Socio- Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docente	6.2	3	3	3	3	3
	Asistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administrativo público	6.4	3	3	3	3	3
	Deportivo	6.5	3	-	2 (c)	2 (c)	2 (c)
Equipamientos	Seguridad	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitario	6.7	3	3	3	3	3
	Religioso	6.8	3	3	3	3	3
	Cementerio	6.9	3	3	3	3	3
	Abastecimiento	6.10	3	3	3	3	3
	Recreativo	6.11	3	3	3	3	3
	Red viaria	7.1	3	-	1	1	1
Comunicaciones e infraestructuras	Instalaciones y servicios	7.2	3	-	2	2	1
	Transportes	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicaciones	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcamientos de vehículo	7.5	3	3	3	3	2
Espacios libres	Espacios libres privados	8.1	1	1	1	1	1
	Espacios libres públicos	8.2	1	1	1	1	1

Regulación de los usos en el cuadro anterior:

1: Admitido o permitido (según definición del artículo 19.1 de la Ley del Suelo Rústico), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

2: Condicionado (según definición del artículo 19.2 de la Ley del Suelo Rústico). Los usos condicionados deberán reunir características que aseguren su compatibilidad con los usos permitidos y con el mantenimiento de las calidades que se pretendan proteger en cada área.

3: Prohibido (según definición del artículo 19.3 de la Ley del Suelo Rústico).

- : Igual regulación que el área de suelo rústico donde se ubique.

(a): sólo se permiten las actividades no intensivas del sector primario, según las definiciones del apartado B del Anexo y de las DOT.

(b): sólo se permiten como uso condicionado las actividades de industria y almacenamiento de transformación agraria, según la definición del apartado C1 del Anexo y de las DOT.

(c): sólo se permiten como uso condicionado las actividades que no impliquen construcciones, según la definición del apartado D.1 del anexo y de las DOT.

Matriz de ordenación del suelo rústico

#### Sector primario

		Actividades extensivas	Actividades intensivas	Actividades complementarias
S	ANEI	1	2	2
R				
P	APT	1	2	2
S	AIA	1	1	2
R	AT	1	1	2
C	NR	1	1	2

#### Sector secundario

		Industria de transformación agraria	Industria general
S	ANEI	3	3
R			
P	APT	2	3
S	AIA	2	3
R	AT	2	3
C	NR	2	3

#### Equipamientos

		Sin construcción	Resto de equipamientos
S	ANEI	3	3
R			
P	APT	2	3
S	AIA	2	2
R	AT	2	2
C	NR	2	2

#### Otros

		Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar	Protección y educación ambiental
S	ANEI	3	2	3	1
R					
P	APT	3	2	3	1

S	AIA	3	2	2	1
R	AT	3	2	2	1
C	NR	3	2	1	1

Anexo IV: fichas de características de unidades de actuación

El contenido determinativo de las Normas Subsidiarias respecto a cada una de las Unidades de Actuación (UA) delimitadas se resume y particulariza en las siguientes fichas individualizadas de características.

El ámbito de cada UA viene definido en los planos, con una línea discontinua roja. Normalmente, esta línea, para no tapan la base cartográfica, se traza paralelamente al límite de la UA.

La cuantificación de las superficies afectadas por las distintas calificaciones de suelo urbano realizado sobre la base cartográfica en formato digital de las NNSS debe computarse como una estimación de cara a la cuantificación de la capacidad de las NNSS. La cuantificación definitiva se concretará en cada caso sobre plano topográfico a escala no superior a 1/200 aceptado o convalidado por el Ayuntamiento. Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso serán vinculantes los siguientes datos:

a) Los objetivos y criterios determinados en las respectivas casillas.

b) Las condiciones de aprovechamiento urbanístico:

\* Los porcentajes máximos o mínimos correspondientes respectivamente a las casillas de 'Subtotal usos lucrativos' y 'Subtotal usos no lucrativos' de cada ficha.

\* El techo total edificable máximo, establecido en m2 construidos en la casilla de 'Totales UA'.

