

la Ley 5/1984 de 24 de octubre de Régimen Jurídico de la Administración de la CAIB, la presente resolución agota la vía administrativa, por lo cual y de acuerdo con la Ley 30/1992 citada y el artículo 25 de la Ley 29/1998 de 13 de julio (BOE del 14), contra la resolución podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Palma en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la publicación. También se puede presentar recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicta la Resolución en el plazo de un mes contados del día siguiente al de la notificación o publicación.

Instrucciones para el pago de la sanción:

1. El importe de la sanción deberá hacerse efectivo en el período voluntario establecido en el Reglamento General de Recaudación dentro de los plazos siguientes:

a) Las notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de la notificación hasta el día 20 del mes siguiente o el día hábil inmediato posterior.

b) Las notificaciones efectuadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o día hábil inmediato posterior.

2. El ingreso del importe de la sanción deberá efectuarse a nombre de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, Conselleria de Treball i Formació, con el documento unificado de ingreso que se halla a su disposición en la Sección de Sanciones de la Direcció General de Treball de esta Conselleria, en cualquiera de las siguientes entidades bancarias: 'Sa Nostra' Caixa de Balears, 'La Caixa' Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, Banco de Crédito Balear, Banca March o Banco Bilbao Vizcaya.

3. De no hacerlo así, se instará su cobro por la vía ejecutiva de apremio, aplicándose el recargo correspondiente de conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Recaudación.

**El conseller de Treball i Formació,**  
Cristóbal Huguet Sintes

Palma, 20 de novembre de 2006

— o —

## CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO

Num. 22110

*Resolución de la Gerencia del Hospital Universitario Son Dureta – Servei de Salut de les Illes Balears – por la que se convoca el concurso abierto de suministros CA6009/06 'Adquisición de 3 incubadoras de cuidados intensivos y 1 incubadora cuna térmica para neonatología del Hospital.*

1.-Entidad adjudicadora:

a) Organismo: Servei de Salut de les Illes Balears

b) Dependencia que tramita el expediente: Hospital Universitario Son Dureta

c) Número de expediente: CA 600906

2.-Objeto del contrato

a) Descripción del objeto: 3 incubadoras de cuidados intensivos y 1 incubadora cuna térmica para neonatología.

b) Lugar de ejecución: Hospital Universitario Son Dureta

c) Plazo de ejecución: inmediato

3.-Procedimiento y forma de adjudicación:

a) Tramitación: urgente

b) Procedimiento: abierto

c) Forma: concurso

4.- Presupuesto base de licitación: 67.000,00 euros

5.- Garantía Provisional: no procede

6.-Obtención de documentación e información:

Entidad: Hospital Universitario Son Dureta

Domicilio: calle Andrea Doria nº 55

Localidad y código postal: Palma de Mallorca 07014

Teléfono: 971 17 50 85

Fax : 971 17 54 97

Página web: www.ibsalutcompra.com

Fecha límite de obtención de documentos e información: hasta el último día de presentación de ofertas.

7.- Presentación de las ofertas:

a) Fecha límite de presentación: 8 días naturales a partir del siguiente a su publicación en el BOIB a las 15 horas.

b) Documentación a presentar: la detallada en el Pliego de Cláusulas Administrativas y técnicas.

c) Lugar de presentación: Hospital Universitario Son Dureta. Registro General. Calle Andrea Doria nº 55, 07014 Palma de Mallorca

8.- Apertura de ofertas económicas: a determinar.

9.- Gastos anuncios: A cargo de los adjudicatarios, conforme al pliego de cláusulas administrativas particulares.

**El Director Gerente Hospital Universitario Son Dureta,**  
Carlos Ricci Voltas

Palma, 1 de diciembre de 2006

— o —

## Secció II - Consells Insulars

### Mallorca

Num. 21449

*Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de la modificació puntual núm.1 de les NNSS de Sa Pobla, relativa a la modificació de diversos articles.*

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

'Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual número 1 de les NNSS del municipi de Sa Pobla, relativa a la modificació de diversos articles per tal d'adaptar-los a les necessitats del municipi i a una millor regulació de l'activitat edificadora i d'interpretació, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió acorda aprovar definitivament l'expressada modificació puntual, tot subjectant-la a les següents prescripcions:

- En tant no es doni compliment a la norma 7.5 del Pla Territorial de Mallorca i per part del planejament municipal es fixi un índex d'ús residencial per a la zona de casc antic, la superfície mínima construïda per habitatge definida a l'article 2.1.4, fixada en 60m2 en caràcter excepcional per aquesta zona, serà de 80m2, en aplicació de la Disposició Transitòria Sisena del Pla Territorial de Mallorca.

- A la matriu d'ordenació d'usos de sòl rústic continguda a l'article 2.5.4 de les NNSS la casella corresponent a l'ús d'habitatge unifamiliar per a la zona ANEI queda substituïda per un 3 (ús prohibit).'

Es publica la normativa urbanística relativa a la modificació puntual, i així mateix el Text Refós.

Normes urbanístiques

Títol 1 – Disposicions de caràcter general

Capítol 1 – Definició i abast

Art. 1.1.1.- Objecte.

L'objecte d'aquestes Normes Subsidiàries d'Ordenació, en endavant NS, és l'ordenació urbanística de tot el terme municipal de sa Pobla (Mallorca).

Art. 1.1.2.- Vigència.

La vigència serà indefinida, d'acord amb el que estableix l'art. 70.4. de la Llei del Sòl i Ordenació Urbana (RD 1346/1976) en relació amb l'art. 45 de la mateixa Llei.

Art. 1.1.3.- Obligatorietat.

Les Normes Subsidiàries i els Plans i Projectes que les desenvolupen obliguen o vinculen de la mateixa manera a qualsevol persona física o jurídica, pública o privada, al compliment estricte dels termes i determinacions, compliment que serà exigible per qualsevol, mitjançant l'exercici de l'acció pública.

Art. 1.1.4. Normes d'interpretació.

Les determinacions de les presents Normes Subsidiàries s'interpretaran d'acord amb els criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules i definicions, i en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment l'esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què s'han d'aplicar.

Si es produïssin contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escales, es consideraran els que indiquin major escala (menor divisor). Si hi hagués contradiccions entre amidaments sobre plànol i sobre la realitat, prevaldran aquests darrers. I si es produïssin entre determinacions de superfícies fixes i de coeficients i percentatges prevaldran aquests darrers en la seva aplicació a la realitat concreta.

Si hi hagués contradiccions entre les propostes explícites contingudes en els Plànols d'Ordenació i Normes Urbanístiques (de caràcter regulador), i les propostes o suggeriments dels Plànols d'Informació i la Memòria (de caràcter més informatiu o justificatiu) es considera que prevalen les primeres sobre les segones.

Capítol 2 – Desenvolupament de les normes subsidiàries

Art. 1.2.1.- Revisió.

La revisió d'aquestes NS o la seva substitució per un Pla General procedirà quan es donin alguna de les circumstàncies següents:

- L'aprovació d'alguna disposició legal o reglamentària que ho obligui.
- El transcurs de vuit (8) anys des de l'aprovació definitiva.
- L'elecció d'un model territorial o estructura general diferents dels previstos en les NS.
- L'aparició de circumstàncies exògenes sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació prevista.
- Previsible esgotament de la capacitat d'assentament prevista.
- Suma o acumulació de modificacions puntuals que amenacin de desvirtuar el model territorial adoptat o algun dels seus elements estructurals.

Art. 1.2.2.- Modificacions puntuals.

Es consideraran modificacions puntuals de les presents Normes Subsidiàries les variacions o alteracions d'algun o alguns dels elements o determinacions que no afectin l'estructura general del territori municipal ni els elements o determinacions estructurants.

Art. 1.2.3. Òrgan actuant per al desenvolupament de les NS.

El desenvolupament i execució de les Normes Subsidiàries correspon a l'Ajuntament de sa Pobla, sense perjudici de la participació dels particulars, els quals podran col·laborar en la formulació dels instruments de planejament necessaris per al desenvolupament del contingut d'aquestes Normes així com col·laborar-ne en la gestió o execució, tal i com s'assenyala en les presents, i d'acord amb el que s'estableix a la legislació urbanística vigent.

Art. 1.2.4.- Instruments d'ordenació

1.2.4.1.- Classes

En funció de la seva capacitat per qualificar el sòl o simplement detallar i precisar les determinacions de les Normes Subsidiàries o de les figures que les desenvolupen, els instruments d'ordenació poden classificar-se en dos grups:

1. Figures de planejament:

-Plans Parcial.

-Plans Especials.

2. Figures complementàries:

-Estudis de Detall.

-Normes de Protecció.

-Ordenances Especials.

1.2.4.2.- Plans Parcial.

Els plans parcial d'Ordenació es formularan d'acord amb el que determina la legislació urbanística aplicable i no podran modificar de cap manera les determinacions que sobre els mateixos plans es preveuen en aquestes NS.

Les determinacions dels plans parcial tindran la precisió suficient com per permetre'n l'execució sense necessitat de formular cap altre instrument de planejament.

Els plans parcial, desenvoluparan els sectors definits per aquestes NS, contindran, si escau, la divisió en polígons per la seva execució i determinaran el sistema d'actuació.

Cada pla parcial definirà un pla d'etapes que no podrà fixar un termini superior a cinc (5) anys per a la realització de la urbanització.

1.2.4.3.- Plans especials.

Podran formular-se plans especials amb qualsevol de les finalitats establertes a la legislació urbanística.

Aquests plans es formularan i tramitaran d'acord amb la legislació aplicable i no podran modificar, de cap manera, les determinacions d'aquestes NS.

Inicialment, no es preveu la formulació de cap Pla Especial específic, tret dels prescrits a la LEN pels ANEI.

1.2.4.4.- Estudis de detall.

Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions fonamentals de les NS, o dels plans parcial, segons sigui el cas, i les limitacions que per a aquests estudis estableixi la legislació vigent.

A efectes de l'aplicació d'això anterior, s'entendran per determinacions fonamentals l'edificabilitat, volum i usos que configuren l'aprofitament urbanístic de la zona objecte de l'Estudi.

1.2.4.5.- Ordenances especials.

Fa referència a les disposicions que regulen aspectes determinats relacio-

nats amb l'aplicació del planejament, usos del sòl, activitats, les obres i els edificis, i que l'Ajuntament dicti en l'exercici de les competències que la legislació li atorga i que regulen els aspectes no previstos en les presents Normes Urbanístiques.

Art. 1.2.5. Instruments de gestió.

1.2.5.1.- Elecció dels Sistemes d'Actuació

1. Els instruments de planejament que es redactin en desenvolupament de les Normes Subsidiàries determinaran expressament el sistema o sistemes d'actuació per a la seva execució d'entre els previstos a la legislació urbanística: compensació, cooperació o expropiació.

2. L'elecció haurà d'adoptar-se prèvia justificació que el sistema o sistemes escollits són els més convenients per a assegurar l'execució del planejament en els termes i condicions assenyalats, i es tindran en compte les específiques característiques de cada polígon, tals com:

- Estructura de la propietat i dels usos existents.
- Necessitats col·lectives i de dotació del sector i les de població.
- Mitjans econòmics i financers disponibles i tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons el que s'ha previst a l'article 54 del Reglament de Planejament.

3. Els Plans Parcial d'iniciativa privada s'executaran primordialment pel sistema de Compensació, tret d'aquells casos en què a causa de la dificultat o complexitat s'estableixi qualsevol altre sistema d'acord amb l'Administració Municipal.

4. El sistema d'actuació de les unitats delimitades en aquestes NS serà l'assenyalat a la fitxa corresponent.

5. Les Unitats d'Actuació no definides en aquestes Normes es desplegaran pel Sistema d'Actuació que es determini en el moment de la seva delimitació, tenint en compte que les actuacions d'iniciativa privada es desplegaran preferentment pel sistema de Compensació, tret que l'Administració mitjançant resolució justificada fixi un altre sistema.

1.2.5.2.- Unitats d'actuació

En el sòl classificat com URBÀ, i amb l'objecte de desenvolupar les previsions de les NS, es delimiten les següents unitats d'actuació: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5 i UA-6, totes elles en el nucli urbà de sa Pobla.

1.2.5.3. Expropiacions

L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme s'adoptarà per al compliment d'alguna d'aquestes finalitats:

1. Per a l'execució en sòl urbà dels Sistemes Generals, així com dotacions locals no incloses en unitats d'execució quan no s'obtinguin per transferències d'aprofitament; per a l'obtenció anticipada del sòl destinat a Sistemes Generals en Sòl Urbanitzable; per a la constitució o ampliació del Patrimoni Municipal del Sòl o altres patrimoni públics de sòl, i per a l'obtenció de terrenys destinats en el planejament a la construcció d'habitatges de protecció oficial, o altre règim de protecció pública, així com a altres usos declarats expressament d'interès social.

El cost de les expropiacions podrà ser repercutit en els propietaris que resultin especialment beneficiats, mitjançant la imposició de contribucions especials.

2. Per a la urbanització de Polígons o Unitats d'Actuació completes, mitjançant l'aplicació del Sistema d'Expropiació, per a l'execució de les Normes Subsidiàries o dels Plans que el desenvolupin.

1.2.5.4. Projecte de Reparcel·lació

Els Projectes de Reparcel·lació constaran de la documentació a què es refereixen els arts. 82,83 i 84 del Reglament de Gestió o Norma que el substitueixi.

Els plànols de delimitació de les finques afectades i de les finques resultants adjudicades es grafiaran a escala 1:500, i s'hi hauran, en qualsevol cas, de reflectir la localització de l'actuació sobre cartografia oficial de les presents Normes Subsidiàries.

1.2.5.5. Projecte de Compensació

Els Projectes de Compensació contindran les determinacions de l'Article 172 del Reglament de Gestió, i s'hauran d'incorporar al projecte els plànols de delimitació de les finques afectades i de les finques resultants adjudicades, a escala 1:500, així com les Cèdules Urbanístiques de les parcel·les resultants, amb la seva superfície, ús i aprofitament.

Complementàriament a això anterior s'haurà de reflectir la localització de l'actuació sobre cartografia (a escala 1:2000) de les presents Normes Subsidiàries.

1.2.5.6. Projecte d'Expropiació. Els Projectes d'Expropiació forçosa per a l'execució dels Sistemes Generals i per a les actuacions aïllades en Sòl Urbà, s'ajustaran al que es disposa a la Llei d'Expropiació Forçosa i a allò regulat en els Articles 197 i 198 del Reglament de Gestió o Norma que el substitueixi.

1.2.5.7. Projecte de Parcel·lació

La parcel·lació, segregació o divisió material de terrenys, requerirà la redacció d'un Projecte de Parcel·lació, tret que ja fos contingut en un Projecte de Reparcel·lació o de Compensació.

El contingut serà el següent:

-Memòria d'Informació justificativa de la finalitat de la parcel·lació.

-Documentació acreditativa de la titularitat dels terrenys.

-Plànol, sobre cartografia oficial, de les Normes Subsidiàries, de delimitació de la finca matriu i de la finca segregada o de les finques resultants de la parcel·lació. En sòl rústic, la finca matriu vindrà definida a escala 1:5000 o més detallada, i la finca o parcel·les segregades a escala 1:2000. En Sòl Urbà la finca matriu es definirà a escala 1:1000 i en sòl urbanitzable a escala 1:2000 o més detallada; en ambdós casos, les parcel·les resultants es definiran a escala 1:500.

Art. 1.2.6.- Instruments d'Execució

1.2.6.1.- Projecte d'Urbanització

Els Projectes d'Urbanització contindran les determinacions fixades en la legislació vigent.

El Projecte tècnic comprendrà com a mínim els següents documents:

- Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials projectats, la seva disposició i condicions.

- Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà, sobre cartografia oficial de les NS.

- Plànol topogràfic, amb corba de nivell, amb equidistàncies d'un (1) metre, en el qual s'haurà d'indicar l'edificació i arbrat existents.

- Plànols de perfils dels terrenys.

- Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.

- Pressuposts separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general.

- Plec de condicions, economicofacultatiu generals i particulars, que regirà l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

El projecte tindrà el grau de definició suficient perquè les obres puguin ser correctament executades per un tècnic distint del redactor.

1.2.6.2.- Projectes d'edificació.

La petició de llicència sobre obres majors s'haurà d'acompanyar amb el projecte, subscrit per un facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional i pel sol·licitant de la llicència, nomenament de tècnic de grau superior i mitjà que les hagin de dirigir i de l'empresa constructora. Els projectes constaran de:

Memòria que descriu i justifiqui l'obra i n'aporti els documents i les dades que no puguin representar-se numèricament o gràficament als plànols.

Plànol d'emplaçament general a escala 1:1000, damunt cartografia oficial de les NS. En aquest plànol s'indicarà l'orientació del solar o parcel·la, i la situació en relació amb les dues vies públiques més pròximes, o amb el punt quilomètric si limita amb carretera.

Plànol de situació de les obres dins el solar, amb acotament de les distàncies de l'obra als eixos de les vies públiques amb què limiti, de les amplades de les vies i de les distàncies des del contorn de l'edificació als eixos de les parets mitgeres i als paraments exteriors de les parets de façana o de tancament.

Plànol de plantes i de totes les façanes a escala 1:50 o 1:100 o excepcionalment 1:200 si les mides del dibuix ho exigissin, amb les seccions necessàries per a una completa determinació.

Pressupost de l'obra.

1.2.6.3.- Projectes d'instal·lació o activitat.

S'entén per Projecte d'activitats i/o d'instal·lacions aquells documents tècnics que vénen a definir totalment o parcialment l'organització de les instal·lacions i els elements mecànics necessaris en un local per a possibilitar-hi l'ús i desenvolupament d'una determinada activitat.

El seu contingut està regulat en el Reglament d'Activitats Classificades, aprovat pel Decret 18/1996, del 8 de febrer.

Capítol 3. Llicències

Art. 1.3.1. Actes subjectes a llicència.

Estan subjectes a llicència municipal tots aquells actes als quals es refereix l'article 2 de la Llei 10/90, de Disciplina Urbanística, que es realitzin en el terme municipal.

L'obligació d'obtenir prèvia llicència municipal afecta, així mateix, a les obres o activitats subjectes a una altra classe d'autoritzacions o concessions administratives que resultin de l'aplicació de normativa específica. En aquests casos, no podrà concedir-se la llicència municipal si prèviament no s'ha aportat, per part de la persona interessada, document acreditatiu de l'obtenció de dita autorització o concessió.

Art. 1.3.2. Actes originats en altres Administracions Públiques.

Els actes determinats per l'article anterior que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, hauran d'obtenir igualment la llicència municipal.

En cas d'urgència o excepcional interès, es tindrà en compte allò que disposa a l'efecte la legislació vigent.

Art. 1.3.3. Contingut de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran d'acord amb el que preveu la legislació vigent, tant urbanística com de Règim Local i allò regulat en aquestes Normes Subsidiàries.

2. La regulació general establerta per aquestes Normes urbanístiques respecte de les edificacions i els usos s'entendran incloses en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència.

3. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això pot evitar-ne la denegació. La condició imposada, un cop hagi pres fermesa, serà exigible igualment que el propi contingut de la llicència. En cap supòsit es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació de planejament derivat o d'un projecte de Reparcel·lació o Compensació.

4. No podran concedir-se llicències d'obra, ni d'instal·lació ni d'obertura, ni declaracions d'interès general, ni de qualsevol altra classe, en terrenys i edificacions resultants de parcel·lacions il·legals.

Art. 1.3.4. Requisits de les sol·licituds de llicències

1. Tota sol·licitud de llicència requerirà la presentació d'instància, en la qual s'especificarà amb claredat i precisió l'objecte pel qual se sol·licita, i es determinarà l'emplaçament, les característiques de les obres, activitats o actes a executar i l'ús o finalitat a què es destinaran les obres, instal·lacions i/o edificis resultants de la llicència.

La sol·licitud es presentarà per triplicat i s'acompanyarà de la documentació que resulti exigible segons la naturalesa de l'acte per al qual se sol·licita llicència i que s'especifica en els articles següents. Quan entre aquesta documentació sigui exigible un projecte tècnic subscrit per un facultatiu competent, aquest projecte haurà de venir visat pel corresponent col·legi professional.

2. Com s'ha assenyalat abans, quan, per la naturalesa de l'acte per al qual se sol·licita llicència, sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autorització d'altres esferes de l'Administració, s'haurà d'acompanyar la sol·licitud amb el document o documents acreditatius de la seva concessió.

L'Administració Municipal podrà requerir del sol·licitant la presentació del projecte autoritzat per les altres Administracions, a fi de comprovar-ne l'adequació del projecte per al qual se sol·licita llicència municipal.

Art. 1.3.5. Requisits del projecte tècnic.

Els projectes tècnics en base als quals se sol·licita llicència, tindran el contingut que disposa l'article 6 de la Llei 10/90, de Disciplina Urbanística i el que aquestes Normes determinin en cada cas específic.

Tota la documentació es presentarà encapçalada i s'ajustarà a la norma UNE 1027 que defineix el format i el plegat per a arxivadors A-4. Les mides dels expedients plegats seran de 210x297 mm. Tots els documents es presentaran amb la claredat de dibuix i exactitud indispensable en aquests treballs.

La documentació prevista es presentarà per triplicat. L'Ajuntament podrà requerir el peticionari perquè presenti altres exemplars per traslladar-los als organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol aspecte de la petició de llicència formalitzada.

Art. 1.3.6. Procediment del tràmit de les llicències.

1. El procediment per tramitar les sol·licituds de llicència serà l'establert per la Llei 10/90 de Disciplina Urbanística i el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

2. Un cop s'hagi aprovat l'atorgament, es notificarà a la persona interessada de conformitat a les previsions de la Llei 30/1992 de procediment administratiu comú.

3. Satisfeta la taxa, s'entendrà vigent la llicència de conformitat amb el que disposa l'article 9.3 de l'esmentat Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

Art. 1.3.7.- Documentació a l'obra.

Els documents que acreditin la concessió de llicència conformement amb la norma superior, estaran sempre en el lloc on les obres es duguin a terme i seran exhibits a l'autoritat municipal o als agents delegats, quan els demanin.

Art. 1.3.8.- Caducitat de llicències.

Les llicències d'obres caducaran:

Per desistiment del sol·licitant, formulat en escrit dirigit al batle, sempre que no hi hagi altres interessats o que l'interès general no suporti la conservació de la llicència.

Per no haver començat les obres en el terme de sis mesos, comptats a partir de la data en què va ser comunicada la llicència al peticionari.

Per haver transcorregut el termini d'execució fixat a la llicència o pròrrogues.

La llicència advertirà explícitament d'aquestes circumstàncies.

La caducitat exigeix, en tots els casos, la introducció del procediment amb audiència a la persona interessada.

Art. 1.3.9.- Seguretat de la construcció.

Tots els materials usats a les obres seran de bona qualitat i exempts de defectes visibles; tindran una resistència adequada als esforços a què hagin de ser sotmesos, s'hauran de mantenir en bon estat de conservació i seran substituïts quan deixin de satisfer aquests requisits.

Tot edifici en construcció i tot aquell en què es realitzin obres d'ampliació o reforma, hauran de reunir, en tot moment, i amb subjecció a les disposicions legals, les condicions de solidesa adequades, sota la responsabilitat de les persones que tinguin a càrrec seu la direcció tècnica dels treballs i obres que realitzin, així com del constructor o empresa que tingui, a càrrec seu, la realització

d'aquests treballs i obres. A les obres menors que, per la seva índole, no requereixin direcció tècnica, aquesta responsabilitat recaurà exclusivament sobre el constructor o empresa que les executin.

Si les obres es realitzen tot afectant la façana de la propietat o es produeixen excavacions confrontants amb via pública o el seu subsòl i a una altura superior a tres metres part damunt de la rasant del vial, s'hauran de protegir amb una tanca resistent i d'aspecte decorós, situada a distància no superior a dos metres de façana i d'una altura mínima de dos metres.

