

Bartomeu Miquel Nadal	Parc. 333	500	100
	Pol. 34		
Miguel Riera Juan	Parc. 334	270	54
	Pol. 34		
Antonia Mestre Sitges	Parc. 335	270	54
	Pol. 34		
Miguel Gomila Perelló	Parc. 276	570	114
	Pol. 34		
Antonio Sánchez Montes	Parc. 1078	250	50
	Pol. 34		
Joan Font Massot	Parc. 275	380	76
	Pol. 34		
Juana Galmés Galmés	Parc. 273	230	46
	Pol. 34		
Joan Amer Durán	Parc. 272	250	50
	Pol. 34		
Antonia Sansó Darder	Parc. 270	290	58
	Pol. 34		
Lorenzo Rosal Verd	Parc. 269	700	140
	Pol. 34		
Pere Riera Galmés	Parc. 258	225	45
	Pol. 34		
Antonia Domenge Gomila	Parc. 257	220	44
	Pol. 34		
Margalida Serra Mesquida	Parc. 256	90	18
	Pol. 34		
Joan Lliteras Mulet	Parc. 255	100	20
	Pol. 34		
José Rodríguez Gonzalez	Parc. 237	250	50
	Pol. 34		
Magdalena Brunet Suñer	Parc. 236	80	16
	Pol. 34		
Rosa Estelrich Ribot	Parc. 235	140	28
	Pol. 34		
Margalida Gomila Llodrá	Parc. 234	230	46
	Pol. 34		
Antonia García Riera	Parc. 233	100	20
	Pol. 34		
	Parc. 224	250	50

Palma, 13 de desembre de 2002
La secretària tècnica del Departament
d'Obres Públiques i Urbanisme
M^a Magdalena Tortella Mas

— o —

Núm. 25905

Notificació de resolució de servitud de pas motivada per les obres de "Millora subministrament d'aigua" en la carretera PM-220, Sa Pobra Pollença, en el terme municipal de Pollença.

Entitat beneficiària: INSTITUT BALEAR DE L'AGUA I L'ENERGIA (IBAEN)

Amb la finalitat d'efectuar la notificació de la resolució esmentada i fent aplicació de l'article 59.4 de la llei 30/1992 de Regim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, de 26 de novembre, es comunica als propietaris assenyalats a continuació que el Conseller d'Obres Públiques i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca ha resolt, d'acord amb l'article 34 de llei 5/90 de carreteres de la CAIB, de 24 de maig, imposar servitud de pas.

La esmentada servitud compren:

T. Municipal : Pollença

NOM	FINCA	M2	M2
		OCUPACIÓ TEMPORAL	OCUPACIÓ DEFINITIVA
Magdalena Palou Aloy	746 Pol. 1	2.210,28	596,69
Jaime Segui Vives	748 Pol.1	948,6	237,34
Vopo Xpe S.L	880 Pol.1	4.507,32	1.126,16

La finalitat de les esmentades obres és de "Millora subministrament d'aigua", T.M. Pollença.

D'acord amb l'esmentat article 34, la indemnització d'aquesta servitud es regirà per la vigent legislació d'expropiació forçosa, el compliment de la qual per l'entitat beneficiària

"IBAEN", a càrrec de la qual van les indemnitzacions, ha de garantir l'organisme titular de la carretera.

Contra aquesta resolució podeu interposar recurs d'alçada davant l'Hble. Conseller d'Obres Públiques i Urbanisme en el termini d'un (1) mes.

Palma, 11 de desembre de 2002

La secretària tècnica del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme
M^a Magdalena Tortella Mas.

— o —

Consell Insular de Menorca

Núm. 25947

Complementant l'anunci publicat en el BOIB núm.107, de 5.9.2002, relatiu a l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme de Menorca de data 30.7.2002 de l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries des Migjorn Gran, es publica a continuació la normativa relativa a l'esmentada modificació, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local i resta de disposicions concordants.

Maó, 3 de desembre de 2002

Maria Lluïsa Dubon Pretus
Presidenta de la Comissió Insular
D'Urbanisme de Menorca

NORMES URBANÍSTIQUES

ADVERTÈNCIA: Per acord de la comissió Insular d'Urbanisme de Menorca de 30 de juliol de 2002, no queda aprovada la regulació de las casetes d'eines ni la qualificació, delimitació i ordenació com a nuclis rurals dels àmbits denominats na Foradada i sa Figuerenya

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1. DEFINICIÓ I ABAST DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 1.1.1. Objecte de les Normes Subsidiàries

Les Normes Subsidiàries d'Ordenació des Migjorn Gran constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori d'aquest Municipi, de conformitat amb el que estableix l'actual legislació urbanística.

Les NNSS estan sotmeses a tota normativa de rang superior en la forma que aquesta mateixa estableixi.

A tot allò que no s'hagi previst expressament a les NNSS s'aplicarà la normativa general que regula els aspectes sectorials del planejament i ordenació del territori.

Art. 1.1.2. Vigència

Les presents Normes Subsidiàries entraran en vigor a partir del dia següent a la data de publicació, en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma, de l'acord de la seva aprovació definitiva per la Comissió Insular d'Urbanisme. La seva vigència serà indefinida mentre no s'aprovi definitivament una revisió de dites Normes o es redacti el Pla General Municipal d'Ordenació al qual subsidiàriament supleixen, sense perjudici d'eventuals modificacions puntuals o de la suspensió total o parcial de la seva vigència.

Art. 1.1.3. Efectes.

L'acord d'aprovació de les NNSS, juntament amb les Normes Urbanístiques, es publicarà en el BOIB i entrarà en vigor el dia següent al dia de la seva publicació.

Art. 1.1.4. Publicitat

Qualsevol ciutadà tindrà dret a consultar a l'Ajuntament tota la documentació de les Normes Subsidiàries i els Plans i Projectes que les desenvolupin, així com també el dret a sol·licitar per escrit informació del règim aplicable a una finca. Els ciutadans podran obtenir còpies del Planejament, amb encàrrec previ i abonament del seu cost en les condicions que l'Ajuntament tenguí establertes.

Art. 1.1.5. Obligatorietat.

Les Normes Subsidiàries i els Plans i Projectes que les desenvolupin obliguen o vinculen per igual qualsevol persona física o jurídica, pública o privada, al compliment estrictes dels seus termes i determinacions. Compliment que serà exigible per qualsevulla, mitjançant l'exercici de l'acció pública.

Art. 1.1.6. Executorietat

L'aprovació d'aquestes NNSS implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents determinats per aquestes sota els epígrafs d'equipaments públics, vials, infraestructures o zones verdes a les finalitats d'expropiació o imposició de servituds, en els termes fixats per la legislació vigent.

Art. 1.1.7. Normativa bàsica

De caràcter bàsic, s'aplicarà la legislació de règim local i la urbanística, vigents en cada moment.

Art.1.1.8. Normes d'interpretació. Generalitats

Les determinacions de les presents Normes Subsidiàries s'interpretaran segons 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 el seu esperit i finalitat, així com també la realitat social del moment en el qual s'han d'aplicar.

Si hi hagués contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escales, s'atindrà a allò que indiquin els de major escala (menor divisor). Si fossin contradiccions entre mesuracions sobre plànol i mesuracions sobre la realitat, prevaldran les darreres. I si hi hagués contradiccions entre determinacions de superfícies fixes i de coeficients i percentatges, prevaldran els darreres 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 suggerències dels Plànols d'Informació i la Memòria (de caràcter més informatiu o justificatiu) es considera que prevalen les primeres.

En cas que hi hagués alguna discrepància entre documentació escrita i documentació gràfica, prevaldrà l'escripta.

Art.1.1.9. Normes d'interpretació en Sòl Urbanitzable

Es considerarà que el dimensionament mínim dels espais de cessió (zones verdes i esportives i equipaments) serà el consignat numèricament en les fitxes de sectors (expressat en els Annexos Normatius), en tant que la localització i realització vinculants d'aquest amb el viari estructurant sean les corresponents a la documentació gràfica de les Normes subsidiàries.

El viari grafiat corresponent a aquest tipus de sòl tindrà caràcter vinculant (quant al seu traç, no a les seves dimensions) quan sigui límit d'àrees d'ordenança (diferents o no entre si), de manera que tindrà caràcter de recomanació quan es grafiï amb traç discontinu.

En qualsevol dels supòsits de dubte, contradicció o imprecisió de les determinacions, prevaldrà aquella de la qual resultin majors espais públics, major grau de protecció i conservació del patrimoni cultural, menor impacte ambiental i paisatgístic, menor contradicció amb els usos i pràctiques tradicionals i major benefici social o col·lectiu, llevat de prova que demostrï la funció social de la propietat i sotmetiment d'aquesta als interessos públics.

CAPÍTOL 2. SUPÒSITS DE REVISIÓ O MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art.1.2.1. Periodicitat de la revisió

Serà procedent la revisió de les Normes Subsidiàries quan hagin transcorregut vuit (8) anys des de la publicació de la seva aprovació definitiva en el BOCAIB.

Art.1.2.2. Altres circumstàncies justificatives de la Revisió

Serà procedent la revisió de les Normes Subsidiàries sempre que s'hagin d'adoptar nous criteris que afectin l'estructura general orgànica del territori municipal, o quan es plantegin variacions substancials dels seus elements o determinacions estructurals. Es considerarà que això ocorre en qualsevol d'aquests casos:

A) Elecció d'un model territorial o estructura general diferent del

previst

B) Aparició de circumstàncies exògenes sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incidieixin substancialment en l'ordenació prevista en aquestes Normes.

C) Previsible esgotament de la capacitat d'assentament prevista en aquestes Normes Subsidiàries.

D) Variacions en la classificació del sòl que no respongui a l'interès general municipal o comarcal.

E) Variacions en la classificació del sòl que tinguin per objecte l'augment de la densitat o edificabilitat en una zona, o una disminució de la superfície destinada a espais lliures, zones verdes o equipaments d'ús públic i que no responguin a l'interès general municipal o comarcal.

F) Canvis substancials en les ordenances d'edificació que alterin la imatge i silueta des Migjorn.

G) Quan la suma o acumulació de modificacions puntuals de les Normes Subsidiàries amenacin de desvirtuar el model territorial adoptat o algun dels seus elements estructurants.

H) Quan es produeixi l'incompliment generalitzat en un període raonable de temps per al desenvolupament i execució de les Unitats d'Actuació, Polígons i Sectors.

En qualsevol cas, es procedirà a la Revisió d'aquestes NNSS en els supòsits que, per disposició legal o reglamentària, la facin obligatòria.

Art.1.2.3. Modificacions puntuals

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

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

CAPÍTOL 1. GENERALITATS

Art. 2.1.1. Òrgan actuant

El desenvolupament i execució de les Normes Subsidiàries correspon a l'Ajuntament des Migjorn, sense perjudici de la participació dels particulars, que podran col·laborar en la formulació dels instruments de planejament precisos per al desenvolupament del contingut d'aquestes Normes així com també en la gestió o execució tal i com s'assenyala en aquestes, i d'acord amb allò establert en la legislació urbanística vigent.

Art. 2.1.2. Classes d'instruments d'actuació

El desenvolupament de les actuacions urbanístiques concretes definides per a cada tipus de sòl o d'actuacions definides posteriorment pels procediments corresponents (sempre que no contradiguin els objectius de planejament), així com la representació formal dels drets dels particulars, es durà a terme per mitjà dels següents instruments:

- Instruments d'ordenació
- Instruments de gestió
- Instruments d'execució

CAPÍTOL 2. INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ

Art. 2.2.1. 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 es poden classificar en dos grups:

1.Figures de planejament :

- Plans Parcials
- Plans Especials

2.Figures complementàries:

- Estudis de Detall
- Normes de Protecció
- Ordenances Especials

Art. 2.2.2. Plans Parcials

Els plans parcials d'Ordenació es formularan d'acord amb allò determinat per la legislació urbanística aplicable, i no podran modificar de cap manera les determinacions sobre aquests que es contemplen en aquestes NNSS

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

Els plans parcials desenvoluparan els sectors definits per aquestes NN.SS, i contindran, si és el cas, la divisió en polígons per a la seva execució i determinaran el sistema d'actuació.

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

Art. 2.2.3. Plans especials

Es podran formular plans especials amb qualsevol de les finalitats establertes en la legislació urbanística.

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

Inicialment, no es preveu la formulació de cap Pla Especial específic, llevat dels prescrits en la LEN per als ANEI i els previstos en l'art. 5.6.2. per als nuclis rurals anomenats Na Foradada i Sa Figuerenya.

Art. 2.2.4. Estudis de detall

Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions fonamentals de les NNSS, o dels plans parcials en el seu cas, i les limitacions que la legislació vigent estableixi per a aquests.

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

Art. 2.2.5. Normes Especials de Protecció

En desenvolupament de les Normes Subsidiàries o dels plans Especials que les desenvolupen es podran dictar Normes Especials per a la catalogació, conservació, restauració i millora dels edificis o conjunts urbans o espais naturals amb expressió de limitacions d'usos o instal·lacions incompatibles.

El contingut de tals Normes tindrà el grau de precisió adequat per als seus fins, de manera que ha de contenir com a mínim:

- Memòria descriptiva i justificativa de la conveniència i oportunitat de la seva redacció
- Estudis complementaris
- Ordenances en cas que es tracti d'ordenació de recintes i conjunts, o normes de protecció en cas que es tracti d'espais naturals.
- Documentació mínima dels projectes tècnics que desenvolupin conjunts o espais naturals

Art. 2.2.6. Ordenances especials

Es refereix a les disposicions que regulen aspectes determinats relacionats amb l'aplicació del planejament, els usos del sòl, les activitats, les obres i els edificis, i que siguin dictats per l'Ajuntament en l'exercici de competències que la legislació li atorga i que regulin els aspectes no contemplats en les presents Normes Urbanístiques.

CAPÍTOL 3. INSTRUMENTS DE GESTIÓ

Art.2.3.1. Elecció dels Sistemes d'actuació

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

2. Pel que fa a l'elecció del sistema o sistemes, s'haurà de justificar degudament que aquest o aquests són els més convenients per assegurar l'execució del planejament segons els termes i condicions assenyalats, i s'hauran de tenir en compte les característiques específiques de cada polígon, tals com:

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

3. Els Plans Parcial d'iniciativa privada s'executaran primordialment segons el sistema de Compensació, llevat d'aquells en què, a causa de la seva 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 NNSS serà l'assenyalat en la fitxa corresponent.

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

Art. 2.3.2. Unitats d'Execució

En el sòl classificat com a URBÀ, i amb l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes en les NN.SS, es delimiten les següents unitats d'Execució:

- U.A.1
- U.A.2
- U.A.3 Totes aquestes en el nucli des Migjorn Gran
- U.A.4
- U.A.5

Aquestes Unitats s'hauran de desenvolupar en un termini no superior als tres (3) anys a partir de l'aprovació definitiva de les Normes.

Art. 2.3.3. Sistema de Compensació

El Sistema de Compensació té per objecte la gestió i execució de la urbanització per part dels propietaris del sòl comprès dins del seu perímetre, amb solidaritat de beneficis i càrregues. El seu desenvolupament s'ajustarà a allò establert en el Reglament de Gestió Urbanística o norma que el substitueixi.

Art. 2.3.4. Sistema de Cooperació

El Sistema de Cooperació té per objecte l'execució de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament o Administració actuant, en tant que els propietaris del Polígon Unitat d'Actuació aporten el sòl de cessió gratuïta i obligatòria i costegen les obres d'urbanització.

L'aplicació del Sistema de Cooperació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en el Polígon o Unitat d'Actuació, llevat que sigui innecessària, de conformitat amb l'Art. 73 del Reglament de Gestió o Norma que el substitueixi.

Art. 2.3.5. Sistema d'Expropiació

L'expropiació forçosa a causa d'urbanització s'adoptarà per a l'execució en sòl urbà dels Sistemes Generals, així com també dotacions locals no incloses en unitats d'execució quan aquestes no s'obtinguin per transferències d'aprofitament; per a l'obtenció anticipada de sòl destinat a Sistemes Generals en Sòl Urbanitzable; per a la substitució o ampliació del Patrimoni Municipal del Sòl o altres patrimonis 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 seu desenvolupament s'ajustarà a allò establert en el Reglament de Gestió Urbanística o norma que el substitueixi.

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

Art. 2.3.6. Projecte de Reparcel·lació

Els Projectes de Reparcel·lació s'ajustaran a allò establert en el Reglament de Gestió o Norma que el substitueixi.

Els plànols de delimitació de les finques afectades i de les finques resultants adjudicades es grafian a escala 1:500 o aquella que determinin els S.T.M., i en qualsevol cas, complementàriament, s'ha de reflectir la localització de l'actuació sobre la cartografia oficial de les presents Normes Subsidiàries.

Art. 2.3.7. 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 plànols de delimitació de les finques afectades i de les finques resultants adjudicades, a escala 1:500 o a aquella que determinin els S.T.M., així com també la descripció 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.

Art. 2.3.8. 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 a allò disposat en la Llei d'Expropiació Forçosa i a allò regulat en els Articles 197 i 198 del Reglament de Gestió o Norma que el substitueixi.

Art. 2.3.9. Projecte de Parcel·lació

La parcel·lació, segregació o divisió material de terrenys requerirà la redacció d'un Projecte de Parcel·lació, llevat del cas que es trobés contingut en un Projecte de Reparcel·lació o de Compensació.

El seu contingut serà l'establert en el Reglament de Gestió Urbanística o norma que el substitueixi, i inclourà:

- 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.

CAPÍTOL 4. INSTRUMENTS D'EXECUCIÓ

Art. 2.4.1. Projecte d'Urbanització

Els Projectes d'Urbanització contindran allò previst en el Reglament de Planejament o norma que el substitueixi i 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 les seves condicions.
- Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà.
- 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.
- Pressupostos separats de les obres i les instal·lacions, amb resum general.
- Plec de condicions, economicofacultatius 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.
- Estudi de seguretat i salut.

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

Art. 2.4.2. Projecte d'edificació. Tipus

Als efectes de la definició de projectes d'edificació i de l'aplicació de les condicions d'aprofitament i règim de toleràncies en les presents Normes, les obres es classifiquen en:

- Rehabilitació i Reforma
- Ampliació
- Obra nova

1. Són Obres de Rehabilitació i Reforma aquelles que estan encaminades a garantir tant la seguretat estructural i constructiva de l'edifici com les destinades a racionalitzar la distribució dels espais habitables d'aquest.

Així mateix, en aquest tipus d'obres s'inclouen aquelles obres destinades a adequar les instal·lacions d'aigua, sanejament, electricitat, telecomunicacions, etc. a les normes i estàndards actuals, així com les destinades a millorar i renovar totalment o parcialment els materials d'acabats.

De la mateixa manera en aquest tipus d'obres s'inclouen els condicionaments menors que es limiten a la instal·lació o substitució de paviments, alicatats, sanejament, connexions de serveis o instal·lacions elèctriques o de fontaneria senzilles, fusteria exterior o interior, pintura, etc.

2. Són Obres d'Ampliació aquelles destinades a augmentar o modificar-ne la forma, la superfície total construïda i/o el volum.

3. Són Obres de Nova Planta les que s'executen ex novo sobre un solar anteriorment no edificat, sobre una àrea de parcel·la lliure que no tinguí esgotada l'edificabilitat establerta a les Normes o com a substitució d'una edificació existent sobre la qual prèviament s'ha realitzat una Obra de Demolició.