\* El número total máximo de viviendas establecido en la casilla de 'Totales UA' y, en su caso, su vinculación a regímenes de vivienda protegido (protección oficial, promoción pública, etc.) que se establezcan.

c) El sistema de actuación, mientras no sea modificado mediante el correspondiente trámite legal.

La especificación con la que se escriben los números debe interpretarse en su sentido literal estricto: '0' significa que no se permite y el guión (-) significa que no se determina nada al respecto.

El estudio de detalle o el proyecto técnico que desarrolle las determinaciones de cada ficha establecerá los mecanismos y las condiciones normativas que concretan el aprovechamiento urbanístico futuro dentro de los límites vinculantes establecidos por las NNSS, garantizando que no se puedan sobrepasar los citados límites.

Las NNSS fijan un plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de las mismas para legitimar -en caso de inactividad de la iniciativa privada- la posibilidad de cambiar de oficio el sistema de actuación o proceder a la ejecución subsidiaria. Lo mismo puede suceder si, una vez iniciado el expediente de ejecución de la UA, la tramitación se ralentiza injustificadamente o no se detecta actividad administrativa durante el plazo de seis meses por causas imputables a la iniciativa privada.

Ficha de unidad de actuación Código UA-1

Situación: Carretera de Inca Núcleo: Binissalem Plano: U4

Descripción y objetivos: Urbanización y cesión de la ampliación de la Carretera de Inca.

Criterios de diseño y de ejecución: El Ayuntamiento determinará la oportunidad de ejecutar un vial de servicio en el espacio de la Carretera de Inca.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2			
EQ Equipamientos públicos	0,00	0			
EL Espacios Libres	0,00	0			
V Viario	24,22	885			
Subtotal usos no lucrativos	24,22	885			
Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable		
Viviendas	%	m2	m2	m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Histórico-3	0,00	0	0	0	0
EI-3 Eixampla Intensivo -3	0,00	0	0	0	0
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0

SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	75,78	2.769	-	2.215	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	75,78	2.769	0	2.215	0
Totales UA-1	100,00	3.654	0	2.215	0

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-3a

Situación: C/ Llorenç Villalonga Núcleo: Binissalem Plano: U4

Descripción y objetivos: Apertura y urbanización de prolongación de la calle H (Es Rasquell) hasta la conexión con la calle Llorenç Villalonga

Criterios de diseño y de ejecución: El tipo de acabado y el nivel de urbanización será idéntico a los viales de El Rasquell. El vial tendrá una anchura de 10,00 m.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2			
EQ Equipamientos públicos	0,00	0			
EL Espacios Libres	0,00	0			
V Viario	37,38	197			
Subtotal usos no lucrativos	37,38	197			
Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable		
Viviendas	%	m2	m2	m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0	0	0
EL-3 Eixampla Intensivo -3	62,62	330	324	1.037	4
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	62,62	330	324	1.037	4
Totales UA-3a	100,00	527	324	1.037	4

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-3b

Situación: C/ Llorenç Villalonga Núcleo: Binissalem Plano: U4

Descripción y objetivos: Abertura y urbanización de prolongación de la calle G (El Rasquell) hasta la conexión con la calle Llorenç Villalonga.

Criterios de diseño y de ejecución: El tipo de acabado y el nivel de urbanización será idéntico a los viales de El Rasquell. El vial tendrá una anchura de 10,00 m.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2			
EQ Equipamientos públicos	0,00	0			
EL Espacios Libres	0,00	0			
V Viario	16,95	246			
Subtotal usos no lucrativos	16,95	246			
Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable		
Viviendas	%	m2	m2	m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0	0	0
EL-3 Eixampla Intensivo -3	83,05	1.205	821	2.627	10
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	83,05	1.205	821	2.627	10
Totales UA-3b	100,00	1.451	821	2.627	10

Sistema de actuación: Cooperación

Ficha de unidad de actuación Código UA-8

Situación: C/ Antoni Torrandell – Sant Jordi Núcleo: Binissalem Plano: U2 - U4

Descripción y objetivos: Prolongación de las calles Antoni Torrandell y Sant Jordi y abertura de un vial nuevo de conexión entre ellos.