Si les obres es realitzen a plantes pisos o cobertes que afecten la façana de l'edifici, la protecció haurà de ser voladissa, a partir de tres metres d'alçada sobre el punt més alt de la rasant de la vorera, amb volada que, en cap cas, estigui a menys de quatre metres d'altura de la rasant de la calçada i amb pendent cap a l'interior de l'edifici, de manera que pugui resistir l'impacte dels materials o d'eines que hi puguin caure. Des de l'extrem de la volada fins al punt més alt de l'obra es col·locarà una xarxa protectora que no es retirarà fins que no s'acabin les obres de la façana. Igual protecció s'haurà de preveure en treballs de parets mitgeres.

Art. 1.3.10.- Construcció de voreres i passos d'entrada de vehicles.

La construcció de la vorera confrontant amb la façana d'un immoble és obligació de la propietat, sempre que limiti amb via pública en què estigui prevista la construcció o existència de voreres. Aquesta obligació comprèn no només la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada.

No es podrà estendre la certificació municipal de final d'obres que autoritzi l'ús de l'immoble, sense que abans s'hagi construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

Els passos per entrada de vehicles a edificis o solars, per damunt de les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera en la forma establerta al Reglament per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques (Decret 96/1994).

Es prohibeix expressament omplir, de manera permanent, de formigó o altre material, el reguerot de la calçada, en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la vorada i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües per mitjà de tubs o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles existents i no realitzats en forma reglamentària s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades al paràgraf 1 d'aquest article.

Art. 1.3.11.- Conclusió de les obres i inspecció final.

El titular de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, l'acabament de les obres; hi adjuntarà certificació de la direcció tècnica i en sol·licitarà la comprovació final i l'expedició de certificació municipal d'acabament.

Un cop rebuda la comunicació a què fa referència la norma anterior, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final, l'efectuaran i n'emetran informe on faran constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la llicència atorgada i si, en la construcció, s'ha tingut en compte els restants aspectes previstos a les presents ordenances i si s'han reparat els danys i perjudicis causats a la via pública i si està construïda la vorera davant l'edifici de què es tracti.

Art. 1.3.12.- Llicències d'edificació per obra major.

Tindran la consideració d'obra major les definides a la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística..

S'exigirà la presentació d'un Projecte d'Edificació subscrit i visat per un tècnic competent, ajustat a les Normes Generals de l'Edificació d'aquest document i a les Ordenances específiques que afectin la parcel·la.

Les llicències d'edificació d'obra major no es podran concedir mentre no es compleixin els següents requisits:

1. Que la parcel·la corresponent reuneixi les condicions que assenyalen aquestes Normes, perquè pugui ser edificada.

2. Que s'hagi concedit prèviament llicència de parcel·lació o alineació oficial en les zones que així ho exigeixin les Ordenances o Normes Particulars.

Art.1.3.13. Llicències d'edificació per a obra menor.

Tindran la consideració d'obra menor les definides a la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística..

Qualsevol obra menor s'haurà d'ajustar a les condicions de volum i d'estètica assenyalades en aquestes Normes Urbanístiques.

Per a la sol·licitud d'aquestes obres no serà necessària la presentació de projecte tècnic. Així i tot la instància s'haurà d'acompanyar de:

1. Plànols de situació de l'obra sobre cartografia oficial de les NS.

2. Croquis acotat d'allò que es pretén realitzar en la part posterior de la sol·licitud (perfectament interpretable, indicant la situació de les obres dins de l'edificació i de la parcel·la). Quan per la classe d'obra sigui necessari, l'Ajuntament podrà exigir la presentació de plànols acotats de planta, secció i alçat d'allò que es vol fer, amb plànols annexos a la sol·licitud en què es reflecteixi perfectament la part construïda actualment i el compliment de les condicions de volum, estètiques, etc., que s'assenyalin en aquestes Normes Urbanístiques per a allò que s'ha projectat.

3. Relació de materials d'acabament que es vagin a utilitzar.

4. Pressupost real de l'obra.

Art.1.3.14. Llicències d'activitats.

S'estarà, pel que fa al règim jurídic i procediment d'atorgament, a la Llei 8/1995, de 30 de març, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22 d'abril de 1995) d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com a la normativa de desenvolupament que es dicti.

Art. 1.3.15. Llicències d'ocupació i ús.

1. Per a l'ocupació, ús i explotació de tota classe d'edificacions, obres i instal·lacions serà necessària l'obtenció de llicència municipal.

S'haurà d'obtenir llicència per al primer ús i ocupació, tant en els casos d'obra nova com en els supòsits que impliquin l'alteració, transformació, modificació, ampliació o reparació d'edificis, instal·lacions, locals o dependències i en els supòsits de canvi de titularitat o modificació dels subjectes beneficiaris de la corresponent llicència d'ocupació i ús.

2. No podrà atorgar-se aquesta llicència en el supòsit que l'edifici no s'ajusti a les obres en el seu dia autoritzades.

3. La llicència de primera utilització o de modificació objectiva de l'ús, és imprescindible per al subministrament de qualsevol servei: aigua potable, electricitat, telefonia, etc., etc.

4. La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la d'instal·lació i obertura de les activitats industrials o mercantils.

5. Per a l'obtenció d'aquesta llicència serà requisit previ la presentació del certificat de final d'obra.

Art. 1.3.16. Llicència de modificació d'ús.

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o de reforma, es presentaran els documents següents:

a) Memòria justificativa i detallada del nou ús, amb indicació de la normativa que resulti d'aplicació. Quan l'ús comporti l'exercici d'activitats industrials, serà necessari consignar, a més, la categoria i situació de les activitats esmentades.

b) Hauran d'acompanyar-se, a més, plànols d'emplaçament i de definició de l'ús que es proposa.

c) Certificació expedida per facultatiu competent que acrediti que l'edifici és apte al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.

2. Quan la sol·licitud de llicència per a la modificació de l'ús d'un edifici comporti la realització d'obres d'ampliació o reforma, serà necessari, a més, complir les prescripcions establertes per al tipus d'obres de què es tracti.

Art.1.3.17. Cèdula Urbanística i Alineació Oficial.

La cèdula urbanística és el document escrit que, expedit per l'Ajuntament, informa sobre el règim urbanístic aplicable a una finca o sector. Qualsevol administrat tindrà dret que l'Ajuntament li lliuri la cèdula en el termini d'un mes a comptar des de la sol·licitud.

L'Ajuntament podrà exigir, en la concessió de llicències de parcel·lació, la presentació, juntament al projecte de parcel·lació, de les cèdules urbanístiques de cada parcel·la. Un cop s'hagi concedit la llicència de parcel·lació, l'Ajuntament podrà expedir-ne còpia, prèvia sol·licitud dels particulars.

L'alineació oficial es podrà sol·licitar a efectes de delimitació, parcel·lació, reparcel·lació o edificació, i tindrà per objecte que l'Ajuntament, a través dels seus serveis tècnics, assenyalï les alineacions oficials de les parcel·les.

La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol de situació a escala 1:1000 i un plànol de solar, a escala mínima 1:500, amb totes les cotes necessàries per determinar-ne la forma, superfície i situació respecte de les vies públiques i finques confrontants, amb acotament de les amplàries actuals del carrer i les rasants, i també s'hi hauran de reflectir els antecedents i servituds que concorrin a la parcel·la, així com les servituds urbanístiques amb què compta.

En cas de trobar la informació aportada en la sol·licitud conforme a la realitat, el tècnic municipal reflectirà l'alineació damunt aquests plànols i se sotmetrà a l'aprovació de l'Ajuntament.

En cas d'haver-hi disconformitat, entre aqueixa informació i la realitat, es notificarà al sol·licitant perquè modifiqui la sol·licitud conformement amb la realitat fàctica i jurídica.

Art. 1.3.18. Ordres d'Execució i suspensió

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

2. L'incompliment de les normes d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedeix per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec a les persones obligades en allò que no excedeixi del límit dels seus deures.

Els fets es podran denunciar, a més, a la jurisdicció penal quan l'incom-

pliment pogués ser constituït de delictes o falta.

3. L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix haurà de fixar el termini per al compliment voluntari d'allò ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.

4. L'incompliment de les ordres de suspensió de les obres implicarà per part de l'Ajuntament l'adopció de les mesures necessàries que garanteixin la total interrupció de l'activitat, per a la qual cosa podrà ordenar la retirada dels materials preparats per a ser utilitzats a l'obra, així com la maquinària, i procedir-ne a la retirada en cas de no fer-ho la persona interessada, o precintat-li i impedir-ne definitivament els usos.

Títol 2 – Règim del sòl

Capítol 1 – Règim general

Art. 2.1.1.- Règim urbanístic.

Les NS defineixen el règim urbanístic del sòl a través de:

a) La classificació del sòl.

b) La qualificació urbanística d'aquest sòl, amb la divisió en zones i sistemes.

Art.2.1.2. Classificació del sòl.

1. El territori ordenat per aquestes NS es classificarà, a efectes del seu règim jurídic, en urbà, urbanitzable i rústic. A cada classe de sòl, hi serà d'aplicació el règim urbanístic que estableix la legislació vigent.

2. El sòl urbà comprèn les àrees ocupades per al desenvolupament urbà i aquelles altres que, per execució de les Normes, arribin a adquirir aquesta situació.

La seva delimitació queda fixada en els plànols d'ordenació i el seu règim particular es recull en el Capítol 3 d'aquest Títol.

3. El sòl rústic és aquell que les Normes mantenen aliè a qualsevol destinació urbana en favor del seu valor agrícola, forestal o natural.

La seva delimitació queda fixada en el plànol d'ordenació corresponent i el seu règim particular es recull en el Capítol 5 d'aquest Títol.

4. El Sòl urbanitzable comprèn les àrees que per execució i desenvolupament de les Normes Subsidiàries poden ser ocupades mentre el planejament aprovat sigui vigent.

La seva delimitació queda fixada en els plànols d'ordenació i el seu règim particular es recull en el Capítol 4 d'aquest Títol.

Art. 2.1.3.- Sistemes.

Els sistemes, els constitueixen els elements fonamentals de l'ordenació del territori al servei d'un àmbit determinat, conformement al model de desenvolupament establert per les NS.

Sistemes generals són aquells que pertanyen a l'estructura general i orgànica del municipi, en el plànol del qual queden reflectits, o són d'àmbit supramunicipal.

Sistemes locals són aquells al servei d'àmbits més reduïts als que es vinculen, ja sigui en Unitat d'Actuació, ja sigui en sectors a desenvolupar per Plans Parcials.

Art. 2.1.4.- Índexs d'intensitat d'ús.

En compliment d'allò que preveu el Decret regulador de les capacitats de població, es fixen els següents índexs d'intensitat d'ús residencial a les zones en què aquest ús es permet:

Nucli antic:

No s'hi fixa índex.

Intensiva 1:

No s'hi fixa índex.

Intensiva 2:

1 habitatge/100 m<sup>2</sup> de solar o fracció superior a 50

1 plaça hotelera/60 m<sup>2</sup> de solar o fracció superior a 30

Extensiva 1:

1 habitatge/800 m<sup>2</sup> de solar o fracció superior a 400 amb un màxim de dos habitatges per solar.

Extensiva 2:

1 habitatge/350 m<sup>2</sup> de solar o fracció superior a 175

Sense perjudici del índexs anteriors, a totes les zones s'exigeix una superfície mínima del habitatge de 80 m<sup>2</sup> construïts, excepte en casc antic, que serà de 60 m<sup>2</sup>.

Capítol 2. – Règim de l'edificació.

Art. 2.2.1.- Edificis o instal·lacions que s'ajusten a les condicions de la present normativa.

Són aquelles que s'ajusten, pel que fa a usos i edificació, a les determinacions establertes per a cada zona, en aquestes Normes.

En aquests supòsits serà possible qualsevol actuació d'ampliació, reforma i rehabilitació, la qual s'haurà de sol·licitar com a llicència d'obres segons es detalla per a cada classe de sòl.

Art.2.2.2.- Edificacions o instal·lacions que quedin fora d'ordenació.

1.- Queden qualificats com fora d'ordenació, els edificis i les

instal·lacions definides als articles 1 i 2 de la llei 8/1988.

2- En compliment d'allò prescrit a l'art. 1.1 de l'esmentada Llei, en els corresponents plànols d'ordenació es garfien expressament els edificis que queden qualificats com a 'fora d'ordenació' en virtut de l'ordenació continguda a les NS., (article 1 de la llei), restant sense identificar expressament les de l'article 2.

3.- El règim d'edificació per a les edificacions anteriors serà el contemplat als articles 1 i 2 de la mateixa llei 8 / 1988.

Art. 2.2.3.- Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent, disconformes amb les NS

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

Situació 1ª.

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

En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici fins a un 10% de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície major de l'amplada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

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

Situació 2ª.

Que sense excedir de l'edificabilitat en el solar, incompleix algun altre paràmetre de zona, o bé a l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu d'1 m. Podrà fer reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i podrà realitzar ampliacions fins arribar al 80% de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona, si bé als casos als quals a l'edificació no existeixi el xamfrà preceptiu d'1 m, a les obres d'ampliació no s'haurà de preveure aquest.

També s'autoritzaran les obres permeses a la regulació de la situació 1ª i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona.

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

2. En els edificis existents situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatsges permesats serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable restant a la resta d'usos compatibles en les ordenances.

Art. 2.2.4.- Construccions i instal·lacions de caràcter provisional

Amb independència de la classificació de sòl podran executar-se en el terme municipal aquelles obres de caràcter provisional a què es refereix la legislació vigent, les quals s'hauran de demolir quan així ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització i en les condicions previstes en la mateixa autorització.

Capítol 3 - Règim del sòl urbà

Art.2.3.1.- Definició.

Constitueixen el Sòl Urbà els terrenys que, tot ajustant-se a la definició de la Llei del Sòl, es delimiten com a tals en el plànol general de classificació del sòl i se'n detalla la qualificació i ordenació en els plànols corresponents als nuclis de sa Pobla, Crestatx, s'Obac i Son Toni.

Art. 2.3.2.- Unitats d'actuació.

En el sòl urbà de sa Pobla es delimiten sis (6) unitats d'actuació, grafades en els plànols d'ordenació del sòl urbà. El desenvolupament de les NS dins de cada àmbit es realitzarà mitjançant els instruments de gestió i d'execució pertinents, d'acord amb les fitxes que figuren com annex a la Memòria.

Art.2.3.3.- Dret a edificar.

Sense perjudici de les restants condicions establertes en aquestes Normes per al Sòl Urbà i en les determinacions de la legislació urbanística vigent, el dret a edificar només es podrà exercir quan els terrenys hagin adquirit la condició de solar, per a la qual cosa han de comptar com a mínim amb els següents serveis:

-Accés de vianants i accés rodat pavimentat a la via en què la parcel·la fa front i en tota la longitud del front.

-Abastament d'aigua potable.

-Evacuació d'aigües residuals.

-Subministrament d'energia elèctrica.

-Enllumenat públic.

Tots aquests serveis amb les condicions mínimes establertes en les Normes Generals d'Urbanització del títol III i en situació de prestar servei per estar connectades suficientment, si escau, amb les xarxes corresponents.

Art.2.3.4. Urbanització i edificació simultànies.

Podrà autoritzar-se en els termes assenyalats per la legislació vigent.

Capítol 4 – Règim del sòl urbanitzable.

## Art. 2.4.1.- Definició.

Constitueixen el sòl urbanitzable aquells terrenys que aquestes NS classifiquen com a tals per entendre que són aptes per a contenir el previsible creixement urbà del Municipi.

La seva delimitació ve grafiada en el plànol de classificació del sòl.

## Art. 2.4.2.- Classes. Sectors.

Amb caràcter general, el sòl urbanitzable es classifica en:

-Sòl urbanitzable en règim general.

-Sòl urbanitzable en règim transitori.

El primer correspon a sectors de sòl urbanitzable que no n'han iniciat encara la tramitació, mentre que el segon correspon a sectors amb pla parcial en tramitació (aprovació inicial com a mínim) o en execució sense haver obtingut encara la consideració de sòl urbà.

En règim transitori es classifiquen dos sectors: S-1 i S-2, ambdós de serveis.

En règim general es classifiquen quatre (4) sectors: S-3, S-4 i S-5 de serveis.

Les fitxes d'aquests sectors s'incorporen com annex a la Memòria.

## Art. 2.4.3.- Desenvolupament.

L'execució de cada sector s'efectuarà pel sistema d'actuació prevista a la seva fitxa.

Els Plans Parcial de desenvolupament abraçaran la totalitat de l'àmbit de cadascun dels sectors, encara que en podran preveure la subdivisió en polígons per a l'execució.

## Capítol 5 – Règim del sol rústic.

## Art. 2.5.1.- Definició.

Constitueixen el Sòl Rústic aquells terrenys del terme municipal que, pels seus valors d'ordre ecològic, paisatgístic o agrari, o per no ser necessaris per a usos urbans, són exclosos del desenvolupament urbà per les Normes Subsidiàries, essent objecte de mesures tendents a evitar-ne la degradació i a potenciar i regenerar les condicions dels aprofitaments propis. Els terrenys que el constitueixen es delimiten en el plànol de Planejament núm. 2 i es qualifiquen en el núm. 3.

## Art.2.5.2.- Legislació aplicable.

La regulació general del sòl rústic ve determinada per la Llei 1/1991, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, la Llei 6/97, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, modificada per la llei 9/97, de 12 de desembre, la llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i la llei 9/99, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del territori i l'urbanisme a les illes Balears.

## Art. 2.5.3.- Qualificació.

Dins el sòl rústic s'estableixen els següents graus de protecció:

## Rústic protegit:

- ANEI: Àrea Natural d'Espacial Interès. Aquesta zona queda regida per la Llei 1/1991 del 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

- AANP. Àrea d'alt nivell de protecció, segons l'article 11 de la LEN

- ZPR. Zones de possible risc

- APT. Àrees de protecció territorial, definides a l'art. 19 de les D.O.T.

- Forestal: Són zones predominantment forestals, amb gran valor paisatgístic.

## Rústic comú:

- A.T. Àrees de transició definides a l'article 20 de les D.O.T.

- A.I.A.: Àrees d'interès agrari. Correspon a les àrees agrícoles ramaderes que posseeixen aptituds notables o acceptables per a l'explotació agrícolorramadera, que s'han de preservar i protegir contra altres usos o transformacions i que no es podran dedicar a altres usos que no siguin agraris.

- S.R.G. Sòl rústic de règim general que compren:

Excedent comú: Es tracta d'àrees excedents d'escàs valor agrícola o forestal.

Excedent actiu: Es tracta d'àrees excedents d'un valor agrícola o forestal encara menor que l'excedent comú, el que pot justificar certes activitats no estrictament agràries.

## Art. 2.5.4.- Regulació general de usos

La regulació general dels usos és la continguda a la vigent Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les Directrius d'Ordenació Territorial, modificada que tot seguit es transcriu.

## Sector Primari

	Activitats Extensives	Activitats Intensives	Activitats Complementàries
AANP	1	2	2-3
ANEI	1	2	2
ARIP	1	2	2
APR	1	2	2
APT	1	2	2
AIA	1	1	2
AT	1	1	2

SRG	1	1	2	
Secundari				
	Indústries de trans. agrària	Indústria General		
AANP	2-3	3		
ANEI	2-3	3		
ARIP	2	3		
APR	2	3		
APT	2	3		
AIA	2	2-3		
AT	2	3		
SRG	2	2-3		
Equipaments				
	Sense Construc.	Resta equipam.		
AANP	2-3	3		
ANEI	2	3		
ARIP	2	2		
APR	2	2		
APT	2	2		
AIA	2	2		
AT	2	2		
SRG	2	2		
Altres				
	Activitats Extractive	Infra.EStruc.	Habit. Unif	Prot. I Educ. Ambient.
AANP	3	2-3	3	2
ANEI	2-3	2	2-3	1
ARIP	2-3	2	2	1
APR	2-3	2	2	2
APT	2-3	2	3	1
AIA	2-3	2	2	1
AT	3	2	2	1
SRG	2-3	2	2	1

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica

2. Condicionat segons estableix el Pla Territorial. Transitòriament, les condicions seran les d'aquestes Normes o les de la Declaració d'Interès General

2-3 Prohibit amb les excepcions que estableixi el Pla Territorial Insular. Transitòriament, les excepcions seran les d'aquestes Normes o les de la declaració d'Interès General.

## 1. Prohibit

La definició que necessita dels usos és la continguda a les Directrius d'Ordenació Territorial.

Els usos ubicats dins les àrees de prevenció de riscos només podran autoritzar-se amb l'informe previ de l'Administració competent en matèria de medi ambient.

Sense perjudici del que estableix el paràgraf anterior, en les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges i incorporin mesures de seguretat val per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, se'ls aplicarà el règim d'usos previstos a la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

A efectes de l'autorització de nous habitatges a sòl rústic dins PAR, la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions de sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.

## Títol 3 – Normes generals d'urbanització i edificació

## Capítol 1 – Normes d'urbanització

## Art. 3.1.1.- Àmbit.

Aquestes Normes Generals seran d'aplicació a la urbanització dels espais lliures públics o d'ús públic, en el seu cas- qualsevol que sigui la classificació del sòl en què s'ubiquin i amb les particularitats que en les mateixes Normes s'indicaran.

## Art. 3.1.2.- Xarxa viària.

## 3.1.2.1.- Definicions.

La xarxa viària, la constitueixen les vies destinades a l'ús públic, condicionades per a la circulació de vehicles i/o vianants.

Els elements de què es componrà la xarxa viària seran tots o alguns dels definits a continuació:

Vorera. Zona destinada al trànsit exclusiu de vianants.

Voral. Zona longitudinal de la carretera compresa entre el límit de la calçada i l'aresta corresponent a la plataforma.

Aresta exterior de l'explanació. Intersecció de la zona rebaxada o terraplè amb el terreny natural. Quan el terreny natural circumdant estigui al mateix nivell de la carretera, el límit exterior de l'explanació serà el caire exterior de la cuneta.

Carrer de servei. Carretera secundària, amb traçat sensiblement paral·lel a una carretera principal amb la qual és accessible només en alguns punts, per a servei dels edificis o propietats contigües.

Calçada. Zona de la carretera destinada exclusivament a la circulació de

vehicles. Es compona d'un cert nombre de carrils.

Carril. Zona longitudinal de la calçada d'amplada suficient per a la circulació en fila de vehicles.

Explanació. Zona de terrenys ocupada realment per la carretera, els límits de la qual són arestes exteriors d'explanació.

Mediana. Zona longitudinal de la via que serveix de separació entre dos corts de trànsit de diferents sentits.

Plataforma. Zona de la carretera destinada a l'ús de vehicles, formada per la calçada i els voral.

Ronda. Via pública que envolta totalment o particularment una població enllaçant les carreteres que hi afluïxen.

Travessia. Via pública urbana a la qual s'assigna la funció d'establir la continuïtat d'una carretera a l'interior d'una població.

Via pública. Via d'ús públic, encara que sigui de propietat privada.

3.1.2.2.- Xarxa viària en sòl urbanitzable.

L'esquema de la xarxa viària que reglamentàriament han de contenir els plans parcials respectarà els següents criteris de disseny:

La secció tipus es dissenyarà tenint en compte les necessitats per a circulació de vianants, circulació de vehicles i corresponent aparcament.

Les voreres tindran una amplària mínima d'1,50 m, que s'augmentarà fins a 3,00 m si s'hi vol incorporar arbrat, i una altura mínima de 17 cm. El paviment serà de rajola hidràulica sobre solera de formigó tret que l'Ajuntament estableixi un paviment distint en una Ordenança Especial. Aquesta distinció serà d'aplicació a tots els apartats següents.

Les sendes públiques per a vianants tindran una amplària mínima de quatre (4) metres, el pendent transversal no superarà el 2% i el longitudinal serà inferior al 8%; quan sobrepassi aquest darrer valor, hi haurà d'haver un itinerari alternatiu que suprimeixi aquestes barreres arquitectòniques (Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat, de la CAIB i Reglament aprovat pel Decret 96/1994, de 27 de juliol).

Els carrils de circulació tindran una amplària compresa entre 3,00 i 3,50 metres. El desnivell màxim entre vorera i calçada serà, tret de casos excepcionals, de 0,17 m.