Art. 2.4.3. Projectes d'edificació. Contingut

1. De manera general, els projectes tècnics d'obres d'edificació hauran de contenir Memòria descriptiva i justificativa, Plànols i Pressupost desagregat per partides; tot això amb el diferent grau de detall que requereixi la importància, el volum i la incidència puntual de l'obra sobre l'espai urbà.

2. En qualsevol cas els projectes hauran de contenir un plànol de localització

de l'edificació projectada sobre cartografia cadastral des Migjorn o sobre plànol, a escala no inferior a 1:5000 si és Sòl No Urbanitzable i 1:1000 si és Sòl Urbà o Urbanitzable, de les Normes subsidiàries.

3. Els projectes d'edificació incorporaran un quadre resum comparat entre els paràmetres de l'ordenança d'aplicació i les característiques volumètriques, d'ús i emplaçament d'aquesta sobre la parcel·la.

4. De manera particular, en el cas d'Obres corresponents a la categoria d'Obra Major, quan sigui necessària la demolició d'una edificació existent sobre el solar o parcel·la, serà necessari que igual que un apartat i capítol exclusiu d'aquesta obra major es detalli gràficament en plànols a escala adequada la totalitat de l'obra de demolició que s'hagi de realitzar. Els projectes de demolició en sòl urbà d'edificis adossats a altres construccions aniran acompanyats del projecte de nova edificació, i el termini màxim per executar-lo serà de sis mesos a partir del final de la demolició.

5. A les Obres d'Ampliació corresponents a la categoria d'Obra Major es realitzarà l'alçament gràfic, a escala adequada, de l'edificació en el seu estat original, així com la documentació i estudi de la incidència de l'ampliació sobre l'edifici original.

En aquesta classe d'obres, quan comporten la demolició de parts d'edificacions existents, s'atindrà a allò disposat en l'apartat anterior d'aquest article.

Art. 2.4.4. Projectes d'Instal·lació o Activitat

S'entén per Projectes d'Activitats i/o Instal·lacions aquells documents tècnics que defineixen totalment o parcial l'organització de les instal·lacions i els elements mecànics que hi ha d'haver en un local per fer possible l'ús i desenvolupament d'una determinada activitat.

El seu contingut és regulat en el Reglament d'Activitats Classificades, aprovat per Decret 18/1996, de 8 de febrer, o norma que el substitueixi.

CAPÍTOL 5. LLICÈNCIES, AUTORITZACIONS I ORDRES D'EXECUCIÓ

Art. 2.5.1. Actes subjectes a llicència

Són 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, les obres o activitats subjectes a un altre tipus d'autoritzacions o concessions administratives que resultin de l'aplicació de normativa específica. En aquests casos no es podrà concedir la llicència municipal si prèviament l'interessat no ha aportat document acreditatiu de l'obtenció de dita autorització o concessió.

Art. 2.5.2. Actes originats en altres Administracions Públiques

Els actes determinats per l'article anterior que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Comunitat Autònoma, del Consell Insular 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 disposi a l'efecte la legislació vigent.

Art. 2.5.3. Contingut de les llicències

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

2. La regulació general establerta per aquestes Normes urbanístiques pel que fa a les edificacions i als usos s'entén inclosa en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència.

3. L'ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això en pot evitar la denegació. La condició imposada, una volta hagi guanyat fermesa, serà exigible de la mateixa manera que el mateix contingut de la llicència. En cap cas 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 es podran concedir llicències d'obra, d'instal·lació ni d'obertura, ni declaracions d'interès general ni de qualsevol altre tipus en terrenys i edificacions que resultin de parcel·lacions il·legals.

Art. 2.5.4. Requisits de les sol·licituds de llicències

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

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

2. Com s'ha esmentat abans, en el cas que, 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, la sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb el document o documents acreditatius de la seva concessió.

L'Administració Municipal podrà exigir al sol·licitant la presentació del projecte autoritzat per les altres Administracions, a fi de comprovar que el projecte per al qual se sol·licita llicència municipal s'adeqüi a aquest.

3. L'Administració Municipal podrà restringir l'autorització d'edificar (parcialment o total) durant l'interval de la temporada turística estiuenca comprès entre els mesos de maig a octubre, sense perjudici d'altres mesures que es puguin aplicar per tal de defensar-ne tal ús.

4. Prèviament a l'inici de les obres o instal·lacions, s'haurà de presentar a l'Ajuntament el nomenament de l'empresa constructora i/o instal·ladora, juntament amb els justificants que acreditin que es posseeix el document de qualificació empresarial expedit per l'Administració competent i de l'alta en la matrícula del L.A.E.

Art. 2.5.5. Requisits del projecte tècnic

Els projectes tècnics conforme als quals se sol·licita llicència tindran el contingut que per a ells disposa l'article 6 de la Llei 10/90, de Disciplina Urbanística, o norma que la substitueixi, i allò determinat en cada cas específic per aquestes Normes. Seran redactats per tècnic competent, segons estableix la Llei d'Ordenació de l'Edificació.

Art. 2.5.6. 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, pel Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i per la Llei 30/92 de Procediment Administratiu Comú.

2. Una volta aprovat el seu atorgament, aquest es notificarà a l'interessat juntament amb la liquidació de l'impost i la taxa corresponent, que s'hauran de pagar en el termini que s'assenyali. Si una volta transcorregut aquest termini la liquidació no es paga i no es presenta impugnació a aquesta, s'entendrà que es renuncia a la llicència i es procedirà a l'arxivament de la sol·licitud, la qual cosa no eximeix de pagar la taxa.

3. Una volta satisfets la taxa i l'impost, s'entendrà que la llicència és vigent de conformitat amb el que disposa l'article 9.3 de l'esmentat Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i la Llei 30/92 de Procediment Administratiu Comú.

Art. 2.5.7. Terminis i pròrroga de les llicències d'obra

1. Les llicències, pel que fa al seu règim de caducitat i pròrroga, es regiran pel que disposa el present article i la llei 10/90 de Disciplina Urbanística.

2. En expedir les llicències d'obres es farà constar el termini en què aquestes s'hauran d'acabar; termini que, en cap cas, no serà superior als dos anys o termini que fixi la normativa vigent en el moment.

3. Quan les obres no es puguin acabar dins dels límits assenyalats, abans que aquests acabin l'interessat podrà sol·licitar-ne la pròrroga per a un altre període de temps equivalent a la meitat del temps concedit inicialment.

4. Les llicències caducaran i quedaran sense efecte, sense dret a cap indemnització:

a) Pel fet que l'obra no s'hagi acabat en els terminis determinats en la llicència

b) Pel fet que les obres no s'iniciïn en el termini de sis (6) mesos a partir de l'atorgament d'aquestes, sense abans haver-ne sol·licitat pròrroga.

c) Quan el titular incompleixi el deure d'urbanització simultània a l'edificació que preveuen els articles 40, 41 i 42 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 2.5.8. Llicències de Parcel·lació

S'exigirà la presentació d'un Projecte de Parcel·lació a escala mínima 1:500 o escala establerta pels S.T.M. sobre base topogràfica amb corbes de nivell de metre en metre com a mínim, incloent-hi la descripció de les parcel·les resultants amb la seva superfície, ús i aprofitament, quan així ho exigeixi l'Ajuntament.

Art. 2.5.9. Llicències d'Urbanització

S'exigirà la presentació de Projecte d'Urbanització o Projecte d'Obres, visat i subscrit per tècnic competent, segons determina la Llei d'Ordenació de l'Edificació, realitzats d'acord amb les Normes Generals d'Urbanització que s'assenyalen en aquest document, amb el contingut precís que exigeixen els Articles 53, 67.5, 69 i 70 del Reglament de Planejament, fent referència expressa a allò assenyalat en l'apartat 3 de l'esmentat Art. 70.

Art. 2.5.10. Llicències d'edificació (obra major)

Tindran la consideració d'obra major les obres d'alçament de tot tipus de construccions, de reforma de la seva estructura o modificació de la seva imatge externa i d'augment o disminució del volum dels edificis, modificació d'ús o nombre d'unitats. Així mateix, es consideraran obra major les de parcel·lació de terrenys, moviments de terra, cimentacions, demolició d'edificacions i, en general, totes les que exigeixen la direcció d'un facultatiu titulat.

S'exigirà la presentació d'un Projecte d'Edificació subscrit i visat per tècnic competent, ajustat a les Normes Generals d'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 si no s'acompleixen els següents requisits:

1. Que la parcel·la corresponent reuneixi les condicions que assenyali la legislació vigent.

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

3. Que no hi hagi cap tipus de suspensió de llicències vigent.

Art. 2.5.11. Llicències d'edificació (obra menor)

Es consideraran obra menor als efectes d'aquestes Normes totes les obres no incloses dins la definició d'obra major o les establertes en l'Article 7 de la Llei 10/90 de disciplina urbanística.

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

Per a la sol·licitud d'aquestes obres no serà necessària la presentació de projecte tècnic. Tanmateix, la instància haurà d'anar acompanyada de:

1. Plànol de situació de l'obra.

2. Croquis acotat, perfectament interpretable, d'allò que es pretén realitzar, que indiqui la situació de les obres dins de l'edificació i de la parcel·la. En cas que el tipus d'obra ho necessiti, l'Ajuntament podrà exigir la presentació de plànols acotats de planta, secció i alçat d'allò que es vol fer, i la sol·licitud anirà acompanyada de plànols annexos a la sol·licitud en els quals es reflecteixi perfectament allò construït actualment i el compliment de les condicions de volum, solidesa, condicions estètiques, etc. que s'assenyalin en aquestes Normes Urbanístiques per a allò projectat.

3. Relació dels materials d'acabat que s'utilitzaran.

4. Pressupost real de l'obra signat per contractista.

5. Fotocòpia de l'I.A.E. del contractista.

6. Quan l'actuació s'efectuï en façanes o exteriors, es presentarà una fotografia d'aquests.

Art. 2.5.12. Llicències d'activitats

S'atendrà, pel que fa al seu 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 també s'atendrà a la normativa de desenvolupament que es dicti.

Art. 2.5.13. Llicències d'ocupació i ús

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

S'haurà d'obtenir llicència per al seu 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 es podrà atorgar aquesta llicència en el supòsit que l'edifici no s'ajusti a les obres que van ser autoritzades en el seu moment.

3. La llicència d'ocupació o de modificació objectiva del seu ús és imprescindible per al subministrament de qualsevol servei: aigua potable, electricitat, telefonia, etc.

4. La llicència d'ocupació dels edificis és independent de la instal·lació i

obertura de les activitats industrials o mercantils.

5. Per a l'obtenció d'aquesta llicència el requisit previ serà la presentació del certificat final d'obra o, en cas que no sigui possible, per a obres existents anteriors a 1975 s'haurà de presentar certificat de solidesa i antiguitat.

Art. 2.5.14. 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 exigeixi 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 s'hagi d'aplicar. Quan l'ús comporti l'exercici d'activitats industrials, serà necessari consignar, a més, la categoria i situació de les activitats esmentades.

b) 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 per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció de l'edifici 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 a aquestes obres.

Art. 2.5.15. Informes urbanístics i Alineació Oficial

L'informe urbanístic 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 partir de la sol·licitud.

En la concessió de llicències de parcel·lació, l'Ajuntament exigirà, juntament amb el projecte de parcel·lació, la presentació de la descripció de les parcel·les resultants amb la seva superfície, ús i aprofitament. Una volta concedida la llicència de parcel·lació, l'Ajuntament podrà expedir informe d'aquestes parcel·les, amb prèvia sol·licitud dels particulars.

L'alineació oficial es podrà sol·licitar a efectes de partió, parcel·lació, reparcel·lació o edificació, i tindrà com a objecte que l'Ajuntament, mitjançant els seus serveis tècnics, assenyali 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 de 1:500 o la que determinin els S.T.M., amb totes les cotes necessàries per a determinar-ne la forma, superfície i situació respecte de les vies públiques i finques contigües, que acoti els amplex actuals del carrer i les rasants, i ha de reflectir també els antecedents i servituds que concorrin a la parcel·la, així com també les servituds urbanístiques i serveis que té.

En cas que la informació aportada en la sol·licitud es correspongui a la realitat, l'alineació serà reflectida sobre aquests plànols pel tècnic municipal i se sotmetrà a la seva aprovació per part de l'Ajuntament.

En cas que es trobi disconformitat entre la informació i la realitat, això es notificarà al sol·licitant per tal que modifiqui la sol·licitud conforme a la realitat fàctica i jurídica.

Art. 2.5.16. 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 pel que fa a matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions, a assegurar l'eficàcia de les decisions que prengui 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 procedeixi per infracció urbanística, donarà pas a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats sempre que no excedeixi el límit dels seus deures. A més, es podran denunciar els fets a la jurisdicció penal en el cas que l'incompliment pogués ser constituït de delictes o falta.

3. L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que siguin 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 que s'ha 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, els efectes de les quals podran ser ordenar la retirada dels materials preparats per a ser utilitzats a l'obra i la maquinària afectada,

procedir en el cas que l'interessat no en faci la retirada o precintat-ho tot i impedir-ne definitivament els usos.

Art. 2.5.17. Organització i funcions de la inspecció urbanística

S'atendrà al contingut i determinacions del Títol II, Inspecció Urbanística, de la LDU.

Art. 2.5.18. Infraccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística i la prescripció

1. S'atendrà al contingut i determinacions dels Títols III, IV i V de la LDU.
2. Supletòriament, i pel que fa a allò no regulat, regirà la legislació estatal aplicable.

TÍTOL III. RÈGIM GENERAL DEL SÒL

CAPÍTOL I. GENERALITATS

Art. 3.1.1. Règim urbanístic del sòl

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

- La classificació del sòl
- La qualificació urbanística d'aquest, amb la divisió en zones i sistemes.

Art. 3.1.2. Classificació del sòl

1. El territori per aquestes NN.SS es classificarà, a efectes del seu règim jurídic, en urbà, urbanitzable i rústic. A cada classe de sòl s'aplicarà el règim urbanístic que estableix la legislació vigent.

2. El sòl urbà abarca les àrees ocupades pel desenvolupament urbà i aquelles que, per execució de les Normes, arribin a adquirir tal situació.

La seva delimitació queda fixada en els plànols d'ordenació i el seu règim particular es recull en el Títol IV d'aquestes Normes.

3. El sòl rústic és el que les Normes mantenen allunyat de qualsevol destinació urbana a favor del seu valor agrícola, forestal o natural.

La seva delimitació queda fixada en el plànol d'ordenació corresponent i el seu règim particular és recollit en el Títol V d'aquestes Normes.

4. El sòl urbanitzable comprèn les àrees que per execució i desenvolupament de les Normes Subsidiàries poden ser ocupades per al desenvolupament des Migjorn sempre que el planejament aprovat sigui vigent.

La seva delimitació queda fixada en els plànols d'ordenació i el seu règim particular es recull en el Títol VI d'aquestes Normes.

Art. 3.1.3. Definició de sistemes

Constitueixen sistemes els elements fonamentals de l'ordenació del territori al servei de diferents àmbits, de manera conforme al model de desenvolupament establert per les Normes Subsidiàries.

Art. 3.1.4. Sistemes Generals

Són els sistemes que pertanyen a l'estructura general i orgànica del municipi o són d'àmbit supramunicipal.

Art. 3.1.5. Sistemes Locals

Són els sistemes al servei d'àmbits més reduïts, o bé Unitats d'Execució o Actuació (als quals es vinculen) o bé Sectors que s'han de desenvolupar a través de Plans Parcialment sempre d'àmbit municipal.

Art. 3.1.6. Delimitació

Els Sistemes General i Locals definits per les Normes Subsidiàries es delimiten en els plànols d'ordenació, sense perjudici de la classificació d'aquest i de la seva regulació per part de normatives específiques.

CAPÍTOL 2. RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ

Art. 3.2.1. Edificacions o instal·lacions que s'ajustin a les condicions de la present normativa

Són aquelles que s'ajusten quant a usos i edificació a les determinacions establertes per a cada zona d'ordenança en el Sòl Urbà i Urbanitzable i a les determinacions establertes a les Normes -aquestes per a Sòl No Urbanitzable.

En aquests supòsits serà possible qualsevol actuació d'ampliació, reforma i rehabilitació, que s'haurà de sol·licitar com a llicència d'obres segons es detall

per a cada classe de sòl.

Art. 3.2.2. Edificacions o instal·lacions que quedin fora d'ordenació

1. Els edificis o instal·lacions les característiques o usos dels quals no s'ajustin a les determinacions d'aquestes NNSS es regularan segons les disposicions de la Llei 8/1988, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació".

2. En compliment d'allò prescrit en l'art. 1.1 de l'esmentada Llei, en els corresponents plànols d'ordenació es grafiran expressament els edificis que queden qualificats com a "fora d'ordenació" en virtut de l'ordenació continguda en les NNSS

3. Els edificis construïts d'acord amb un planejament vigent en el seu moment i que no s'ajusti a les determinacions d'aquestes NNSS es regiran per la Normativa amb la qual es van construir, tot i que no se'n podrà augmentar l'aprofitament, l'altura o l'ocupació, ni se'n podrà sol·licitar cap tipus de llicència d'activitat en cas que no n'hi hagués per sobre de les determinacions de les noves Normes.

En cas de sol·licitud de llicència per a obres menors, haurà d'anar acompanyada de plànols i/o fotografies que defineixin clarament l'estat actual dels elements sobre els quals s'ha d'actuar, així com també de nota registral que contempli la renúncia a l'increment de valor que aquestes obres suposen sobre l'immoble.

Art. 3.2.3. Construccions i instal·lacions de caràcter provisional

Amb independència de la classificació del sòl es podran executar en el Terme Municipal aquelles obres de caràcter provisional a les quals fa referència la legislació vigent, les quals s'hauran d'enderrocar quan l'Ajuntament així ho acordi, sense dret a indemnització i en les condicions previstes en l'esmentat article.

TÍTOL IV. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. GENERALITATS

Art. 4.1.1. Definició

Constitueixen el Sòl Urbà els terrenys que, ajustats 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 des Migjorn Gran i Sant Tomàs.

Art. 4.1.2. Claus d'aprofitament

A fi de regular els usos i aprofitaments del Sòl Urbà, s'estableixen zones d'ordenança, que es diferencien en el valor dels paràmetres que condicionen l'edificació i usos del sòl. Aquests paràmetres es defineixen en el "Títol X. Claus d'aprofitament".