Criterios de diseño y de ejecución: Se mantendrá el ancho de los viales originales en su prolongación.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2			
EQ Equipamientos públicos	0,00	0			
EL Espacios Libres	0,00	0			
V Viario	30,43	1.932			
Subtotal usos no lucrativos	30,43	1.932			
Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable		
Viviendas	%	m2	m2	m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0	0	0
EL-3 Eixampla Intensivo -3	69,57	4.418	3.565	11.408	44
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	69,57	4.418	3.565	11.408	44
Totales UA-8	100,00	6.350	3.565	11.408	44

Sistema de actuación: Cooperación

Ficha de unidad de actuación Código UA-10

Situación: C/ Fca. Nicolau – Esc. Graduada Núcleo: Binissalem Plano: U3

Descripción y objetivos: Abertura y urbanización de prolongación de la calle Pujol entre la calle Francisca Nicolau y la calle Escola Graduada.

Criterios de diseño y de ejecución: La reserva para aparcamientos en el interior del espacio lucrativo no será inferior a 3 (tres) plazas por vivienda o 1 (una) plaza por cada 70 (setenta) m2 edificados o fracción.

La anchura del nuevo vial será de 10,00 m.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2			
EQ Equipamientos públicos	0,00	0			
EL Espacios Libres	4,57	254			
V Viario	16,87	937			
Subtotal usos no lucrativos	21,44	1.191			
Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable		
Viviendas	%	m2	m2	m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0	0	0
EL-3 Ensanche Intensivo -3	78,56	4.364	2.181	6.979	27
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	78,56	4.364	2.181	6.979	27
Totales UA-10	100,00	5.555	2.181	6.979	27

Sistema de actuación: Cooperación

Ficha de unidad de actuación Código UA-11

Situación: C/ del Reg Núcleo: Binissalem Plano: U3

Descripción y objetivos: Creación de una Zona verde alargada (paseo) con ampliación de la calle del Reg y conexión con la posible trama urbana que en un futuro enlace con el Instituto.

Criterios de diseño y de ejecución: La Zona verde (EL) tiene carácter de sistema general, pero también tiene un uso local, por eso su ejecución irá por

cuenta del Ayuntamiento en un 65% (sesenta y cinco por ciento).

Los proyectos de edificación evitará en lo posible cruzar con accesos rodados la Zona verde. El paseo tendrá un carácter unitario.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2	
EQ Equipamientos públicos	0,00	0	
EL Espacios Libres	35,46	3.498	
V Viario	20,08	1.981	
Subtotal usos no lucrativos	55,55	5.479	

  

Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable
Viviendas			
	%	m2	m2 const n°
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0 0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0 0
El-3 Eixampla Intensivo -3	44,45	4.385	2.194 7.021 27
OE Ord. Especifica	0,00	0	- 0 0
SB Suburbana	0,00	0	- 0 0
IN Industria	0,00	0	- 0 0
RE Recreativa	0,00	0	- 0 0
Subtotal usos lucrativos	44,45	4.385	2.194 7.021 27
Totales UA-11	100,00	9.864	2.194 7.021 27

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-12

Situación: C/ Pou Bo - C/ Conquistador Núcleo: Binissalem Plano: U5

Descripción y objetivos: Abertura de dos nuevos tramos de viales para conexión con la posible trama urbana que en un futuro se desarrollará en su vera.

Ensanche del último tramo de la calle del Pou bo hasta la calle Conquistador

Criterios de diseño y de ejecución:

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2	
EQ Equipamientos públicos	0,00	0	
EL Espacios Libres	0,00	0	
V Viario	47,76	1.863	
Subtotal usos no lucrativos	47,76	1.863	

  

Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable
Viviendas			
	%	m2	m2 const n°
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0 0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0 0
El-3 Eixampla Intensivo -3	52,24	2.038	1.720 5.504 21
OE Ord. Especifica	0,00	0	- 0 0
SB Suburbana	0,00	0	- 0 0
IN Industria	0,00	0	- 0 0
RE Recreativa	0,00	0	- 0 0
Subtotal usos lucrativos	52,24	2.038	1.720 5.504 21
Totales UA-12	100,00	3.901	1.720 5.504 21

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-13

Situación: Es Rasquell Núcleo: Binissalem Plano: U4

Descripción y objetivos: Urbanización del sector de El Rasquell.