El paviment serà d'aglomerat asfàltic sobre base de macadam i subbase granular, dels espessors i característiques que es justifiquen en el Projecte en funció del trànsit a suportar. Excepcionalment es podran admetre altres tipus de paviments adequats a l'estètica de l'entorn o del conjunt de la urbanització que es projecti.

L'aparcament en cordó tindrà una amplària de 2,00 m., el de bateria una amplària de 5,00 m més de 6,00 m de calçada i el de semibateria una amplària de 5,00 m més 5,00 m de calçada.

Accessibilitat. Tot el disseny de la xarxa viària, els seus elements constitutius i els materials de construcció tindran en compte les necessitats dels usuaris amb mobilitat reduïda o amb deficiències sensorials, respectant escrupolosament la legislació abans citada del Govern Balear en matèria d'accessibilitat.

3.1.2.3.- Xarxa viària en sòl urbà.

Amb caràcter general, seran aplicables al sòl urbà les mateixes normes que al sòl urbanitzable, mentre sigui compatible amb l'estructura urbana existent i que es vol conservar.

L'amplària serà la que correspon a les alineacions grafiades en els plànols del sòl urbà.

3.1.2.4.- Xarxa viària no urbana.

Les característiques de la xarxa viària no urbana, constitutiva del sistema general viari reflectit en el corresponent plànol d'ordenació, tindrà les seccions tipus que es grafien en aquests plànols, sense perjudici d'allò que es disposa a la legislació sobre carreteres de la CAIB.

Art. 3.1.3.- Zones verdes i espais lliures.

Correspon a activitats d'esplai en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cadascuna i, en general, amb una part majoritària de la superfície arbrada o amb vegetació.

S'admetrà que en una part, mai predominant, d'aquestes superfícies, es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.

Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscos o vestidors.

Art. 3.1.4.- Enllumenat públic.

Elements de la xarxa.

L'enllumenat públic podrà ser de braç mural o de bàcul vertical sobre la part exterior de la vorera, essent obligatori el primer, quan la distància entre alineacions d'edificació sigui inferior a cinc (5) metres. Tant els braços com els bàculs s'entregaran pintats.

Els bàculs verticals, se situaran amb una separació mínima d'1,50 metres, de les façanes, permetent una altura lliure mínima de tres (3) metres, entre el paviment i la lluminària, adequant-se a l'edificació circumdant.

Les lluminàries seran, perfectament tancades, amb harmonia, pel que fa al disseny i grossària, amb l'emplaçament, funció i altura del muntatge.

Les noves xarxes de distribució seran subterrànies quan la distància entre alineacions sigui superior a cinc (5) metres.

Per a amplàries inferiors, si es justifica la impossibilitat o gran dificultat de la xarxa subterrània, s'admetrà adossada a les façanes, degudament integrada.

Els components visibles de la xarxa harmonitzaran amb les característiques urbanes de la zona i el nivell d'il·luminació satisfarà els objectius visuals desitjats d'adequació al trànsit rodat, seguretat, circulació de vianants, senyalització o ambientació; i estaran subjectes, en el seu aspecte exterior, a selecció i dictamen dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

Materials.

Els llums a utilitzar seran, preferentment, de vapor de sodi d'alta pressió. S'evitarà l'ús de llums de vapor de sodi de baixa pressió i es prohibeix el vapor de mercuri de color corregit.

S'admetrà l'ús d'innovacions tècniques d'il·luminació, sempre que aixin un bon rendiment amb bones característiques cromàtiques.

En sendes per a vianants i enllumenats ambientals, s'admeten lluminàries amb baix control d'enlluernament, quan la potència instal·lada sigui reduïda.

Com alternativa a la utilització de circuits d'enllumenat reduït es valorarà, en cada cas, la inclusió de reductors de potència.

Art. 3.1.5.- Abastament d'aigua potable.

3.1.5.1.- Àmbit de la xarxa.

Totes les parcel·les edificables en sòl urbà tindran subministrament d'aigua potable a través de xarxa, xarxa que s'estendrà al sòl urbanitzable quan sigui urbanitzat.

3.1.5.2.- Característiques generals de la xarxa.

La xarxa serà de malla en les artèries principals de distribució.

La instal·lació haurà de suportar una pressió de servei de 10 atmosferes.

Totes les canonades seran subterrànies, discorreran per espais públics, preferentment davall voreres i seran de material homologat autoritzat per l'Ajuntament, el qual, així mateix, podrà dictar una Ordenança detallada sobre les característiques de tots els elements de la xarxa i condicions de disseny i càlcul.

Es prohibeix l'ús de PVC per a les canonades.

3.1.5.3.- Procedència de l'aigua a subministrar.

Les noves xarxes podrien:

a) Connectar-se a la xarxa actual amb qualitat d'extensió. S'haurà de justificar tant la capacitat de la xarxa com la dels pous que l'alimenten.

b) Constituir una xarxa independent però alimentada des de les artèries generals municipals. S'haurà de justificar la capacitat de l'artèria d'alimentació i dels pous de subministrament.

c) Constituir una xarxa independent alimentada amb nous pous. S'haurà de justificar la disponibilitat de cabals en quantitat i qualitat així com l'autorització per a la seva explotació.

3.1.5.4.- Bases de càlcul.

En els projectes de les xarxes de proveïment d'aigua, els requeriments mínims adoptats seran els següents:

El consum mitjà per habitant i dia serà de 200 litres.

El consum màxim per al càlcul de la xarxa s'obtindrà multiplicant el consum mitjà per 2,5.

3.1.5.5.- Instal·lacions domiciliàries.

Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dipòsits estalviadors d'aigua.

L'Ajuntament establirà un programa obligatori per a les instal·lacions descrites a l'apartat anterior per als habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes ja existents, seguint les condicions que imposi la Conselleria de Medi Ambient.

Art. 3.1.6.- Subministrament d'energia elèctrica.

Els projectes corresponents a aquestes instal·lacions compliran, pel cap baix, les condicions següents:

La dotació mínima d'energia elèctrica per a ús domèstic serà de 5,7 kW per habitatge.

Les línies de distribució d'energia elèctrica de baixa tensió hauran de ser subterrànies.

Els centres de transformació no es podran situar a les vies públiques, però sí serà preceptiva la reserva de local en edificis d'habitatges o altres usos (subministraments de 100 a més kW), si així el demana la Companyia Subministradora

Art. 3.1.7.- Sanejament.

3.1.7.1.- Sistema d'evacuació.

El sanejament es realitzarà pel sistema separatiu, amb xarxes absolutament independents per a aigües residuals i pluvials, i es prohibeix absolutament l'abocament de les pluvials a la xarxa de residuals encara que en aquell punt no hi hagués xarxa de pluvials.

3.1.7.2.- Característiques generals de la xarxa.

Totes les canonades seran subterrànies, aniran per espais públics i seran de material homologat autoritzat per l'Ajuntament, el qual, així mateix, podrà dictar una Ordenança especial sobre les característiques de tots els elements de la xarxa, les condicions de càlcul i disseny i les condicions d'abocament.

Per al Projecte es tindran en compte els criteris continguts a l'art. 50 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

#### 3.1.7.3.- Àmbit de la xarxa per a aigües residuals.

Totes les parcel·les edificables en sòl urbà estaran dotades d'evacuació d'aigües residuals a través de xarxa, xarxa que s'estendrà al sòl urbanitzable quan sigui urbanitzat.

#### 3.1.7.4.- Àmbit de la xarxa per a aigües pluvials.

El sòl urbanitzable i el sòl urbà inclòs en unitat d'execució es dotarà de xarxa de recollida d'aigües pluvials.

En el sòl urbanitzable en règim transitori, s'inclourà aquesta xarxa en el projecte d'urbanització encara que no estigui prevista en el pla parcial.

El sòl urbà amb urbanització consolidada es dotarà de xarxa d'evacuació d'aigües pluvials al ritme que estimi procedent l'Ajuntament.

#### 3.1.7.5.- Evacuació d'aigües pluvials procedents de parcel·la edificada o edificable.

Si hi hagués xarxa d'aigües pluvials en alguna de les vies confrontants, la xarxa interior de recollida d'aigües pluvials connectarà amb la xarxa general, i es prolongarà si fos a menys de cinquanta (50) metres. En cas contrari s'evacuarà directament a la calçada per davall la vorera.

#### 3.1.7.6.- Evacuació d'aigües residuals en sòl rústic.

Les edificacions en sòl no urbanitzable tindran instal·lació individual per a l'eliminació de les aigües residuals.

En el cas d'habitatges unifamiliars s'admetrà la fossa sèptica de doble cambra, anaeròbica i aeròbica, amb abocament (a través d'un pou absorbent, rasa filtrant, etc.) degudament justificat.

Qualsevol altra edificació destinada a un ús que produeixi aigües residuals en quantitat superior a un habitatge unifamiliar, haurà de tenir una instal·lació de depuració adequada a les seves necessitats, preferentment per oxidació total, degudament justificada i calculada.

Amb caràcter general, qualsevol abocament que s'hagi de fer, haurà d'estar reglamentàriament autoritzat per l'administració Hidràulica.

#### 3.1.7.7.- Depuració de les aigües residuals.

Per a la depuració de les aigües residuals es tindran en compte els criteris continguts en els apartats 3, 4 i 5 de l'art. 50 del PHIB.

#### Art. 3.1.7.8. - Abocaments provinents de Plans Parcial amb usos industrials

En la redacció dels Plans Parcial amb usos industrials i de serveis es preveuran pretractaments previs al abocaments de les aigües residuals, a realitzar per les indústries situades en el seu àmbit.

### Capítol 2 – Normes d'edificació

#### Art. 3.2.1.- Objecte i contingut.

Aquestes Normes Generals tenen per objecte definir les condicions que han de regular l'edificació, amb independència de la classe de sòl en què s'assenti.

El seu contingut descriu i reflecteix les exigències físiques, que s'estableixen i quantifiquen posteriorment en les condicions particulars per a cada classe de sòl, que afecten a la parcel·la per poder considerar-la edificable i les exigències mínimes que en tots els casos haurà de reunir qualsevol construcció.

#### Art. 3.2.2.- Condicions de parcel·la.

##### 3.2.2.1.- Definició de parcel·la.

S'entén per parcel·la el lot de terreny, apte o no per a edificació, delimitat física i/o jurídicament pels seus límits, i inscrit en el Registre de la Propietat d'acord amb les disposicions vigents i amb la normativa de les presents Normes Subsidiàries.

##### 3.2.2.2.- Enfront de parcel·la.

S'entén per enfront de parcel·la el límit que separa la parcel·la del vial públic que hi serveix d'accés.

Quan una parcel·la tingui accés per més d'un vial, tindrà el caràcter d'enfront de parcel·la els seus límits amb tots els vials.

S'entén per enfront mínim la longitud que determina tant el caràcter d'edificable o inedificable d'una parcel·la com la dimensió mínima en parcel·lacions i reparcel·lacions.

En les illetes d'edificació tancada, és obligatori que les edificacions ocupin tot l'enfront de la parcel·la.

##### 3.2.2.3.- Superfície edificable de parcel·la.

S'entén per superfície edificable de parcel·la l'àrea neta de cada parcel·la, una cop descomptant-ne els terrenys destinats a vials i a espais d'ús i/o cessió públics.

##### 3.2.2.4.- Parcel·la mínima.

S'entén per parcel·la mínima, la parcel·la de menor superfície susceptible de ser edificada que s'admet en un determinat àmbit de sòl qualificat per les Normes Subsidiàries.

S'exceptuen d'aquesta Norma, així com de l'enfront mínim definit a l'ar-

ticle 3.2.2.2., les parcel·les existents en sòl urbà a l'entrada en vigor d'aquestes NS.

##### 3.2.2.5.- Parcel·la indivisible.

S'entén per parcel·la indivisible tota parcel·la de superfície menor que el doble de la parcel·la mínima establerta, o aquella que hagi esgotat l'aprofitament establert per les Normes.

Les parcel·les lliures d'edificació i que no hagin esgotat l'aprofitament volumètric establert en les presents Normes, qualsevol que sigui la seva superfície, no es consideraran indivisibles quan es fraccionin per incorporar-se i agrupar-se amb altres parcel·les confrontants, de manera que totes les parcel·les resultants siguin sempre majors o iguals a la parcel·la mínima establerta per a cada classe de sòl prevista en les Normes i la segregació/agregació es produeixi en un únic acte a efectes d'inscripció registral.

La qualitat d'indivisible s'haurà de fer constar, obligatòriament, en la inscripció de la finca en el registre de la propietat.

##### 3.2.2.6.- Fondària de parcel·la.

S'entén per fondària de parcel·la la seva profunditat amidada en les perpendiculars de cada punt dels fronts.

Fondària mínima és la longitud de fondària que determina el caràcter d'edificable d'una parcel·la, per a la qual cosa serà exigible en una longitud mínima del 50% de cada un dels fronts.

##### 3.2.2.7.- Solar.

És aquella parcel·la ubicada en Sòl Urbà que reuneix els requisits establerts en aquestes Normes per considerar-se parcel·la edificable i que es troba totalment urbanitzada en la forma establerta a l'article 2.3.3.

#### Art. 3.2.3.- Condicions de posició de l'edificació.

##### 3.2.3.1.- Alineacions.

S'entén per alineacions tant les línies grafiades en els plànols d'ordenació com les derivades d'aquesta normativa, que separen els espais públics exteriors dels qualificats com edificables.

##### 3.2.3.2.- Alineació exterior.

És la línia a partir de la qual es permet l'edificació de parcel·la, i es podrà establir, si escau, des d'aquesta línia, una reculada de façana.

##### 3.2.3.3.- Alineació fixa de façana o edificació.

Serà aquella que es fixarà a les Normes d'Edificació i que assenyalen el límit a partir del qual hauran de mantenir-se les construccions i que segons els casos podrà o no coincidir amb la línia oficial de vial.

Les noves construccions i aquells solars que estiguin en el moment actual edificats i s'enderroquin per tornar-se edificar, s'ajustaran a les noves normes d'alineacions i ordenació aprovada.

S'entén per edificacions enderrocades, aquelles en què hagi desaparegut, com a mínim, el cinquanta per cent del volum aprofitable de la construcció.

##### 3.2.3.4.- Alineacions interiors.

Les alineacions interiors d'una illeta corresponen a les línies que limiten la fondària dels edificis i deixen un espai lliure denominat pati d'illeta.

##### 3.2.3.5.- Amplària de carrer.

S'entén per amplària de carrer, o distància entre alineacions, la dimensió mínima existent o prevista entre les alineacions exteriors que defineixen l'esmentat carrer, amidada sobre la perpendicular a l'eix longitudinal del carrer en el punt més desfavorable de la parcel·la.

##### 3.2.3.6.- Fondària màxima edificable.

És la distància màxima amidada perpendicularment a l'alineació exterior, dins la qual s'ha de localitzar l'edificació. Pot servir per establir, per tant, l'alineació interior.

Si es donen les dues alineacions, exterior i interior, la fondària màxima edificable serà la distància mínima amidada perpendicularment entre ambdues.

##### 3.2.3.7.- Reculades.

S'entén per reculada de façana la distància mínima que ha de separar l'edificació de l'alineació de parcel·la i que ha de quedar lliure en qualsevol cas de tot tipus d'edificació sobre rasant.

S'entén per reculada a partió, la distància mínima que ha de separar l'edificació principal dels límits de la parcel·la.

##### 3.2.3.8.- Zona d'edificació reculada.

En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació dels límits de la parcel·la o solar, la zona d'edificació reculada s'amidarà des d'aquests límits fins als elements sortints de l'edifici. A l'efecte del corresponent amidament, no s'hi inclouran les parts voladisses ni les cobertes de les edificacions que tinguin una volada normal o de costum i no siguin practicables.

Quan l'edificació s'hagi de recular de vies o d'àrees públiques, la separació s'amidarà fins l'alineació de façana amb exclusió dels voladissos que sobre la zona d'edificació reculada pugui autoritzar el pla corresponent.

##### 3.2.3.9.- Cossos sortints.

Són els cossos d'edificació que sobresurten del cos principal de l'edifici sense més suport que l'encast dins el cos principal augmentant-ne així l'ús.

Els cossos sortints poder ser:

Oberts: Quan tota la superfície és exterior al cos principal de l'edifici i totalment oberta.



Tancats: Quan tota la superfície es troba tancada per elements d'obra de fàbrica massissa o foradada o per qualsevol altre tancament fix, transparent, translúcid o opac.

Mixts: Quan la superfície comporti els criteris de tancament descrits als dos casos anteriors.

### 3.2.3.10.- Rasant oficial.

És el perfil longitudinal de carrers o places que serveix de nivell de referència a efectes d'amidament d'alçàries de l'edificació.

### 3.2.3.11.- Àrea de Moviment.

S'entendrà com Àrea de Moviment l'àrea dins de la qual pot situar-se l'edificació; es deduirà com a conseqüència d'aplicar les condicions particulars de posició de cada zona, (alineacions, reculades a límits i fondària edificable).

### Art. 3.2.4.- Condicions d'ocupació i aprofitament.

#### 3.2.4.1.- Superfície Edificable d'ocupació del Sòl.

La projecció vertical sobre un pla horitzontal de les superfícies edificada o edificable de totes les plantes, fins i tot les enterrades, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per l'edificació.

Tots els elements voladissos de l'edificació, tret de les normals ales o cornises de les cobertes, es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació. Però a les zones amb tipus d'ordenació en edificació contínua, amb alineació de façanes coincident amb la via pública, els voladissos que donin a la via no es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació del respectiu solar.

La superfície d'ocupació s'expressarà amb un percentatge en relació amb la superfície del solar o parcel·la, que es defineix com índex o coeficient d'ocupació.

#### 3.2.4.2.- Ocupació màxima.

Es la corresponent al índex màxim d'ocupació permès en cada cas per les Normes.

#### 3.2.4.3.- Aprofitament.

És la quantificació del dret d'edificació corresponent a una parcel·la, en funció de la seva qualificació (ús i aprofitament), i la seva situació en una determinada zona o categoria del sòl definit per les Normes.

Els límits d'aquest dret podran venir definits per un Coeficient d'aprofitament, establert a l'efecte, o bé per la superfície màxima edificable resultant de l'aplicació directa de les condicions d'ocupació i altura que es detallen en les presents Normes.

Coeficient d'aprofitament net és l'índex que expressa la superfície màxima construïble sobre rasant en m<sup>2</sup>. per cada m<sup>2</sup>. de parcel·la edificable neta o solar.

Els porxos, terrasses o voladissos coberts, tancats per paraments fixos de més d'1,80 m. d'altura en més de la meitat del seu perímetre, computaran en la totalitat. En la resta de casos computaran la meitat del volum.

Els patis en què es pugui inscriure un cercle de diàmetre major o igual a 3 m., no computaran a efectes de volum.

Coeficient d'aprofitament brut és l'índex que expressa la superfície màxima construïble en m<sup>2</sup>. sobre rasant per cada m<sup>2</sup>. de superfície de l'àmbit de referència.

#### 3.2.4.4.- Superfície Màxima Edificable.

S'obindrà com a producte del Coeficient d'aprofitament per la superfície edificable de la parcel·la, illeta, Unitat d'Execució o Polígon.

Quan aquest no vingui prefixat resultarà de l'aplicació de la resta de condicions d'ordenança que, en tot cas, s'hauran de respectar.

#### 3.2.4.5.- Superfície total edificada.

La suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici, sense cap excepció, amidades dins els límits definits per les línies perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors, i si escau, pels eixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada o, si es tracta de previsió, la superfície edificable.

S'entén per planta edificada tot l'espai habitable o practicable en la seva projecció horitzontal limitat per la solera inferior sobre el sòl o terreny i el forjat del sostre, per dos forjats de pisos consecutius o per forjat de pis i coberta.

Els cossos sortints de balcons terrasses, galeries o porxos i escales que estiguin coberts per altres elements, formaran part de la superfície edificada si es troben limitats lateralment per obra de fàbrica o massís continu i, en cas contrari, es computaran en un 50% de la seva superfície amidada d'igual manera.

Als efectes del que disposa aquesta Norma, s'entendrà per façana tot element de tancament fix, continu o discontinu, fet amb qualsevol material, que tingui per finalitat la separació del recinte entre els locals interiors i el medi exterior. Referent a això, les terrasses, galeries, porxos i escales sortints o entrants a l'edificació que pertanyen al medi exterior dels corresponents locals interiors i que formen part de la composició de la façana es consideren com elements constructius seus.

La façana de l'edifici es conceptuarà com a frontal, anterior o principal si dona davant vies i altres zones de domini públic, de manera reculada o no. La façana de l'edificació es conceptuarà com a posterior o lateral, si reculada com cal, almanco tres metres, dona a propietats privades confrontants del darrere o costat respectiu.

### Art. 3.2.5.- Condicions de volum.

#### 3.2.5.1.- Altura edificable.

L'amidament de l'altura edificable dependrà del tipus d'ordenació, segons sigui en règim d'edificació contínua o aïllada i s'establirà per distància vertical i per nombre de plantes.

#### 3.2.5.2.- Altura d'edificació.

En cas d'edificació contínua, s'entendrà per alçària reguladora d'un edifici la distància amidada entre la rasant de la via pública fins la cara inferior del forjat del sòtil de la planta més alta amidats en una mateixa vertical.

Per alçària total edificable s'entendrà la dimensió vertical o desnivell comprès entre la rasant de la via pública i la major cota de coronament de cobertes.

Per a les parcel·les que donin simultàniament davant dos vials oposats, es referirà la cota que doni a cada front, com si es tractés de parcel·les independents la profunditat de les quals arriba al punt mitjà de l'illeta.

#### Edificació aïllada

En cas d'edificació aïllada, s'entendrà per alçària reguladora la dimensió vertical o desnivell entre la cota més baixa del trespòl de la planta més baixa habitable, tret de soterranis complets i la cara inferior del forjat del sòtil de la planta més alta.

Per alçària màxima d'un edifici aïllat, s'entendrà la dimensió vertical o desnivell entre la cota més baixa del sòl de la planta més baixa habitable tret de soterranis complets i la major cota de coronament de cobertes.

El paviment de l'esmentada planta més baixa habitable podrà col·locar-se com a màxim a una altura d'un metre respecte el terreny natural en qualsevol punt considerat. En cas de superar-se aquesta dimensió, l'alçària de l'edificació s'amidarà des del terreny natural en el punt més desfavorable de la projecció de la planta fins al coronament de cobertes.

En el cas que l'edificació es desenvolupi escalonadament per a adaptar-se a la pendent del terreny natural, dividint-se la planta baixa en un nombre determinat de parts, en cada una d'aquestes parts es compliran les condicions anteriors.

A l'efecte del conjunt del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de més a menys un metre (1 m) sense que deixi de considerar-se com a unitat de planta.

#### Edificació aïllada a zona de serveis

A la Zona de Serveis es defineix com a altura màxima la de la vertical entre el centre geomètric de la projecció de l'edificació damunt el terreny natural i el pla d'inici de la coberta, qualsevol sigui la seva forma.

#### Planta soterrani:

En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions, s'entendrà per 'planta soterrani' la planta situada per davall de la planta definida com planta baixa, tingui o no obertures per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts d'edificació.

En els restants tipus d'ordenació, serà planta soterrani tota planta o part de planta que es trobi enterrada totalment o semienterrada, sempre que el sostre estigui a menys d'un metre per damunt del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més d'un metre, tindrà en tota aquesta part la consideració de la planta baixa.

La planta que, conformement amb les anteriors definicions, fos soterrani i tingui a més ventilació exterior directa, podrà denominar-se semisoterrani.

#### L'altura lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 metres.

Planta baixa: A totes les zones, exclosa la zona de serveis, l'altura lliure màxima serà de 4,50 metres. En cas de taller o magatzem es permetrà pujar el crestatll de la coberta fins a 6,30 m, i es mantindran totes les altres limitacions.

Es permetran la construcció d'atells en una superfície màxima del 60% i tindrà una alçada mínima de 2,20 metres.

Planta pis: S'entendrà per 'planta pis' totes les plantes edificables part damunt de la planta baixa. L'altura mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres.

#### 3.2.5.3.- Altura lliure de pisos.

És la distància de la cara del paviment a la inferior del sòtil de la planta corresponent.