En els plànols d'ordenació del Sòl Urbà es grafien les diverses zones d'Ordenança, que són:

- Clau 1- Casc antic
- Clau 2- Eixample intensiu
- Clau 3- Eixample extensiu
- Clau 4- D'integració (baixa intensitat)
- Clau 5- Conservació singular
- Clau 6- Serveis i indústries
- Clau 7- Equipament
- Clau 8- Zona verda
- Clau 9- Zona esportiva
- Clau 10- Infraestructura

Art. 4.1.3. Índexs d'intensitat d'ús

En compliment d'allò previngut en el Decret regulador de les capacitats de població, es fixen els següents índexs d'intensitat d'ús residencial a les zones on aquest ús és permès:

1- Sòl Urbà Migjorn Gran

- Clau 1- Casc antic
- No es fixa índex
- Clau 2- Eixample intensiu
- Grau 1- No es fixa índex
- Grau 2- 1 habitatge per cada 46 m2 de solar edificable
- Grau 3- 1 habitatge per cada 40 m2 de solar
- Grau 4- 1 habitatge per cada 140 m2 de solar. Màxim 1 hab./solar
- Clau 3- Eixample extensiu

- Grau 1- 1 habitatge per cada 250 m2 de solar
- Grau 2- 1 habitatge per cada 400 m2 de solar
- Grau 3- 1 habitatge per cada 800 m2 de solar
- Clau 4- D'integració
- 1 habitatge per cada 2000 m2 de solar a les noves parcel·les
- 1 habitatge per parcel·la a les actuals parcel·les inferiors a 2000 m2.
- Clau 5- De conservació singular
- No es fixa índex
- 2- Sòl urbà Sant Tomàs

Residencial unifamiliar: No es fixa índex

Hotelera: No es fixa índex

- 3- Sòl urbanitzable Sant Tomàs
- Residencial unifamiliar: 1 habitatge per cada 1.000 m2 de solar
- Hotelera: 1 plaça per cada 60 m2 de solar
- 1 habitatge per cada 240 m2 de solar

CAPÍTOL 2. CONDICIONS GENERALS PER AL SEU DESENVOLUPAMENT

Art. 4.2.1 Desenvolupament

En aplicació d'allò establert per la legislació vigent, el sòl urbà es podrà desenvolupar a través de:

- Unitats d'execució
- Actuacions directes
- Actuacions complementàries

Art. 4.2.2. Unitats d'Execució

En el sòl urbà es delimiten unes unitats d'actuació, grafiades en els plànols d'ordenació. El desenvolupament de les NNSS dins del seu àmbit es realitzarà mitjançant la formulació dels instruments de gestió i execució pertinents previstos en la legislació.

Art. 4.2.3. Actuacions directes

Corresponen a solars no inclosos en cap U.E.

Els actes d'edificació i ús del sòl es regiran per allò establert per a cada clau d'aprofitament.

Art. 4.2.4. Actuacions complementàries

En desenvolupament dels objectius i determinacions marcades en les presents Normes, es podrà procedir a la formulació dels instruments d'ordenació, gestió i execució que es considerin pertinents, especialment:

- Plànols especials
- Estudis de detall
- Projectes d'urbanització
- Projectes de compensació, reparcel·lació i expropiació
- Projectes de parcel·lació
- Projectes d'edificació
-

Art. 4.2.5. Dret a edificar

Sense perjudicis 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 rodat pavimentat a la via enfront de la qual hi hagi la parcel·la i a tota la longitud del front.
- Abastament d'aigua potable
- Evacuació d'aigües residuals
- Subministrament d'energia elèctrica

Tots aquests amb les condicions mínimes establertes en les Normes Generals d'Urbanització del títol VIII i en situació de prestar servei pel fet d'estar connectades suficientment, en el seu cas, amb les xarxes corresponents.

Art. 4.2.6. Urbanització i edificació simultànies

Es podrà autoritzar en els termes assenyalats per la legislació vigent.

TÍTOL V. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. GENERALITATS

Art. 5.1.1. Definició i Àmbit

Constitueixen el Sòl Rústic aquells terrenys del terme municipal que, pels seus valors de tipus ecològic, paisatgístic o agrari, o pel fet que no són necessaris per a usos urbans, són exclosos del desenvolupament per les Normes Subsidiàries, i són objecte de mesures que tendeixen a evitar la seva degradació i a potenciar i regenerar les condicions dels seus mateixos aprofitaments. Els terrenys que el constitueixen es delimiten en el plànol de Planejament (classificació del sòl del terme municipal).

Art. 5.1.2. Legislació aplicable

La regulació general del sòl rústic ve determinada per la Llei 6/1.997, del Sòl Rústic de les Illes Balears, la Llei 6/99, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de la Llei 9/99, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les illes Balears.

Així mateix, li és d'aplicació la Llei espanyola del Sòl, llei 6/98, i les mesures liberalitzadores posteriors, així com qualsevol altra disposició que reguli la matèria per a tot l'àmbit estatal.

Art. 5.1.3. Qualificació del sòl rústic

El sòl rústic es qualifica en:

- a) Sol Rústic Protegit
- b) Sòl Rústic Comú
- c) Nuclis rurals

Dins el sòl rústic protegit es distingeixen:

- a.1- ANEI
- a.2- Domini públic marítimoterrestre
- a.3- Domini públic hidràulic
- a.4- Sòl d'interès cultural
- a.5- Zones de servitud i protecció
- a.6- Forestal
- a.7- Àrees de Protecció Territorial

Dins el sòl rústic comú es distingeixen:

- b.1- Agrícola-ramader
- b.2- Especial horts
- b.3- Àrees de transició

Art.5.1.4. Infraestructures i Sistemes Generals

En el corresponent plànol es grafien les Infraestructures bàsiques del territori i Sistemes Generals que, totalment o parcial, queden ubicats en l'àmbit del Sòl Rústic.

Per a la seva execució o ampliació s'atendrà a allò disposat en l'article 24 de la llei de Sòl Rústic.

Art. 5.1.5. Normes concurrents

En aquesta classe de sòl, a causa de la matèria, li és d'aplicació aquella normativa sectorial i específica que afecta les vies de comunicació, les infraestructures bàsiques del territori; l'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 són prèvies a la llicència municipal i en cap cas la virtut de produir els efectes d'aquesta, ni esmenar la situació jurídica derivada de la seva inexistència.

Art. 5.1.6. Normativa d'adquisició de drets edificatoris en noves segregacions en sòl rústic

De conformitat amb l'article 6 de la Llei 9/99 sobre mesures cautelars, les parcel·les de sòl rústic que s'hagin segregat després de dia 16 de juliol de 1997, data d'entrada en vigor de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl Rústic de les illes Balears, no seran edificables amb la finalitat d'habitatge unifamiliar fins a l'aprovació del corresponent Pla Territorial Insular, el qual establirà les determinacions que regulin aquest supòsit. A efectes d'acreditar la data de segregació, només es tindrà en compte la que figure en document públic.

CAPÍTOL 2. SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Art. 5.2.1. Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI)

Són les així definides en la Llei 1/1991 (LEN), grafiat que es recull, exactament, en aquestes NNSS

La seva regulació vindrà definida pel Pla Especial previst en la LEN, que respectarà les limitacions imposades a la matriu d'usos de les DOT (Llei 6/99 i 9/99).

Mentre no estigui aprovat el Pla Especial només es podran autoritzar obres que siguin de conservació de les edificacions existents.

Art. 5.2.2. Domini Públic Marítimoterrestre.

1- És el que s'ha partionat així de conformitat amb la vigent Llei de Costes (Llei 11/1988).

2- La regulació d'usos serà la determinada en l'esmentada Llei i el seu Reglament.

3- Els passejos marítims que es puguin construir seran preferentment de vianants i se situaran fora de la riba de la mar, complint allò exigint en l'art. 44.5 de la Llei de Costes.

4- Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i col·lectors paral·lels a la costa s'ajustaran a allò que exigeix l'art. 44.6 de la Llei de Costes.

5- Les obres i instal·lacions que hi hagi en el domini públic s'atendran a allò establert en la D.T. 4ª de la Llei de Costes.

Art. 5.2.3. Domini públic hidràulic

1- S'ha partionat així de conformitat amb la vigent Llei d'Aigües (Llei 29/1985).

2- La regulació d'usos serà la determinada en l'esmentada Llei i el seu Reglament.

Art. 5.2.4. Sòl d'interès cultural

És constituït per aquells terrenys, degudament grafats en el plànol corresponent, que conserven restes arqueològiques o paleontològiques de rang local, comarcal o nacional en el sòl i/o subsòl, i/o constitueixen fites identificables de referència toponímica del terme municipal.

A tots els efectes, les actuacions en aquest sòl es regiran per la llei 12/1988, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, per la Llei autonòmica 6/1994, de 13 de desembre, d'atribucions de competències als Consells Insulars en matèria de patrimoni històric, de promoció sociocultural, d'animació sociocultural, dipòsit legal de llibres i d'esports, i supletòriament, per la llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol.

Quan a qualsevol obra en sòl no catalogat d'interès general apareguessin restes arqueològiques, es procedirà a la immediata suspensió de les llicències atorgades i se seguiran les actuacions dictades per la legislació abans esmentada o qualsevol altra que la substitueixi o complementi en matèria de patrimoni històric. Per a la tramitació de qualsevol tipus de llicència o autorització serà obligatòria la redacció d'un informe arqueològic i el seguiment de l'actuació per part d'un tècnic competent.

Art. 5.2.5. Zones de servitud i protecció

1- Es refereix a les així definides en les lleis d'Aigües, Costes i Carreteres en relació a la seva proximitat als llits pluvials, costes i carreteres, respectivament.

2- Els usos en la zona de servitud de protecció del domini públic marítimoterrestre s'ajustaran a allò disposat en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes.

3- La servitud de trànsit de 6 m d'amplària complirà amb allò disposat en l'article 27 de la Llei de costes.

4- Els plans especials d'ordenació dels espais naturals contigus a la costa estudiaran la compatibilitat de l'esperit de l'article 28.2 de la Llei de Costes a fi d'assegurar l'accessibilitat a la costa amb la necessitat de la protecció mediambiental d'aquests espais.

5- Les obres i instal·lacions existents a la zona de servitud de protecció s'atendran a allò establert en la D.T. 4ª de la Llei de Costes.

El seu règim d'ús serà el definit en les seves legislacions específiques

art. 5.2.6. Sòl forestal

Art. 5.2.6. Sòl forestal

1- Comprèn els sòls de caràcter eminentment forestal o en regeneració i no inclosos en sòl rústic protegit. Vénen delimitats en el corresponent plànol a escala 1:5000.

2- Usos:

La regulació d'usos admesos, condicionats o prohibits serà la que figura en la matriu d'ordenació del Sòl Rústic de la Llei 9/99 per al Sòl APR, prevenció de risc d'incendis.

3- Ús ramader:

Serán admeses les pràctiques ramaderes tradicionals, sempre que no siguin causants de deteriorament, empobriment o erosió del bosc, i d'acord amb el que estableix la legislació vigent i el que pogués disposar la normativa de la Conselleria d'Agricultura.

4- Desenvolupament de les activitats de caràcter forestal

Serán admesos els aprofitaments forestals compatibles amb un principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i de la del seu entorn. En aquest sentit, es podran realitzar accions de repoblació, conservació i tractament silvícola i les obres complementàries que tinguin com a objecte la repoblació forestal i la millora dels terrenys afectats per incendis, despoblació i els degradats per causes naturals, sempre que presentin característiques idònies per a la seva reforestació.

Art. 5.2.7. Àrees de Protecció Territorial

Es qualifiquen com a àrees de protecció territorial les definides a l'article 19 de les DOT incloent l'APT costera i l'APT de carreteres.

CAPÍTOL 3. SÒL RÚSTIC COMÚ

Art. 5.3.1. Sòl agrícola – ramader

Comprèn els terrenys vinculats a processos de producció agrícola – ramadera i els que en funció de les seves característiques podrien tenir aquesta destinació.

L'objectiu general de la seva regulació és la preservació d'aquests sòls de qualsevol procés de parcel·lació i edificació que no estigui, de cap manera, vinculat a la mateixa producció agrícola.

Art. 5.3.2. Zona especial horts

S'aplica aquesta qualificació a les zones denominades Sa Ravaleta i Es Mestrell, grafiades en el plànol de classificació del sòl rústic, en les quals la reduïda dimensió de les finques justifica un tractament específic.

Art. 5.3.3. Àrea de Transició

Es qualifica com Àrea de Transició, en compliment del que es disposa a la D.T. 5ª de les DOT, una franja de 350m al voltant del sòl urbà i urbanitzable, amb la finalitat de preveure una reserva amb vistes a futurs creixements, servint de transició entre el sòl urbà i el rústic.

CAPÍTOL 4. CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

Art. 5.4.1. Usos admesos

Tenen la consideració d'usos admesos els definits com a tals en l'Art. 19 i següents de la Llei de Sòl Rústic amb les limitacions imposades a la matriu d'ordenació del sòl rústic, lleis 6/99 i 9/99.

Per a aquests regiran les limitacions que es regulen en els articles següents.

Art. 5.4.2. Activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques

1. Són les definides en l'Art. 21 de la L.S.R. i es regularan per aquest Art. i els següents, amb les modificacions i puntualitzacions contingudes a la matriu de les DOT.

2. En el sòl rústic protegit regiran les limitacions que la seva normativa específica els pugui imposar.

3. En el sòl rústic comú, i per allò que afecta les anomenades "casetes d'eines", llevat de justificació informada favorablement per l'Administració competent en matèria agrària, les dimensions màximes seran les següents:

Parcel·la (m2)

200 a 300	3%
300 a 500	9m2 + 1,5% s / excés sobre 300
500 a 1.000	12 + 1% s/ excés sobre 500
> 1.000	17 + 0,2% s/ excés sobre 1000 fins a un màxim de 50 m2.

Advertència: Està denegada s'aprovació d'aquest apartat 3

4. Quan l'activitat comporti l'ús d'habitatge unifamiliar, aquesta s'haurà de sotmetre als mateixos tràmits i complir les idèntiques condicions d'edificació que les determinades, per la L.S.R. i per aquestes Normes, per a les activitats vinculades a l'ús genèric d'habitatge unifamiliar.

Aquest ús d'habitatge haurà de menester informe favorable de l'Administració Competent d'Agricultura (Consell Insular de Menorca) i quedar ben justificada la seva necessitat per a l'explotació. (artº21.2, 21.3 i 34.3 de la L.S.R.).

Dins sòl agrícola-ramader, la parcel·la mínima serà 50.000 m2.

Art. 5.4.3. Activitats relacionades amb les infraestructures públiques

Són les definides en l'Art. 24 de la L.S.R., i es regularan pel que disposa l'esmentat article, la matriu de les DOT i la legislació específica dels diversos sòls protegits.

Art. 5.4.4. Usos Condicionats

Tenen la consideració d'usos condicionats els definits en l'Art. 19 de la L.S.R., amb les limitacions imposades en la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT.

Per a aquests regiran les limitacions que es regulen en els articles següents.

Art. 5.4.5. Activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar

1. Com a Norma general, s'aplicarà el que disposa l'Art. 25 de la L.S.R., modificat per la Llei 9/99.

2. Les parcel·les mínimes per a la construcció de nous edificis per a ús genèric d'habitatge seran les següents, si l'ús és permès:

Sòl agrícola – ramader	50.000 m2
Àrea de Transició	50.000 m2
Sòl especial – horts	14.000 m2

3. Als efectes d'edificació de nous habitatges, només tindran la consideració de parcel·la aquelles finques rústiques amb accés des d'algun dels camins d'ús públic grafiats com a tals en el corresponent plànol d'estructura orgànica del territori el caràcter públic del qual sigui demostrat fefaentment amb posterioritat a la publicació d'aquestes normes.

4. Per construir una piscina en sòl rústic, s'imposen les següents condicions:

- Deurà ser annexa a un habitatge unifamiliar legal, amb llicència municipal d'obres i cèdula d'habitabilitat.
- Només hi podrà haver una sola piscina per parcel·la
- Aquesta tindrà una superfície igual o superior a la mínima necessària per acollir un habitatge unifamiliar aïllat
- La superfície de la làmina d'aigua sumarà en el còmput d'ocupació de parcel·la per part de l'HUA
- Tant la piscina com les eventuais instal·lacions auxiliars de la mateixa deurán respectar els retranqueigs obligatoris per a qualsevol edificació

Art. 5.4.6. Activitats declarades d'interès general

Són regulades pel que disposa l'Art. 26 de la L.S.R. i en la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT.

Dins l'Àrea de Transició no s'hi admetrà cap ús que requereixi la declaració d'interès general excepte obres de infraestructura.

En el sòl rústic protegit regiran les limitacions imposades per les seves legislacions específiques o en aquestes mateixes Normes Urbanístiques.

Art. 5.4.7. Usos prohibits

En el sòl rústic protegit seran usos prohibits, a més dels prescrits com a tals en la matriu de les DOT, els definits com a tals per les seves legislacions específiques o per aquestes Normes Urbanístiques.

En el sòl rústic comú es consideraran prohibits, a part dels especificats en la matriu de les DOT, els següents usos:

- Habitatge plurifamiliar
- Hoteler, llevat de l'agroturisme i turisme rural, regulats per la seva legislació específica
- Comercial
- Oficines
- Industrial, llevat del regulat en l'Art. 22 de la L.S.R.
- Extractiu

En qualsevol cas, es consideraran usos prohibits tots aquells que no estiguin expressament relacionats com a admesos (art. 5.4.1.) o condicionats (art. 5.4.4.)

Art. 5.4.8. Xarxa viària rural

1. Només es podran obrir noves vies d'ús col·lectiu, entenent com a tals les que donin servei a més de dues finques, pistes forestals, camins o qualsevol altre tipus de via rural, si així ho preveguessin aquestes Normes Subsidiàries - per elles mateixes o pels Plans especials que les desenvolupen-, o bé si així es fixi en els Plans de la Conselleria d'Agricultura o d'organismes amb competència sobre el medi rural.

2. Es podran obrir nous camins interiors a les finques si se'n justifica la necessitat que siguin explotades.

3. Les parcel·les procedents de segregació que no tinguin accés directe des d'un camí públic dels grafats com a tal en els plànols de la sèrie 2, "Estructura General i Orgànica", seran inedificables a tots els efectes, llevat que es demostrï posteriorment a aquestes Normes i de manera fefaent la titularitat pública del camí d'accés.

Art. 5.4.9. Camí de la Costa

En el plànol 2.1 ve grafat com a sistema general l'anomenat "Camí de la Costa", camí públic per a l'accés de vianants a qualsevol punt de la costa. Per al seu condicionament rebrà un tractament tou, i se'n conservarà en la mesura que es pugui l'estat actual, amb prohibició de circulació de vehicles a motor.

Art. 5.4.10. Camí de Cavalls

El "Camí de Cavalls" passa a formar part del Sistema General Viari. El grafat en el plànol 2.1 té caràcter provisional fins que no es determini el seu traçat definitiu de conformitat amb allò establert a la Llei 13/2000 de 21 de desembre, del Camí de Cavalls de Menorca.

Art. 5.4.11. Tancats de finques

Es podran autoritzar tancats entre finques, i d'aquestes amb tot tipus de viari rural. En els fronts de les vies d'ús col·lectiu la tanca s'haurà de separar un mínim de tres (3) metres de l'eix de la via. En qualsevol cas, aquestes tanques no podran tenir més d'1,20 metres d'altura respecte del nivell de la via amb material opac, en concret paret de pedra acareada en sec a l'ús a la zona.

D'acord amb el que disposa la D.A.21 de la Llei 6/99, a les àrees d'especial protecció d'interès per a les Illes Balears, els tancaments de les finques es regiran per les regles següents:

- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obres de fàbrica es realitzaran seguint els sistemes tradicionals de la zona.

- En els casos no compresos en el punt anterior, es realitzaran amb gres o pedra calcària en murs de paret seca, i queda expressament prohibit l'enfosquiment d'aquests. L'altura màxima del tancament massís serà d'1 metre, i s'admetrà la disposició d'elements diàfans damunt el seu coronament i fins a una altura màxima de 2,20 m.

CAPÍTOL 5. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

Art. 5.5.1. Ocupació de la parcel·la

1. La superfície màxima construïble serà:
Com a norma general, el 3% de la parcel·la.

Per a les casetes d'eines, la superfície definida en l'art. 5.4.2.

2. El percentatge màxim de la parcel·la ocupable per l'edificació i la resta d'elements constructius serà el 4% de la superfície de la parcel·la.

Art. 5.5.2. Altura

1. En habitatges unifamiliars, l'altura màxima permesa en obres de nova planta i/o ampliació serà d'una planta més porxo, amb un màxim de 4,5 m des del nivell de la planta baixa fins al punt d'arrencament de la coberta a la façana.