Regirán los documentos urbanísticos aprobados con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Revisión de las NNSS con las modificaciones establecidas en la presente Revisión.

Criterios de diseño y de ejecución:

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2	
EQ Equipamientos públicos	3,47	1.771	

EL Espacios Libres	10,45	5.334
V Viario	32,52	16.600
Subtotal usos no lucrativos	46,44	23.705

Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable
Viviendas			
	%	m2	m2 const n°
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0 0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0 0
El-3 Eixampla Intensivo -3	53,56	27.342	21.065 67.408 263
OE Ord. Especifica	0,00	0	- 0 0
SB Suburbana	0,00	0	- 0 0
IN Industria	0,00	0	- 0 0
RE Recreativa	0,00	0	- 0 0
Subtotal usos lucrativos	53,56	27.342	21.065 67.408 263
Totales UA-13	100,00	51.047	21.065 67.408 263

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-14

Situación: Carretera de Inca Núcleo: Binissalem Plano: U4

Descripción y objetivos: Urbanización y cesión del encuentro entre C/ Agua y la Carretera de Inca.

Re-urbanización del espacio de la carretera hasta su eje actual.

Criterios de diseño y de ejecución: El Ayuntamiento determinará la oportunidad de ejecutar un vial de servicio en el espacio de la Carretera de Inca.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2	
EQ Equipamientos públicos	0,00	0	
EL Espacios Libres	0,00	0	
V Viario	28,90	2.964	
Subtotal usos no lucrativos	28,90	2.964	

Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable
Viviendas			
	%	m2	m2 const n°
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0 0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0 0
El-3 Eixampla Intensivo -3	0,00	0	0 5.834 0
OE Ord. Especifica	0,00	0	- 0 0
SB Suburbana	0,00	0	- 0 0
IN Industria	71,10	7.293	- 0 0
RE Recreativa	0,00	0	- 0 0
Subtotal usos lucrativos	71,10	7.293	0 5.834 0
Totales UA-14	100,00	10.257	0 5.834 0

Sistema de actuación: Cooperación

Ficha de unidad de actuación Código UA-15

Situación: C/ Agua Núcleo: Binissalem Plano: U4

Descripción y objetivos: Urbanización y cesión del encuentro entre la C/ Agua y vial lateral.

Criterios de diseño y de ejecución: Se podrá mantener el uso actual de establecimientos públicos y deportivos.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2	
EQ Equipamientos públicos	0,00	0	
EL Espacios Libres	0,00	0	
V Viario	34,24	339	
Subtotal usos no lucrativos	34,24	339	

Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable
Viviendas			
	%	m2	m2 const n°
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0 0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0 0
El-3 Eixampla Intensivo -3	0,00	0	0 0
OE Ord. Especifica	0,00	0	- 0 0

SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	65,76	651	-	521	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	65,76	651	0	521	0
Totales UA-15	100,00	990	0	521	0

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-16

Situación: C/ F. Nicolau – E. Graduada - Alaró Núcleo: Binissalem Plano: U3

Descripción y objetivos: Ordenación del entrono de la antigua fábrica de zapatos y creación de una plaza urbana en la esquina de la C/ Fca. Nicolau – Alaró para esponjar y singularizar este sitio.

El edificio de la antigua fábrica se mantendrá de acuerdo con lo establecido en el catálogo.

Criterios de diseño y de ejecución: La edificación nueva será sumamente cuidadosa en su encuentro con el edificio de la fábrica, no pudiéndose tapar sus ventanas. Tanto en volumen como en trato exterior tendrá que armonizar con él.