#### 3.2.5.4.- Construccions permeses part damunt de l'altura edificable.

Es permetran part damunt de l'alçària reguladora de l'edificació les següents instal·lacions: maquinàries d'ascensors, calefacció, condicionament d'aire, caixa d'escaleres i xemeneies. Totes aquestes instal·lacions estaran inserides dins el plànol de 45 graus des de l'altura màxima, per la façana i pels patis, sense excedir l'altura més de 3 m. sobre el forjat de la darrera planta.

#### 3.2.5.5.- Coeficient d'edificabilitat.

Sense contingut.

#### 3.2.5.6.- Volum edificable a sòl rústic

És el comprès entre els elements constructius de tancament o coberta de totes les plantes, fins i tot les enterrades.

Se n'exclouen els dipòsits de líquids o gasos, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i les cobertes inclinades no practicables, amb pendents inferiors a 30°.

Els porxos, terrasses o voladissos coberts, tancats per paraments fixos de més d'1,80 m. d'altura en més de la meitat del seu perímetre, computaran en la totalitat. En la resta de casos computaran la meitat del volum.

Les pèrgoles i terrasses descobertes no computaran a efectes de volum.

Els patis en què es pugui inscriure un cercle de diàmetre major o igual a 4 m., no computaran a efectes de volum.

Art. 3.2.6.- Condicions d'habitabilitat.

Les condicions d'habitabilitat, higiene i dotació de serveis vénen regulades per la Normativa específica de la CAIB (Decret 145/1997, de 21 de novembre, o Norma que el substitueixi). Per a desenvolupar aqueixa Normativa, l'Ajuntament podrà aprovar una Ordenança específica.

Evacuació de fums, bafs i gasos

En tota nova construcció es prohibeix la sortida de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

Les xemeneies o conductes de fums, bafs o gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera d'aquets productes un metre (1m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a vuit metres (8m) de les mitgeres, o equidistant de les mateixes si l'amplària és inferior.

Qualsevol tub o conducte de xemeneia comptarà amb aïllament i revestiment suficients per a evitar que la radiació de calor es transmeti a les propietats contigües i que del pas i sortida de fums se'n derivin molèsties o perjudicis a tercers.

Es preceptiu l'ús de purificadors en les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortida de fums i baf de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan d'una sortida de fums, al seu parer, se'n puguin derivar molèsties o perjudicis.

A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma integral de edificis o en la divisió de locals existents, tot local d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a cinquanta per cinquanta (50x50) centímetres.

Art. 3.2.7.- Condicions d'accessibilitat.

Amb caràcter general, serà d'obligat compliment la Normativa de la CAIB per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques (Llei 3/1993, de 4 de maig i Decret 20/2003, de 28 de Febrer del Reglament de supressió de barreres arquitectòniques o Norma que en el futur els pogués substituir).

En cas de discrepància entre el contingut de l'esmentada Normativa i el d'aquestes Normes, prevaldrà allò que es disposa a la primera.

Art. 3.2.8.- Dotació d'aigua potable.

Tot habitatge, apartament o estudi haurà d'estar dotada del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

En el cas d'haver de connectar amb el servei de la xarxa general d'aigua, la reserva mínima, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, serà de 500 litres per habitant més 2000 litres per cada local, i com a mínim de 15 m<sup>3</sup>.

A més, es construirà un aljub per a l'aigua de pluja, per a l'ús potable a sòl rústic i com aigua no potable per altres usos a sòl urbà.

Capítol 3 – Ordenances de composició i estètica

Art. 3.3.1.- Condicions d'aplicació.

Les condicions generals estètiques d'aplicació es defineixen en el present Capítol amb la suficient precisió per evitar-ne la discrecionalitat en la concessió, ja que això és incompatible i aliè a un acte regulat com és el de concessió de llicència.

Però, per evitar una rigidesa en l'aplicació de les ordenances estètiques, que podrien congelar i impossibilitarien noves aportacions arquitectòniques d'especial qualitat, s'acceptaran modificacions; en aquest cas la memòria del projecte contindrà un apartat destinat a justificar suficientment, el motiu pel qual la variació proposada suposa una millora en el paisatge urbà o natural.

Amb caràcter excepcional, el ple de l'Ajuntament podrà autoritzar edificis singulars que incompleixin alguna de les limitacions quantificades en els articles següents i concordants.

Art. 3.3.2.- Composició de façanes i edificis.

És obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o particulars, la conservació decorosa de les façanes dels edificis així com de les mitgeres i parts visibles des de la via pública.

Quan fossin requerits per l'Ajuntament per realitzar obres de conservació i ornament i no ho fessin en el termini indicat, l'Ajuntament podrà realitzar-les ell mateix i a costa de la propietat, sense perjudici de les sancions corresponents.

En benefici de l'ornament públic, els paraments de les parets mitgeres, sigui del caràcter que siguin, que puguin ser visibles des de l'exterior, s'hauran de referir i pintar en harmonia amb la façana, usant colors i materials similars. Aquesta obligació recau en la propietat de l'edifici. La propietat de l'edifici o solar confrontant haurà de consentir l'execució d'aquestes obres i la reparació.

Tota l'edificació situada part damunt de l'altura màxima permesa s'haurà de tractar en harmonia amb la façana, usant colors i materials similars.

Els estenedors de roba i els dipòsits d'aigua no podran ser visibles des de la via pública.

Tampoc no podran ser visibles des de la via pública les canonades de qualsevol classe ni les connexions amb antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques.

Les zones d'edificació reculada, tant a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, s'hauran de mantenir en perfecte estat de neteja.

Especialment les zones d'edificació reculada esmentades que siguin visibles des de la via pública o d'edificis veïns, no es podran destinar a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin anar en perjudici de l'ornament.

Art.3.3.3.- Façanes.

Quan l'edificació objecte de l'obra es trobi contigua o flanquejada per edificacions, s'adequarà la composició de la nova façana i s'harmonitzaran les línies de referència de la composició (cornises, ràfecs, volades, sòcols, etc.), entre la nova edificació i les confrontants, fins i tot quan aquestes tinguin diferent nombre de plantes.

De la mateixa manera s'establirà la continuïtat dels paraments verticals de les plantes superiors amb la planta baixa, de manera que els locals d'aquesta planta quedaran definits i delimitats, en materials i formes, pels elements arquitectònics propis de l'edifici.

Les testeres laterals exemptes, s'hauran de tractar amb el mateix criteri i amb materials de façana semblants als paraments de la façana principal.

Tota instal·lació d'un edifici, d'elements per condicionament d'aire, calefacció, refrigeració o de qualsevol altra classe, no podrà sobresortir del parament exterior de façana i s'haurà de situar adequadament perquè no en perjudiqui la composició i perquè no siguin visibles, des de la via pública, les cares laterals d'aquests elements

Els desguassos d'aquestes instal·lacions s'hauran de conduir a l'interior de l'edifici.

Es prohibeix, expressament, que els condicionadors o extractors d'aire, l'evacuïn a la via pública a una altura inferior de 3 m. sobre el nivell de la vorera o calçada, llevat dels casos excepcionals corresponentment justificats i autoritzats.

Art. 3.3.4.- Construccions part damunt de l'altura i instal·lacions vistes.

Les construccions i instal·lacions destinades a satisfer les necessitats tècniques i funcionals de l'edificació, hauran d'aparèixer grafiades amb claredat en els plànols de Projecte, i hauran de tenir un tractament adequat per a no desmerèixer l'estètica urbana.

Independentment del compliment de les disposicions de la Reglamentació vigent per a cada instal·lació, no es permetrà sobresortir sobre l'espai públic amb els elements d'instal·lacions, tals com: xemeneies, reixes, etc., més de trenta (30) centímetres del plànol de façana i això sempre i quan es localitzi a una altura superior als tres coma trenta (3,30) metres, amidats des de la rasant oficial del terreny.

No es permetran elements reflectors o que emetin llampegades i preferentment les instal·lacions damunt coberta s'hauran de delimitar amb gelosies o tancaments que en dificultin la visió directa.

Art. 3.3.5.- Marquesines i rètols.

Les marquesines, tant si són comercials com decoratives, podran tenir una volada màxima d'1 m. i no superior a una dècima part de l'amplada de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer i només es podran col·locar a una altura no inferior a 3,50 m. des del seu pla inferior.

El contorn haurà d'estar situat a distància superior a 10 cm. de qualsevol vertical traçada pel caire exterior de la vorada.

No podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera.

- Anuncis rètols:

1.- En cada edifici tan sols es podrà instal·lar un anunci o rètol, lluminós o no, per façana, a partir dels 3,50 m d'altura sobre el paviment de la vorera.

2.- Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevol sigui la seva classe, adossats a baranes o balcons.

3.- Entre els 2,50 m i 3,50 m d'altura sobre la rasant de la vorera o calçada, en el seu cas, queda lliure la col·locació d'anuncis o rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció sempre que compleixin les següents condicions:

a) Que no sobresurtin, en els carrers amb vorera inferior a 1 m, més de 0,15 m del pla de façana.

b) En els carrers amb vorera superior a 1m, que el pla vertical del contorn de l'anunci o rètol quedi separat almenys 0,50 m del caire exterior de la vorada, i no excedeixi la seva longitud, en direcció perpendicular a la façana d'1m.

c) Ni en la seva composició, forma o colors puguin tenir semblança o que es pugui confondre amb senyals de trànsit.

4.- No obstant això l'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'anuncis o rètols, quan pel seu contingut, forma, color o situació puguin ocasionar molèsties o resultar inadequats.

Art. 3.3.6.- Tendals.

Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixos com desmuntables,

no es podran instal·lar a façanes de planta baixa, confrontants amb vies públiques en què no hi hagi vorera.

Els que s'instal·lin en façanes de planta baixa, confrontants amb vies públiques en què hi hagi vorera, no podran tenir una volada superior a 1 m., sense excedir d'una dècima part de l'amplada de la via pública ni estar situat a distància inferior a 20 cm. de la vertical traçada pel caire exterior de la vorada. Qualsevol dels elements de subjecció, fixos o mòbils, que sobresurtin de la paret de façana de l'edifici, ni tampoc els elements de cortina o penjats en general, no podran estar situats a altura inferior a 2,50 m. damunt la vorera, en qualsevol de les posicions.

Els que s'instal·lin a façanes de plantes pisos, no podran excedir, de volada, més d'1m. dels voladissos permesos. A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la seva instal·lació, s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin, no només la conformitat sinó també la necessària col·locació sobre els balcons, terrasses o finestres de l'edifici de què es tracti i l'adopció d'un sistema uniforme de col·locació, de colorits i dibuixos.

Tot això sense detriment del que preveuen les ordenances de cada zona.

Art.3.3.7.- Tancaments i gelosies.

Els tancaments definitius d'espais lliures privats en Sòl Urbà i Urbanitzable, s'executaran amb els mateixos materials, entonats en color, que es facin servir en la façana de l'edifici.

L'altura màxima de massís o opac fins a 1,90 m d'alçada en edificis d'habitatges i fins a 1,50 m en edificis no residencials. Tancament amb reixat es permetrà fins a 2,50 m d'alçada.

En edificacions entre mitgeres en casc urbà que l'edificació no arribi enfront de la façana es marcarà l'alineació de l'edificació amb elements estructurals.

La concessió de llicència per a l'edificació inclourà el tancament de tota la parcel·la.

En zones d'edificació EXTENSIVA, la paret de tancament tindrà una alçada màxima de massís de 1,00 m, coronat per tancament diàfan metàl·lic o vegetal fins a 2,50 m d'alçada.

S'executaran, preferentment, gelosies per a ocultar els estenedors dels edificis residencials de la visió directa des de la via pública; les quals procuraran l'asseïllament de la roba estesa. Els materials de les gelosies seran adients amb el conjunt de l'edificació, i s'haurà de prescriure l'ús de materials reflectors.

Art. 3.3.8.- Accés a coberta.

Tot edifici tindrà una sortida fàcil a la teulada o terrat de coberta.

Art. 3.3.9.- Parets mitgeres.

Les parets mitgeres tindran, com a mínim, un gruix de 20 cm.

Les parets pròpies adossades a eixos de mitgeres, siguin de càrrega o de tancament, tindran un gruix mínim de 15 cm.

Els murs, siguin de càrrega, de tancament o de contenció, així com les cimentacions se situaran sempre en terreny propi, a tot estirar, a l'eix de mitgeres o límit respecte de la via pública.

No obstant això, si hi ha un pacte previ entre les propietats confrontants, s'admetran les parets i elements mitgers de sustentació.

L'altura mínima serà de 2,00 m. i no podrà excedir de l'alçada del forjat següent.

Art. 3.3.10.- Aparcament.

Règim aplicable

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

Les places d'aparcament no estaran vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls, als efectes de les transmissions de propietat dels quals siguin objecte aquests aparcaments.

Les obligacions contingudes a la present ordenança es refereixen a les obres que s'hagin de realitzar en totes les zones, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa del pla parcial o especial, s'atindrà a aquesta.

Als sectors de nova ordenació, serà obligatòria la reserva d'espais destinats a aparcaments. Aquestes reserves hauran de quedar determinades al pla parcial corresponent. Als sectors classificats com a sòl urbà, regiran les regles que figuren a l'article 4.1.4. d'aquestes Normes.

Quan procedeixi, s'haurà d'habilitar l'oportú accés cap als aparcaments a través de l'edificació; no obstant això, si hi hagués un accés adjacent, se'l podrà utilitzar, prèvia justificació fefaent de l'autorització del seu propietari i la inscripció registral d'aquest dret.

Els passos per a l'entrada de vehicles en edificis o solars, a través de les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del 20% i s'hi donarà la forma de gual adequada.

L'entrada des del carrer als aparcaments situats en edificació aïllada utilitzarà un màxim de dos accessos de 3,5 m i les zones pavimentades destinades a aparcament o circulació de vehicles no podran disminuir les superfícies mínimes d'enjardinament del solar.

Obligatòrietat

1. Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes en el present article, sense perjudici de l'assenyalat en l'apartat 2.

2. Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres o menys places, només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades en la present ordenança, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.

3. Edificis de nova planta. Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article 4.1.4.

4. Els edificis catalogats que es mantinguin estaran exonerats de l'esmentada obligació.

5. Canvi d'ús i reformes que condueixin al canvi d'ús total o parcial de l'edifici. Independentment de l'obligat compliment de la vigent Norma NBE-CPI/96, les determinacions de disseny seran totes les indicades en l'apartat 'determinacions de disseny del present article', amb les úniques i expressives modificacions següents:

— Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i si aquesta distància és menor de quatre metres (4 m). Estarà provista de comandament a distància.

— Rampes. El pendent màxim serà del 25%.

— Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en el trams corbs un radi interior mínim de dos metres seixanta centímetres (2,60 m).

— Compatibilitat entre espai i elements constructius. Es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors en els carrils de maniobra, sempre que davant de cada una de les places es respectin totalment lliures les amplàries mínimes que per a aquells carrils s'estableixen en l'apartat 5 (carrils de maniobra).

— Alçada lliure. En qualsevol punt de les rampes l'alçada lliure serà, com a mínim, d'un vuitanta centímetres (1,80 m) mesurada perpendicularment a la rampa.

Exempció de l'obligació de reserva d'aparcament.

Es consideraran excloses de l'obligació de dotació d'aparcaments interiors a les parcel·les les edificacions compreses en els casos següents:

a) Les situades en la zona Ciutat Antiga.

b) Les que donin a carrers els quals les NS prevegin com per a vianants, i que no tinguin altra façana que doni a una via de circulació rodada.

c) Les que donin a carrer d'amplària inferior a 7 m i aquest carrer sigui l'únic accés rodat.

d) Les edificacions o instal·lacions, qualsevol que sigui la seva localització, en què es donin circumstàncies d'ordre tècnic o ambiental, ja siguin relatives a la pròpia edificació o a l'entorn urbà en què s'insereixin, quan així ho aconsellin, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals.

Dimensió i situació dels aparcaments

Les dimensions màximes contingudes al règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments regulats en la present secció com els voluntaris, siguin d'ús públic o privat. Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani, semisoterrani o en planta pis sempre i quan no existeixi altre ús en plantes superiors. En els espais lliures públics i vials es podrà ocupar la totalitat de l'espai situat sota el nivell d'acabat. En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació reculada, amb la finalitat exclusiva de construir-hi aparcaments de vehicles de tipus turisme.

Determinacions de disseny

1. Places d'aparcament. Es denomina plaça d'aparcament l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m) i la seva amplada de dos metres vint centímetres (2,20 m). S'admetrà un 25% de places de 2 per 4 metres, que es determinaran gràficament en el projecte d'edificació. Els vehicles que s'hagin de situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2. Disposicions de les places:

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

b) En bateria. Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta graus sexagesimals (60°).

c) En diagonal. Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra està comprès entre seixanta i trenta graus sexagesimals (60° i 30°).

d) En cordó. Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és inferior a trenta graus sexagesimals (30°). En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta centímetres (50 cm) entre si, o respecte a elements constructius.

3. Rampes. El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de distint pendent s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin cons-

titudines per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m). Els 4 metres en profunditat immediata als accessos dels locals, on serà com a màxim del 4%, quan hi hagi de ser emprada com a sortida al carrer.

4. Carrils de circulació. Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des dels quals s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de tres metres (3 m) per a sentit únic i quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m) per a doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb amplada mínima corresponent a un sol sentit si aquests carrils estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta metres (40 m).

5. Carrils de maniobra. Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o a diferents places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació. En places en bateria, tendran una amplària mínima de cinc metres (5 m) i en diagonal i cordó l'amplària mínima serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m) serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit. En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a 2,50 m. Per a garatges d'una única plaça, les dimensions mínimes d'aquesta última seran de 2,50 x 4,80 m havent de tenir la seva via d'accés i el seu forat de porta una amplària útil mínima de 2,50 m.

6. Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres metres noranta centímetres (3,90 m) i una amplada mínima de tres metres (3 m) en els carrils d'un sol sentit i quatre metres noranta centímetres (4,90 m) en els de doble sentit.

7. Compatibilitat entre espai i elements constructius. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, com pilars, baixants, murs, etc., en els carrils de circulació i maniobra. En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

8. Alçada lliure. L'alçada mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir en cap punt per canalització, elements estructurals o qualssevol altres elements fixos, a menys de dos metres (2 m), excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a un metre setanta-cinc centímetres (1,75 m) d'alçada, amb una amplada màxima de seixanta centímetres (60 cm). A les rampes l'alçada lliure vertical serà, com a mínim, de dos metres vint centímetres (2,20 m) en tots els seus punts.

9. Senyalització. L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i de sortida i tingui menys de quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m), s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa. Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància, indicant 'perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc', 'obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida'. Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

10. Accessos de vehicles a parcel·les. En tots els casos es procurarà que siguin compatibles en allò que sigui possible amb l'arbrat, parterres i jardins existents en les voravies.

11. Sistema de ventilació. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local serà, com a mínim, d'un dos i mig per cent (2.5%) de la superfície total d'aquest local, quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser, com a mínim, d'un cinc per cent (5%). Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiats tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests últims haurà de ser igual o superior a la dels buits que els ventilin. Tant els patis com els patiats i la situació dels forats dels mateixos hauran de complir la NBE-CPI vigent. En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m<sup>3</sup> per hora i per m<sup>2</sup> de superfície del local, amb un mínim de sis (6) renovacions hora havent-se de dimensionar els conductes per una velocitat màxima de deu metres per segons (10 m/seg.). En tot cas, els conductes de renovació d'aire de ventilació forçada hauran d'esser verticals en el tram de descàrrega a l'atmosfera i efectuar la descàrrega un metre (1m) per damunt de la part superior de qualsevol forat d'un local habitable situat a una distància inferior a vuit metres (8 m).

12. Evacuació de fums. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de 0,50 m<sup>2</sup> per cada 200m<sup>2</sup> de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i de major exigència. Aquests conductes estaran provists de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manualment o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi. Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni així en cas d'incendi. En tot cas, els conductes de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit metres (8 m), del mateix edifici. Cap punt de la planta d'aparcament estarà situat a més de vint-i-cinc metres (25 m) dels sistema d'evacuació de fums.

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

14. Il·luminació. Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar de l'adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana els valors mínims de la qual s'estableixen en l'ordenança municipal corresponent.

15. Protecció contra incendis. Serà d'obligat compliment la norma bàsica de condicions de protecció contra incendis als edificis i la reglamentació concordant amb aquesta.

16. Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats. En tot solar no edificat, provisionalment es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure complint les condicions següents:

a) Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbrat o altres mitjans que, permesos per la normativa (ordenances municipals) vigent, compleixin el mateix fi.

b) Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, com també d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació d'aigües pluvials, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.

c) El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni en els eixos dels carrils una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de cinc lux (5).

d) Quant a mitjans per prevenir incendis, combatre'ls i evitar-ne la propagació, serà obligatori el compliment del que disposa la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi o modifiqui.

e) Els solars hauran d'estar degudament tancats, de conformitat amb el previst a la present normativa.

f) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que li corresponguin per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

17. Prohibicions:

a) Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials de combustible.

b) Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcaments i a aquest efecte es fixaran els avisos pertinents en llocs ben visibles i amb caràcter perfectament llegible.

c) Es prohibeix l'estacionament de vehicles que emprin com a combustible el GLP.

Art. 3.3.11.- Construcció de voreres i passos d'entrada de vehicles.

La construcció de la vorera confrontant amb la façana d'un immoble és obligació de la propietat, sempre que limiti amb via pública en què estigui prevista la construcció o existència de voreres. Aquesta obligació comprèn no només la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada.

No es podrà estendre la certificació municipal de final d'obres que autoritzi l'ús de l'immoble, sense que abans s'hagi construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

Els passos per entrada de vehicles a edificis o solars, per damunt de les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del 20%, en forma de gual.

Es prohibeix expressament omplir, de manera permanent, de formigó o altre material, el reguerot de la calçada, en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la vorada i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües per mitjà de tubs o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles existents i no realitzats en forma reglamentària s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades al paràgraf 1 d'aquest article.

Art. 3.3.12.- Tancament de solars.

Per raons de seguretat, salubritat i ornament públic, i d'acord amb la normativa vigent en matèria d'ordenació urbana, els propietaris de solars els hauran de mantenir tancats mentre no s'edifiquin.

El tancament serà d'una altura de dos (2) metres, de marès o de fàbrica de blocs o totxos, arrebossada i pintada, i haurà de seguir la línia d'edificació, o sigui, la línia que a un costat i a l'altre del carrer assenyala el límit a partir del qual podran o hauran d'aixecar-se les construccions.

Art. 3.3.13.- Instal·lacions de serveis a través de cables.

En qualsevol edifici de nova construcció es prohibeix, expressament, la instal·lació per façana de cables per a qualsevol classe de servei: telefonia, energia elèctrica, TV, enllumenat públic... A tal finalitat, davall la vorera o davall la calçada si fos necessari i en tota la llargada de la façana, se soterraran els conductes necessaris per allotjar-hi totes les xarxes interiors amb connexió subterrània des de la xarxa general.

Capítol 4 – Preservació del patrimoni historicoartístic.

Art. 3.4.1.- Definició.

El Patrimoni Històric de les Illes Balears s'integra de tots els béns i valors de la cultura, en qualsevol de les seves manifestacions, que revelen un interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, historicoindustrial, paleontològic, etnològic, antropològic, bibliogràfic, documental, social, científic i tècnic de les Illes Balears.

A efectes de la seva protecció, seran d'obligat compliment les disposicions de protecció del patrimoni historicoartístic que vénen regulades a la Llei 16/1985 del patrimoni espanyol, a la Llei 6/1994 d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria de patrimoni històric i a la Llei 12/1998 del Patrimoni Històric de les Illes Balears, així com les modificacions que en el futur s'hi introdueixin i altres normatives que s'estableixin al respecte i hi siguin d'aplicació.

Art. 3.4.2.- Inventari.

Inventari de monuments o conjunts historicoartístics del terme municipal de sa Pobla.

Jaciments (assenyalats als plànols d'ordenació, sèrie I)

Talapi de Dalt (34/1) polígon 15, parcel·la 362K.

El Velar de Talapi (34/2) polígon 15, parcel·la 352-353.

El Puig des Castellot (34/3).