2. En caseta d'eines, l'altura màxima serà de 3,5 m (una única planta), midades des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.

3. A la resta de les edificacions possibles i com a norma general, l'altura màxima serà de 8 metres (2 plantes) midades des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.

En casos especials, s'atendrà al que disposa l'Art. 27.2.b) de la L.S.R.

Art. 5.5.3. Volum màxim construïble

1. Habitatges unifamiliars de nova construcció. El volum màxim construïble serà de 1.500 m³.

2. Casetes d'eines. El volum màxim construïble és el que resulta de les condicions d'ocupació i altura fixades anteriorment.

3. Altres edificacions. El volum màxim construïble a cada edifici amb caràcter general serà de 1.500 m³.

En casos especials s'atendrà al que disposa l'Art. 27.2.b) de la L.S.R.

Art. 5.5.4. Característiques tipològiques dels edificis

1. Volum: La volumetria serà unitària, compacta i desenvolupada preferentment en una única unitat. Si les dimensions de la construcció ho justifiquen, es podran desenvolupar en un sistema d'un volum principal i altres d'addicionats al principal. A les ampliacions d'edificis existents l'altura de la nova construcció no podrà ser superior a la preexistent.

2. Voladissos: Estan prohibits els volums tancats o oberts disposats en voladís. Amb aquesta disposició constructiva només es podran realitzar elements que puguin ser qualificats com a balcons, si i només si pel seu nombre, dimensió o ritme esdevenen elements fonamentals de la composició de la façana corresponent.

3. Cobertes: Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions molt simples, preferentment a dues aigües i cim central. Són totalment prohibits els elements arquitectònics disposats sobre la rasant de la coberta, a part de xemeneies. El material per a la realització de les cobertes sempre serà la teula àrab comuna.

No s'admeten terrats plans ni tampoc cobertes de pendent superior al trenta-tres per cent (33%) ni inferior al vint-i-dos per cent (22%).

S'autoritza la instal·lació de les antenes i parallamps necessaris per a la correcta utilització de l'edifici o activitat.

4. Obertures: Estan prohibides les obertures de proporcions horitzontals, han de ser verticals, i serà necessari respectar la proporció entre ple i buit característica de l'edificació de la zona, sense que un excés en una de les façanes pugui ser compensat a la resta de paràmetres de l'edifici.

Art. 5.5.5. Condicions estètiques

1. En general tota edificació o instal·lació haurà de cuidar al màxim el seu disseny, els materials, els colors i textures seguint els models tradicionals utilitzats a la zona, a fi d'aconseguir la màxima adequació a l'entorn.

2. Materials de façana: Les façanes rebran un tractament unitari, i fugiran de canvis de materials en un mateix paràmetre i d'altres solucions de caràcter decorativista. En general, per al tractament dels paràmetres exteriors seran alternatives preferents l'eixalbé o la pedra vista, de característiques i arreu similars als emprats en l'arquitectura tradicional de l'illa de Menorca, i queda expressament prohibit el bloc de formigó o el totxo sense eixalbar. La fusteria seran de qualsevol material resistent adequat, però pintada amb els colors tradicionals: fusteria interior blanca i persianes verdes.

3. Colors: Estan absolutament prohibits aquells materials que pel seu color o textura suposin un contrast violent amb les característiques generals de l'edificació a la zona. Es recomana el color blanc o la gamma del color terra.

4. Arbrat. Serà obligatòria la plantació d'arbrat a les zones properes a les edificacions, o no tan properes però visibles des de vials o camins rurals, amb la finalitat d'atenuar l'impacte visual, i en el corresponent projecte s'inclourà la seva ubicació i les espècies que s'han de plantar, que obligatòriament han de ser autòctones.

5. Condicions específiques. En qualsevol cas, serà potestat de l'Ajuntament, competent per atorgar la llicència urbanística, dictar normes o imposar condicions de disseny o tractament exterior en aquells casos en què els valors mediambientals es considerin afectats desfavorablement.

6. Rètols de publicitat. De manera general, no es permet la publicitat als marges de la carretera. S'exclouen d'aquesta norma els rètols indicadors d'una activitat legalment establerta situats al mateix lloc on es desenvolupa dita activitat.

Art. 5.5.6. Reculades

Amb caràcter general s'estableix una reculada de deu metres a qualsevol llinda de la parcel·la, sense perjudici dels que dimanin de les Normes i disposicions, tant generals com municipals, que siguin més restrictives.

No obstant això, per a aquelles instal·lacions d'emmagatzematge, tractament i/o manufactura de productes perillosos, inflamables o explosius (per exemple, dipòsits de gas, etc.) s'estableix una reculada mínima a qualsevol llinda de la parcel·la de vint metres, sempre que la normativa específica d'aplicació a dites instal·lacions no imposi condicions més restrictives.

Art. 5.5.7. Situació a la parcel·la

L'edificació se situarà en el terreny atenent-se a criteris de rendibilitat agrària (màxim aprofitament del sòl lliure d'edificació), impacte ambiental (minoració d'aquest), estalvi d'energia i confort climàtic.

CAPÍTOL 6. NUCLI RURAL

Advertència: La regulació continguda en aquest capítol està suspesa per acord de la CIUM de 30 de juliol de 2002.

Art.5.6.1. Delimitació

De conformitat amb els criteris establerts en l'art. 8 de la L.S.R. es defineixen i regulen com a nucli rural els assentaments denominats Na Foradada i Sa Figuerenya, la delimitació dels quals ve grafiada en els plànols d'edificació del sòl rústic, 3.2 i 3.3.

Art. 5.6.2. Ordenació

Els nuclis rurals s'ordenaran a través dels respectius Plans Especials i Projectes de dotació de serveis que es redactaran i realitzaran per compensació.

Fins que no estiguin definitivament aprovats aquests instruments no s'autoritzarà cap obra en el seu àmbit.

Art. 5.6.3. Condicions de l'ordenació

1. El Pla Especial que es redacti per a Na Foradada contindrà, com a mínim, les següents determinacions:

Només es reconeixeran les parcel·les escripturades abans del 16 de juliol de 1.997.

No s'admetran habitatges a parcel·les inferiors a 14.000 m2.

Les condicions de les edificacions seran les establertes de manera general per al sòl rústic en el capítol anterior.

Les casetes d'eines i, en general, les edificacions destinades a l'activitat agropecuària es regiran per allò establert amb caràcter general en aquestes Normes, i per a la seva construcció necessiten informe favorable de la Conselleria d'Agricultura.

Els camins podran estar asfaltats o formigonats.

S'admetrà la legalització i extensió, si es dona el cas, de la xarxa de Subministrament d'aigua per a rec, que haurà de ser enterrada. No es permetrà xarxa d'enllumenat públic dels camins. El subministrament d'energia elèctrica, si es dona el cas, es farà amb xarxa subterrània. L'aigua potable s'emmagatzemarà en aljubs o cisternes que permetin recollir l'aigua de pluja i, en cas necessari, abastir amb camions cisterna.

L'evacuació d'aigües residuals es realitzarà a través de fossa sèptica o estació depuradora amb els requisits fixats en l'art. 8.7.3. d'aquestes Normes.

Les tanques de tancament es regiran, també, per la norma general establerta per al sòl rústic.

Es plantarà una franja d'arbrat al marge de la carretera de Ferreries a fi de minimitzar l'impacte visual de l'assentament.

Si hi ha casetes d'eines de superfície superior a 50 m2, la seva legalització se supeditarà al pagament d'una compensació comunitària proporcional a la superfície en excés, que inicialment es fixa en 4.000 pts/m2 de superfície edificada que excedeixi els 50 m2. L'import d'aquesta compensació s'abonarà simultàniament amb la taxa per llicència.

S'establirà, amb caràcter permanent, una entitat encarregada de la conservació dels elements comuns.

L'Ajuntament no prestarà cap servei propi del sòl urbà.

2. El Pla Especial que es redacti per a Sa Figuerenya contindrà, com a mínim, les següents determinacions:

La parcel·la mínima a efectes edificatoris serà de 250 m2 per a les que hi hagi en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes NNSS i de 2.000 m2 per a les noves parcel·lacions o segregacions, tant per a les noves parcel·les com per a la matriu restant. En qualsevol cas, es podran fer agregacions de finques inferiors a la parcel·la mínima.

El front mínim a via pública serà de 9 m per a les parcel·les existents i de 15 m per a les noves parcel·lacions o segregacions.

Només s'admetran els habitatges unifamiliars aïllats.

Les casetes d'eines i, en general, les edificacions destinades a l'activitat agropecuària es regiran per allò establert amb caràcter general en aquestes Normes.

La reculada mínima a via pública serà de i a qualsevol altra partió serà d'1,50 m.

L'ocupació màxima vindrà definida en funció de la superfície de la parcel·la, en percentatges decreixents per trams.

Primers 250 m2	40%
Excés entre 250 i 500 m2	20%
Excés entre 500 i 1000 m2	10%
Excés entre 1000 i 2000 m2	5%

Excés per sobre de 2000 m2 2%

Condicions estètiques:

-Tractament de façanes. S'admetrà únicament l'eixalbé pintat o la pedra..
-Tractament de cobertes. Les cobertes seran obligatòriament inclinades i amb teula àrab ceràmica de color tradicional, amb pendents del 30%.

Els camins podran ser asfaltats o formigonats.

S'admetran xarxes de subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica, però no d'enllumenat públic. En qualsevol cas, les xarxes de serveis seran subterrànies.

L'Ajuntament no prestarà cap servei que sigui propi del sòl urbà.

L'evacuació d'aigües residuals es realitzarà a través de fossa sèptica o estació depuradora amb els requisits fixats en l'art. 8.7.3. d'aquestes Normes.

TÍTOL VI. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. GENERALITATS

Art. 6.1.1. Definició i delimitació.

Constitueixen el sòl urbanitzable aquells terrenys que aquestes NNSS classifiquen com a tals perquè s'entén que són aptes per allotjar-hi el previsible creixement urbà del Municipi.

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

Art. 6.1.2. Classes

Amb caràcter general, s'entén que hi pot haver dues classes de sòl urbanitzable:

- Sòl urbanitzable de nova creació
- Sòl urbanitzable en règim transitori

El primer correspondria a noves previsions incorporades en aquestes NNSS, mentre que el segon correspon a sectors amb pla parcial aprovat que, si és el cas, s'haurà d'adaptar a les determinacions d'aquestes Normes.

Art. 6.1.3. Divisió de sectors

- En aquesta fase no es considera cap sector urbanitzable de nova creació
- El sòl urbanitzable en règim transitori comprèn un únic sector en el nucli de Sant Tomàs, denominat "Polígon C"

CAPÍTOL 2. CONDICIONS GENERALS PER AL SEU DESENVOLUPAMENT

Art. 6.2.1. Sistemes d'Actuació

L'execució de cada sector es realitzarà segons el Sistema d'Actuació previst en el corresponent Pla Parcial.

Art. 6.2.2. Plans Parcials

La parcel·lació urbanística i les edificacions en Sòl Urbanitzable requereixen la prèvia aprovació d'un Pla Parcial d'Ordenació, que abarcarà la totalitat de l'àmbit de cadascun dels sectors definits per les Normes Subsidiàries. No obstant això, el Pla Parcial podrà preveure'n la subdivisió en polígons per a la seva execució.

La delimitació d'aquests polígons s'ajustarà als criteris de la legislació urbanística general.

Art. 6.2.3. Execució d'infraestructures i sistemes Generals

Abans de l'aprovació del Pla Parcial, i sempre mitjançant formulació i aprovació d'un Pla Especial, en aquest tipus de sòl només es podran realitzar obres corresponents a les infraestructures territorials, així com als Sistemes Generals definits en aquestes Normes Subsidiàries.

Art. 6.2.4. Edificacions del Sistema General i Local

Independentment de les edificacions que es poguessin incloure en els Plans Especials esmentats en l'Art. 2.2.3., es podran executar les edificacions corresponents als sistemes Generals definits en aquestes Normes Urbanístiques abans que els terrenys adquireixin la condició de solar, així com les corresponents dotacions locals de titularitat pública sobre les reserves de sòl definides en els Plans Parcials, sempre que s'hagi produït la cessió a l'Ajuntament de la parcel·la de terreny on s'ubiquin i a més a més s'acompleixin els requisits generals de la Llei.

TÍTOL VII. NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL 1. GENERALITATS

Art. 7.1.1. Objecte i contingut

Aquestes Normes Generals tenen com a objecte definir les condicions que han de regular l'edificació, independentment de la classe de sòl on s'assenti.

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

Es divideixen d'acord amb els aspectes que regulen en:

- Condicions de parcel·la
- Condicions de posició de l'edificació
- Condicions d'ocupació i d'aprofitament
- Condicions de volum
- Condicions higièniques i de dotació de serveis
- Condicions estètiques
-

CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PARCEL·LA

Art. 7.2.1. Parcel·la

S'entén per parcel·la el lot de terreny, apte o no per a l'edificació, delimitat físicament i/o jurídica per els seus partions, i inscrit en el Registre de la Propietat d'acord amb les disposicions vigents.

Art. 7.2.2. Límits

S'entén per límits les línies perimetrals que delimiten una parcel·la i la distingeixen de les parcel·les contigües.

Art. 7.2.3. Front de parcel·la

S'entén per front de parcel·la el límit que separa la parcel·la del vial públic o que serveix d'accés a aquesta.

Si la parcel·la té accés a ella per més d'un vial, tindran el caràcter de front de parcel·la els límits d'aquesta amb tots ells.

Art. 7.2.4. Front mínim de parcel·la

S'entén per front mínim de parcel·la la longitud mínima del front establerta per a cada clau per les Normes que determinen tant el caràcter d'edificable o inedificable d'una parcel·la com la dimensió mínima de parcel·lacions i reparcel·lacions.

Art. 7.2.5. Front màxim d'edificació

S'entén per front màxim d'edificació la longitud màxima del límit a façana establerta per a cada clau per les Normes, com a dimensió crítica a partir de la qual les parcel·les s'han de diferenciar per tal que les edificacions fraccionin els seus ritmes edificatoris, la seva altura, el seu aspecte i el seu volum.

Art. 7.2.6. Superfície edificable de parcel·la

S'entén per superfície edificable de parcel·la l'àrea neta de cada parcel·la, una volta se n'han descomptat els terrenys destinats a vials i a espais d'ús i/o cessions públics, i en la profunditat i condicions que aquestes normes determinen.

Art. 7.2.7. 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.

Art. 7.2.8. Parcel·la indivisible

S'entén per parcel·la indivisible qualsevol 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, tant és quina sigui la seva superfície, no es consideraran indivisibles quan es fraccionin per incorporar-se i agrupar-se

amb altres parcel·les contigües, de manera que totes les parcel·les resultants siguin sempre majors o iguals que 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.

Art. 7.2.9. Relació entre edificació o activitat i parcel·la

Tota edificació o activitat es vincularà indissolublement a una parcel·la, cosa que quedarà expressament establerta en l'acord de concessió de la preceptiva llicència.

Art. 7.2.10. Parcel·la edificable

S'entén per parcel·la edificable qualsevol parcel·la de superfície igual o major que la parcel·la mínima, establerta per a cada zona per les Normes, i apta per a l'edificació pel fet de satisfer les dimensions mínimes que es determinen de:

- a) Superfície mínima i/o màxima de parcel·la, mesurada en un plànol horitzontal
- b) Front mínim de parcel·la, mesurat en el límit de la parcel·la amb el vial públic
- c) Fons mínim de parcel·la, mesurat en les perpendiculars de cada punt dels fronts de la parcel·la, en una longitud mínima del 50% d'aquests fronts.

Art. 7.2.11. Solar

És aquella porció de Sòl Urbà que reuneix els requisits establerts en les Normes que fan que es pugui considerar parcel·la edificable i que es troba totalment urbanitzada, en la forma establerta en l'art. 4.2.5.

CAPÍTOL 3. CONDICIONS DE POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 7.3.1. 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 a edificables.

Art. 7.3.2. Alineació exterior

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

Art. 7.3.3. Alineació interior

És la línia fins a la qual es permet edificar i a partir de la qual la parcel·la o solar quedarà lliure d'edificació.

Art. 7.3.4. Alineació fixa de façana

És l'alineació exterior sobre la qual s'ha de sostenir i alçar l'edificació obligatòriament.

Art. 7.3.5. Ample de carrer

S'entén per ample de carrer, o distància entre alineacions, la dimensió mínima que hi ha o està prevista entre les alineacions exteriors que defineixen aquest carrer, dimensió mesurada sobre la perpendicular a l'eix longitudinal del carrer en el punt més desfavorable de la parcel·la.

Art. 7.3.6. Fons màxim edificable

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

Si hi ha les dues alineacions, exterior i interior, el fons màxim edificable serà la distància mínima mesurada perpendicularment entre elles.

Art. 7.3.7. Reculada de façana

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

Art. 7.3.8. Reculada a límit

S'entén per reculada a límit la distància mínima que ha de separar qualsevol edificació dels límits de la parcel·la.

Art. 7.3.9. Rasant oficial

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

Art. 7.3.10. Àrea de Moviment

S'entendrà com a Àrea de Moviment l'àrea dins de la qual es pot situar l'edificació; es deduirà com a conseqüència d'aplicar les condicions particulars de posició de cada clau (alineacions, reculada a partions i fons edificable).

CAPÍTOL 4. CONDICIONS D'OCUPACIÓ I APROFITAMENT

Art. 7.4.1. Ocupació de parcel·la

És el límit màxim, expressat en %, de la superfície que resulta de la projecció vertical de les edificacions -sense incloure'n els vols- sobre la superfície de la parcel·la. A aquests efectes no computaran les edificacions sota rasant d'ús complementari (aparcament, magatzem, etc.).

Art. 7.4.2. Superfície ocupada

És la superfície que resulta de la referida projecció vertical de les edificacions sobre el plànol horitzontal de la parcel·la.

Art. 7.4.3. Superfície lliure

És la diferència entre la superfície de la parcel·la i la superfície ocupada.

Art. 7.4.4. Pati de parcel·la

És la superfície lliure d'edificació, generalment interior a aquesta, necessària per al manteniment de les condicions d'higiene de l'edificació (ventilació, assolellament, etc.) dins de cada parcel·la, i en el qual no hi podrà haver cap tipus de construcció o cobert.

Art. 7.4.5. 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'aprofitament i volum que es detallen en les presents Normes.

Art. 7.4.6. Coeficient d'aprofitament net

És l'índex que expressa la superfície màxima construïble sobre rasant en m² per cada m² de parcel·la edificable neta o solar.

Art. 7.4.7. Coeficient d'aprofitament brut

És l'índex que expressa la superfície màxima construïble en m² sobre rasant per cada m² de superfície de l'àmbit de referència.

Art. 7.4.8. Superfície màxima edificable

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

Quan aquest no vengui prefixat, s'obindrà de l'aplicació de la resta de condicions d'ordenança que en tot moment s'hauran de respectar.

A la superfície màxima edificable, o suma de la superfície de totes les plantes construïdes, quedaran exemptes les plantes de les edificacions sota rasant destinades a usos no d'habitatge (aparcament, magatzem, etc.), i es comptarà la superfície dels vols de l'edificació d'acord amb allò establert en els articles que van des de l'art. 7.5.10. fins al 7.5.14.