Se podrá tramitar un Estudio de Detalle para definir la ordenación de volúmenes conveniente.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2
EQ Equipamientos públicos	0,00	0
EL Espacios Libres	25,93	1.463
V Viario	0,00	0
Subtotal usos no lucrativos	25,93	1.463

Usos lucrativos	Superficie máxima %	Franja edificable m2	Tejado edificable m2	Viviendas m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Histórico-3	0,00	0	0	0	0
EI-3 Eixampla Intensivo –3	53,54	3.021	1.290	4.128	16
OE Ord. Especifica	20,52	1.158	1.158	1.158	9
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	74,07	4.179	2.448	5.286	25
Totales UA-16	100,00	5.642	2.448	5.286	25

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-17

Situación: C/ Joan Miró Núcleo: Binissalem Plano: U6

Descripción y objetivos: Prolongación de la calle de la Pau hasta la calle Joan Miró.

Criterios de diseño y de ejecución: El nuevo tramo de calle se ensanchará hasta los 13,00 m de anchura para poder alojar una tira de aparcamientos en batería.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2
EQ Equipamientos públicos	0,00	0
EL Espacios Libres	0,00	0
V Viario	39,47	665
Subtotal usos no lucrativos	39,47	665

Usos lucrativos	Superficie máxima %	Franja edificable m2	Tejado edificable m2	Viviendas m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	14,72	248	248	546	3
CH-3 Centro Histórico-3	0,00	0	0	0	0
EI-3 Eixampla Intensivo –3	45,82	772	610	1.952	7
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	60,53	1.020	858	2.498	10
Totales UA-17	100,00	1.685	858	2.498	10

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-18

Situación: C/ Gaspar Vallés Núcleo: Binissalem Plano: U1

Descripción y objetivos: Ensanche y traslado de la calle Gaspar Vallés para poder completar la Zona verde de la Estación.

Resolución a la callejuela existente y traslado o integración de l'ET en la edificación.

Criterios de diseño y de ejecución: El nuevo tramo de calle tendrá al menos 10 m de anchura.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2
EQ Equipamientos públicos	0,00	0
EL Espacios Libres	0,00	0
V Viario	41,13	299
Subtotal usos no lucrativos	41,13	299

Usos lucrativos	Superficie máxima %	Franja edificable m2	Tejado edificable m2	Viviendas m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Histórico-3	0,00	0	0	0	0
EI-3 Eixampla Intensivo –3	58,87	428	382	1.222	4
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	58,87	428	382	1.222	4
Totales UA-18	100,00	727	382	1.222	4

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-19

Situación: C/ Rectoria – C/ Sèller del Rei Núcleo: Binissalem Plano: U3-U4

Descripción y objetivos: Ensanche en el tramo de la calle Rectoria comprendido entre C/ Pere Estruch y C/ Sèller del Rei.

Reserva de aparcamientos para paliar el déficit del entorno.

Criterios de diseño y de ejecución: El ensanche del vial podrá albergar aparcamientos públicos en superficie.

La reserva para aparcamientos en el interior del espacio lucrativo no será inferior a 3 (tres) plazas por vivienda o 1 (una) plaza por cada 70 (setenta) m2 edificados o fracción.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m2
EQ Equipamientos públicos	0,00	0
EL Espacios Libres	0,00	0
V Viario	34,15	584
Subtotal usos no lucrativos	34,15	584

Usos lucrativos	Superficie máxima %	Franja edificable m2	Tejado edificable m2	Viviendas m2 const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	65,85	1.126	1.126	2.477	16
CH-3 Centro Histórico-3	0,00	0	0	0	0
EI-3 Eixampla Intensivo –3	0,00	0	0	0	0
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	65,85	1.126	1.126	2.477	16
Totales UA-19	100,00	1.710	1.126	2.477	16

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-20

Situación: C/ Sa Mostra Núcleo: Binissalem Plano: U3

Descripción y objetivos: Reserva de aparcamientos para paliar el déficit del entorno.

Criterios de diseño y de ejecución: La reserva para aparcamientos en el interior del espacio lucrativo no será inferior a 4 (cuatro) plazas por vivienda o 1 (una) plaza por cada 60 (sesenta) m<sup>2</sup> edificados o fracción.