Crestatx Vell (34/4) polígon 2, parcel·la 59.

Cova de Crestatx Vell (34/5) polígon 2, parcel·la 59.

Crestatx (34/6) polígon 2, parcel·la 84 L, N.

Puig d'en Font (34/7) polígon 2, parcel·la 95-H.

Cova d'en Baldrítjà (34/8) polígon 2, parcel·la 92.

Puig de Son Cladera (34/9) polígon 2, parcel·la 957.

Son Cladera (34/10) polígon 2, parcel·la 92.

Sa Paret des Moros, ses Cases (34/11) polígon 2, parcel·la 90 H-F.

Ses Coves des Lladres (34/12) polígon 2, parcel·la 90 C.

Sa Cova de na Quintana (34/13) polígon 2, parcel·la 91 R.

El Puig de na Vissa (34/14) polígon 2, parcel·la 37-A.

Baix des Puig de na Vissa (34/15) polígon 2, parcel·la 91-R.

Ses Cases (34/16) polígon 2, parcel·la 39-C-D.

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

Santuari (34/18) Crestatx desaparegut.

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

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

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

Son Cebrià (34/22) desaparegut.

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

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

Molins

Molins rurals.

2A i 2B Molins urbans: C/ Molí cantonada. C/ Renou. C/ Progrés núm. 12. Detalls constructius.

3- La capella de sant Antoni a l'edifici situat al c/ Escola cantonada c/ Muntanya.

4- Inscripció de l'arc del c/ Crestatx núm. 29.

5- Inscripció esculpida al c/ Escola núm. 30 de la façana posterior de l'edifici situat al c/ Asalto núm. 14

6- Inscripció de l'arc al c/ Lluna núm. 125 de l'immoble situat al c/ Lluç núm. 15.

36- Inscripció de l'arc i finestra de l'immoble situat al c/ Renou núm. 67.

37- Inscripció de l'arc de l'immoble situat al c/ Mercat núm. 23 i 25

Inscripció de l'arc de l'immoble situat a la parcel·la 1 del polígon 14, Paratge Es Vinyet.

-Façana c/ Església núm. 8

-Angles i balcó a c/ Capità Pere, núm. 32

Creus de Terme.

-Creu a l'edifici del c/ Major núm. 36.

-Creu de la cantonada dels carrers Antoni Maura / Major.

-Creu a la sortida del poble, a la carretera de Llubí.

-Creu a la sortida del poble, al c/ Fred cant. c/ Príncep.

-Creu al creuer de les carreteres Palma-Alcúdia i sa Pobla-Pollença.

-Creu d'en Martí Seguí, carretera de s'Albufera i camí des Vinyet.

-Creu des Sagrat c/Lourdes cantonada c/ Escola.

-Creu de sa Costa 'Son Vila' – cra. sa Pobla-Pollença.

-Creu de can Fat, c/ Creu cantonada Cra. D'Inca.

Casals i Façanes

8 Casals de Gaieta, c/ Escola, núm. 2.

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

10 Can Poquet, c/ Gran, núm. 24.

11 Cas Metge Corró, c/ Gran, núm. 61.

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

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

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

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

16 Casa de Pagès, c/ Marina, núm. 41.

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

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

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

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

23 Can Socias, Pl. Major, núm. 11.

24 Casal a la Plaça Major, núm. 8.

25 Casal a la Plaça Major, núm. 17.

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

27 Sa Nostra, c/ Mercat, núm. 19.

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

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

30 Ajuntament, Plaça Constitució, núm. 1.

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

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

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

34 Església parroquial, Rectoria, plaça de l'Església i jardí del Roser.

35 Capella de l'escola al carrer Lluç.

C/ Curt, núm. 2

C/ Mercat, núm. 23/25/27

C/ Crestatx núm. 40

C/ Capità Pere, núm. 28

C/ Escola núm. 23

C/ Fadrins núm. 75

C/ Escola núm. 31

C/ Escola núm. 37/39

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

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

C/ Ric, tres habitatges entre c/ Gran y c/ Renou

Cine Coliseum c/ Muntanya

Ermites.

De Crestatx. (Polígon 2- Parc. 54)

De Son Mascord. (Polígon 2- Parc. 94)

De Son Cladera. (Polígon 2- Parc. 93)

Ponts.

Pont de ses Jonqueres Veres.

Pont dels Anglesos.

Pont de la reina Isabel II.

Places commemoratives-Fills II-lustres.

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

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

Casa del vicari Perera (c/ Asalto, 11)

Edificis dins sòl rústic.

Talapi (Polígon 13- Parc 2)

Son Ferragut (Polígon 2- Parc. 109)

Crestatx (les cases de la possessió) (Polígon 2- Parc. 75)

Gaieta Gran (Polígon 2 –Parc. 91)

Gaieta Petit (Polígon 2 – Parc. 90)

Son Cladera (les cases de la possessió) (Polígon 2 – Parc. 93)

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

Son Amer (Polígon 10 – Parc. 196)

Sa Llebre (Polígon 8 – Parc. 43)

Son Sabater (Polígon 2 – Parc. 104)

Es Molinàs (Polígon 2 – Parc. 84)

Can Fornari (Polígon 10 – Parc. 196-197)

Sa Canova (Polígon 15 – Parc. 3/3 – 3/4)

Cas Carreixet

Molins de vent i sínies.

En el termini d'un any es procedirà al seu inventari i a la seva catalogació, si pertoca. En principi, i com mínim, hi ha:

Molins:

Polígon 6 – Parc. 116

Polígon 9 – Parc. 112

Sínies:

Polígon 14 – Parc. 34

Polígon 3 – Parc. 88

Polígon 3 – Parc. 78

Art. 3.4.3.- Catalogació.

En el termini d'un any es procedirà a la redacció d'un catàleg amb una fitxa individualitzada per a cada un dels elements patrimonials, que concreti els elements a protegir i els distints graus de protecció.

Capítol 5 – Regulació d'usos.

Art. 3.5.1.- Generalitats.

1. Les Normes Subsidiàries determinen, en tots els sòls, la localització i característiques dels usos admesos. Mitjançant ordenances específiques es podran fer més restrictives les precisions d'aquestes Normes Subsidiàries.

2. En els terrenys subjectes a ordenació posterior per planejament sectorial, els Plans Parcials i Especials detallaran l'abast de cada un dels usos admesos en cada sector o zona, i podran fer més restrictives, justificadament, les previsions generals de les Normes Subsidiàries.

Art. 3.5.2.- Legislació aplicable.

Amb caràcter general, i amb prevalença sobre el que disposen aquestes Normes, serà d'aplicació tota la normativa sectorial de caràcter supramunicipal, entre d'altres:

Decret d'Habitabilitat de la CAIB. (Decret 145/1997)

Reglament d'Activitats Classificades de la CAIB (Decret 18/1996)

Reglament d'Espectacles.

Llei i Reglament d'Accessibilitat. (Llei 3/1993 i decret 96/1994)

Art. 3.5.3.- Classificació dels usos, segons la seva tolerància.

1. S'entén per ús permès aquell la implantació del qual és permès per les Normes Subsidiàries. Ús prohibit és aquell la implantació del qual no és permès per les Normes Subsidiàries.

2. Ús principal és el que es determina com a definitori de cadascuna de les zones de sòl urbà. Usos complementaris són aquells la implantació dels quals no es considera contradictòria amb l'ús bàsic.

3. S'entén per ús global aquell que defineix l'especialització d'un sector a ordenar per planejament sectorial de desenvolupament. Ús complementari és aquell que necessàriament ha d'incloure el dit planejament de desenvolupament.

4. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global, i en correspondrà la definitiva acceptació al planejament sectorial i l'establiment, si escau, de mesures o limitacions que assegurin la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

5. Amb caràcter general, excepte determinacions concretes a la Norma específica, els usos complementaris no podran superar el 25 % de l'ús principal.

Art. 3.5.4.- Classificació dels usos segons el seu règim.

Per raó del règim de gaudi els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.

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

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

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

Art. 3.5.5.- Classificació dels usos segons la seva funció.

Als efectes de les presents Normes, els usos es classifiquen funcionalment en les següents classes:

-Ús residencial

Ús industrial (secundari)

Industrial

Magatzems

Tallers industrials

-Ús serveis (terciari)

Comercial

Administratiu (Bancs i oficines)

Turístic

Establiments públics

Espectacles públics

-Us equipaments comunitaris

Sociocultural

Docent

Assistencial

Administratiu institucional

Esportiu

Seguretat

Sanitari

Religió

Funerari

Comercial

Espectacles públics

Establiments d'ús públic

-Ús de comunicacions i infraestructures

Xarxa viària

Serveis

Instal·lacions

Transports

Aparcaments de vehicles

Ús d'espais lliures i zones verdes

Art. 3.5.6.- Ús residencial.

És el referent a allotjament familiar permanent, i s'hi distingeix entre edificació unifamiliar, plurifamiliar i plurifamiliar extensiva.

S'entén per edificació unifamiliar aquella destinada a satisfer les necessitats d'una família, qualsevol que sigui la seva disposició en la parcel·la. En funció de la seva relació amb les edificacions confrontants, pot ser adossada, aparellada o aïllada.

S'entén per edificació plurifamiliar aquella en què es localitzen diversos habitatges que disposen d'accés comú i compartit des de l'espai públic en condicions que els pot ser d'aplicació la Llei de Propietat Horitzontal.

S'entén per edificació plurifamiliar extensiva els conjunts d'habitatges en edificacions independents d'una o dues plantes amb accés independent des de la via pública o des de la superfície lliure de la parcel·la, que s'assentien sobre una parcel·la comunal, amb serveis col·lectius al seu servei (piscines, àrea esportiva, garatge, etc.) i que té un règim de propietat semblant a l'establert per la Llei de Divisió Horitzontal.

L'ús residencial està prohibit en els soterranis.

Art. 3.5.7. Ús industrial (secundari)

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

Es prohibeixen dins el sòl urbà, excepte polígons industrials, les següents activitats:

Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes

Comerç i emmagatzematge de productes fitosanitaris

Fusteries, de fusta i metàl·liques

Ferrerries

Indústries d'elaboració de pa i derivats industrials

Tallers mecànics, amb l'excepció de petits tallers artesanals

Transports de mercaderies

Magatzems de materials de construcció

Magatzem a l'engròs de productes agrícoles

Indústries càrniques de transformació

Classificació i definició dels usos detallats:

3.5.7.1. Industrial

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

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

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

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

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

3.5.7.2. Magatzems

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

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

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

Categoria 2a.: els béns o materials que tenen les condicions específiques detallades per a la categoria 1a., encara que les operacions de càrrega i descàrrega han de menester un temps major, produint interferències més perllongades

a l'espai urbà o bé si per als transports calen vehicles de tonatge major.

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

#### 3.5.7.3.. Tallers industrials

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i de conservació de maquinària, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintorereries i similars. Ateses les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, es distingeixen tres categories d'usos de tallers:

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

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

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

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

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

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

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

— Instal·lacions visibles a les quals doni lloc.

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

#### Art. 3.5.8.. Ús serveis (terciari)

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

#### Classificació i definició dels usos detallats:

##### 3.5.8.1. Ús comercial

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

##### 3.5.8.2. Ús administratiu (bancs i oficines)

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

##### 3.5.8.3. Ús turístic

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

##### 3.5.8.4. Ús d'establiments públics

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

##### 3.5.8.5. Espectacles públics

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

#### Art. 3.5.9. Ús equipaments comunitaris

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, com defensa, administració, esplai, sanitat, assistència social, educació, religió, formació ocupacional, etc. Classificació i definició dels usos detallats: l'ús d'equipaments es classifica,

d'acord amb el caràcter de l'activitat i del grup social al qual s'adreça, en els usos detallats següents:

##### 3.5.9.1. Sociocultural

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

##### 3.5.9.2. Docent

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

##### 3.5.9.3. Assistencial

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

Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

##### 3.5.9.4. Administratiu – institucional

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

##### 3.5.9.5. Esportiu

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, l'ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos, com universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, com també els continguts en els apartats 2 i 3 de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

##### 3.5.9.6. Seguretat

Activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns i les activitats servidores de les anteriors. S'inclouen, a títol d'exemple, quarters dels exèrcits, de les forces de seguretat locals i estatals, comissaries, instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.

##### 3.5.9.7. Sanitari

Activitats d'ús públic, privat o col·lectiu, destinades a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa concepció que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

##### 3.5.9.8. Religios

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

##### 3.5.9.9. Funerari

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

##### 3.5.9.10. Comercial

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

##### 3.5.9.11. Espectacles públics

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

### 3.5.9.12. Establiments d'ús públic

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

#### Art. 3.5.10. Ús de comunicacions i infraestructures

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

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

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

#### 3.5.10.1 Xarxa viària

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

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

#### 3.5.10.2. Serveis urbans

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

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

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

d) A més de l'establert als apartats anteriors, als efectes de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica prèviament a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat, o les seves modificacions a terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix de la línia elèctrica aèria d'alta tensió de dos-cents mil i seixanta-sis mil volts, situades una a cada costat de l'eix de la línia i a una distància de trenta (30) metres d'aquest últim. e) Les xarxes i les canonades seran sempre soterrades; no obstant això, es podrà autoritzar la substitució parcial de cablejat aeri existent.

#### 3.5.10.3. Instal·lacions

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

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

#### 3.5.10.4. Transports

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

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

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

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

retat i comoditat dels usuaris del transport.

#### 3.5.10.5. Ús de telecomunicacions

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

#### 3.5.10.6. Ús d'aparcaments de vehicles

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

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

#### Art. 3.5.11.- Ús d'espais lliures i zones verdes.

Correspon a tots aquells espais no edificats destinats, fonamentalment, a plantació d'arbres i jardineria. S'hi admeten diversos tractaments del sòl. L'objecte és garantir la salubritat i descans de la població, la protecció i aïllament entre zones que ho requereixin i l'obtenció de millors condicions ambientals.

Els espais lliures i zones verdes de caràcter públic, podran incloure elements de mobiliari i petites construccions amb caràcter provisional (quioscos de begudes, periòdics, cabines de telèfon, parades d'autobusos, etc.), així com instal·lacions esportives de caràcter públic. Així mateix, s'hi admetrà l'aparcament subterrani.

Els espais lliures d'edificació de caràcter privat, no admeten cap tipus d'edificació dins la superfície delimitada com a tal, per bé que s'hi podran admetre sense limitació, tant instal·lacions esportives en superfície per a ús privat sense espectadors, com instal·lacions diàfanos obertes per tots els costats (glorietes, pèrgoles, etc.) limitades, aquestes darreres, fins a un màxim del 20% de la superfície de zona verda privada.

#### ART 3.5.12. Grau segons dimensió

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

En el cas de l'ús comercial i equipament comercial la superfície se computarà segons la Llei 11/2001.

#### 2. Categories:

1) Fins a 200 m<sup>2</sup>

2) Fins a 500 m<sup>2</sup>

3) Fins a 900 m<sup>2</sup>

4) Fins a 2.200 m<sup>2</sup>

5) Fins a 5.000 m<sup>2</sup> 6) Sense limitació

#### Art. 3.5.13. Categories segons situació

A.- Es defineixen cinc categories:

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

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

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

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

5) En espai lliure de parcel·la.

B.- En els soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial. Es podran destinar a altres usos sempre que es compleixi la Norma Bàsica NBE CPI-96 i altres legislacions i l'activitat permesa estigui associada a planta baixa, excepte els aparcaments.

#### Art. 3.5.14.- Activitats classificades.

Es consideraran activitats excloses de qualificació com a activitats molestes insalubres, nocives i perilloses les relacionades en l'annex i de la Llei 8/1995 (de 30 de març d'atribució de competències als Consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions), excepte quan hi concorrin una o més de les circumstàncies que també s'hi relacionen.

Es consideraran activitats subjectes a qualificació com a molestes, insalubres, nocives i perilloses les que no estiguin incloses en el llistat de l'annex i indicat a l'apartat anterior o quan hi concorrin una o més de les circumstàncies que també s'hi relacionen.

Les classificacions establertes són susceptibles de variació quan les condicions tècniques de la instal·lació i els mitjans adoptats per a l'eliminació de molèsties, insalubritat, nocivitat i perill així ho aconsellen, a judici dels serveis tècnics.

Després de la posada en funcionament de qualsevol activitat no exclosa i en funció de les verificacions corresponents, els Serveis Tècnics Municipals podran exigir l'adopció de mesures correctores complementàries.



Aquelles activitats o indústries en què les mesures correctores no permetin evitar el seu caràcter d'insalubritat, nocivitat o perillositat, a judici dels Serveis Tècnics competents, no podran instal·lar-se

en el municipi de sa Pobla. Aquelles altres que sí ho permetin, podran instal·lar-se amb les limitacions que els corresponguin per la seva situació i per la categoria a les quals se les assimili, una vegada adoptades les mesures correctores i en les condicions que, en cada cas, aconsellin els Serveis Tècnics.

Art. 3.5.15.- Usos a les plantes soterranis i semisoterranis

Als soterranis i semisoterranis no es permetrà ni l'ús d'habitatge ni el residencial. Els altres soterranis part davall del primer no podran destinar-se a activitats diferents de la d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i d'altres com cambres cuirassades i similars.

Qualsevol activitat, excepte el aparcament, estarà lligada a l'activitat de la planta baixa, i la superfície utilitzada en el soterrani no serà superior a la utilitzada a la planta baixa.

Capítol 6 – Regulació de les activitats extractives.

Art. 3.6.1.- Definició.

Es consideren àrees extractives els sòls en què temporalment es realitzin activitats d'extracció de terres, àrids o s'explotin graveres.

Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva a les àrees que aquestes normes subsidiàries classifiquen com a sòl protegit. També es prohibeixen, qualsevol que sigui la qualificació del sòl, en àrees inferiors a 2 km. de nuclis de població i d'edificis o restes arqueològiques o elements naturals assenyalats en aquestes normes.

Les activitats extractives de qualsevol classe estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessitat d'obtenir autorització d'altres entitats o organismes.

L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no perjudicarà l'obtenció de la llicència municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els aspectes i condicions regulats en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà en tot cas subordinat al compliment dels requisits següents:

a) Respecte al paisatge; b) conservació de l'arbrat; c) preservació de la puresa del medi ambient; d) No desviació, minva o pol·lució de corrents d'aigua superficials o soterranis. El fet de no complir aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

Art. 3.6.2.- Legislació aplicable.

Endemés de la legislació específica en matèria de pedreres i explotacions mineres, serà d'aplicació el que disposa el Pla Director Sectorial de Pedreres aprovat pel Govern Balear.

Art. 3.6.3.- Sol·licitud de llicència municipal.

Haurà de concretar necessàriament els aspectes següents:

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen dur a terme amb menció específica dels rebaixos previstes i de la durada estimada de l'explotació i del compliment de les condicions i requisits a què fa referència l'article.

b) Menció específica de les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.

c) Testimoni fefaent del títol de propietat en què es pretengui efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol·licitant del permís no fos el mateix propietari, a més del testimoni fefaent del títol de propietat, s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions d'excavació o rebaix amb plànol topogràfic a escala 1:500, amb els perfils en què queden assenyalats els treballs a realitzar. Amb igual detall, s'han d'exposar l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats a l'entorn i el paisatge.

e) Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o d'àrids a extreure.

f) Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment d'allò que es preveu als apartats anteriors.

Art. 3.6.4.- Concessió i denegació de llicència municipal.

En el supòsit d'atorgar-se l'autorització, estarà en tot cas condicionada a la formulació de les garanties corresponents.

Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui destrucció d'arbrat, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar el replantament de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura de la plantació fins que hagi aferrat i pugui desenrotllar-se normalment.

L'Ajuntament podrà dictar les normes complementàries per a l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol.

Títol 4 - Normes particulars del sòl urbà i urbanitzable

Capítol 1 – generalitats.

Art. 4.1.1.- Definició.

Les Normes desenrotllades en el present títol regulen, juntament amb les Normes Generals d'Ús contingudes en el títol anterior, les determinacions a què s'han d'ajustar, en funció de la seva localització, la totalitat de les activitats que es desenrotllen en el terme municipal.

A l'objecte de simplificar i uniformar la gestió de les Normes Subsidiàries, les presents Normes podran ser utilitzades (i com a tal se'n recomana l'ús) en els desplegaments dels futurs Plans Parcial que es puguin preveure, de manera que tenen un distint rang dins cada classe de sòl, això és:

- En el sòl urbà tenen rang d'ordenances d'acord amb el que s'estableix a l'Art.40.2 del Reglament de Planejament.

- En el sòl urbanitzable tenen rang de Normes Urbanístiques recomanades i tindrien el caràcter establert a l'Art.40.3 del Reglament de Planejament, i se les podria completar justificadament, mitjançant els propis instruments de planejament que desenrotllin aquesta classe de sòls. En el sòl urbanitzable amb Pla Parcial en tramitació, queden com a Normes Urbanístiques en vigor les Ordenances del Pla Parcial.

Art. 4.1.2.- Solar edificable.

D'acord amb la LS, el sòl urbà no podrà ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, tret que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant les garanties que reglamentàriament es determinin.

Fins que no s'estableixin reglamentàriament les garanties que assegurin l'execució simultània de l'edificació i urbanització, l'Ajuntament haurà d'exigir com a mínim una fiança al promotor, per quantitat equivalent al cost estimat de les obres d'urbanització.

Perquè la parcel·la pugui considerar-se solar edificable haurà de reunir els requisits següents:

Que estiguin assenyalades les alineacions i rasants. L'Ajuntament les haurà d'especificar en cada cas d'acord amb els plans d'ordenació d'aquestes NS.

Que tingui la forma i dimensions mínimes que s'estableixin a les normes urbanístiques de cada zona.

Art. 4.1.3.- Divisió en zones.

Als efectes d'aplicació de les Normes particulars objecte d'aquest Títol, s'estableixen les següents zones:

Ciutat antiga.

Intensiva 1.

Intensiva 2.

Monuments i conjunts historicoartístics.

Extensiva 1.

Extensiva 2.

Industrial i de serveis.

Equipaments.

Espais lliures i zones verdes.

Xarxa viària urbana i aparcament.

Infraestructures i serveis urbans.

Art. 4.1.4.- Aparcaments privats.

En tot edifici de nova construcció i en ampliacions, sempre que la façana total sigui superior a 9,5 m (excepte en cantonades, que es computarà la façana a una carrer), i no sigui possible inscriure en el solar un cercle de 9.5m de diàmetre. Serà obligatori destinar espai suficient per a aparcaments en el propi solar, sense comptar amb els de via pública, de conformitat amb els següents mòduls en relació amb l'ús:

Residencial.	1 automòbil/habitatge.
Hoteler.	Segons legislació amb mínim d'1 automòbil/20 places.
Comercial.	1 automòbil/100 m2 edificats útils.
Supermercats	1 automòbil/40 m2 edificats útils
Oficines i administratius.	1 automòbil/75 m2 edificats útils.
Esportiu.	1 automòbil/50 places.
Espectacles públics.	1 automòbil/25 places.
Religiós.	1 automòbil/100 places.
Cultural i educatives.	1 automòbil/100 m2 útils.
Sanitarioassistencial.	1 automòbil/15 llits.
	1 automòbil/25 m2 consultori.
Indústries.	1 automòbil/100 m2 útils.
Altres.	1 automòbil/100 m2 edificats.

Seràn d'aplicació les exempcions previstes a l'article 3.3.10. sempre i quan de l'aplicació dels mòduls anteriors no en resulti una capacitat mínima superior a dotze places d'automòbil.

En els edificis comercials, quan la superfície d'emmagatzemament i/o venda sigui superior a 500 m2, serà obligatori disposar d'una zona de càrrega i descàrrega a l'interior de la propietat.

Capítol 2 – Ciutat antiga.

Art. 4.2.1.- Definició i àmbit.

Correspon al nucli antic i originari de les edificacions, delimitat als plànols sèrie 4.

Està subjecte a un règim de conservació de l'estructura urbana i de les tipologies arquitectòniques.

Art. 4.2.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua entre mitgeres, amb manteniment de les alineacions

existents, amb patis interiors formant illeta tancada.