CAPÍTOL 5. CONDICIONS DE VOLUM

Art. 7.5.1. Altura de l'edificació

Es regula de dues maneres diferenciades, segons s'atengui al nombre màxim de plantes edificables o a l'altura màxima en metres de l'edificació – aquesta fa referència a la seva arista de coronament o línia d'arrencament de coberta. En qualsevol cas es respectaran els màxims i mínims que s'estableixen

com a altures lliures de plantes.

Art. 7.5.2. Altura lliure de plantes

És la distància des de la cara superior del paviment fins a la cara inferior del sostre de la planta corresponent.

A efectes de l'establiment de les condicions d'aprofitament de cada clau es podrà establir tant l'altura lliure mínima, per garantir la capacitat de la seva adequació a l'ús, com l'altura lliure màxima, a fi de controlar el volum total construït.

Art. 7.5.3. Nombre màxim de plantes

Es fixarà el nombre màxim de plantes de l'edificació quan així s'estableixi; aquest nombre inclourà totes les plantes situades sobre la rasant oficial, inclosa la planta baixa.

Art. 7.5.4. Soterranis

S'entén per soterrani la planta d'edificació en la qual més d'un cinquanta per cent (50 %) de la superfície edificada té el sostre per davall de la rasant oficial, de la voravia o del terreny de contacte amb l'edificació.

Art. 7.5.5. Semisoterranis

S'entén per semisoterrani la planta d'edificació que pot tenir part de la seva altura per davall de la rasant oficial, de la voravia o del terreny de contacte amb l'edificació, i que, en qualsevol cas, tengui la cara superior del sostre a una distància igual o inferior a 120 cm. sobre la rasant oficial del carrer o del terreny en contacte amb l'edificació. Les plantes edificades amb una altura superior a l'esmentada (120 cm.) comptaran com a planta baixa o primera planta sobre rasant i com a superfície construïda a tots els efectes d'aprofitament urbanístic permès per les presents Normes.

Art. 7.5.6. Aresta de coronament

És la intersecció del plànol exterior de la façana de l'edificació amb el plànol exterior de coberta. Si aquesta és horitzontal, es prendrà com a arista de coronament l'element constructiu opac més alt de l'edifici situat en el plànol de façana.

Per a cobertes inclinades la línia de referència s'anomena d'arrencament de coberta, i és definida per la intersecció del plànol inclinat que forma aquesta coberta i l'últim plànol constructiu de façana, que generalment serà el que forma el ràfec de coberta.

Art. 7.5.7. Altura màxima de l'edificació

És la distància màxima a la qual es pot situar l'aresta de coronament des de la rasant oficial.

Si la rasant no és horitzontal, la façana es dividirà en intervals iguals que no superin els quinze (15) metres de longitud, i en els seus punts mitjos es realitzarà el mesurament, cosa que donarà com a resultat l'esgronament de l'edificació.

Art. 7.5.8. Construccions sobre la coberta

Damunt de l'últim forjat i, per tant, de la coberta es permeten les següents construccions:

1. Els elements decoratius i de coronament de caràcter estètic que completen la façana.

2. Els elements tècnics i de serveis annexos a l'edificació (emmagatzemament d'aigües, xemeneies, etc.), no visibles des de via pública, no habitables; els quals han de quedar inscrits en el plànol de 45° (100 % de pendent) a partir de l'aresta de coronament de l'edificació.

Aquest article tindrà un tractament especial en les condicions particulars que regulen qüestions de composició estètica, i per tant podrà patir modificacions importants en la seva aplicació particular segons claus d'ordenança.

Art. 7.5.9. Aprofitament sota coberta

Quan la coberta de l'edificació tengui un pendent menor de 35°, l'espai entre l'últim forjat i la coberta es podrà dedicar a allotjament i unir-se a la planta inferior, la qual cosa permetrà diferents usos (emmagatzematge, traster, etc.) quan l'execució de coberta es realitzi amb tractament de forjat, tengui un coeficient de transmissió tèrmica igual que l'exigible per a una coberta plana i tengui una altura lliure mitjana superior a 2 m. i una altura lliure mínima de 2,60 m. en el seu punt més favorable. En cap cas es permetrà independitzar aquest

espai com a planta independent, per la qual cosa sempre haurà de tenir l'accés a ell a la planta inferior, de la qual formarà propietat, i el seu programa mínim estarà lligat als usos i espais d'aquesta planta.

Aquest article tindrà un tractament especial que es desenvoluparà en les claus d'ordenança sota el títol de porxo, i és una definició d'ordre compositiu que afecta zones especials del casc antic.

Art. 7.5.10. Cossos volats

Són els elements habitables de l'edificació que, a partir de la primera planta, sobrepassen amb un mínim de 3,30 m. d'altura sobre la rasant oficial, les alineacions fixades o el plànol de façana de l'edificació quan els forjats es prolonguen sobre els espais lliures de la parcel·la o a l'espai públic.

Art. 7.5.11. Balcons

S'entén per balcons els vols inferiors de cinquanta (50) centímetres des del plànol de façana que no estan tancats per cap dels seus costats i el tancament dels quals se situa en el plànol de la façana de l'edificació.

A efectes del càlcul de la superfície total construïda, els balcons no seran comptats com a superfície.

Art. 7.5.12. Terrasses

S'entén per terrasses els vols, no tancats, superiors a cinquanta (50) centímetres midats des del plànol de façana, i tenen una profunditat que es podrà situar parcialment interior al plànol de façana.

A efectes del càlcul de la superfície total construïda, les terrasses computaran:

-El 50% de la seva superfície si no estan tancades per cap dels seus tres costats.

-El 100 % de la seva superfície en la resta dels casos.

Art. 7.5.13. Miradors

Són cossos volats amb vol màxim de forjat de setanta-cinc (75) centímetres des del plànol de façana, envidrats en tota la seva altura i perímetre. La seva longitud total no podrà ser superior al 30% de la longitud de la façana de l'habitatge.

A efectes del càlcul de la superfície total construïda, els miradors computaran el 100 % de la seva superfície.

Art. 7.5.14. Cossos tancats volats

Són cossos volats en els quals el tancament es produeix en tots els seus costats amb materials de fàbrica o similars als de la façana, i no necessiten cap tancament interior.

A efectes del càlcul de la superfície total construïda, els cossos tancats volats computaran el 100 % de la seva superfície.

Art. 7.5.15. Elements sortints

Són elements auxiliars de l'edificació fixos o provisionals, construïts amb fins simbòlics i/o funcionals, que sobresurten de les façanes.

Art. 7.5.16. Marquesines

S'entén per marquesines els elements constructius rígids que, sobresortint del plànol de façana, allindanen la planta baixa i els buits d'aquesta a fi de realçar-ne els usos i significar els accessos.

Art. 7.5.17. Tendals

S'entén per tendals els elements constructius de materials no rígids, llevat de la seva estructura mòbil, que, sobresortint del plànol de façana, allindanen i protegeixen del sol els buits de l'edificació.

Art. 7.5.18. Mostres

Són anuncis paral·lels al plànol de façana que, respectant en qualsevol cas l'arbrat i mobiliari urbà, serveixen perquè signifiquen l'ús o localització de les activitats de l'edificació.

CAPÍTOL 6. CONDICIONS D'HABITABILITAT

Art. 7.6.1. Normes generals

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.)

CAPÍTOL 7. CONDICIONS D'ACCESSIBILITAT I COMUNICACIÓ

Art. 7.7.1. Legislació aplicable

Amb caràcter general, serà obligatori el compliment de la Normativa de la CAIB "per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques(Lli 3/1993, de 4 de maig, i Decret 96/1994, de 27 de juliol , o Norma que en el futur els pugui substituir)".

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

Art. 7.7.2. Aparells elevadors

A les noves construccions serà obligatòria la instal·lació d'ascensors accessibles per a minusvàlids quan l'altura total interior sigui superior a deu (10) metres, sense incloure-hi les plantes sota rasant.

L'accés a l'ascensor a la planta baixa d'accés a l'edificació no haurà de tenir barreres arquitectòniques per a minusvàlids, i a totes les plantes hi haurà una comunicació directa entre el desembarcament de l'ascensor i el replà de l'escala, de manera que pot inscriure en aquesta una circumferència d'un diàmetre mínim d'1,50 metres.

En tots els casos es compliran les Normes del Reglament d'Aparells Elevadors.

Art. 7.7.3. Portals

Les noves edificacions hauran de comptar amb una porta d'entrada diferenciada de qualsevol altre buit de la façana des de l'espai exterior, amb unes dimensions mínimes de cent trenta (130) centímetres d'ample i de més de dos-cents (200) centímetres d'altura.

1.Els portals tindran una amplària mínima de dos-cents (200) centímetres fins a l'arrencament de l'escala principal i els aparells elevadors.

2.Els distribuïdors d'accés a diferents locals tindran un ample superior a cent vint (120) centímetres.

3.La forma i superfície dels espais comunals permetran el transport d'una persona en llitera, des de qualsevol local a la via pública.

Art. 7.7.4. Escala

L'amplària útil mínima de les escales en edificis de nova planta o rehabilitació total, sense perjudici de majors limitacions contingudes en la Normativa de l'ús al qual es destini l'edifici o local, tindrà un ample mínim uniforme en tot el seu recorregut, i serà de:

a) Cent cinquanta (150) centímetres en edificis i locals d'ús públic, eludint en general solucions helicoidals, graons compensats, etc. que impliquin perill per als usuaris. Les escales auxiliars de servei podran tenir únicament cent deu (110) centímetres. No es consideraran d'ús públic els despatsos i tallers annexos a habitatge si la seva superfície no supera el 5% de la superfície total del local.

b) Cent vint (120) centímetres en escales comunals d'edificis multifamiliars o d'edificis industrials, etc.

c) Vuitanta-cinc (85) centímetres en escales privades interiors d'un mateix habitatge o en locals comercials si aquesta escala no és d'ús públic.

1.L'ample del replà serà igual o superior a l'ample del tir, i aquest no pot tenir més de setze (16) graons sense replans; l'altura lliure de les escales serà de dos-cents vint (220) centímetres en qualsevol punt (midat verticalment). En qualsevol cas, en obres de nova planta els graons compensats queden prescrits, llevat que siguin a escales individuals d'accessos no comunals.

2.No s'admetran escales en edificis públics sense llum natural ni ventilació, llevat que es trobin en els trams sota rasant, i en aquest cas hauran de tenir un buit central, amb una amplària mínima de cinquanta (50) centímetres i una superfície d'un (1) m2 com a mínim, xemeneia de ventilació o un altre mitjà semblant de ventilació.

CAPÍTOL 8. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Art. 7.8.1. Criteri general

En els sectors ja edificats, les noves construccions hauran de respondre pel que fa a la seva composició i disseny a les característiques dominants de l'ambient urbà on s'hagin d'emplaçar. Per tal que això sigui així, es posarà

especial atenció a l'hora d'harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, color i detalls constructius.

Art. 7.8.2. Condicions d'aplicació

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

Tot i així, 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.

Art. 7.8.3. 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, vols, sòcols, etc.) entre la nova edificació i les contigües, fins i tot quan aquestes tinguin un nombre de plantes diferent.

En els edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents, es procurarà que les reformes en plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

Els capcers laterals exempts s'hauran de tractar amb el mateix criteri i amb materials de façana semblants als paràmetres de la façana principal.

A les plantes baixes s'admetran sòcols de materials tradicionals de textura no brillant, tals com eixalbons rugosos, aplacats de pedra, etc. fins a una altura no superior a cent vint (120) centímetres.

Art.7.8.4. Cobertes

Llevat de les condicions particulars assenyalades a les claus d'ordenança, les cobertes seran de disseny lliure dins de les limitacions que la puguin afectar pels paràmetres urbanística aplicables. No obstant això, s'assenyalen les següents condicions que podrien ser aplicables quan les circumstàncies ho aconsellessin en funció d'allò establert en l'Art. 7.8.1.

Les cobertes seran inclinades amb un pendent d'entre el 22% i el 33% des de l'aresta del coronament establert; si hi ha ràfecs volats sobre façana, la seva dimensió màxima serà de seixanta (60) centímetres. En cap cas en obres de nova planta es permetrà l'abocament d'aigües a la via pública sense canaló.

Els materials seran de teula ceràmica corba, àrab. Estan prohibides les teles asfàltiques vistes, les alumíniques, així com els recobriments plàstics.

Art.7.8.5. Construccions per 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 han de tenir un tractament adequat per tal de 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 si i només si es localitza a una alçària superior als tres coma trenta (3,30) metres, midats des de la rasant oficial del terreny. Els aparells d'aire condicionat no seran visibles en cap cas.

No es permetran elements reflectors o que emetin resplendors, i les instal·lacions sobre coberta no seran visibles des de via pública i s'hauran de limitar amb gelosies o tancaments que en dificultin la visió llunyana.

Art. 7.8.6. Sortints i aparadors

L'alineació exterior de façana no es podrà sobrepassar en planta baixa amb sortints superiors a cinc (5) centímetres, amb cap tipus de decoració, motlures o elements de seguretat (reixes).

Art. 7.8.7. Balcons i miradors

S'admetran en tot tipus de Sòls, en el seu vol del plànol de façana, els cinquanta (50) centímetres en balcons i setanta-cinc (75) centímetres en miradors, que no es podran superar, i no podran tenir una longitud superior a dos-cents (200) centímetres.

Els anteriors vols màxims s'hauran de recular un mínim de trenta (30) centímetres de la vora de l'encintat i hauran de respectar i salvar l'arbrat que hi

hagi, i a més no hauran d'ocupar més d'un 60% de la longitud del front de la façana.

En qualsevol cas deixaran una alçària lliure sobre la seva rasant pública de tres-cents trenta (330) centímetres.

Art. 7.8.8. Terrasses

En general, llevat de en casc antic, s'admetran terrasses entrants, sempre que no tinguin una profunditat, midada des del plànol de façana, superior a la seva altura i/o amplària; la seva amplària o profunditat mínima midada des del seu extrem volat no serà inferior a cent vint (120) centímetres.

Les terrasses sortints no podran ocupar més del 60% de la longitud del front de façana, ni superar els dos (2) metres de longitud per habitatge; el seu vol màxim midat des del plànol de façana no podrà sobrepassar els cent cinquanta (150) centímetres, i, en qualsevol cas, s'ha de recular un mínim de quaranta (40) centímetres, des de la vora de l'encintat, i ha de respectar i salvar l'arbrat que hi hagi.

Art. 7.8.9. Marquesines

Les marquesines hauran de tenir l'adequada harmonia amb l'edificació a la qual serveixen.

En tots els casos l'alçària mínima lliure des de la cara inferior de la marquesina no serà inferior a tres (3) metres, midats en qualsevol punt d'ella, i el sortint màxim des del plànol de façana serà de tres (3) metres; en qualsevol cas haurà de salvar l'arbrat que hi hagi recular-se un mínim de quaranta (40) centímetres de l'encintat de voravies; el seu gruix màxim opac no serà superior a un (1) metre.

Independentment d'això esmentat, s'admetran pèrgoles dins de les parcel·les privades, sense limitacions.

Art. 7.8.10. Tendals

Els tendals mòbils tindran en tots els seus punts, fins i tot en els de la seva estructura, una altura mínima lliure sobre la rasant de dos-cents cinquanta (250) centímetres (es permeten dos-cents deu (210) centímetres per a elements penjants no rígids); el seu sortint respecte del plànol de façana no podrà ser superior als tres (3) metres a planta baixa i dos (2) metres a la resta de les plantes, i en qualsevol cas ha de respectar l'arbrat que hi hagi recular-se un mínim de quaranta (40) centímetres de l'encintat de voravies.

Els tendals fixos se subjectaran a les determinacions establertes en l'article anterior de les marquesines.

Art. 7.8.11. Mostres

Els anuncis paral·lels al plànol de façana es podran instal·lar, en edificis d'ús residencial, amb un sortint màxim de deu (10) centímetres del plànol de façana i amb una altura màxima de noranta (90) centímetres quan es localitzin en les llandes de les plantes baixes, i de setanta (70) centímetres quan ho facin en els muntants de les altres plantes.

La seva longitud d'ocupació en edificis residencials no podrà ser superior al 40% de la longitud de la façana.

En edificis d'ús exclusiu, no residencial, es permetran mostres amb el mateix sortint màxim anterior i a una altura no superior a sis (6) metres, sempre que se situïn en façana.

Quan es localitzin com a coronament de l'edifici no podran sobrepassar un desè (1/10) de l'altura total de la construcció, sense comptabilitzar els elements mecànics d'aquesta.

En els murs mitgers cecs no s'admetran mostres, independentment de quin sigui el seu contingut, que no estiguin directament lligades a algun dels usos localitzats a l'edificació; en qualsevol cas, aquests podran ser tractats decorativament o com una façana més.

Art. 7.8.12. Tancaments i gelosies

Els tancaments definitius d'espais lliures privats en Sòl Urbà i urbanitzable es realitzaran amb els mateixos materials, entonats en color, que s'emprin per a la façana de l'edifici. La seva altura màxima estarà compresa entre cent cinquanta (150) i dos-cents (200) centímetres, respectivament, per a edificis no residencials o d'habitatge multifamiliar; en habitatges unifamiliars el tancament serà de fàbrica a la seva base, amb una altura màxima de setanta (70) centímetres, coronat amb un tancament diàfan, metàl·lic o vegetal, fins a dos-cents cinquanta (250) centímetres d'altura total.

Es realitzaran, preferentment, gelosies per amagar els estenedors dels edificis residencials de la seva visió directa des de la via pública; aquestes procuraran l'assolellament de la roba estesa. Els materials de les gelosies seran acords amb el conjunt de l'edificació, i s'hi ha de prescriure l'ús de materials

reflectors.

TÍTOL VIII. NORMES GENERALS D'URBANITZACIÓ

CAPÍTOL 1. GENERALITATS

Art. 8.1.1. Àmbit d'aplicació

Aquestes Normes Generals s'aplicaran a la urbanització dels espais lliures públics –o d'ús públic en el seu cas–, independentment de la classificació del sòl en el qual s'ubiquin, i amb les particularitats que s'indicaran a les mateixes Normes.

Art. 8.1.2. Tancament de solars

En el sòl urbà, el propietari estarà obligat a posar tanques i tancar la seva propietat, i ha de posar clarament de manifest la inaccessibilitat pública a aquesta. La tanca s'haurà d'atendre a allò prescrit a la corresponent ordenança reguladora.

CAPÍTOL 2. XARXA VIÀRIA EN SÒL URBANITZABLE

Art. 8.2.1. Definició

S'entén per xarxa viària el conjunt d'espais lliures d'edificació destinats al trànsit o estada de persones i vehicles.

Art. 8.2.2. Alineacions i rasants.

Les alineacions i rasants seran les assenyalades en els corresponents plànols d'aquestes NNSS o dels documents que les desenvolupin.

Art. 8.2.3. Materials i tractament de la pavimentació

1. Senders públics per a vianants.- Amb caràcter general, la pavimentació es realitzarà de manera uniforme, contínua en tota la seva longitud i sense desnivell, amb un disseny que hi permeti l'accés excepcional de vehicles exclusivament als seus residents o als serveis d'urgència.

El seu pendent transversal no serà superior al 2%, amb un pendent longitudinal menor del 8%. Si sobrepassa aquest darrer valor, hi haurà d'haver un itinerari alternatiu que supprimeixi aquestes barreres arquitectòniques, per tal que persones amb mobilitat reduïda en puguin fer un ús normal (Llei 3/1.993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears).

L'ample mínim dels senders de vianants serà de tres (3) metres, o el que estableixin les Normes, en la seva documentació gràfica.