La ejecución de la unidad de actuación podrá realizarse proporcionalmente por parcelas individuales, sin que sea necesario constituir Junta de Compensación + B3.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m <sup>2</sup>			
EQ Equipamientos públicos	0,00	0			
EL Espacios Libres	0,00	0			
V Viario	0,00	0			
Subtotal usos no lucrativos	0,00	0			
Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable		
Viviendas	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0	0	0
El-3 Eixampla Intensivo -3	100,00	1.821	1.229	3.933	15
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	100,00	1.821	1.229	3.933	15
Totales UA-20	100,00	1.821	1.229	3.933	15

Sistema de actuación: Compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-21

Situación: Camí de Pedaç Núcleo: Binissalem Plano: U3-A5

Descripción y objetivos: Abertura de un vial nueva para acceso al Instituto de Enseñanza Secundaria y una Zona verde.

El vial se concibe como inicio de la calle que en un futuro conecte con la carretera y con la prolongación de la nueva calle que enlaza con la calle del Reg (UA-11). La Zona verde se podrá completar en el futuro con fachada con este vial.

Criterios de diseño y de ejecución: La calle tendrá una anchura de 20,00 m y dispondrá de doble acera arbolada.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos	Superficie mínima %	Superficie mínima m <sup>2</sup>			
EQ Equipamientos públicos	0,00	0			
EL Espacios Libres	0,00	0			
V Viario	20,94	968			
Subtotal usos no lucrativos	20,94	968			
Usos lucrativos	Superficie máxima	Franja edificable	Tejado edificable		
Viviendas	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0	0	0
El-3 Eixampla Intensivo -3	79,06	3.654	1.390	4.448	17
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	79,06	3.654	1.690	4.448	17
Totales UA-21	100,00	4.622	1.390	4.448	17

Sistema de actuación: compensación

Ficha de unidad de actuación Código UA-22

Situación: Camí de s'Aigua Núcleo: Binissalem Plano: U2-A4

Descripción y objetivos: Ampliación del Camí de s'Aigua y creación de

una gran Zona verde pública lineal de gran paseo o parque urbano de límite con el suelo rústico.

Criterios de diseño y de ejecución:

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos Superficie mínima % Superficie mínima m<sup>2</sup>

EQ Equipamientos públicos	0,00	0
EL Espacios Libres	82,47	28.355
V Viario	17,53	6.027
Subtotal usos no lucrativos	100,00	34.382

Usos lucrativos Superficie máxima Franja edificable Tejado edificable

Viviendas	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,00	0	0	0	0
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0	0	0
El-3 Eixampla Intensivo -3	0,00	0	0	0	0
OE Ord. Especifica	0,00	0	-	0	0
SB Suburbana	0,00	0	-	0	0
IN Industria	0,00	0	-	0	0
RE Recreativa	0,00	0	-	0	0
Subtotal usos lucrativos	0,00	0	0	0	0
Totales UA-22	100,00	34.382	0	0	0

Sistema de actuación: Expropiación

Ficha resumen de unidades de actuación

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

Usos no lucrativos Superficie mínima % Superficie mínima m<sup>2</sup>

EQ Equipamientos públicos	1,23	1.771
EL Espacios Libres	26,98	38.904
V Viario	25,31	36.487
Subtotal usos no lucrativos	53,52	77.162

Usos lucrativos Superficie máxima Franja edificable Tejado edificable

Viviendas	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> const	nº
CH-2 Centro Histórico-2	0,95	1.374	1.374	3.023	19
CH-3 Centro Historico-3	0,00	0	0	0	0
El-3 Eixampla Intensivo -3	37,30	53.778	36.771	117.667	455
OE Ord. Especifica	0,80	1.158	0	1.158	9
SB Suburbana	0,00	0	0	0	0
IN Industria	7,43	10.713	0	8.570	0
RE Recreativa	0,00	0	0	0	0
Subtotal usos lucrativos	46,48	67.023	38.145	130.418	483
Totales UA-22	100,00	144.185	38.145	130.418	483