S'atindrà a l'ordenació d'illeta que figura al plànol núm. 4 de les NS que assenyala la fondària màxima edificable a partir de l'alineació de la via pública. A les illetes en què no figura indicada la fondària edificable, s'entén que és totalment edificable amb les limitacions que imposen les ordenances.

En tot cas, la planta baixa podrà ocupar-se totalment per a ús de garatge, magatzems, indústries permeses a la zona, locals d'espectacles, sales de reunió, locals comercials, etc.

Podran construir-s'hi soterranis complets que no computaran com altura ni nombre de plantes.

#### Art. 4.2.3.- Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació	contínua.
Superfície mínima solar	200 m <sup>2</sup> .
Façana mínima a vial	7 m.
Fondària mínima	20 m.

Això no obstant, s'admetran dimensions més reduïdes en aquells solars en què es posi de manifest la impossibilitat física de poder complir amb els mínims citats, ja sigui perquè els solars contigus estiguin edificats o per estar escriturats amb anterioritat a la vigència de les anteriors NS.

Altura reguladora màxima i núm. de plantes 10,50 m. s., b, 2 pl.

Ocupació màxima

Planta baixa:	100%
Planta alta	Fondària assenyalada als plànols o fins a esgotar el coeficient d'aprofitament assignat a la planta.

Això és que es permetrà sobrepassar aquesta fondària si el coeficient d'edificabilitat de la planta no supera el 0,6 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> solar.

També es permet, independentment de l'anterior, l'edificació al fons del solar, amb un coeficient d'edificabilitat de 0,1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> solar, una fondària màxima des del fons del solar de 4 m i una sola planta

Separació a línies de partió:

Front i laterals: No es permet.

Fons: No es limita.

Cossos i elements sortints:

Es permetran exclusivament els següents:

Balcons (oberts per tres costats); cornises, ràfecs i altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els balcons no tindran volada superior a 1/10 de l'amplada de la via pública i fins 1 m El contorn haurà d'estar situat a distància superior a 10 cm de qualsevol vertical traçada per la part exterior de la vorada i no podrà sobresortir de l'alineació en vies públiques sense voreres.

S'hauran de separar de les línies de partió una distància igual a la volada i s'hauran de trobar a una altura de, almenys, 3,50 m sobre la rasant de la via pública i compliran aquesta norma a qualsevol punt de la façana.

No es permetran elements voladissos sobre el pati d'illeta.

Quan es construeixi un edifici de nova planta a una cantonada, aquest s'haurà d'aixamfrantar 1m per cada costat del cantó, així com les voreres.

No es permetran voladissos d'obra sobre els patis d'il·luminació i ventilació que incompleixin l'espai mínim exigít pel Decret 145/97.

#### Art. 4.2.4.- Condicions d'ús.

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

Casc Antic (CA)	G	D	S	C
Usos detallats				
Hab. unifamiliar	1,2,3			
Hab. Plurifamiliar	1,2,3			
Res comunitàries	1,2,3	6	3,4	
Ús Industrial	1,2,3	2	2	1a,2a
Magatzems	1,2,3	2	2	1a
Taller industrial	1,2,3	2	2	1a,2a
Ús Comercial	1,2,3	3	1,2,3,4	
Administratiu	1,2,3	6	1,2,3,4	
Ús Turístic	1,2,3	6	3,4	
Establiments públics	1,2,3	2	2,3,4	
Espectacles públics	1,2,3	2	2,3,4	
Eq. Sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
Eq assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
Eq admin-institucion	1	6	1,2,3,4	
Eq esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
Eq seguretat	1	6	2,3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament religió	2,3	2	P.B.	
Eq funerari (*)	1,2,3	*	*	
Eq comercial	1	6	1,2,3,4	
Eq espectac. públics	1	6	2,3,4	
Eq estab. públics	1	6	2,3,4	

Xarxa viària

Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	4
Ús transport	no		
Telecomunicacions	1,2,3	1	1,2,3,4
Aparcament vehicles	1,2,3	6	Art.3.3.10
Espai lliure públic	1		Art.3.5.11
Espai lliure privat	2,3		Art.3.5.11

G: Grup (art. 3.3.4)

1. Públic

2. Col·lectiu

3. Privat

C: Categoria (art. 3.5.7)

(\*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: Dimensió (art. 3.5.12)

1. Fins a 200 m<sup>2</sup>
2. Fins a 500 m<sup>2</sup>
3. Fins a 900 m<sup>2</sup>
4. Fins a 2.200 m<sup>2</sup>
5. Fins a 5.000 m<sup>2</sup>
6. Sense límit

S: Situació (art.3.5.13.)

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

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

3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.

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

5. Espai lliure parcel·la.

Activitats Prohibides (art. 3.5.7.):

1. Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.

2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.

3. Fusteries de fusta i metàl·liques.

4. Ferreries.

5. Transports de mercaderies.

6. Magatzems de material de construcció.

7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.

8. Tallers mecànics (amb l'excepció de petits talles artesanals).

9. Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.

10. Indústries càrniques de transformació.

Art. 4.2.5.- Condicions d'ambient i estètica.

Amb caràcter general, s'estarà a les disposicions contingudes al cap 3 del títol 3, i s'estipulen les condicions addicionals següents:

Es prohibeix la imitació de materials de qualsevol classe. Aquests materials s'hauran d'utilitzar guardant el seu caràcter i sentit constructiu, sense falsejament de fàbriques i funcions.

El color i textura dels materials s'hauran d'inserir perfectament en la tònic ambiental que proporcionen les edificacions tradicionals.

Referent a això:

Es prohibeix qualsevol altra teula que no sigui la teula àrab de color ocre clar.

Es prohibeix, en acabats vistos, l'ús de totxos, així com els revestiments a base de rajoles, lloses de marbre o plaques metàl·liques i tancaments de vidre.

El to d'acabat estarà comprès en la gamma de terrenys naturals propis de la zona. L'Ajuntament podrà concretar la regulació mitjançant una ordenança específica.

Es prohibeix la utilització mimètica en tot edifici de nova planta, dels materials i elements decoratius tradicionals, encara que aquests elements es poden prendre com a base d'inspiració de dissenys actuals.

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula ceràmica corba almenys en un 80% de la superfície, amb presència obligatòria al primer aiguavés, que dona al carrer.

Queden prohibides les plaques de fibrociment i de qualsevol tipus de material prefabricat (planxa galvanitzada, alumini o altres materials lleugers de coberta) a la coberta

L'altura màxima de la teulada per damunt el forjat del sòtil de la darrera planta serà de 2,00 m.

A la coberta han de quedar integrats els elements que siguin necessaris d'instal·lar a la part superior de l'edifici, i en particular caixes d'escalles i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles ni des de la via pública ni a llarga distància.

El disseny dels baixos comercials haurà de quedar integrat a les plantes de composició general de la façana. S'autoritzen tendals de lona de color que entonin amb l'ambient, i queden prohibides les viseres o elements anàlegs.

La fusteria exterior serà de fusta o de ferro.

S'autoritzzaran únicament les persianes exteriors del tipus tradicional de postetes pintades de colors tradicionals del poble.

Els parcs i jardins públics o privats, esplanades, places i racons típics així

com edificis notables o representatius que en algun o diversos aspectes constitueixin paratges pintorescos i atractius, o siguin elements destacats per a la fesomia o caràcter de la població, s'hauran de conservar i, si escau, reparar perquè cobrin el seu autèntic valor.

Es prohibeixen els cossos sortints tancats per elements d'obra de fàbrica massissa o foradada. Només es permetran els balcons tradicionals oberts i descoberts de 60 cm d'amplària com a màxim, sempre que el carrer tingui més de 8 m d'amplària. Aquests elements s'hauran de separar de les mitgeres un mínim de 60 cm., ocupar com a màxim un 50% de la façana i estar situat a 3,50 m damunt la rasant de la via pública. Les baranes dels balcons seran de ferro.

També es permetran les volades de coberta, les cornises i altres elements decoratius clàssics i tradicionals.

Es prohibeixen les balustrades.

Es prohibeixen els baixants, canals i elements de PVC vistos.

Art. 4.2.6.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i als qui, per exigències tècniques derivades de l'activitat que en ells es desenvolupi, així ho requereix.

Capítol 3 – Intensiva 1.

Art. 4.3.1.- Definició i àmbit.

Correspon a l'àrea d'extensió urbana que voreja la ciutat antiga del nucli de sa Pobla, ordenada amb criteris d'edificació contínua, l'ús principal de la qual, tal com en la ciutat antiga, és el residencial.

Art. 4.3.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua en illetes tancades amb façanes que coincideixen amb les alineacions del vial.

S'atindrà a l'ordenació d'illeta que figura als plànols sèrie 4 de les NS que assenyalen la fondària màxima edificable a partir de l'alineació de la via pública. A les illetes en què no figura assenyalada la fondària edificable, s'entén que és totalment edificable amb les limitacions que imposen les ordenances.

En tot cas, la planta baixa es podrà ocupar totalment per garatge, magatzems, indústries permeses a la zona, locals d'espectacles, sales de reunió, locals comercials, etc.

Es podran construir soterranis complets que no computaran com altura ni nombre de plantes.

Art. 4.3.3.- Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació	contínua.
Superfície mínima solar	300 m <sup>2</sup> .
Façana mínima a vial	10 m.
Fondària mínima	20 m.

Això no obstant, s'admetran dimensions més reduïdes en aquells solars en què es posi de manifest la impossibilitat física de poder complir amb els mínims citats, ja sigui perquè els solars contigus estiguin edificats o per estar escripturats amb anterioritat a la vigència de les anteriors NS.

Altura reguladora màxima i núm. de plantes 10,50 m. s,b,2 pl.  
Ocupació màxima

A la planta baixa	100%
A la planta alta	Fondària assenyalada als plànols o fins a esgotat el coeficient d'aprofitament assignat a la planta.

Això és que es permetrà sobrepassar aquesta fondària si el coeficient d'edificabilitat de la planta no supera el 0,6 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> solar.

També és permet, independentment de l'anterior, l'edificació al fons del solar, amb un coeficient d'edificabilitat de 0,1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> solar, una fondària màxima des del fons del solar de 4 m i una sola planta.

Separació a línies de partió.

Front i laterals: No es permet

Fons: No es limita.

Quan es construeixi un edifici de nova planta a una cantonada; aquesta s'haurà d'aixamfrantar 1 m per cada costat del cantó, així com les voreres.

Cossos i elements sortints

Els voladissos admesos sobre la via pública, com balcons, terrasses o tribunes, no tindran volada superior a 1/10 de l'amplada de la via pública i fins a 1,50 m de l'entorn hauran d'estar situats a distància superior a 10 cm de qualsevol vertical de la vorera i no podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera. S'hauran de separar de les línies de partió una distància igual a la volada i trobar-se situats a una altura d'almenys 3,50 m sobre la rasant de la via pública. Aquesta norma s'haurà de complir en qualsevol punt de la façana.

No es permetran voladissos sobre el pati d'illeta.

Art. 4.3.4.- Condicions d'ús.

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

Intensiva I

Usos Detallats	G	D	S	C
Hab. unifamiliar	1,3			
Hab. Plurifamiliar	1,2,3			
Res comunitàries	1,2,3	6	3,4	
Ús Industrial	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Magatzems	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Taller industrial	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Ús Comercial	1,2,3	6	1,2,3,4	
Administratiu	1,2,3	6	1,2,3,4	
Ús Turístic	1,2,3	6	3,4	
Establiments públics	1,2,3	6	2,3,4	
Espectacles públics	1,2,3	6	2,3,4	
Eq. Sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
Eq assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
Eq admin-institució	1	6	1,2,3,4	
Eq esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
Eq seguretat	1	6	2,3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament religiós	2,3	6	2,3,4	
Eq funerari (*)	1,2,3	*	*	
Eq comercial	1	6	1,2,3,4	
Eq espectac. públics	1	6	2,3,4	
Eq estab. públics	1	6	2,3,4	
Xarxa viària				
Instal·lacions i serveis	1,2,3	2	4,5	
Ús transport	1,2,3	6	4,5	
Telecomunicacions	1,2,3	6	1,2,3,4	
Aparcament vehicles	1,2,3	6	Art.3.3.10	
Espai lliure públic	1		Art.3.5.11	
Espai lliure privat	2,3		Art.3.5.11	

G: Grup (art. 3.3.4)

1. Públic

2. Col·lectiu

3. Privat

C: Categoria (art. 3.5.7)

(\*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: Dimensió (art. 3.5.12)

1. Fins a 200 m<sup>2</sup>
2. Fins a 500 m<sup>2</sup>
3. Fins a 900 m<sup>2</sup>
4. Fins a 2.200 m<sup>2</sup>
5. Fins a 5.000 m<sup>2</sup>
6. Sense límit

S: Situació (art.3.5.13.)

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

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

3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.

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

5. Espai lliure parcel·la.

Activitats prohibides (art. 3.5.7.):

1. Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.
3. Fusteries de fusta i metàl·liques.
4. Ferreries.
5. Transports de mercaderies.
6. Magatzems de material de construcció.
7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.
8. Tallers mecànics (amb l'excepció de petits talles artesanals).
9. Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.
10. Indústries càrniques de transformació.

Art. 4.3.5.- Condicions d'estètica.

Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se de manera bàsica a l'ambient de la població, perquè no desentonin del conjunt mitjà en què estiguessin situats.

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula ceràmica corba de tonalitats ocre o per coberta plana, amb presència obligatòria de les primeres al primer aiguavés, que dona al carrer, amb un mínim de 4,00 m.

Queden prohibides les plaques de fibrociment a la coberta.

L'altura màxima de la teulada part damunt el forjat del sòtil de la darrera planta serà de 2,00 m.

A la coberta han de quedar integrats els elements que siguin necessaris d'instal·lar a la part superior de l'edifici i, en particular, caixes d'escales i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles ni des de la via pública ni a llarga distància.

El disseny dels baixos comercials haurà de quedar integrat a les plantes de composició general de la façana. S'autoritzen tendals de lona de color que entonin amb l'ambient, i queden prohibides les viseres o elements anàlegs.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el colorit estaran en línia dels existents a l'exemple de la població i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

Les façanes a via pública o visibles des de la via pública hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i com a mínim els paraments aniran referits i pintats.

Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els corresponents referits i pintats, pel cap baix.

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandistes d'aquestes parets mitgeres. Sense aquests requisits no es podran, de cap manera, donar-se per acabades les obres en tot o en part.

Les condicions prescrites en aquest article no seran d'aplicació a les edificacions destinades a equipaments.

Art. 4.3.6.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i als quals, per exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupen, així ho requereixen.

Capítol 4 – Intensiva 2.

Art. 4.4.1.- Definició i àmbit.

Comprèn el sòl urbà situat a l'interior de la via de ronda, poc consolidat, que completa la trama urbana de la zona intensiva 1 i que es desenrotllarà a través d'unitats d'actuació.

Art. 4.4.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua en illetes tancades amb façanes que coincideixen amb les alineacions del vial, s'atindrà a l'ordenació d'illetes, indicant la fondària edificable, amb les limitacions que imposin les Ordenances.

Es podran construir soterranis complets que no computaran com a altura ni nombre de plantes.

Art. 4.4.3.- Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació	contínua.
Superfície mínima solar	Cat. A 400 m2 Cat. B 300 m2
Façana mínima a vial	Cat. A 12 m. Cat. B 10 m
Fondària mínima	20 m.
Altura reguladora màxima i nombre de plantes:	10,50 m. s.b,2 pl.
Ocupació màxima	
Planta baixa	100%
Plantes altes	Fondària assenyalada als plànols
Separació a línies de partió.	
Front i laterals	No es permet.
Fons	No es limita.

Quan es construeixi un edifici de nova planta a una cantonada, aquesta s'haurà d'aixamfranar 1 m per cada costat del cantó, igualment que les voreres.

Cossos i elements sortints:

Els voladissos admesos sobre la via pública, com balcons, terrasses o tribunes, no tindran volada superior a 1/10 de l'amplada de la via pública i fins a 1,50 m de l'entorn hauran d'estar situats a distància superior a 10 cm de qualsevol vertical de la vorera i no podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera. S'hauran de separar de les línies de partió una distància igual a la volada i trobar-se situats a una altura d'almenys 3,50 m sobre la rasant de la via pública. Aquesta norma s'haurà de complir en qualsevol punt de la façana.

No es permetran voladissos sobre el pati d'illeta.

Art. 4.4.4.- Condicions d'ús.

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

Intensiva 2				
Usos Detallats	G	D	S	C
Hab. unifamiliar	1,3			
Hab. Plurifamiliar	1,2,3			
Res comunitàries	1,2,3	6	3,4	
Ús Industrial	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Magatzems	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Taller industrial	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Ús Comercial	1,2,3	6	1,2,3,4	
Administratiu	1,2,3	6	1,2,3,4	
Ús Turístic	1,2,3	6	3,4	
Establiments públics	1,2,3	6	2,3,4	
Espectacles públics	1,2,3	6	2,3,4	
Eq. Sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
Eq assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
Eq admin-institucion	1	6	1,2,3,4	
Eq esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
Eq seguretat	1	6	2,3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament religiós	2,3	6	2,3,4	

Eq funerari (*)	1,2,3	*	*
Eq comercial	1	6	1,2,3,4
Eq espectac. públics	1	6	2,3,4
Eq estab. públics	1	6	2,3,4
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	2	4,5
Ús transport	1,2,3	6	4,5
Telecomunicacions	1,2,3	6	1,2,3,4
Aparcament vehicles	1,2,3	6	Art.3.3.10
Espai lliure públic	1		Art.3.5.11
Espai lliure privat	2,3		Art.3.5.11

G: Grup (art. 3.3.4)

1. Públic

2. Col·lectiu

3. Privat

C: Categoria (art. 3.5.7)

(\*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: Dimensió (art. 3.5.12)

1. Fins a 200 m2

2. Fins a 500 m2

3. Fins a 900 m2

4. Fins a 2.200 m2

5. Fins a 5.000 m2

6. Sense límit

S: Situació (art.3.5.13.)

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

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

3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.

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

5. Espai lliure parcel·la.

Activitats prohibides (art. 3.5.7.):

1. Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.

2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.

3. Fusteries de fusta i metàl·liques.

4. Ferreries.

5. Transports de mercaderies.

6. Magatzems de material de construcció.

7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.

8. Tallers mecànics (amb l'excepció de petits talles artesanals).

9. Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.

10. Indústries càrniques de transformació.

Art. 4.4.5.- Condicions d'estètica.

Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se de manera bàsica a l'ambient de la població, perquè no desentonin del conjunt mitjà en què estiguessin situats.

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula ceràmica o de formigó, corba, o per coberta plana, amb presència obligatòria de les primeres al primer aiguavés, que dona al carrer, amb un mínim de 4,00 m. Els edificis qualificats com a equipaments públics queden exonerats d'aquesta obligació.

Queden prohibides les plaques de fibrociment i de qualsevol tipus de material prefabricat (planxa galvanitzada, alumini o altres materials lleugers de coberta) en cobertes, tret d'en peces translúcides per a lluernes o a la coberta del pati d'illeta.

L'altura màxima de la teulada part damunt del forjat del sostre de l'última planta serà de 2,00 m.

A la coberta han de quedar integrats els elements que siguin necessaris d'instal·lar a la part superior de l'edifici i, en particular, caixes d'escaleres i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles ni des de la via pública ni a llarga distància.

El disseny dels baixos comercials haurà de quedar integrat a les plantes de composició general de la façana. S'autoritzen tendals de lona de color que entonin amb l'ambient, i queden prohibides les viseres o elements anàlegs.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el colorit estaran en línia dels existents a l'exemple de la població i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

Les façanes a via pública o visibles des de la via pública hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i com a mínim els paraments aniran referits i pintats.

Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els corresponents referits i pintats, pel cap baix.

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandistes d'aquestes parets mitgeres. Sense aquests requisits no es podran, de cap manera, donar-se per acabades les obres en tot o en part.

Les condicions prescrites en aquest article no seran d'aplicació a les edificacions destinades a equipaments.

Art. 4.4.6.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana en què, per exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupi, així ho requereixi.

Capítol 5 – Regulació genèrica dels elements inclosos a l'actual inventari de preservació del patrimoni històric

Art. 4.5.1. – Intervenció en els elements inventariats

Els elements inclosos a l'inventari d'aquestes Normes estaran sotmesos al règim de protecció dels articles 22 a 25 de la Llei 12/98 del Patrimoni Històric.

Fins a l'aprovació definitiva del Catàleg, qualsevol obra o intervenció en els elements inventariats haurà de comptar amb informe o, si és el cas, autorització de l'organisme supramunicipal competent amb aquesta matèria.

Pel que fa als elements inventariats en matèria arqueològica, s'haurà al que figura al Títol III 'Patrimoni arqueològic i paleontològic' de dita Llei 12 / 98.

Capítol 6 – Extensiva 1.

Art. 4.6.1.- Definició, àmbit i tipologia de l'edificació.

Comprèn sòls urbans ocupats per habitatges unifamiliars en edificació aïllada, amb espais lliures al voltant, de caràcter privat, i fan referència a les ordenances urbanes de Crestatx, s'Obac i son Toni.

Art. 4.6.2.- Condicions de l'edificació.

Tipologia d'ordenació aïllada.

Superfície mínima de solar el 29/1/97. Per a noves parcel·les: 2.000 m2	parcel·les aprovades per l'Ajt.
Façana mínima a vial	30 m.
Fondària mínima.	30 m.
Tipus d'habitatge	unifamiliar/plurifamiliar extensiva
Nombre màxim d'habitatges per parcel·la	2 Unitats.
Índex d'intensitat d'ús	1 habitatge/800 m2 de solar.
Altura reguladora màxima	7 m.
Nombre de plantes	s,b,p.
Ocupació màxima	20% en baixa i en pis.
Separació mínima a les partions	3 m. a laterals i fons i 5 m. a front.
Coefficient d'aprofitament net.	0,25 m2/ m2 .
Separació mínima entre edificis del mateix solar.	6 m.
Percentatge mínim d'àrees enjardinades privades en el solar	40%.
Aparcaments privats dins el solar, mínim	1 plaça/habitatge.

Art. 4.6.3.- Condicions d'ús.

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

Extensiva 1	G	D	S	C
Usos Detallats				
Hab. unifamiliar	1,2,3			
Hab. Plurifamiliar	1,2,3			
Res comunitàries	No			
Ús Industrial	No			
Magatzems	No			
Taller industrial	No			
Ús Comercial	No			
Administratiu	No			
Ús Turístic-habitatges	1,2,3	6	3,4	
Establiments públics	No			
Espectacles públics	No			
Eq. Sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
Eq assistencial	1	6	2,3,4	
Eq admin-institucion	1	6	1,2,3,4	
Eq esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
Eq seguretat	1	6	2,3,4	
Equipament sanitari	1	6	2,3,4	
Equipament religiós	No			
Eq funerari (*)	No			
Eq comercial	No			
Eq espectac. públics	1	6	2,3,4	
Eq estab. públics	1	6	2,3,4	
Xarxa viària	No			
Instal·lacions i serveis	1	2	4,5	
Ús transport	No			
Telecomunicacions	No			
Aparcament vehicles	No			
Espai lliure públic	1		Art.3.5.11	
Espai lliure privat	2,3		Art.3.5.11	

G: Grup (art. 3.3.4)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

C: Categoria (art. 3.5.7)

(\*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: Dimensió (art. 3.5.12)

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

S: Situació (art.3.5.13.)

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

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

3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.

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

5. Espai lliure parcel·la.

Activitats prohibides (art. 3.5.7.):

1. Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.
3. Fusteries de fusta i metàl·liques.
4. Ferreries.
5. Transports de mercaderies.
6. Magatzems de material de construcció.
7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.
8. Tallers mecànics (amb l'excepció de petits talles artesanals).
9. Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.
10. Indústries càrniques de transformació.

Art. 4.6.4.- Condicions de l'edificació, tancaments i d'estètica.

Condicions d'integració estètica i ambiental: per a aquesta zona, es mantindrà el caràcter tradicional de la zona, respectant les característiques i els valors ambientals.