En tot cas, la solució constructiva adoptada haurà de garantir un desguàs adequat, o bé superficialment o bé per disposició adequada d'imbornales.

Les materials que s'utilitzin poden ser variats, i, en qualsevol cas, han de reunir les següents característiques:

- Qualitat i integració ambiental
- Adequació a l'exposició i a l'asolellament intens de l'estiu
- Cost reduït de manteniment
- Antirelliscós
- Capaç de resistir el tràfic ocasional de vehicles

2. Vials amb coexistència de tràfic.- Són els carrers d'escassa amplària i vocació de vianants on, així i tot, és necessari de moment que coexisteixi de manera habitual el tràfic rodat de vehicles sense que se'n puguin diferenciar les voravies de les calçades.

No es projectarà en sòl urbanitzable llevat d'una adequada justificació en el Pla Parcial.

L'amplària mínima serà de 6,00 metres.

El paviment tindrà les característiques d'un vial de vianants (pedra, llambordins,...) però resistent al pas ordinari de vehicles.

3. Vials amb separació de trànsit.- Són els carrers mixtos, habituals, on les voravies per a trànsit de vianants es troben a diferent nivell que la calçada destinada al trànsit i aparcament de vehicles.

L'ample vindrà definit pels elements circulatoris que es projectin:

Voravia: Ample mínim d'1,50 m, que s'augmentaran fins a 3,00 m, si es desitja incorporar-hi arbrat.

Carril de circulació: Ample de 3,00-3,50 m

Aparcament en cordó: Ample de 2,00 m

Aparcament en bateria: Ample de 5,00 m d'aparcament més 6,00 de calçada (mínim de 2 carrils de circulació).

Aparcament en semibateria: Ample mínim de 5,00 m per a l'aparcament i

5,00 per a la calçada.

L'ample mínim serà d'11,00 m. amb dues voravies d'1,50 m.

El desnivell màxim entre voravia i calçada serà, llevat de casos excepcionals, de 0,17 m.

El paviment de la voravia serà de rajola hidràulica sobre solera de formigó.

El paviment de la calçada serà d'aglomerat asfàltic sobre base de macadam i subbase granular, de les espessors i característiques que es justifiquin en el projecte en funció del tràfic que hagi de suportar.

Excepcionalment es podrien admetre altres tipus de paviments adequats a l'estètica de l'entorn o del conjunt de la urbanització que es projecti.

Les tapes d'arquetes, registres, etc. es disposaran tenint en compte les juntes dels elements al paviment, nivellant-ho amb el seu plànol.

En general no s'admet l'evacuació superficial de les aigües de pluja.

Es considera recomanable la incorporació de l'aigua d'escorrentia al rec d'escocells, àrees terroses o cursos d'aigua propers, o bé a través de repartiments en la longitud de la xarxa o bé a través de recollides en els punts baixos de la xarxa viària.

Els materials o elements que s'han d'incorporar a la xarxa viària tindran en compte les necessitats dels usuaris amb mobilitat reduïda i amb deficiències sensorials, i respectaran el legislació del Govern Balear en matèria d'accessibilitat.

Art. 8.2.4. Guals permanents

Els guals autoritzats en els carrers amb separació de trànsits s'hauran de solucionar mitjançant rebaix de vorera i rampa, i mai han d'afectar l'itinerari de pas; sempre tenint un escrupolós respecte a les Normes d'Accessibilitat.

Art. 8.2.5. Canalitzacions d'infraestructures

Les canalitzacions d'infraestructures se situaran a la xarxa viària i en espais lliures, enterrades, i es donarà prioritat a la ubicació sota la voravia de les xarxes d'aigua potable, baixa tensió, telèfons i enllumenat públic.

Art. 8.2.6. Escocells

Les voravies l'amplària de les quals els ho permeti aniran acompanyades d'alineacions d'arbres plantats en al·locells construïts amb aquesta finalitat o en àrees terroses contínues. L'amplària mínima lliure entre escocell o vorera d'àrea terrosa d'una banda i alineació de l'altra serà d'1,50 metres.

CAPÍTOL 3. XARXA VIÀRIA EN SÒL URBÀ

Art. 8.3.1. Norma general

Amb caràcter general, s'aplicaran al sòl urbà les mateixes normes que al sòl urbanitzable, sempre que això sigui compatible amb l'estructura urbana que hi hagi i que es desitgi conservar.

Art. 8.3.2. Amplària dels carrers

Serà la que correspongui a les alineacions grafiades en els plànols del sòl urbà.

En els nous carrers que s'obrin en l'àmbit d'una unitat d'execució el traçat i les característiques de la qual no venguin grafiats en els plànols de sòl urbà, s'atindrà a allò establert en la corresponent fitxa.

CAPÍTOL 4. ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES

Art. 8.4.1. Zones verdes

Constitueixen els espais públics dedicats a l'estada de persones, la creació de la imatge paisatgística de l'entorn, la incorporació de formacions vegetals en uniformitat o contrast cromàtic i regeneració d'espais oberts o urbans per tal de proporcionar qualitat ambiental en l'ús de l'espai públic i en la seva observació i contemplació.

Per a les obres que es realitzin sobre aquests espais exteriors es tindran en compte les determinacions establertes en aquest epígraf.

Art. 8.4.2. Equipament

Els diversos tipus d'equipament i/o dotació urbana s'hauran de disposar de manera que el sòl ocupat per l'edificació sigui mínim i s'integri en l'ordenació urbana, i que completi les zones verdes i espais lliures amb el condicionament que

faciliti la seva incorporació al paisatge urbà.

Art. 8.4.3. Topografia

La topografia suport es mantindrà amb la mínima alteració; les intervencions tendiran a evitar-ne la degradació i vulnerabilitat, amb respecte als processos litològics, així com a l'estructura i textura dels materials sobre els quals incideixi.

Art. 8.4.4. Arbrat

L'arbrat es podrà plantar en alineacions, masses vegetals, àrees terroses localitzades, zones d'ordenació natural o ajardinament.

En el cas que es disposi d'escocells, el volum d'excavació no serà menor de 0,38 m³. Si l'arbre es planta en escocells, la superfície d'aquest no serà inferior a 0,64 m². La profunditat mínima de l'excavació serà de 0,60 metres.

Amb caràcter general s'elegiran espècies autòctones o ja arrelades en el paisatge urbà menorquí.

Art. 8.4.5. Dotacions i serveis

Els espais d'estades, circulació i serveis o dotacions de qualsevol tipus que s'incorporin s'hauran d'adequar a les necessitats dels usuaris amb mobilitat reduïda i amb deficiències sensorials.

Art. 8.4.6. Infraestructures

L'espai públic haurà de tenir una xarxa de rec, la qual s'haurà d'adequar a la utilització racional de l'aigua d'escorrentia procurant garantir un rec natural i eficaç que redueixi el consum d'aigua i el cost de manteniment.

Així mateix, tindrà xarxa d'enllumenat públic, especialment en els senders de vianants que es projectin per a una millor utilització de l'espai lliure.

Art. 8.4.7. Protecció de l'arbrat

Els arbres que hi hagi a l'espai lliure hauran d'estar protegits i conservats. Quan sigui necessari eliminar alguns dels exemplars per causes imponderables, es procurarà que afecti els exemplars de menor edat i port. Davant qualsevol pèrdua d'arbrat s'haurà de respondre immediatament.

CAPÍTOL 5. XARXA D'ENLLUMENAT

Art. 8.5.1. Criteris de disseny

Els criteris de disseny que s'han d'utilitzar són els següents:

-Carrers principals: funció de seguretat, orientació i referència de l'entorn; atenció a la uniformitat longitudinal, al reforçament de la il·luminació en cruïlles i a la il·luminació dels confins de la calçada.

-Carrers locals: funció de seguretat vial i ciutadana; codi d'il·luminació clar per al reconeixement d'itineraris de vianants i orientació de conductors, atenció a la uniformitat longitudinal i adequació a l'escala de l'entorn.

-Senders de vianants i zones verdes: funció de seguretat ciutadana, ambientació d'estàtic en zones d'estada, il·luminació d'elements rellevants (façanes, plantacions arbòries, topografia, monuments, etc.)

Art. 8.5.2. Elements de la xarxa

L'enllumenat públic podrà ser de braç mural o de bàcul vertical sobre la part exterior de la voravia, i serà obligatori el primer quan la distància entre alineacions d'edificació sigui inferior a cinc (5) metres.

En els bàculs verticals se situaran amb una separació mínima d'1,50 metres de les façanes, i permetran 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, i harmonitzaran el seu disseny i tamany amb l'emplaçament, funció i altura de muntatge; evitaran al màxim la contaminació lumínica i es procurarà que siguin de baix consum i amb el menor cost de manteniment possible.

Les xarxes de distribució seran sempre subterrànies.

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

Art. 8.5.3. Materials

Els llums que s'utilitzin seran, preferentment, de vapor de sodi d'alta

pressió o de vapor de mercuri de color corregit. S'evitarà l'ús de llums de vapor de sodi de baixa pressió.

S'admetrà l'ús d'innovacions tècniques d'il·luminació, sempre que uneixin un bon rendiment amb bones característiques cromàtiques i evitin la contaminació lluminosa.

En senders de vianants i enllumenats ambientals s'admeten lluminàries amb baix control d'enlluernament, si la potència instal·lada és reduïda.

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

CAPÍTOL 6. ABASTIMENT D'AIGUA POTABLE

Art. 8.6.1. Àmbit de la xarxa

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

Art. 8.6.2. Característiques generals de la xarxa

La xarxa serà mallada en les seves 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 sota voravies, 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 les condicions de disseny i càlcul.

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

Art. 8.6.3. Procedència de l'aigua que s'ha de subministrar

Les noves xarxes podrien:

- Connectar-se a la xarxa actual com a extensió d'aquesta. S'haurà de justificar tant la capacitat de la xarxa com la dels pous que l'alimenten.
- 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.
- Constituir una xarxa independent alimentada amb nous pous. S'haurà de justificar la disponibilitat de cabals en quantitat i en qualitat així com l'autorització per a la seva explotació.

CAPÍTOL 7. EVACUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS

Art. 8.7.1. Àmbit de la xarxa

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

Art. 8.7.2. Característiques generals de la xarxa

La xarxa serà separativa, no s'admetrà que s'hi aboquin aigües pluvials de cap procedència.

Totes les canonades seran subterrànies, discorreran per espais públics 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, les condicions de càlcul i disseny i les condicions d'abocament.

Art. 8.7.3. Evacuació en sòl no urbanitzable

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 càmera anaeròbica i aeròbica, amb abocament a través de pou absorbent, rasa filtrant, etc. degudament justificats.

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

L'abocament de les aigües depurades requereix autorització administrativa en la forma exposada en la legislació d'aigües (art. 92 i següents de la Llei 29/85 i concordants del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per RD 849/86), autorització que especificarà els límits que s'imposin a la composició de l'efluent. En qualsevol cas, aquest efluent complirà els requisits establerts en el Decret 13/1992 d'aquesta Comunitat Autònoma.

CAPÍTOL 8. EVACUACIÓ D'AIGÜES PLUVIALS

Art. 8.8.1. Àmbit de la xarxa

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 l'esmentada xarxa en el projecte d'urbanització tot i que no estigui contemplada en el pla parcial.

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

Art. 8.8.2 Característiques generals de la xarxa

Les característiques tècniques de la xarxa seran similars a les de la xarxa d'evacuació d'aigües residuals.

TÍTOL IX. REGULACIÓ D'USOS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. GENERALITATS

Art. 9.1.1. Abast d'aquestes Normes

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 Parcial i Especials detallaran l'abast de cadascun dels usos admesos a cada sector o zona, i poden fer més restrictives, de manera justificada, les previsions generals de les Normes Subsidiàries.

Art. 9.1.2. Legislació aplicable

Amb caràcter general, i amb prevalença sobre allò disposat en aquestes Normes, s'aplicarà tota la normativa sectorial de caràcter supramunicipal, entre la qual:

Decret d'Habitabilitat de la CAIB. (Decret 145/1997)
Reglament d'Activitats Classificades de la CAIB (Decret 18/1996)
Reglament d'Espectacles (Decret 2816/1982, de 27 agost)
Llei i Reglament d'Accessibilitat (Llei 3/1993 I decret 96/1994 o Normes que els substitueixin.

Art. 9.1.3. Classificació dels usos segons la seva tolerància

1. S'entén per ús permès aquell ús la implantació del qual és permesa per les Normes Subsidiàries. Ús prohibit és aquell la implantació del qual no és permesa 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 que s'ha d'ordenar per planejament sectorial de desenvolupament. Ús complementari és aquell que necessàriament ha d'incloure l'esmentat planejament de desenvolupament.

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

Art. 9.1.4. Classificació dels usos segons el seu règim

1. En funció del seu règim de gaudi els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.

2. Es consideren públics aquells usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública i són a l'abast de tothom.

3. Es defineix com a ús col·lectiu aquell que, desenvolupant-se en béns de propietat privada, serveixen un conjunt de persones entre les quals la relació es defineix normalment pel pagament de quotes, taxes o similars.

4. Es consideren privats els usos no compresos en l'apartat anterior que són desenvolupats per particulars en béns immobles de propietat privada.

Art. 9.1.5. Classificació dels usos segons la seva funció

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

- Residencial
- Establiment públic
- Comercial

- Oficines
- Turístic
- Dotacional
- Industrial i de serveis
- Espais lliures
- Aparcament

CAPÍTOL 2. ÚS RESIDENCIAL

Art. 9.2.1. Definició

Comprèn els espais i dependències destinats a l'allotjament humà en forma permanent, excloent-hi l'ús turístic.

Art. 9.2.2. Categories

Segons la relació amb la parcel·la sobre la qual s'assentin, s'estableixen tres categories:

- Categoria 1: Edificació Unifamiliar, o aquella situada en una única parcel·la amb accés independent des de la via o espai públic. En funció de la seva relació amb les edificacions contigües pot ser adossada, aparejada o aïllada d'altres edificacions.

Dins d'aquesta categoria d'habitatges unifamiliars es consideraran com a tals 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'assentin sobre una parcel·la comunal, la qual compta amb serveis col·lectius al servei d'aquestes (piscines, àrea esportiva, garatge, etc.) i té un règim de propietat semblant a l'establert per la Llei de Divisió Horitzontal.

- Categoria 2: Edificació plurifamiliar o col·lectiva quan sobre una única parcel·la es localitzen habitatges agrupats que disposen d'accés comú i compartit des de l'espai públic en tals condicions que se'ls pogués aplicar la Llei de Propietat Horitzontal.

És condició comuna a totes les categories la localització de la residència sempre a l'edificació principal, i es prohibeix expressament la seva localització en edificacions auxiliars.

Art. 9.2.3. Condicions d'habitabilitat i higiene

Seràn les establertes a la Normativa de la CAIB.

CAPÍTOL 3. ÚS D'ESTABLIMENT PÚBLIC

Art. 9.3.1. Definició

Comprèn tota classe de locals on es prestin serveis relacionats amb la restauració, tals com bars, restaurants, cafeteries, cafès i similars.

Art. 9.3.2. Condicions d'habitabilitat i higiene

Seràn les establertes a la Normativa de la CAIB i, en el seu cas, en el Reglament d'Espectacles.

CAPÍTOL 4. ÚS COMERCIAL I D'OFICINES

Art. 9.4.1. Definició

Correspon a les activitats així definides en l'article 1 del Pla Director Sectorial d'Equipament Comercial de les Illes Balears (Decret 217/96 de 12 de desembre; BOCAIB n. 9 de 21/1/97 o norma legal que en un futur el pugui substituir.)

Art. 9.4.2. Categories

S'estableixen les següents categories:

- Categoria 1: Comerços localitzats en qualsevol planta de l'edificació principal, sense que la superfície dedicada a aquest ús superi el 50% de la superfície total edificada, si no es localitza a la planta baixa.

- Categoria 2: Comerços localitzats a la planta baixa de l'edificació

- Categoria 3: Centres de serveis i comerços localitzats en edifici exclusiu.

Art. 9.4.3. Condicions d'habitabilitat i higiene

Qualsevol obra d'ampliació o de nova planta haurà de garantir les següents condicions:

1. Accés des de la via pública amb una amplària no menor de cent trenta (130) centímetres, i els buits de pas interiors per al públic de com a mínim

vuitanta-dos (82) centímetres, i en tots els casos s'han d'abatre cap a l'exterior.

2. Tots els recorreguts accessibles al públic tindran una amplària mínima de noranta (90) centímetres, i s'han de salvar els desnivells amb rampes o escales que tinguin una amplària igual que la del recorregut.

Art. 9.4.4. Soterranis

Els soterranis de les obres de nova planta que es destinin a usos públics necessàriament hauran d'estar lligats a l'activitat de la planta superior i/o podran representar més del 50% de la superfície total de l'activitat.

CAPÍTOL 5. ÚS D'OFICINES

Art. 9.5.1. Definició

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic, destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, llevat de les incloses en els usos dotacionals.

S'inclouen en aquest ús, a tall d'exemple, les gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis professionals, bancs, companyies d'assegurances, etc.

Art. 9.5.2. Categories

S'estableixen les mateixes categories que per a l'ús comercial (Art. 9.4.2.)

CAPÍTOL 6. ÚS TURÍSTIC

Art. 9.6.1. Definició

És el corresponent a l'allotjament temporal de transeünts o turistes: hotels, residències, pensions, apartaments turístics,...

Art. 9.6.2. Legislació aplicable

Es regirà, a tots els efectes, per la normativa sectorial de la CAIB.

Art. 9.6.3. Categories segons la seva ubicació

Als efectes de la regulació urbanística dels usos previstos en aquestes Normes, s'estableixen les següents categories:

Categoria 1: Establiments turístics localitzats en edifici exclusiu

Categoria 2: Establiments turístics ubicats en qualsevol planta de l'edificació principal sense que la superfície destinada a aquest ús superi el 50% de la superfície total edificada.

Categoria 3: Establiment turístic ubicat en qualsevol planta, i que superi el 50% de la superfície total edificada.

CAPÍTOL 7. ÚS DOTACIONAL

Art. 9.7.1. Definició

Correspon als espais i locals destinats a activitats dotacionals d'ús, tant públic com privat, tals com escoles, guarderies, clubs socials, centres culturals, centres sanitaris, espectacles, centres religiosos, centres esportius, oficines de l'Administració, etc.

Art. 9.7.2. Categories

Dins de l'ús dotacional s'estableixen les següents categories:

- Categoria 1: Centres d'ensenyament o investigació en tots els seus graus, centres de prestació mèdica-veterinària i quirúrgica sense hospitalització, centre d'assistència social sense residència col·lectiva annexa; en qualsevol cas, sense que la superfície dedicada a aquest ús superi el 50% de la superfície edificada.

- Categoria 2: Centres d'ensenyament i investigació en tots els seus graus, en edifici exclusiu.

- Categoria 3: Centres de prestació d'assistència mèdica-veterinària i quirúrgica amb o sense hospitalització i d'assistència social, amb o sense residència annexa; conjunts destinats al culte i reunió amb o sense residència annexa; en tots els casos en edifici exclusiu.

- Categoria 4: Centres de reunió i espectacles per al desenvolupament tant de la vida de relació com d'activitats culturals i d'esbarjo.

- Categoria 5: Centres per a l'Administració Pública localitzats a planta baixa o en edifici exclusiu.

Art. 9.7.3. Condicions d'habitabilitat i higiene

S'aplicaran les normatives específiques corresponents a cadascuna de les activitats emparades en aquest ús genèric.