#### Anexo V: cuadros resumen de condiciones de edificación

suelo rústico	Protegido			Común			
Parámetros reguladores	especial interes	protección territorial	Interés Agrario C	Interés Agrario D	Interés Agrario E	Transición (D y E)	Núcleo Rural
	anei	APT	AIA-C	AIA-D	AIA-E	AT	NR
<b>Forma, posición y aprovechamiento</b>							
Superficie de parcela mínima	m <sup>2</sup>	- (*)	49.000	14.2000	14.200	(*)	(***)
Altura máxima	pl m	- (*)	2 6,00	2 6,00	2 6,00	(*)	2 6,00
Edificabilidad neta máxima	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	- (*)	0,010	0,015	0,020	(*)	(***)
Ocupación máxima	%	- (*)	1,00	1,50	2,00	(*)	(***)
Retranqueo a Particiones (***) m	-	(*)	10,00	10,00	10,00	(*)	(***)
Volumen Máximo por vivienda	m <sup>3</sup>	- (*)	1.500	1.500	1.500	(*)	600
Nº máximo de viviendas por parcela	-	(*)	1	1	1	(*)	1

Parcelación									
Superficie mínima	m2	400.000	(*)	200.000	200.000	200.000	(*)	(***)	
Fronte mínimo	m	200	(*)	200	200	200	(*)	(***)	

Notas:

(\*) Igual regulación que el área de suelo rústico donde se ubique

(\*\*) Se podrán disminuir o suprimir las separaciones en umbrales, previo acuerdo entre los propietarios afectados.

(\*\*\*) Según la regulación específica de cada Plan Especial de núcleo rural.

### Suelo urbano

(Ver versión catalana)

Notas:

(a) En parcelas con ancho de fachada superior al doble de la fachada mínima establecida no es obligatorio ocupar con la edificación toda la anchura del solar, permitiéndose que la edificación se separe de una sola de las medianeras. En este supuesto, el retranqueo mínimo será de 2,00 m a la medianera confinante.

(b) En ningún caso afecta a la profundidad edificable máxima.

(c) La edificabilidad y la intensidad de uso se refieren a la franja de solar comprendida dentro de la profundidad edificable.

(d) Debe mantenerse el parcelario original, no permitiéndose la agrupación o la segregación de parcelas excepto que sea para restaurar el parcelario original.

(e) La ocupación máxima será un 125 % del original de la parcela (reflejada en el plano U3), pero se deberán respetar los retranqueos originales laterales y frontal.

(f) La edificabilidad máxima será el 150 % de la edificabilidad original de la parcela.

(g) Se permite una sola vivienda por solar destinado a vivienda de conserje en solares mayores de 2.000 m2.

(h) Las condiciones de edificación se refieren a la Zona de ordenanza general donde se ubica. En el caso de existir más de una Zona de ordenanza confrontante, se podrá considerar la de mayor aprovechamiento.

(i) Véase el artículo específico correspondiente.

(k) En la Zona destinada a HPO, el índice de intensidad de uso residencial será de 60 m2/viv.

El traslado de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del Acta.

Contra este acuerdo, que no agota la vía administrativa, se puede interponer el recurso de alzada ante el Consell Executiu de este Consell Insular de Mallorca, dentro del plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de la presente publicación.

Contra la desestimación expresa del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la desestimación del mencionado recurso. Contra la desestimación por silencio del recurso de alzada podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la desestimación presunta (tres meses desde la interposición del recurso sin que se haya notificado la resolución).