No es concedirà llicència d'edificació i ús del sòl als projectes ni a les obres que no respectin aquest caràcter, i tant els projectes d'obra nova com les reformes i accions de rehabilitació hauran d'acomplir les determinacions següents:

a) Façanes:

Els colors, material i acabats de les façanes hauran de correspondre als de les edificacions tradicionals, tenint en compte sobretot aquests aspectes:

-La composició de la façana procurarà el predomini dels massissos damunt les obertures.

-El color de la façana serà de la gamma d'ocres-terra. Es prohibeixen els acabats de maó vist.

-Les finestres seran, en general, amb persianes del tipus de llistó.

b) Cobertes:

Les cobertes de la darrera planta habitable seran majoritàriament inclinades i de teula aràbiga de color ocre, quan aquestes siguin planes seran de rajola de fang tipus tradicional o similar i de color ocre igual a les teules.

A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que calgui instal·lar a la part superior de l'edifici de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.

Tancament de solars: Els tancaments de parcel·la a carrer o àrea pública sols podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la rasant del carrer, havent-se de construir amb materials i acabats concordants amb els de la zona. Per damunt d'aquesta altura s'admetran únicament elements diàfans fins a una altura de 2,50 m, quedant prohibida la utilització de filferro amb pues. Aquests tancaments podran completar-se, per l'interior, amb bardisses. Quan a causa de la configuració del terreny, per ser aquest més alt que la rasant del carrer, sigui precís construir un mur de contenció de les terres, es podrà augmentar l'altura del tancament opac fins a una altura de 2 m sobre la rasant del carrer. En el cas que el mur de contenció hagi de ser de major altura, aquest adoptarà una forma escalonada, a la manera tradicional, amb una altura màxima de bancals de 2 m i reculada mínima successiva d'una vegada i mitja l'altura. Quan el terreny quedi a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament de 1 m d'altura sobre la rasant del carrer. Els tancaments entre parcel·les i a les carreteres seran tractats de la mateixa manera que els tancaments a carrer o àrea pública; podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la cota del terreny en cada punt, i s'hi admetrà per damunt el filferro o reixeta fins a 2 m.

Art. 4.6.5.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i quan les exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupin, així ho requereixin.

Art. 4.6.6.- Accessos a parcel·les

Es permetran dos accessos per parcel·la, per a parcel·les de fins a 3000 m2, i tres accessos per a parcel·les superiors a 3000 m2.

Capítol 7 – Extensiva 2.

## Art. 4.7.1.- Definició, àmbit i tipologia de l'edificació.

Correspon a un sector del sòl urbà de s'Obac – Crestatx, destinat a habitatges unifamiliars, aïllats o agrupats, però sempre en edificació aïllada a l'interior de la parcel·la, o sigui, envoltada d'espais lliures privats.

## Art. 4.7.2.- Condicions de l'edificació.

## Tipologia d'ordenació aïllada.

Superfície mínima de solar	parcel·les aprovades per l'Ajt. el 29/1/97. Per a noves parcel·les: 2.000 m <sup>2</sup>		
Façana mínima a vial	30 m.		
Fondària mínima	30 m.		
Tipologia d'habitatge	Plurifamiliar extensiva		
Índex d'intensitat d'ús	1 habitatge/350 m <sup>2</sup> de solar.		
Altura reguladora màxima	7 m.		
Nombre de plantes	s,b,p.		
Ocupació màxima.	20% en baixa i en pis.		
Separació mínima de partions	3 m. a laterals i fondo i 5 m. a front.		
Coefficient d'aprofitament net.	0,25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .		
Separació mínima entre edificis del mateix solar	6 m.		
Percentatge mínim d'àrees enjardinades privades en el solar	40%.		
Aparcaments privats dins el solar, mínim	1 plaça/habitatge.		

## Ar. 4.7.3.- Condicions d'ús.

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

Extensiva 2	G	D	S	C
Usos Detallats				
Hab. unifamiliar	1,2,3			
Hab. Plurifamiliar	1,2,3			
Res comunitàries	No			
Ús Industrial	No			
Magatzems	No			
Taller industrial	No			
Ús Comercial	No			
Administratiu	No			
Ús Turístic-habitatges	1,2,3	6	3,4	
Establiments públics	No			
Espectacles públics	No			
Eq. Sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
Eq assistencial	1	6	2,3,4	
Eq admin-institucion	1	6	1,2,3,4	
Eq esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
Eq seguretat	1	6	2,3,4	
Equipament sanitari	1	6	2,3,4	
Equipament religió	No			
Eq funerari (*)	No			
Eq comercial	No			
Eq espectac. públics	1	6	2,3,4	
Eq estab. públics	1	6	2,3,4	
Xarxa viària	No			
Instal·lacions i serveis	1	2	4,5	
Ús transport	No			
Telecomunicacions	No			
Aparcament vehicles	No			
Espai lliure públic	1			Art.3.5.11
Espai lliure privat	2,3			Art.3.5.11

## G: Grup (art. 3.3.4)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

## C: Categoria (art. 3.5.7)

(\*) Activitats admeses segons ordenació específica

## D: Dimensió (art. 3.5.12)

1. Fins a 200 m<sup>2</sup>
2. Fins a 500 m<sup>2</sup>
3. Fins a 900 m<sup>2</sup>
4. Fins a 2.200 m<sup>2</sup>
5. Fins a 5.000 m<sup>2</sup>
6. Sense límit

## S: Situació (art.3.5.13.)

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

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

3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

## Activitats prohibides (art. 3.5.7.):

1. Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.

3. Fusteries de fusta i metàl·liques.

4. Ferreries.

5. Transports de mercaderies.

6. Magatzems de material de construcció.

7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.

8. Tallers mecànics (amb l'excepció de petits talles artesanals).

9. Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.

10. Indústries càrniques de transformació.

## Art. 4.7.4.- Condicions d'estètica.

Condicions d'integració estètica i ambiental: per a aquesta zona, es mantindrà el caràcter tradicional de la zona, respectant les característiques i els valors ambientals.

No es concedirà llicència d'edificació i ús del sòl als projectes ni a les obres que no respectin aquest caràcter, i tant els projectes d'obra nova com les reformes i accions de rehabilitació hauran d'acomplir les determinacions següents:

## Façanes:

Els colors, materials i acabats de les façanes hauran de correspondre als de les edificacions tradicionals, tenint en compte sobretot aquests aspectes:

-La composició de la façana procurarà el predomini dels massissos damunt les obertures.

-El color de la façana serà de la gamma d'ocres-terra. Es prohibeixen els acabats de maó vist.

-Les finestres seran, en general, més altes que amples, i de fusta. Les persianes seran de porticó o llistó.

## Cobertes:

Les cobertes de la darrera planta habitable seran inclinades i de teula àrbiga de color ocre, cobrint un 80% de la seva superfície, sempre que quedin com a mínim 24 m<sup>2</sup> de superfície de terrat.

A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que calgui instal·lar a la part superior de l'edifici de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.

## Tancament de solars:

Els tancaments de parcel·la o carrer o àrea pública sol podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la rasant del carrer, havent-se de construir amb materials i acabats concordants amb els de la zona. Per damunt d'aquesta altura s'admetran únicament elements diàfans fins a una altura de 2,50 m, quedant prohibida la utilització de filferro amb pues. Aquests tancaments podran completar-se, per l'interior, amb bardisses. Quan a causa de la configuració del terreny, per ser aquest més alt que la rasant del carrer, sigui precís construir un mur de contenció de les terres, es podrà augmentar l'altura del tancament opac fins a una altura de 2 m sobre la rasant del carrer. En el cas que el mur de contenció hagi de ser de major altura, aquest adoptarà una forma escalonada, a la manera tradicional, amb una altura màxima de bancals de 2 m i reculada mínima successiva d'una vegada i mitja l'altura. Quan el terreny quedi a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament de 1 m d'altura sobre la rasant del carrer. Els tancaments entre parcel·les i a les carreteres seran tractats de la mateixa manera que els tancaments a carrer o àrea pública; podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la cota del terreny a cada punt i s'admetrà per damunt d'aquesta el filferro o reixeta fins a 2 m.

## Art. 4.7.4.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i quan les exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupin, així ho requereixin.

## Art. 4.7.5.- Accessos a parcel·les

Es permetran, per parcel·les de fins a 3000 m<sup>2</sup>, dos accessos, màxim, per parcel·la, per parcel·les superiors a 3000 m<sup>2</sup> es permetran 3 accessos, màxim.

## Capítol 8 – Industrial i de serveis.

## Art. 4.8.1.- Definició.

La zona de serveis comprèn els sòls urbanitzables amb dedicació a l'equipament urbà, centres d'activitats i instal·lacions complementàries i activitats industrials compatibles amb els altres usos.

## Art. 4.8.2.- Tipologia de l'edificació.

Els polígons de la zona de serveis adoptaran el tipus d'ordenació corresponent a l'edificació aïllada amb espais al voltant d'amples zones d'aparcaments.

## Art. 4.8.3.- Condicions de la urbanització.

Queden recollides a les respectives fitxes.

## Art. 4.8.4.- Condicions de l'edificació.

Tipologia d'ordenació	aïllada.
Superfície mínima de solar	1000 m <sup>2</sup>
Façana mínima a vial	20 m.
Fondària mínima	20 m.
Altura reguladora màxima	8 m.
Pendent màxima de sa coberta	30 %
Nombre de plantes màxim	s,b,p.
Ocupació màxima	65% planta baixa 50% planta pis

Separació mínima a partions	3 m.
Coefficient d'aprofitament net	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separació mínima entre edificis del mateix solar	6 m.
Aparcament privat dins del solar	mín.1 plaça/100 m <sup>2</sup> edificats útils.

Art. 4.8.5.- Condicions d'ús.

4.8.5.1.- Classificació.

L'ús global és l'industrial i de serveis i usos complementaris són els corresponents als equipaments exigits per l'annex del Reglament de Planejament.

Així mateix, es permeten altres usos compatibles, i en correspon al Pla Parcial la concreta acceptació i delimitació.

4.8.5.2.- Usos permesos.

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

Parcel·les d'ús industrial i de serveis

Usos Detallats	G	D	S	C
Hab. unifamiliar	No			
Hab. Plurifamiliar	No			
Res comunitàries	No			
Ús Industrial	3	6	1,2,3,4	1a,2a,3a
Magatzems	3	6	1,2,3,4	1a,2a,3a
Taller industrial	3	6	1,2,3,4	1a,2a,3a
Ús Comercial	2,3	6	1,2,3,4	***
Administratiu	2,3	6	1,2,3,4	***
Ús Turístic	No			
Establiments públics	2,3	6	1,2,3,4	***
Espectacles públics	No			
Eq. Sociocultural	No			
Equipament docent	No			
Eq assistencial	No			
Eq admin-institucion	1	6	1,2,3,4	
Eq esportiu	No			
Eq seguretat	No			
Equipament sanitari	No			
Equipament religiós	No			
Eq funerari (*)	No			
Eq comercial	1	6	1,2,3,4	
Eq espectac. públics	No			
Eq estab. públics	1	6	1,2,3,4	
Xarxa viària	No			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	6	4	
Ús transport	1,2,3	6	4	
Telecomunicacions	1,2,3,	6	1,2,3,4	
Aparcament vehicles	1,2,3		Art.3.5.10	
Espai lliure públic	1,2		Art.3.5.11	
Espai lliure privat	1,2		Art.3.5.11	

G: Grup (art. 3.3.4)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

C: Categoria (art. 3.5.7)

(\*) Activitats admeses segons ordenació específica

\*\*\* A la zona de serveis, qualsevol tipus d'ús terciari permès ha d'anar lligat a l'activitat principal amb la limitació de que la superfície en m<sup>2</sup> de teulada, destinada a tal ús secundari, no superi el 25% de la superfície total en metres quadrats de teulada de l'establiment.

D: Dimensió (art. 3.5.12)

1. Fins a 200 m<sup>2</sup>
2. Fins a 500 m<sup>2</sup>
3. Fins a 900 m<sup>2</sup>
4. Fins a 2.200 m<sup>2</sup>
5. Fins a 5.000 m<sup>2</sup>
6. Sense límit

S: SITUACIÓ (art.3.5.13.)

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

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

3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.

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

5. Espai lliure parcel·la.

Usos industrials i de emmagatzemament prohibits

Se prohibeixen aquells usos industrials que, per la seva toxicitat, perillositat o contaminació, puguin ocasionar perjudicis greus al nucli de població, en especial els següents:

1. fàbriques i magatzems d'explosius en els límits assenyalats per a la seva classificació especial.

2. indústries d'importància militar.

3. indústries relacionades amb el maneig d'energia nuclear, atòmica o material radioactiu.

4. quadres o altre classe de recintes per a animals.

Art. 4.8.6.- Condicions d'estètica.

Les edificacions pròpies de l'equipament urbà civicosocial i el de les activitats i serveis, hauran de manifestar aquesta condició al desenvolupament exterior de composició, façanes i acabats. Es recomana una encertada modulació en els elements per aconseguir una coherència expressiva i, a més, una adequada ambientació amb altres zones pròximes o vinculades. Els materials s'usaran dignament, sense emmascarar-ne la condició.

Capítol 9 – Equipaments.

Art. 4.9.1.- Definició.

Correspon als espais destinats a la localització d'equipaments dotacionals, públics col·lectius o privats, necessaris per a l'adequat equipament de la ciutat i que queden reflectits en els plànols de planejament números 4, 9 i 13.

No es fixa parcel·la mínima a l'àrea de l'actual Sòl Urbà. Per als sectors del Sòl Urbanitzable serà la deduïda de l'aplicació de les condicions de reserves mínimes de sòl per a dotacions establertes en el Reglament de Planejament.

En general, i tret de determinació expressa, es respectaran les condicions estètiques i els paràmetres de l'edificació de la zona en què se situï l'equipament.

Art. 4.9.2.- Equipament Docent.

Comprèn el sòl destinat específicament a activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells.

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

En general, les condicions de l'edificació son lliures a fi de permetre les exigències de la legislació vigent, amb les següents limitacions:

Ocupació màxima: 60 %

Altura màxima: s +PB+2 Pl.

Aprofitament màxim de l'ús secundari: 10% de l'aprofitament d'ús principal

A s'Obac i Son Toni regirà la normativa d'Intensiva 1 amb separació de 3m.

L'ús principal és el educatiu

Endemés, es permeten com usos secundaris:

Sociocultural al servei del conjunt.

Residencial unifamiliar, amb màxim d'un habitatge de 90 m<sup>2</sup> per parcel·la, destinat a la guarda i custòdia de les instal·lacions.

Esportiu al servei del conjunt.

Religiós al servei del conjunt.

Administratiu al servei del conjunt.

Espais lliures i zones verdes.

Aparcament.

Es prohibeixen els usos:

Residències comunitàries

Turístic.

Comercial.

Establiments públics.

Espectacles públics.

Assistencial.

Sanitari.

Tallers.

Magatzems.

Industrial.

Administratiu-institucional.

Transports.

Infraestructures.

Seguretat.

Funerari.

Telecomunicacions.

Instal·lacions i de serveis.

Art. 4.9.3.- Equipament religiós.

Comprèn el sòl destinat a l'ús religiós tal com s'ha definit a l'article 3.5.9.8

L'edifici destinat al culte serà de tipologia lliure.

El conjunt de les edificacions haurà de respectar el màxim percentatge d'ocupació del solar permès per les ordenances de la zona.

L'ús principal és el religiós.

Endemés, es permeten com usos secundaris:

Esportiu al servei de les instal·lacions.

Sociocultural al servei del conjunt.

Residencial al servei de les instal·lacions.  
 Administratiu al servei de les instal·lacions.  
 Aparcament  
 Espais lliures.  
 El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 20% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:  
 Residències comunitàries  
 Docent.  
 Turístic.  
 Comercial.  
 Espectacles públics.  
 Establiments públics.  
 Assistencial.  
 Sanitari.  
 Tallers.  
 Magatzems  
 Administratiu-institucional.  
 Transports.  
 Instal·lacions i serveis.  
 Telecomunicacions.  
 Funerari.  
 Art. 4.9.4.- Equipament sanitari.  
 Comprèn el sòl destinat a l'ús sanitari tal com s'ha definit a l'article 3.5.9.7

Les condicions de l'edificació seran les de la zona en què se situï l'equipament.  
 L'ús principal és el Sanitari.  
 Endemés, es permeten com ús secundari:  
 Residencial unifamiliar, amb màxim d'un habitatge per instal·lació i al seu servei.  
 Administratiu al servei de les instal·lacions.  
 Religios al servei de les instal·lacions.  
 Aparcament.  
 Espais lliures.  
 Establiment públic al servei del conjunt.  
 El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 10% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:  
 Residències comunitàries.  
 Turístic.  
 Comercial.  
 Esportiu.  
 Espectacles públics.  
 Docent.  
 Sociocultural.  
 Industrial.  
 Tallers.  
 Magatzems.  
 Administratiu.  
 Transports.  
 Instal·lacions i serveis.  
 Telecomunicacions.  
 Funerari.  
 Art. 4.9.5.- Equipament Assistencial.  
 Comprèn el sòl destinat a l'ús sanitari tal com s'ha definit a l'article 3.5.9.3

Les condicions de l'edificació seran les de la zona en què se situï l'equipament.  
 L'ús principal és el Assistencial.  
 Endemés, es permeten com ús secundari:  
 Residencial unifamiliar, amb màxim d'un habitatge per instal·lació i al seu servei.  
 Religios al servei de les instal·lacions.  
 Administratiu al servei de les instal·lacions.  
 Sanitari.  
 Aparcament.  
 Espais lliures.  
 El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 10% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:  
 Residències comunitàries.  
 Turístic.  
 Comercial.  
 Esportiu.  
 Establiments públics.  
 Espectacles públics.

Docent.  
 Sociocultural.  
 Industrial.  
 Tallers.  
 Magatzems.  
 Administratiu-institucional.  
 Transports.  
 Instal·lacions i serveis.  
 Telecomunicacions.  
 Funerari.  
 Art. 4.9.6.- Equipament sociocultural.  
 Comprèn el sòl destinat específicament a l'ús sociocultural en totes les seves facetes i instal·lacions complementàries: biblioteques, centres cívicosocials...

Les condicions de l'edificació seran les de la zona en què se situï l'equipament, excepte a s'Obac on regirà la normativa d'Intensiva 1 amb separació de 3m.

Endemés es permeten els següents usos secundaris:  
 Residencial unifamiliar al servei de la instal·lació, amb màxim d'1 habitatge per parcel·la.  
 Docent al servei del conjunt.  
 Administratiu al servei del conjunt.  
 Religios al servei del conjunt.  
 Esportiu al servei del conjunt.  
 Aparcament.  
 Espai lliure i zona verda.  
 Sanitari al servei del conjunt.  
 Assistencial al servei del conjunt.  
 Establiment públic al servei del conjunt.  
 El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 10% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:  
 Espectacles públics.  
 Turístic.  
 Comercial  
 Industrial.  
 Tallers.  
 Magatzems  
 Administratiu-institucional.  
 Transport.  
 Instal·lacions i serveis.  
 Funerari.  
 Telecomunicacions.  
 Seguretat.  
 Art. 4.9.7.- Equipament esportiu.  
 Comprèn el sòl destinat a l'ús esportiu tal com es defineix a l'article 3.5.9.5

Es permeten els usos:  
 Esportiu.  
 Residencial unifamiliar amb màxim d'1 habitatge de 90 m2 per parcel·la destinada a la guarda i custòdia de les instal·lacions.  
 Administratiu al servei del conjunt.  
 Establiments públics al servei del conjunt.  
 Espectacles públics al servei del conjunt.  
 Sociocultural al servei del conjunt.  
 Espai lliure i zones verdes.  
 Aparcament.  
 Sanitari al servei de la instal·lació.  
 Docent al servei del conjunt.  
 Es prohibeixen els usos:  
 Residències comunitàries.  
 Turístics.  
 Comercial  
 Religios.  
 Assistencial.  
 Industrial.  
 Tallers.  
 Magatzems.  
 Administratiu-institucional.  
 Transports.  
 Instal·lacions i serveis.  
 Telecomunicacions.  
 Funerari.  
 Seguretat.  
 Per a l'equipament esportiu privat regiran les següents condicions de l'edificació:  
 Ocupació per a instal·lacions complementàries:



Fins a 3000 m2 el 10%  
 Excés de 3000 m2 el 8%  
 Màxim d'1 m2 d'instal·lació complementària per 4 m2 d'instal·lació esportiva

Aparcaments: 10% del solar  
 Separació a partions dels edificis tancats: 3 m  
 Art. 4.9.8.- Equipament administratiu.  
 Comprèn el sòl destinat a l'ús administratiu tal com es defineix als articles 3.5.9.4 i 3.5.8.2.

Les condicions de l'edificació seran les de la zona en què se situï l'equipament.

L'ús principal és l'administratiu.  
 Endemés es permeten els següents usos secundaris:  
 Sociocultural i docent complementari del conjunt  
 Espai lliure i zones verdes.

Aparcaments.  
 El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 10% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:

- Residencial.
- Turístic.
- Comercial
- Esportiu.
- Espectacles públics.
- Establiments públics.
- Religiós.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Industrial.
- Tallers.
- Magatzems.
- Transports.
- Instal·lacions i serveis.
- Residències comunitàries.
- Seguretat.
- Funerari.
- Telecomunicacions.

Capítol 10 – Espais lliures i zones verdes.  
 Art. 4.10.1.- Definició.

Aquesta zona comprèn els espais lliures públics, destinats a la creació de jardins, parcs recreatius, esplanades d'ús esportiu, passeigs per a vianants i similars dedicats a l'esplai i lleure dels ciutadans.

Art. 4.10.2.- Condicions d'ús i edificació.

Encara que l'ús principal és el de zona verda tal com es defineix a l'article 22.3.11, s'hi admeten altres usos complementaris amb les limitacions que a continuació s'expressen.

La superfície màxima edificable serà de 0,06 m2/m2 de parcel·la.

Es permeten els següents usos:

- Espais lliures i zona verda, inclou caseta per a eines de jardineria.
- Comercial en instal·lacions desmuntables de fires, festes, etc.
- Esportiu, amb instal·lacions sense espectadors assegurats, d'ús públic gratuït. Podrà incloure com instal·lació complementària un edifici destinat a serveis, vestidors, etc. de superfície no superior a 40 m2 .
- Establiments públics limitat a bars i cafeteries amb una superfície coberta no superior a 40 m2 .

Aparcament en subterrani i de manera que no n'impedeixi l'enjardinament de la superfície.

- Aula de Naturalesa.
- Instal·lacions i serveis.

Es prohibeixen els usos:

- Residencial.
- Turístic.
- Administratiu.
- Religiós.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Industrial.
- Tallers.
- Magatzems.
- Administratiu-institucional.
- Transports.
- Residències comunitàries.
- Espectacles públics.
- Seguretat.
- Funerari.
- Telecomunicacions.

Capítol 11 – Xarxa viària urbana i aparcament.

Art. 4.11.1.- Definició.  
 Comprèn l'espai reservat per a la circulació rodada i de vianants, inclosos els espais d'aparcament annexos a la calçada.

Art. 4.11.2.- Condicions d'ús i aprofitament.  
 Amb caràcter general no s'hi admet cap edificació.  
 L'esquema en què s'estructura l'espai queda definit en els corresponents plànols 1, 4, 9 i 13.

No s'admet cap altre ús llevat del de zona verda en els espais lliures resultants del disseny geomètric.

En general, s'admet l'ús d'aparcament soterrani.

Capítol 12 – Infraestructura i serveis urbans.

Art. 4.12.1.- Definició.  
 Correspon als espais destinats a la localització de centres d'infraestructures i serveis urbans, tant en la seva consideració de sistemes generals com locals.

Art. 4.12.2.- Condicions d'ús.  
 Es permeten els usos:  
 Infraestructures.  
 Residencial unifamiliar, amb màxim d'1 habitatge de 90 m2 per instal·lació, destinada a la seva guarda i vigilància.  
 Oficines al servei de la instal·lació.  
 Espais lliures i zones verdes.  
 Aparcament.  
 Industrial complementària de la instal·lació.  
 Es prohibeix qualsevol altre ús.

Art. 4.12.3.- Condicions de l'edificació.  
 No se n'estableix cap, sinó que seran les adequades a la tipologia d'instal·lació de què es tracti.