CAPÍTOL 8. ÚS INDUSTRIAL I DE SERVEIS

Art. 9.8.1. Definició

Comprèn els espais i establiments dedicats tant a l'obtenció i transformació de matèries primeres o semielaborades com a l'emmagatzemament d'aquestes, incloent-hi patis de maniobra i oficines annexes.

Inclou, així mateix, els tallers mecànics, de reparació d'automòbils, ...

Art. 9.8.2. Categories

Es consideren les següents categories:

-Categoria 1: Petites indústries, magatzems o tallers artesanals amb instal·lacions no molestes per a l'ús residencial i compatibles totalment amb ell, que no desprenguin gasos, pols ni olors, ni originin renous ni vibracions que puguin causar molèstia al veïnat.

-Categoria 2: Petites indústries, magatzems, tallers de serveis admissibles com a contigus a la residència, amb l'adopció de fortes mesures correctores en edificis exclusius, que generin un nivell de trànsit reduït i no siguin indústries insalubres, nocives o perilloses.

-Categoria 3: Indústries i magatzems incompatibles amb altres usos que no siguin industrials, bé per les pròpies molèsties o per les derivades de la seva implantació, que obliguen a ser ubicades dins els polígons industrials.

-Categoria 4: Indústries d'explotació de recursos naturals o formes d'energia, així com activitats classificades com a perilloses, que no es poden implantar en el medi urbà.

Art. 9.8.3. Règim General

Les instal·lacions industrials han de complir les disposicions vigents sobre la matèria relacionada amb l'activitat que desenvolupen, així com les que estableixen les presents Normes.

Art. 9.8.4. Normativa Supramunicipal

Tota instal·lació se sotmetrà a la tramitació prevista en la Llei 8/1995, de 30 de març, de la CAIB (BOCAIB n. 50, de 22 d'abril de 1.995), i en cas que resulti classificada com a molesta, insalubre, nociva o perillosa haurà d'adoptar mesures correctores per suprimir la causa d'aquesta classificació.

Art. 9.8.5. Toleràncies

Els límits màxims admissibles per a cadascuna de les categories industrials definides en l'art. 9.8.2. seran els següents:

CATEGORIA INDUSTRIAL	FORA DEL POLÍGON INDUSTRIAL			A POLÍGON INDUSTRIAL	A SÒL NO URBANITZABLE COMÚ	
	EDIFICI NO EXCLUSIU		EDIFICI EXCLUSIU			
	QUALSEVOL PLANTA	PLANTA BAIXA				
1º	100 0,05 5	300 0,05 10	LLIURE* 0,01 60	---	---	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT.MAX
2º	---	300 0,05 10	LLIURE* 0,01 90	LLIURE* 0,01 360	---	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT.MAX
3º	---	---	---	LLIURE ILIMITADA	---	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT.MAX
3º	---	---	---	---	LLIURE ILIMITADA	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT.MAX

(*) Amb la limitació de volum establerta per l'Ordenança d'aplicació

S'ha de tenir en compte que, per a l'aplicació dels límits de densitat de potència i potència mecànica, es tindrà en compte:

1. En la potència no es computarà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, climatització del local, així com les eines portàtils de potència inferior a mig cavall de vapor.

2. La superfície computada només inclourà la destinada a producció, amb exclusió de la destinada a magatzems, oficines i altres dependències no lligades al procés.

3. Excepcionalment, els límits de potència per al total de la instal·lació

Podran ser sobrepassats en aquells casos que, amb previ informe favorable dels Serveis Tècnics Municipals, s'imposin a l'activitat les mesures correctores necessàries per suprimir el grau de molèsties, nocivitat o perillositat.

Art. 9.8.6. Residus Industrials

Tots els residus produïts per la indústria que no puguin ser recollits pel Servei Municipal d'Escombraries hauran de ser duïts a l'abocador per part del titular.

CAPÍTOL 9. ÚS D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

Art. 9.9.1. Definició

Correspon a tots aquells espais no edificats destinats, fonamentalment, a la plantació d'arbrat i jardineria, els quals admeten diversos tractaments del sòl i l'objectiu dels quals és garantir la salubritat i repòs de la població, la protecció i l'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 com ara un quiosc de begudes o diaris, cabines de telèfon, una marquesina per a l'aturada de l'autobús, etc.)

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

Art. 9.9.2. Zones verdes públiques

Han quedat regulades en el capítol 4 del títol VIII referit a Normes generals d'urbanització.

CAPÍTOL 10. ÚS D'APARCAMENT

Art. 9.10.1. Definició

Comprèn els espais destinats a la detenció prolongada dels vehicles de motor situats a les vies públiques, a les edificacions principals o a les auxiliars i/o a l'espai interior de parcel·la.

Art. 9.10.2. Categories

Dins de l'ús d'aparcament s'estableixen les següents categories:

- Categoria 1: Aparcaments individuals d'ús privat localitzats a la planta baixa o soterrani de l'edificació, amb un nombre màxim de places d'aparcament no superior a tres places per 100 m² de superfície edificada.

- Categoria 2: Aparcaments col·lectius i/o d'ús públic, localitzats a qualsevol planta de l'edificació, sense limitació de nombre de places o de superfície.

- Categoria 3: Aparcaments públics o privats a l'espai vial públic o espai lliure de parcel·la.

Art. 9.10.3. Dimensió

La dotació del nombre de places en obres d'ampliació o de nova planta serà la consignada en cada Clau d'Ordenança; les dimensions mínimes de cada plaça són de 2,20 x 4,50 metres. Disposaran d'accés lliure suficient, i si la plaça estigués tancada a ambdós costats amb murs, es considerarà una dimensió mínima lliure d'ample de plaça de 3 metres.

Art. 9.10.4. Senyalització

A les plantes, locals i edificacions destinades a aparcaments col·lectius (privats o públics), la ubicació de les places es marcarà damunt el paviment, i el nombre màxim de places no podrà excedir del corresponent a 20 m² per plaça.

Art. 9.10.5. Protecció contra incendis

Els locals destinats a estacionament de vehicles hauran de complir allò establert en la norma bàsica NBE-CPI-96 Condicions de Protecció contra Incendis i, en especial, allò establert per a ventilació, materials i instal·lacions.

Art. 9.10.6. Aparcament en espai públic

En el Sòl Urbà i Urbanitzable, la separació entre àrees dominades pel vianant i l'automòbil s'haurà de manifestar amb el canvi de color o de materials, de manera que quedin clarament definits els seus perímetres sense que sigui imprescindible que es produeixi diferència de nivell. Les bandes de vianants tindran un ample mínim de 150 centímetres.

Els estacionaments que s'estableixin a les vies públiques no n'interferiran el trànsit, i en qualsevol cas hauran de comptar amb les següents dimensions mínimes:

- Plaça d'aparcament: 450 cm. de llarg i 250 cm. d'ample per a aparcaments en bateria i 200 per a aparcament en cordó.

- Carril interior d'aparcament: en cordó, 300 cm; en bateria, 450 cm; i a cantonada a 45°, 350 cm.

- En cas d'aparcament amb carrils interiors de doble sentit, els valors anteriors s'ampliaran a 200, 150 i 150 cm, respectivament.

TÍTOL X. CLAUS D'ORDENANÇA I APROFITAMENT

CAPÍTOL 0. GENERALITATS

Art. 10.0.1. Criteris d'aplicació

Les claus d'Ordenança i Aprofitament desenvolupades en el present Títol regulen, juntament amb les Normes Generals d'Ús contingudes en el Capítol anterior, les determinacions a les quals s'han d'ajustar, en funció de la seva localització, la totalitat de les activitats que es desenvolupin en el terme municipal.

A fi de simplificar i uniformar la gestió de les Normes Subsidiàries, les presents claus podran ser utilitzades (i per tant se'n recomana l'ús) en els desenvolupaments dels futurs Plans Parciais que es puguin preveure de manera que aquestes tinguin un rang diferent dins de cada classe de sòl, això és:

- En el Sòl Urbà tenen rang d'Ordenances d'acord amb allò establert en l'Art. 40.2. del Reglament de Planejament. A les àrees de planejament incorporat, API, tenen aquest rang les ordenances del seu Pla Parcial, que a tots els efectes es consideren integrades en aquest Document i figuren al final com a annex a aquest.

- En el Sòl Urbanitzable tenen rang les Normes Urbanístiques recomanades i tindrien el caràcter establert en l'Art. 40.3 del Reglament de Planejament, i poden ser completades justificadament pels mateixos instruments de planejament que desenvolupin aquesta classe de sòls. En el sòl urbanitzable amb Pla Parcial aprovat que es classifica com a API, queden com a Normes Urbanístiques en vigor les Ordenances del Pla Parcial.

Art. 10.0.2. Usos actualment existents

El règim de compatibilitat o tolerància que s'estableix per a cada clau és d'aplicació sobre els usos existents amb la singularitat establerta per la possible situació de "fora d'ordenació", d'acord amb allò establert en el Títol III de les presents normes.

Art. 10.0.3. Claus d'ordenança

Als efectes d'aplicació diferenciada dels paràmetres d'aprofitament previstos, les Normes Subsidiàries estableixen les següents claus d'ordenança:

- 1- Casc antic
- 2- Eixample intensiu
- 3- Eixample extensiu
- 4- D'integració (baixa intensitat)
- 5- Conservació singular
- 6- Indústria i serveis
- 7- Equipament
- 8- Zona verda
- 9- Zona esportiva

10-Infraestructures i serveis urbans

CAPÍTOL 1. CLAU 1. CASC ANTIC

Art. 10.1.1. Definició, àmbit i objectiu

Correspon a una tipologia d'edificació entre parets mitgeres, en alguns casos amb pati de parcel·la i en general sobre alineació exterior fixa de façana.

La seva ubicació coincideix en gran part amb els assentaments més antics del nucli urbà.

El seu àmbit d'aplicació queda reflectit en el plànol de planejament amb la clau 1.

Les NNSS es proposen com a objectiu el manteniment quasi integral de la seva estructura, tant urbana com edificatòria, fomentant la implantació d'usos que ajudin la protecció del caràcter de centre urbà del qual actualment gaudeix.

Art. 10.1.2. Condicions de parcel·la

Les condicions mínimes de parcel·la edificable s'ajustaran a l'estructura de la propietat existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.

En el cas de noves parcel·lacions, les condicions mínimes d'edificabilitat seran:

Superfície mínima	80 m2
Front mínim de parcel·la	5 m.l.
Fons mínim	7 m.l.
Diàmetre mínim del cercle inscrit	5 m.l.

Art. 10.1.3. Alineacions i rasants

Ha estat criteri d'aquestes Normes respectar al màxim les alineacions exteriors existents, sobretot a la zona de casc Antic i on l'edificació es troba consolidada.

En el plànol de planejament ve definida la xarxa viària que determina les alineacions projectades. Les alineacions interiors de l'edificació s'establiran lliurement en cada cas dins de l'àrea de moviment definida per la línia de fons màxim edificable, l'alineació oficial de parcel·la i els partions d'aquesta.

Les rasants dels carrers a efectes de noves edificacions seran definitivament fixades per a cada cas pels serveis tècnics municipals.

Art. 10.1.4. Reculades

No es fixen reculades per a aquesta zona ni a façana ni en partions laterals; en qualsevol cas s'ha d'ajustar a l'alineació fixa de façana. La lamina d'aigua de les piscines tindrà una separació mínima d'un (1) metre de tots els veïns.

No s'admetran reculades en obra nova que modifiquin les alineacions existents; no obstant això i per als casos ja consolidats, els espais lliures que en resultin seran qualificats com a zones d'ús públic.

Art. 10.1.5. Fons edificable màxim

Els fons màxims d'edificació quedaran definits en general per la línia paral·lela a la façana i a una distància de 20 m., amb la limitació de deixar celoberts a una distància mínima de 3 m. a qualsevol punt de la paret mitgera posterior o del darrere contigua a una altra propietat aliena.

En el cas especial que no hi hagi servituds de vistes o obertures de buits practicables, i per acord entre propietats, es podria arribar a cobrir la totalitat de la parcel·la edificable, i aquest acord seria registrable.

En qualsevol cas, la limitació dels 20 m. és insuperable, i la zona posterior tindrà el caràcter d'inedificable a tots els efectes, amb la consideració de "zona de conservació singular" clau 3.

Art. 10.1.6. Ocupació màxima de parcel·la

No s'assenyala, per tant queda definida pels diferents paràmetres urbanístics aplicables a aquesta zona.

Art. 10.1.7. Superfície màxima construïble

La superfície màxima construïble serà la deduïda de l'aplicació dels paràmetres de fons edificable màxim i altura màxima de l'edificació establerts en les presents Normes.

Art. 10.1.8. Altura màxima de l'edificació

El nombre màxim de plantes permès en aquesta zona serà de Baixa + pis + porxo (porxos)

Art. 10.1.9. Altura lliure de plantes

Les altures lliures entre paviments i sostre seran les següents:

-Planta baixa

màxim 3,50

mínim 2,75

-Planta alta

màxim 2,75

mínim 2,50

Els habitatges en planta baixa podran alçar el seu nivell de paviments per a alçàries iguals respecte de les dels pisos superiors.

-Definició de porxo: es tracta d'un espai aprofitable sota coberta que ve definit pels següents paràmetres:

- Altura màxima a façana d'1,5 m. sobre paviment de planta alta.

- La coberta, partint de la seva cota màxima d'arrencament, iniciarà una inclinació amb pendent màxim del 33%, i no sobrepassarà en cap cas els 3,30 m. d'altura en el punt més alt.

- Aquest tractament serà aplicable a totes les façanes de l'edifici, principal posterior o lateral segons el cas.

L'altura màxima de l'edificació es midarà des de la rasant de la voravia, o terreny si és el cas, en vertical, fins al punt d'arrencament de la coberta inclinada. Tindrà un màxim de 8,00 m., i aquest paràmetre no es podrà superar mai en carrers amb pendents inferiors a l'1%. En aquells carrers amb pendents superiors a l'1%, l'altura màxima es midarà en el centre de la façana, sempre que aquestes no superin els 25 m. En aquesta zona no s'admeten els semisoterranis.

Art. 10.1.10. Dimensió de patis

Els patis d'illa de cases seran els resultants de l'aplicació de les normes sobre fons edificables. Pel que fa als patis de ventilació i il·luminació interiors, les seves dimensions mínimes es realitzaran de manera que s'hi pugui inscriure, en aquests, un cercle d'un diàmetre igual a 3 m.

Es podran establir mancomunitats de patis amb l'objectiu de formar patis d'illa de cases d'ús comunitari. Per tal que es puguin constituir aquestes mancomunitats serà necessari que s'institueixin com a drets reals mitjançant document públic que es pugui inscriure en el Registre de la Propietat.

Art. 10.1.11. Ús principal

L'ús principal és el residencial, que és permès en totes les seves categories llevat de la planta soterrani per a estances habitadores. La planta sota coberta o porxo no podrà constituir una unitat d'habitatge independent.

La planta pis d'un habitatge associat a un porxo tindrà una superfície mínima de 36 m2, superfície mínima per a constituir un habitatge sense comptar amb el porxo.

Art. 10.1.12. Usos complementaris

Establiment públic	Totes les categories
Comercial	Totes les categories
Oficines	Totes les categories
Turístic	Totes les categories
Dotacional	Categories 1,2,4 i 5
Industrial i de serveis	Categoria 1 en planta baixa d'edifici no exclusiu Categoria 2 en edifici exclusiu
Zona verda	Permès
Aparcament	Categoria 1 i 3

Art. 10.1.13. Condicions estètiques generals

A més de les establertes amb caràcter general regiran les següents:

1/ Tractament de façanes: Queda prohibit l'ús de materials que desentonin amb els tradicionals existents a la zona, per la qual cosa es prohibeixen expressament els tractaments amb els següents materials:

- Bloc de formigó vist
- Totxo vist comú
- Plaqueta ceràmica, alicatats, gres o similars
- Recobriments de materials tipus Gresite (rajolins de vitroceràmica)
- Aplacats en general amb qualsevol tipus de material natural o artificial
- Fusteries exteriors metàl·liques d'aspecte i color del metall, persianes enrotllables, xapes d'acer o fibrociment.
- Colors dissonants amb el paisatge urbà existent

En general prevaldran els acabats a base de pintures sobre eixalbé i estucs tradicionals amb el color dominant de la zona. També es permetrà l'ús de cadiratge de material de pedreres tradicionals de la zona per al seu ús en sòcols.

La fusteria interior serà de fusta natural o blanca i les persianes de color verd tradicional.

2/ Tractament de cobertes: Les cobertes seran obligatòriament inclinades i amb teula àrab ceràmica de color tradicional, amb pendents del 22% al 33%.

S'admetran les cobertes planes i terrasses, sempre que sigui en espais d'interior d'illa de cases i no quedin vistes des de façana, i tindran una superfície màxima del 20% de la planta edificada. Queden prohibits a la vista qualsevol tipus d'element accessori, tal com dipòsits, casetes, aparells d'aire condicionat, etc.

3/ Buits: L'obertura màxima de façana en planta baixa serà de 2,50 m. pel que fa a alçària i 1,60 m en amplària per a tots els usos admissibles, llevat del carrer Major, on es permetrà fins a un 20% més en la seva amplària.

Per a portes de garatge s'admetrà un buit de 3 m. d'ample.

Els buits en les diferents plantes tindran una proporció verticalitzada en relació 3/2 a l'amplària, llevat de les obertures d'accés a planta baixa.

A l'espai sota coberta o porxo, els buits podran tenir la proporció 1/1 però amb una reducció de les seves dimensions de manera que no excedeixin del 30% de la superfície dels buits de la planta inferior.

CAPÍTOL 2. CLAU 2. EIXAMPLE INTENSIU

Art. 10.2.1. Àmbit

Correspon a la tipologia d'edificacions entre mitgeres amb alineació a vial amb i sense pati de parcel·la, i constitueix la primera expansió del casc antic.

El seu àmbit d'aplicació queda reflectit en el plànol de planejament amb la clau 2.

Art. 10.2.2. Graus

S'estableixen quatre graus en funció de les condicions de parcel·la i volum:

- Grau 1
- Grau 2
- Grau 3
- Grau 4

Art. 10.2.3. Parcel·la mínima

Per tal que un solar es pugui considerar edificable ha de complir les exigències del següent quadre:

	Graus 1, 2 i 4	Grau 3
Superfície mínima	140 m ²	80 m ²
Front mínim de parcel·la	7 m	5 m
Fons mínim	7 m	7 m
Diàmetre mínim del cercle inscrit	5 m	—

Serán considerats solars no edificables els que no compleixin aquestes condicions, i seran objecte d'expropiació, compensació o reparcel·lació d'acord amb la legislació vigent.

Excepcionalment, es podran considerar edificables aquells solars que, tot i que no compleixin les anteriors condicions, puguin existir entre edificacions recents o consolidades, i que en benefici de la composició urbana sigui convenient edificar. En aquests casos es presentarà un projecte bàsic en el qual es justifiquin les condicions anteriors i quedin demostrades les possibilitats d'execució d'un habitatge digne que compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat segons les normes aplicables d'habitatge mínim, per tal que l'Ajuntament decideixi sobre la conveniència o no de la concessió de la llicència.

Prèviament a qualsevol edificació a l'única illa de cases qualificada amb el grau 3, s'haurà d'aprovar un estudi de detall del conjunt de l'illa en el qual

es fixarà la composició del conjunt, distribució de volums, reculades interiors, etc.