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo esto de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

El Secretario Delegado de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, Jaume Munar Fullana

— o —

## Secció III - Administració de l'Estat

### Ministerio de Fomento

#### AUTORIDAD PORTUARIA

Num. 5087

Als efectes de l'article 59.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i Procediment Administratiu Comú (BOE de 27.11.92 i 14.01.99), i com que no s'ha trobat al propietari de l'embarcació

"Tango Juliette", senyor Francisco Fuster García, en el domicili conegut, se li notifica el següent:

El dia 12 de juny de 2000, es va autoritzar la prestació del servei d'atraçada de l'embarcació "Tango Juliette", segons posa de manifest el zelador de torn en el butlletí núm. 19173-G, de dia 31 de maig de 2007, l'embarcació denominada "Tango Juliette", de la que constau com a propietari presenta una inactivitat apreciable des de fa temps i les característiques màximes de la vostra embarcació, son inferiors a les de l'amarrador assignat. També es considera que hi ha un desaprovechament del servei portuari, en la utilització de l'amarrador assignat a l'embarcació esmentada.

Al mateix temps, l'ocupació del lloc d'amarratge que teniu assignat ha generat deutes en concepte de taxa d'embarcions esportives i d'esbarjo.

Tenint en compte que hi ha sol·licituds formalitzades degudament davant de l'Autoritat Portuària de Balears en les quals es demanen amarradors al port de Palma que s'ajusten a les característiques màximes de l'amarrador esmentat.

De conformitat amb el dispostat en els articles 36 de la Llei 27/1992 de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant, que estableix la competència de les autoritats portuàries en l'ordenació de la zona de servei del port i dels usos portuaris, com també la gestió del domini públic portuari, i amb els articles 58 i següents de la Llei 48/2003, de 26 de novembre, de règim econòmic i de prestació de serveis dels ports d'interès general (BOE de 27 de novembre de 2003), que estableixen el règim de prestació dels serveis portuaris generals.

Aquesta Direcció, en virtut de la que disposa l'article 43 de l'esmentada Llei 27/1992 de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant, li concedeix un plaç de quinze dies a partir de la data de recepció d'aquest escrit, per a acudir a la Unitat de Prestació de Serveis d'aquesta Autoritat Portuària (Moll Vell, nº 17-1er. Pis, Palma) per poder assignar-li un nou amarratge per a l'esmentada embarcació, a l'amarrador nº P-288, de Can Barbarà, del Port de Palma.

Així mateix, es comunica que si transcorregut el termini no comparegués als efectes esmentats, l'Autoritat Portuària procedirà al trasllat de l'embarcació a l'amarrador nou assignat amb càrrec al propietari, de les despeses de trasllat que s'ocasionin.

El Director.- Àngel Matías Mateos

A los efectos del artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (BB.OO.EE. de 27.11.92 y 14.01.99), y por no haber dado razón en domicilio conocido el propietario de la embarcación "Tango Juliette", D. Francisco Fuster García, se le notifica lo siguiente:

Con fecha 12 de junio de 2000, fue autorizada la prestación del servicio de atraque de la embarcación "Tango Juliette", según pone de manifiesto el zelador de turno en el boletín nº 19173-G, de fecha 31 de mayo de 2007, la embarcación denominada "Tango Juliette", de la que Vd. consta como propietario, presenta una inactividad apreciable exteriormente y las características máximas de su embarcación, son sensiblemente inferiores a las del amarre asignado. Se considera, por tanto, que existe un desaprovechamiento del servicio portuario, en la utilización del amarre asignado a dicha embarcación.

Asimismo, la ocupación del puesto de atraque que Vd. tiene asignado ha generado débitos en concepto de tasa de embarcaciones deportivas y de recreo.

Resultando que existen solicitudes, debidamente formalizadas ante esta Autoridad Portuaria, demandando puestos de amarre en el Puerto de Palma que se ajustan a las características máximas del citado amarre.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que establece la competencia de las Autoridades Portuarias en la ordenación de la zona de servicio del puerto y de los usos portuarios, así como la gestión del dominio público portuario, y con los arts. 58 y siguientes de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General (B.O.E. de 27 de noviembre de 2003), que establecen el régimen de prestación de los servicios portuarios generales.

Esta Dirección, en virtud de lo previsto en el art. 43 de la referida Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, le concede un plazo de quince (15) días a partir de la fecha de recepción del presente escrito para acudir a la Unidad de Prestación de Servicios de esta Autoridad Portuaria (Muelle