Títol 5 - Normes particulars del sòl rústic.

Capítol 1 – Generalitats.

Art. 5.1.1.- Definició.  
 Tot el sòl ordenat per les presents Normes que no correspon a les àrees de desenvolupament urbà es classifica com a sòl rústic. Aquest sòl està regular i protegit per la Llei 6/1997 de 8 de juliol de Sòl Rústic de les Illes Balears.

Art. 5.1.2.- Infraestructures i sistemes generals.  
 En el corresponent plànol es grafien les infraestructures bàsiques del territori i sistemes generals que, totalment o parcialment, queden ubicats en l'àmbit del Sòl Rústic.

Per a la seva execució o ampliació s'estarà al que es disposa a l'article 24 de la Llei del Sòl Rústic.

Art. 5.1.3.- Normes concurrents.  
 És d'aplicació a aquesta classe de sòl, per raó de la matèria, aquella normativa sectorial i específica que afecta: les vies de comunicació, les infraestructures bàsiques del territori; ús i desenvolupament agrícola, pecuari, forestal i miner; les aigües corrents i lacustres o embassades, etc.

Les autoritzacions administratives que puguin ser exigides en aquesta normativa concurrent tenen el caràcter de prèvies a la llicència municipal i no tindran en cap cas la virtut de produir els seus efectes, ni reparar la situació jurídica derivada de la seva inexistència.

Capítol 2 – Normes de protecció.

Art. 5.2.1.- Elements tradicionals.  
 Són aquells característics de les zones rurals com: cases de possessió, casetes, camins, marges, etc.

Tota actuació dins l'àmbit de les presents Normes hauran de respectar aquests elements. La modificació o substitució s'haurà de justificar i no s'admetrà si no respecta el caràcter tradicional d'aquests elements, això és, la grossària, la forma, el color, els materials i l'emplaçament.

Es preservarà la panoràmica i silueta actual d'aquests elements i s'evitarà la destrucció d'obres que els anul·lin o amaguin.

Art. 5.2.2.- Tancament de finques.  
 Els tancaments de finques podran ser de pedra i morter tradicional o de mitjans de marès amb altura màxima d'1 m., rematada amb filferro o reixeta, amb altura màxima total de 2 m.

Queda prohibit en tot cas el bloc de formigó vist.

Art. 5.2.3.- Distàncies de la plantació d'arbres i arbusts.  
 L'article 591 del vigent Codi Civil determina les distàncies en què es poden situar les plantacions d'arbres i d'arbusts d'una heretat a una altra. Aquest article marca unes distàncies mínimes condicionades als costums del lloc o les disposicions de les ordenances municipals.

La inexistència d'un costum inqüestionat al terme municipal de sa Pobla, les característiques de parcel·lació i cultiu de regadiu i intensiu de les heretats aconsella d'establir unes distàncies superiors a les contingudes al precepte citat per tal d'evitar uns danys més que contrastats als conreus:

- 1) Com a regla general no es podrà realitzar plantacions d'arbres i arbusts, en terrenys dedicats prioritàriament a la sembra i al conreu, a una distància inferior a deu metres de la línia divisòria de les heretats.
- 2) Excepcionalment, es podran dur a terme plantacions d'arbres en pantalla a una distància inferior a la línia divisòria de les propietats sempre que no

superin els quatre metres d'altura i s'hauran de recular de la citada línia la mateixa distància que l'altura dels arbres.

Als efectes d'aquest precepte, s'entén per pantalla d'arbres aquella plantació que tingui una línia contínua d'arbres de més de deu metres.

3) Excepcionalment, es podran dur a terme plantacions d'arbusts en pantalla a una distància inferior a la línia divisòria de les propietats sempre que aquests arbusts no superin els quatre metres d'altura i respectin el quadre de distància següent:

Altura	Distància
Fins a 2 m.	0,5 m.
Fins a 2,5 m.	1 m.
Fins a 3,5 m.	2 m.
Fins a 4 m.	2,5 m.

4) En cas d'haver-hi camins entre les distintes propietats, els seus límits exteriors tindran, a tots els efectes, la consideració de línia divisòria.

5) Per al càlcul de les alçàries de les plantacions es tindran en compte els desnivells existents entre les distintes heretats i es computarà, a l'efecte, en més o menys, l'altura del desnivell.

Art. 5.2.4.- Obertura de camins.

No podran tenir característiques urbanes tals com vorades, etc., i tindran l'amplada adequada a la finalitat agrícola a què es destinen.

Es construiran de manera que els moviments de terra siguin mínims, els terraplens, rebaixos i murs de contenció rebran el tractament adequat a l'ambient circumdant.

Art. 5.2.5.- Protecció de l'arbrat.

Queden protegides les espècies arbòries forestals. No es podran fer més extraccions que les autoritzades per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

Art. 5.2.6.- Instal·lació de serveis.

Els pals, casetes per a infraestructura, etc., s'instal·laran en llocs i de manera que afectin com menys millor l'entorn; així doncs, s'adoptaran les mesures escaients en l'execució, col·locació i acabat.

Art. 5.2.7.- Publicitat.

Els cartells se situaran a una distància superior a 50 m. de la xarxa viària, i només es permetrà allò la finalitat del qual sigui la localització de llocs de l'entorn.

Art. 5.2.8.- Protecció de penya-segats.

Es prohibeix l'edificació en penya-segats, penyals i roquissars. Respecte de les vores superiors i inferiors, l'edificació s'haurà de separar una distància igual a l'altura d'aquests elements, de manera que no quedin amagats per cap construcció.

Art. 5.2.9.- Condicions estètiques.

Totes les edificacions i obres tendran a integrar-se en el paisatge i a adaptar-se al medi ambient on se situïn i amb aquest concepte fonamental hauran de ser projectades i construïdes.

La composició de les edificacions, cobertes, façanes, material i color seran els tradicionals de la zona o en concordança, i es prohibeixen aquelles innovacions que puguin comprometre o pertorbar el caràcter del medi rural en què s'insereixen.

En particular, es prescriuen les següents condicions:

L'estil serà el tradicional.

Les façanes presentaran un acabat de caràcter unitari, realitzat amb un sol tipus de material, quedant expressament prohibits els murs de bloc de formigó vist. Es permetrà la combinació de dos acabats distintes quan un d'ells s'utilitzi per als sòcols o rebranques de portes i finestres, o quan es construïxin panys de paret sencers amb pedra calcària natural del lloc, col·locada segons l'aparell tradicional. Es recomana els elements petris propis de la zona.

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula àrab, tret que, per causes degudes a la funció específica de l'edificació, sigui justificable un altre tipus de solució o que la integració paisatgística així ho aconselli, a judici de l'Ajuntament, en obres de caràcter singular. Les cobertes inclinades, seran a un o dos aiguavessos, de teula àrab color ocre i amb ràfec horitzontal a la façana principal i posterior. Als llocs on sigui tradicional la coberta plana, només s'admetrà el terrat ceràmic o de formigó, restarà prohibit deixar vistes làmines impermeabilitzants d'asfalt o fibrociment, alumini o altres materials.

Els volums presentaran una estructura simple, d'acord amb els tipus tradicionals.

Es prohibeixen les edificacions i elements estranys tals com cases de fusta prefabricades d'estil forà, merlets, baluards, etc..., així com els tancaments metàl·lics o de PVC.

El to i els colors dominants en l'acabat exterior estarà comprès dins la gamma de terrosos naturals propis de la zona. Els acabats no petris i de fusteria es cuidaran pel que fa al color, tot recomanant-se els ocres, terra, en concordança amb els de l'entorn.

Les condicions estètiques estaran dins de la veracitat en l'expressió funcional i en l'ús dels materials més adequats, exigint una dignitat d'acabats que

allunyi tota idea de provisionalitat.

Les casetes d'eines hauran de construir-se segons el procediment tradicional, amb murs de pedra de marès o natural de la zona i coberta inclinada de teula àrab color ocre; les portes i finestres es correspondran amb l'ús que té l'edificació.

Art. 5.2.10.- Síquies

Es prohibeix tapar o obturat el curs de les síquies en qualsevol punt. Es permetrà, amb llicència municipal, l'entubament d'un tros per a la realització de passos entre finques amb una secció equivalent al cabal màxim de la síquia.

Capítol 3 – Condicions de l'edificació.

Art. 5.3.1.- Disposicions comunes.

5.3.1.1.- Classes d'usos.

La definició de les distintes classes d'usos es correspon amb les definicions de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les DOT.

5.3.1.2.- Edificacions agrícoles.

Pel que fa als usos relacionats amb la destinació o amb la naturalesa de les finques, amb caràcter general s'estarà al compliment del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997 de sòl rústic de la CAIB.

En concret, i amb les limitacions imposades pel dit Decret, es permet, condicionada a l'informe favorable de l'Administració competent en matèria agrària, la construcció de les necessàries edificacions agrícoles pròpies de l'explotació de la finca, amb total exclusió del seu ús com habitatge. Tret de justificació informada favorablement per l'Administració competent en matèria agrària, estarà subjecta a les següents limitacions:

La parcel·la mínima serà la que es fixa en cada zona per a l'ús agrícola.

La superfície màxima serà de 20 m<sup>2</sup> i l'altura màxima de 3,50 m.

En qualsevol construcció d'ús exclusivament agrícola, s'admetran reculades als límits de la finca inferiors a les establertes amb caràcter general per a les edificacions en sòl rústic, sempre que la superfície de la parcel·la sigui inferior a 3.600 m<sup>2</sup> i es tingui l'autorització del propietari confrontant.

Art. 5.3.1.3.- Obres en edificacions existents.

Amb caràcter general es permet la reparació i manteniment dels edificis i instal·lacions existents, en els termes admesos, si fa al cas, per la Llei de Disciplina Urbanística.

Es podrà augmentar el volum fins un 25% de l'existent, sempre i quan s'hagués edificat en compliment de la normativa vigent en aquell moment i amb l'ampliació es compleixi amb la normativa actual per a edificacions de nova construcció.

Les obres a les edificacions existents en sòl regulat per la LEN estaran sotmeses a les determinacions dels articles 17 i 18 de dita llei fins que s'elabori el Catàleg de les edificacions.

Art. 5.3.1.4.- Norma comuna a totes les zones.

Si una parcel·la està afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cada una d'elles és igual o superior a 100. No es podrà comptabilitzar per aconseguir la superfície mínima les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén.

Art. 5.3.1.5.- Superfície mínima de finca per a obres declarades d'interès general.

La superfície mínima per a construir obres o instal·lacions declarades d'interès general, serà la preceptiva per a construir habitatges en cada zona de protecció, amb les següents excepcions:

Instal·lacions per al subministrament de carburants, energia elèctrica, etc.

Instal·lacions promogudes per organismes oficials o declarats d'utilitat pública, que tinguin per finalitat d'assistència sanitària, ús recreatiu o assistencial.

Les obres o instal·lacions declarades d'utilitat pública no estan sotmeses a l'exigència d'una parcel·la mínima.

Art. 5.3.2.- Àrees Naturals d'Especial Interès i Àrees d'Alt Nivell de Protecció.

Són les definides així a la Llei 1/1991 (LEN), grafiat que es recull, exactament, en aquestes NS.

La seva regulació vindrà definida pel Pla Especial previst a la LEN.

Mentre no estigui aprovada alguna de les figures de planejament esmentades en el paràgraf anterior, no podran autoritzar-se més obres que les de conservació de les edificacions existents.

En el cas de s'Albufera, declarada Parc Natural per Decret 4/88, s'estarà a allò disposat en el Pla d'Usos i Gestió, aprovat per Decret 19/99, i a la Normativa que en el seu dia pugui aprovar-se amb motiu de la seva declaració com a LIC i ZEPA (Acord de Consell de Govern de 28/07/00)

Art. 5.3.3.- Zones de possible risc (ZPR)

Els usos ubicats dins les àrees de prevenció de riscos només podran autoritzar-se amb l'informe previ de l'Administració competent en matèria de medi ambient.

Sense perjudici del que estableix el paràgraf anterior, en les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habi-

tatges i incorporin mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, se'ls aplicarà el règim d'usos previstos a la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

A efectes de l'autorització de nous habitatges a sòl rústic dins PAR, la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions de sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.

#### 5.3.3.1.-ZPR d'inundacions

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'art. 78 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Tota obra a realitzar en sòl rústic en la franja de 100 metres a partir de l'eix dels torrents, i així senyalitzada en el pla corresponent, requerirà l'autorització administrativa prèvia de l'Administració Hidràulica fins que no s'hagin delimitat i incorporat al Planejament les APR

La dita autorització estarà sotmesa al que a l'efecte disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic en relació amb les zones d'ús públic, policia i servitud.

#### 5.3.3.2.-ZPR d'incendis

En les ZPR de risc alt o molt alt, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableixen les limitacions següents:

a) Prohibició dels usos residencial i turístic

b) Les construccions existents i les noves hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'amplada no inferior a 30 m.

A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de la aprovació del Decret 101/1993, 11.09.93, o sigui, part de s'Obac-Crestatx i part de Son Toni, s'aplicaran les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el dit Decret.

A les zones assenyalades en els plans amb qualsevol altre nivell de risc, els projectes d'habitatges hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 metres.

#### 5.3.3.3.- ZPR de contaminació d'aqüífers

1 - A les zones delimitades com de vulnerabilitat alta o extrema es prohibeixen en sòl rústic les instal·lacions per a les activitats següents:

a) Abocadors de residus sòlids de qualsevol tipus (urbans, industrials, d'efectes, ferros, enderroc...)

b) Instal·lacions de depuració d'aigües residuals i de tractament de fangs procedents d'aquestes que no utilitzin dipòsits estancs

c) Urbanitzacions que no disposin de xarxa de clavegueram

d) Granges de ramat boví o porcí de més de 10 o 20 caps respectivament que no disposin de recollida i tractament dels purins

e) Escorxadors

f) Indústries que generin abocaments

g) Regadiu amb aigües residuals depurades amb tractament secundari

Per a la ubicació, en aquesta zona, de cementiris, hotels o apartohotels i finques d'agroturisme, serà imprescindible la realització d'estudis hidrològics de detall que defineixin les possibilitats de contaminació de l'aqüífer i, si escau, les mesures correctores necessàries per preservar-ho.

En el cas d'habitatges unifamiliars es podria autoritzar la seva ubicació sempre que les aigües residuals d'aquestes s'eliminessin mitjançant fosses sèptiques que compleixin les següents exigències de qualitat de l'afluent:

DBO5	De 20 a 30 ppm
Sòlids en suspensió	De 30 a 40 ppm
Ph	Neutre
Rendiment	Igual o major de 90
Producció d'olors	Exempt

Es recomana la instal·lació de fosses sèptiques d'oxidació total i drenatge superficial.

2 - A les zones delimitades com de vulnerabilitat moderada, les activitats susceptibles de generar abocaments, més amunt relacionades, requeriran estudis justificatius de la innocuïtat dels dits abocaments basant-se en les seves característiques i a l'ús que es realitza de l'aqüífer.

Es podrien autoritzar les instal·lacions relacionades amb cementiris, hotels o apartohotels, finques d'agroturisme i habitatges unifamiliars.

#### 5.3.3.4. - ZPR de lliscaments

1 - A les zones delimitades com d'alta susceptibilitat, gairebé totes inclo-

ses en ANEI, es prohibeix qualsevol mena d'urbanització. Si en algun punt fos possible urbanísticament algun tipus de construcció, haurà de realitzar-se un estudi de detall del risc real d'ocurrència de desprendiments rocosos.

2 - A les zones delimitades amb un grau mitjà, haurà de realitzar-se un estudi de detall del risc real per a l'establiment de qualsevol activitat urbanística o edificadora que comporti risc.

#### 5.3.3.5. - ZPR d'erosió

Els cursos dels torrents a les zones d'interès agrari, molt susceptibles als problemes d'erosió, deuran ser gradualment protegits, especialment als marges còncaus del seu traçat.

En la resta de zones delimitades com d'alt grau de susceptibilitat, per a qualsevol actuació sobre aquestes, haurà de realitzar-se un estudi de detall que n'avaluï el risc real per aquest tipus de processos.

#### Art. 5.3.4.- Àrees de protecció territorial (APT).

Definides a l'article 19 de la Llei de les Directrius d'Ordenació Territorial, la regulació de usos serà la fixada a la matriu continguda en dita llei. Mentre no s'aprovi un Pla Territorial Parcial, estaran sotmeses a la següent regulació:

#### 5.3.4.1.- APT costera.

La mateixa regulació establerta per la Llei 22/1988, de Costes i el seu Reglament, per a la zona de servitud de protecció.

#### 5.3.4.2.- APT de carreteres.

La mateixa regulació establerta per la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, per a la zona de protecció:

a) Vint-i-cinc metres de distància a l'aresta de l'explanació, en carreteres de quatre carrils.

b) Devuit metres, en carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.

c) Vuit metres, en les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

#### Art. 5.3.5.- Sòl forestal.

#### 5.3.5.1.- Condicions d'ús

Seran les mateixes regulades en la Matriu de les DOT pel sòl qualificat com ARIP, excepte l'ús d'habitatge, que està permès.

#### 5.3.5.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola.	15.000 m2 .
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge	42.000 m2 .
Front mínim de parcel·la.	75 m.

#### 5.3.5.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	1%
Percentatge màxim d'ocupació.	2%
Volum màxim per edifici.	1.500 m3 .
Reculades de partions.	10 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.
Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	b, p.

#### Art. 5.3.6.- Àrees d'interès agrari (AIA).

#### 5.3.6.1.- Condicions d'ús.

Seran les regulades a la matriu de les DOT.

#### 5.3.6.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola.	
Secà	15.000 m2.
Regadiu	2.000 m2.
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge.	28.000 m2.
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge en el cas d'estar constituïda com entitat independent amb anterioritat al 19 de juliol de 1991	14.000 m2 .
Front mínim de parcel·la.	50 m/25m.

#### 5.3.6.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	3%
Percentatge màxim d'ocupació.	4%
Volum màxim per edifici.	1.500 m3 .
Reculades de partions.	3 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.
Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	s,b, p.

#### Art. 5.3.7.- Sòl excedent comú.

#### 5.3.7.1.- Condicions d'ús.

Seran les regulades a la matriu de les DOT per al sòl qualificat com SRG

#### 5.3.7.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola.	
Secà.	14.000 m2.
Regadiu.	2.000 m2.
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge.	15.000 m2.
Front mínim de parcel·la.	50 m.

#### 5.3.7.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	3%
Percentatge màxim d'ocupació.	4%
Volum màxim per edifici.	1.500 m3 .
Reculades de partions.	3 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.

Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	s,b, p.
Art. 5.3.8.- Sòl excedent actiu.	
5.3.8.1.- Condicions d'ús.	
Seran les regulades a la matriu de les DOT per al sòl qualificat com SRG tot tenint en compte que es tracta d'àrees d'escàs valor agrícola o forestal.	
5.3.8.2.- Condicions de parcel·lació.	
Parcel·la mínima per a ús agrícola:	
Secà.	15.000 m2.
Regadiu	2.000 m2
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge	15.000 m2.
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge en el cas d'estar constituït com a entitat independent amb anterioritat al 19 de juliol de 1991.	
Front mínim de parcel·la.	14.000 m2 .
	50 m/25m.
5.3.8.3.- Condicions d'edificació.	
Superfície màxima construïble.	3%
Percentatge màxim d'ocupació.	4%
Volum màxim per edifici.	1.500 m3 .
Reculades de partions.	3 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.
Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	s,b, p.

Art. 5.3.9.- Àrea de transició (AT).

5.3.9.1.- Condicions d'ús.

No s'hi admetrà cap ús que requereixi la declaració d'interès general excepte

- estacions de servei
  - obres d'infraestructura
  - equipaments
  - indústries de transformació agrària
- 5.3.9.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola	
Secà.	15.000 m2.
Regadiu.	2.000 m2.
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge.	28.000 m2.
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge en el cas d'estar constituït com a entitat independent amb anterioritat al 19 de juliol de 1991.	14.000 m2 .
Front mínim de parcel·la.	50 m/25m.

5.3.9.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	3%
Percentatge màxim d'ocupació.	4%
Volum màxim per edifici.	1.500 m3 .
Reculades de partions.	3 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.
Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	s,b, p.

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

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

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

**La secretària delegada de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric,**  
Apol·lònia Serra Barceló

— O —

Num. 21585

**Requeriment de retirada del vehicle del dipòsit.**

Una vegada transcorregut el termini de dos mesos des de la retirada de la via pública dels vehicles seguidament relacionats, es requereix als seus titulars, de conformitat amb l'article 71.1.A.a del Reial Decret Legislatiu 339/1990, de 2 de març, pel qual s'aprova el text articulat de la Llei sobre Trànsit, Circulació de Vehicles a Motor i Seguretat Vial, perquè en el termini de QUINZE (15) DIES els retirin del respectiu dipòsit, amb l'avertiment de què, en cas contrari, es procedirà al seu tractament com a residu sòlid urbà.

MATRÍCULA	TITULAR	DIPÒSIT ON ES TROBA
IB-7767-BX	José Megías Hernández	Ctra. Palma-Cala Rajada, km 49'600 (Manacor)
PM-9688-BC	Miquel Soler Monserrat	Ctra. Palma-Cala Rajada, km 49'600 (Manacor)
PM-6484-BS	Sa Font Vermella	Ctra. Vella de Bunyola, km 4'750 (Marratxí)
PM-2504-BX	Cherifa Moumena Talbi	Ctra. Vella de Bunyola, km 4'750 (Marratxí)

Palma, 20 de novembre de 2006

**El Director Insular de Carreteres**  
Gonzalo Aguiar González

— O —

Num. 22021

**Aprovació de l'ordenança fiscal reguladora de la taxa per serveis d'Inspecció Tècnica de Vehicles**

No havent presentat els interessats, durant el termini d'exposició al públic, cap reclamació contra l'Acord provisional de modificació de l'article quart i la disposició final de l'Ordenança fiscal reguladora de la taxa per serveis d'Inspecció Tècnica de Vehicles, adoptat pel Ple del Consell de Mallorca, en sessió celebrada dia 2 d'octubre de 2006, conforme al que estableix l'article 17 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aquest Acord ha resultat definitivament aprovat.

A continuació es publica l'Acord de referència i el text íntegre de l'article quart i la disposició final de l'Ordenança

1. Aprovar inicialment la modificació de l'article quart i la disposició final de l'Ordenança reguladora de la taxa per serveis d'inspecció tècnica de vehicles en els termes que es contenen en el text annex.

2. De conformitat amb allò que disposa l'article 17.1 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, el present Acord provisional, i també el referit text annex, s'exposaran al públic en el tauler d'anuncis d'aquest Consell de Mallorca durant el termini de trenta dies hàbils, a fi de que els interessats puguin examinar l'expedient i presentar les reclamacions que estimin oportunes.

3. Aquesta exposició al públic s'anunciarà en el BOIB, i també en un diari dels de major difusió de la Comunitat Autònoma i el seu termini serà comptador a partir de l'endemà del dia de la publicació del corresponent anunci en el BOIB.

4. Aquest Acord aprovatori serà considerat com a definitiu si no es produeixen reclamacions en contra durant el termini d'exposició pública, segons el que disposa l'article 17.3 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals. La modificació entrarà en vigor el dia de la publicació de l'Acord definitiu i el text de la modificació de l'Ordenança al BOIB i serà d'aplicació a partir de l'1 de gener de 2007.'

**MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE QUART I LA DISPOSICIÓ FINAL DE L'ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DE LA TAXA PER SERVEIS D'INSPECCIÓ TÈCNICA DE VEHICLES.**

Art. 4rt.- TARIFA.

La taxa s'exigirà d'acord amb les següents tarifes:

SERVEIS A REALITZAR	EUROS
1 Inspecció periòdica vehicles pesants	31,21
2 Inspecció periòdica vehicles lleugers	25,00
3 Inspecció periòdica turismes	18,79
4 Inspecció periòdica vehicles de 2 i 3 rodes	11,29
5 Inspecció emissió gasos vehicles pesants diesel	30,52
6 Inspecció emissió gasos vehicles lleugers i turismes diesel	15,35
7 Inspecció emissió de gasos vehicles amb catalitzador	4,40