Art. 10.2.4. Front mínim

La longitud del front mínim de parcel·la sobre l'alineació oficial a carrer serà de 7 metres per a noves parcel·lacions i/o agregacions o el cadastral existent amb anterioritat a l'aprovació de les Normes Subsidiàries si és menor que aquella. Per al grau 3, el front mínim serà de 5 m.

Art. 10.2.5. Alineacions i rasants

L'alineació oficial de parcel·la serà definida a la documentació gràfica de les Normes Subsidiàries. Les alineacions interiors de l'edificació s'establiran lliurement en cada cas dins de l'àrea de moviment definida per la línia de fons màxim edificable, l'alineació oficial de parcel·la i els partions d'aquesta.

Les rasants dels carrers seran definitivament fixades per a cada cas pels serveis tècnics Municipals.

Art. 10.2.6. Reculades

No es fixen reculades per a aquesta zona ni a façana ni a partions laterals, en tot cas s'ha d'ajustar a l'alineació fixa de façana quan així s'estableixi en la documentació d'aquestes Normes.

A la zona de grau 4, les edificacions es regularan del fons de la parcel·la un mínim de 4 m.

No s'admetran reculades a obra nova que modifiquin les alineacions existents. No obstant això, i per als casos ja consolidats, els espais lliures que en resultin seran qualificats com a zones d'ús públic.

La lamina d'aigua de les piscines tindrà una separació mínima d'un (1) metre de tots els veïns.

Art. 10.2.7. Fons edificable màxim

Els fons màxims d'edificació quedaran definits, en general, per la línia paral·lela a la façana i a una distància de 20 m., amb les limitacions següents:

1. Amb la limitació d'invasió zones catalogades com a inalterables o espais públics definits en la documentació gràfica.

2. Amb la limitació de deixar celoberts a una distància mínima de 3 m. a qualsevol punt de la mitgera posterior o del darrere contigua a una altra propietat aliena.

Per al cas especial que no hi hagi servituds de vistes o obertures de buits practicables, i per acord entre propietats, es podria arribar a cobrir la totalitat de la parcel·la edificable, de manera que aquest acord seria registrable i en tot cas sempre amb la limitació dels 20 m de fons màxim, mida que en cap cas es podrà superar.

Art. 10.2.8. Ocupació màxima de parcel·la

No s'assenyala, de manera que queda definida pels diferents paràmetres urbanístics aplicables a aquesta zona, llevat del grau 4, que es limita a un 65%.

Art. 10.2.9. Superfície màxima construïble

La superfície màxima construïble serà la deduïda de l'aplicació dels paràmetres de fons edificable màxim, i altura màxima de l'edificació establertes en les presents Normes, llevat del grau 4, que es limita a 1,30 m²/m².

Art. 10.2.10. Altura màxima de l'edificació

El nombre màxim de plantes permès per a aquesta zona serà:

Grau 1	B + 2P
Grau 2	B + P + p (porxo)
Grau 3	B + 2P
Grau 4	B + P

Art. 10.2.11. Altura lliure de plantes

Les altures lliures entre paviments i sostre seran les següents:

Planta baixa	Màx.	3,50
	Mín.	2,75
altres	Màx.	2,75
	Mín.	2,50

El porxo es defineix igual que en la clau 1, casc antic (Art. 10.1.9)

L'altura màxima de l'edificació es midarà des de la rasant de la voravia o terreny, segons el cas, en vertical fins al punt d'arrencada de la coberta inclinada i amb un màxim de 10,75 m. Aquest paràmetre no es podrà superar mai en carrers amb pendents inferiors a l'1%. En aquells carrers amb pendents superiors a l'1% , l'altura màxima es midarà en el centre de la façana. En aquesta zona s'admeten els semisoterranis amb una altura màxima sobre rasant no superior a 1 m. midat a la cara inferior del forjat que conforma el seu sostre, amb les mateixes condicions que s'han establert anteriorment.

Art. 10.2.12. Dimensió de patis

Els patis d'illa de cases seran els resultants de l'aplicació de les normes sobre els fons edificables. Per als patis de ventilació i il·luminació interiors, les seves dimensions mínimes es realitzaran de manera que s'hi pugui inscriure, en ells, un cercle d'un diàmetre igual a 3 m.

Es podran establir mancomunitats de patis amb l'objecte de formar patis d'illa de cases d'ús comunitari. Per tal que es puguin constituir aquestes mancomunitats serà necessari que s'institueixin com a drets reals mitjançant document públic inscrivible en el Registre de Propietat.

Art. 10.2.13. Cossos d'Edificació Tancada i vols

S'admeten per a aquesta zonificació amb les següents limitacions:

- Els cossos d'edificació tancada no podran ocupar més del 50% de la longitud del front de façana ni superar els 5 m. de longitud per habitatge.
- El seu vol no excedirà d'1/10 de l'ample de via ni del 80% de l'ample de la voravia. En qualsevol cas el vol total no superarà els 80 cm.
- S'hauran de recular dels partions una distància igual a la del vol amb un mínim de 60 cm.
- L'altura sobre la via pública en el seu punt més desfavorable no serà inferior a 3,30 m midats des de la rasant de voravia.

Art. 10.2.14. Ús principal

L'ús principal és el residencial, que és permès en totes les seves categories, llevat de les plantes de soterrani i semisoterrani, per a estances habitables.

A obres de nova planta o d'ampliació de volum corresponent a la categoria 2 (habitatge multifamiliar) en promocions de 3 i més habitatges s'haurà de garantir dins de la parcel·la una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² útils o fracció.

A les zones de grau 4, l'ús residencial està limitat a habitatges unifamiliars adossats.

Art. 10.2.15. Usos complementaris

Establiment públic	Totes les categories
Comercial	Totes les categories
Oficines	Totes les categories
Dotacional	Categories 1,2,4 i 5
Turístic	Totes les categories
Industrial i serveis	Categoria 1 a planta baixa d'edifici no exclusiu
	Categoria 2 en edifici exclusiu
Zona verda	Permès
Aparcament	Totes les categories

Art. 10.2.16. Composició

La composició en general serà lliure, amb les següents limitacions:

Es prohibeix, tant a façanes com a mitgeres, l'ús de materials amb caràcter de provisionalitat, tals com planxes de fibrociment, tancaments de bloc gris, rajoles, etc. Les mitgeres que quedin vistes s'hauran d'acabar amb materials similars i en composició amb la façana principal.

CAPÍTOL 3. CLAU 3: EIXAMPLE EXTENSIU

Art. 10.3.1. Àmbit

Correspon a la tipologia d'edificació unifamiliar sobre parcel·la de tamany mitjà corresponent als nous desenvolupaments previstos sobre grans parcel·les de sòl vacant, i determina d'aquesta manera la tipologia aplicable en allò que seria una zona d'eixample semiintensiu a les àrees més perifèriques del desenvolupament urbà des Migjorn.

El seu àmbit d'aplicació queda reflectit en el plànol de planejament amb la clau 3.

Art. 10.3.2. Graus

S'estableixen diferents graus en funció de la superfície i front de parcel·la mínim.

Art. 10.3.3. Parcel·la mínima

- Grau 1r: 250 m²
- Grau 2n: 400 m²
- Grau 3r: 800 m²

Art. 10.3.4. Front mínim de parcel·la

- Grau 1r: 12 m
- Grau 2n: 16 m
- Grau 3r: 25 m

Art. 10.3.5. Front màxim d'edificació

A obres de nova planta la longitud màxima de façana d'habitatges adossats no serà superior a 60 m.

Art. 10.3.6. Alineacions i rasants

Les alineacions de l'edificació es traçaran en una línia paral·lela a la façana principal en funció de la reculada. Les rasants seran lliures dins de la parcel·la.

Art. 10.3.7. Reculades

La reculada a façana serà lliure, amb la limitació dels habitatges adossats, que s'hauran de planificar per a un mínim de quatre habitatges en conjunt.

En els partions a parcel·la la reculada mínima s'ordena segon els diferents graus:

- Grau 1r: 3 m. a fons de parcel·la i 2,50 m. en els laterals
- Grau 2n: 3 m. a qualsevol partió de parcel·la
- Grau 3r: 5 m. a qualsevol partió

Per al cas d'edificació adossada o aparejada es necessitarà l'acord previ entre contigus, plasmat en Document Públic formalitzat davant Notari i inscrit en el Registre de la Propietat.

La lamina d'aigua de les piscines tindrà una separació mínima d'un (1) metre de tots els veïns, en tots els casos (grau 1, grau 2, grau3)

Art. 10.3.8. Fons edificable màxim

No es fixa.

Art. 10.3.9. Ocupació màxima de parcel·la

Segons graus:

- Grau 1r: 50%
- Grau 2n: 40%
- Grau 3r: 30%

Art. 10.3.10. Superfície màxima construïble

Aplicada sobre superfície neta de parcel·la segons graus:

- Grau 1r: 1,00 m²/m²
- Grau 2n: 0,80 m²/m²
- Grau 3r: 0,45 m²/m²

Els soterranis o semisoterranis destinats a estances no habitables no computaran volum si el seu sostre de forjat no sobrepassa un metre la rasant del terreny en qualsevol punt.

Art. 10.3.11. Alçària màxima de l'edificació

L'alçària màxima de l'edificació serà de 2 plantes (baixa + 1) amb una alçària total des del terra del terreny fins a la línia d'arrencament de la coberta de 6,50 m. midats en el punt mig de la façana.

A zones de coberta plana, aquesta altura es midarà en el plànol superior del forjat que la forma.

Art. 10.3.12. Altura lliure de plantes

Per a tots els graus només s'assenyala l'altura mínima, que serà de 2,50 m.

Art. 10.3.13. Ús principal

L'ús principal serà el residencial en la seva categoria 1, edificació unifamiliar.

En el cas de conjunt d'habitatges, es limita a un màxim de 10 habitatges per parcel·la, però aquesta tindrà la superfície mínima, resultant de multiplicar el nombre d'habitatges per la superfície mínima de parcel·la segons el grau, de manera que es mantengui l'índex d'intensitat de l'ús residencial.

S'haurà de garantir una plaça d'aparcament per habitatge dins de la parcel·la o per cada 100 m. útils o fracció.

Art. 10.3.14. Usos complementaris

Comercial	Categoria 2
Oficines	Categoria 2
Dotacional	Categories 1 i 2
Industrial i serveis	Categoria 1 a planta baixa
Zona verda	Permès
Aparcament	Categoria 1 i 3

Art. 10.3.15. Condicions estètiques particulars

Serviran les mateixes directrius que per a l'ordenança d'Eixample Intensiu, Clau 2.

CAPÍTOL 4. CLAU 4: D'INTEGRACIÓ

Art. 10.4.1. Àmbit

Correspon a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllada sobre grans parcel·les de sòl vacant, situades a ponent de la carretera d'accés al nucli des Migjorn Gran, a una zona que per la seva configuració cadastral serveix d'integració del nucli urbà amb el sòl rústic contigu.

El seu àmbit d'aplicació queda reflectit en el plànol de planejament amb la clau 4.

Art. 10.4.2. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 250 m² per a les existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries i de 2.000 m² per a les noves parcel·lacions o segregacions.

Art. 10.4.3. Front mínim

El front mínim serà de 9 m per a les parcel·les existents i de 25 m per a les noves parcel·lacions o segregacions.

Art. 10.4.4. Alineacions i rasants

No hi ha alineacions. Les rasants seran lliures dins de la parcel·la.

Art. 10.4.5. Reculades

La reculada mínima a via pública serà de 4 m i la reculada mínima a qualsevol altre partió serà d'1,50 m.

La lamina d'aigua de les piscines tindrà una separació mínima d'un (1) metre de tots els veïns.

Art. 10.4.6. Fons edificable màxim

Ve definit per la reculada d'1,50 m.

Art. 10.4.7. Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació ve definida en funció de la superfície de la parcel·la, en percentatges decreixents per trams.

Primers 250 m ²	40%
Per a l'excés entre 250 i 500 m ²	20%

Per a l'excés entre 500 i 1000 m ²	10%
Per a l'excés entre 1000 i 2000 m ²	5%
Per a l'excés per sobre de 2000 m ²	2%

Art. 10.4.8. Aprofitament net

L'aprofitament ve de delimitat per la superfície d'ocupació de la parcel·la i el nombre de plantes.

Art. 10.4.9. Altura màxima de l'edificació

L'altura màxima de l'edificació serà de dues plantes: baixa més porxo, amb una alçària total des del terra del terreny fins a la línia d'arrencament de la coberta de 5,00 m, midats en el punt mig de la façana.

Art. 10.4.10. Altura lliure de plantes

La planta baixa tindrà una altura mínima de 2,50 m i una màxima de 4,00 m.

Art. 10.4.11 Ús principal

L'ús principal és el residencial en la seva categoria 1, habitatge unifamiliar aïllat o apartat. En el cas d'habitatges apartats, s'haurà de fer constar la conformitat d'amdós projectes, plasmada en Document Públic formalitzat davant notari i inscrit en el Registre de la Propietat.

En el cas que l'adossament no abasti tota la longitud de la façana sobre el partió comú, la resta de la façana serà cega, i no s'hi podrà obrir cap buit a ments d'1,50 m de partió.

No es permet més d'1 habitatge per parcel·la ni l'adossament de més de 2 habitatges.

Art. 10.4.12. Usos complementaris

Establiment públic	Totes les categories
Dotacional	Categories 1,2 i 3
Industrial i serveis	Categoria 1
Zona verda	Permès
Aparcament	Categories 1 i 3

(S'haurà de garantir 2 places d'aparcament dins de la parcel·la)

Art. 10.4.13. Condicions estètiques particulars

1- Tractament de façanes: Queda prohibit l'ús de materials que desentonin amb els tradicionals existents a la zona, per la qual cosa es prohibeixen expressament els tractaments amb els següents materials:

- Bloc de formigó vist
- Totxo vist
- Plaqueta ceràmica, alicatats, gres o similars
- Recobriments de materials tipus Gresite (rajolins de vitroceràmica)
- Aplacats en general amb qualsevol tipus de material natural o artificial
- Fusteries exteriors metàl·liques o d'alumini, persianes enrotllables, xapes d'hacer o fibrociment
- Colors dissonants amb el paisatge urbà existent

2- Tractament de cobertes: Les cobertes seran obligatòriament inclinades i amb teula àrab ceràmica de color tradicional, amb pendents del 33%.

3-

CAPÍTOL 5. CLAU 5: DE CONSERVACIÓ SINGULAR

Art. 10.5.1. Definició

Correspon a aquells edificis, construccions i elements d'excepcional valor arquitectònic i significació cultural o ciutadana que constitueixen fites de referència local, conjunts urbans i àrees de valor ambiental i paisatgístic.

El seu àmbit d'aplicació queda reflectit en la sèrie de plànols de planejament amb la clau 5 i en la relació d'edificis que es relacionen en aquest capítol de les Ordenances i que es detallen a les fitxes de la Memòria Informativa.

Art. 10.5.2. Parcel·la mínima

Per la singularitat i els elements afectats per la present clau es considerarà parcel·la mínima la cadastral existent en el moment d'aprovació de les presents Normes Subsidiàries, i per tant aquestes parcel·les es consideraran indivisibles a tots els efectes.

Art. 10.5.3. Nivells de protecció

Als efectes de conservar els elements urbans i arquitectònics, objecte d'aquesta clau, es fixen tres nivells de protecció que afecten els àmbits protegits:

- G1. Nivell de protecció Monumental
- G2. Nivell de protecció Integral
- G3. Nivell de protecció Ambiental

Art. 10.5.4. Definició dels nivells o graus

G1. Protecció Monumental. Es refereix a aquelles construccions i conjunts assignables a etapes estilísticohistòriques de gran valor cultural i/o monumental, que hauran de ser sotmeses a la Comissió de Patrimoni per a qualsevol actuació que es pretengui sobre elles. La composició, per tant, serà rígida amb arranjament a Projectes o Plans especials desenvolupats de forma específica.

G2. Protecció Integral. Correspon a edificis i conjunts de valor singular i destacable, ja sigui per motius d'edat, tipus de construcció tradicional o derivats dels seu caràcter afectivofolkloric i popular. Per als elements que integren aquest tipus d'ambient s'exigeix la conservació integral exterior dels elements originals. En aquests casos només s'admetran les obres de reparació, conservació i ornament pròpies del manteniment de la construcció. També seran admissibles aquelles obres necessàries per aconseguir adequar els habitatges a les condicions higienicosanitàries necessàries per a l'habitabilitat d'aquests. A aquests efectes s'admet l'ampliació de fins a un 5% de la superfície de la planta afectada, amb els condicionants estètics i constructius establerts per a la clau de Casc Antic.

G3. Protecció Ambiental. Es refereix a conjunts d'edificacions o paratges i el seu entorn proper i vinculat a aquestes que constitueixen un bé a conservar pels seus valors destacats com a creadors d'ambients i paisatges característics dins del conjunt urbà. A més de les obres permeses per al nivell 2, es permetrà augmentar el nombre de plantes fins a completar el màxim autoritzat a l'entorn que procedeixi, i en aquest cas s'ha d'adequar la totalitat de la façana a la normativa estètica de l'esmentat entorn.

Igualment, i amb els mateixos criteris generals de preservació, es permetran les obres necessàries per a la subdivisió interior en un nombre d'habitatges acord amb la superfície total edificada, així com l'escala exterior d'accés.

En el cas concret de les cases de Binicudrellet (fitxa 50), el nombre màxim d'habitatges possibles serà el de 6.

La lamina d'aigua de les piscines tindrà una separació mínima d'un (1) metre de tots els veïns i de tres (3) metres de l'immoble.

Art. 10.5.5. Ús principal

Es considera ús principal el que tenen actualment.

Art. 10.5.6. Usos admissibles

Per als graus G2 i G3 seran admissibles els usos corresponents a la clau d'odenaça que afecti els elements o el seu entorn, i que queda reflectit en la sèrie de plànols de planejament.

En el cas de les fitxes 1 a la 15 i de la 23 a la 46, la clau de referència és la de casc antic.

En el cas de la fitxa 50, la clau de referència és la d'eixample intensiu.

En el cas de la fitxa 51, la clau de referència és la d'eixample extensiu.

Art. 10.5.7. Condicions estètiques particulars

Es prohibeixen sobre aquests elements les actuacions que impliquin la utilització de materials i tècniques diferents de les originals que donin lloc a canvis de forma, color o textura i que afectin l'envoltant exterior o els elements estructurants significatius.

En aquests elements es prohibeix expressament la fixació d'elements superposats, la senyalització, esteses aèries de xarxes de serveis urbans i tota publicitat aliena a l'ús de l'element i que no estigui integrada harmònicament en aquest.

CAPÍTOL 6. CLAU 6: INDÚSTRIA I SERVEIS

Art. 10.6.1. Àmbit

Correspon a les edificacions destinades a l'ús industrial que per les seves característiques (processos de fabricació, volum de les instal·lacions o naturalesa dels materials que tracten) s'han de localitzar a àrees i polígons diferenciats de les àrees residencials i d'equipament de la ciutat.

El seu àmbit d'aplicació queda reflectit en els plànols de planejament

amb la clau 6.

Art. 10.6.2. Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 2.500 m².

Art. 10.6.3. Front mínim

El front mínim serà de 30 m.

Art. 10.6.4. Alineacions i rasants

Les alineacions seran lliures dins de la parcel·la, sempre respectant les reculades que es fixen a l'article següent.

Art. 10.6.5. Reculades

Les reculades mínimes seran de 5,00 m a qualsevol dels seus partions.

Art. 10.6.6. Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació màxima serà del 70% a planta baixa i 50% a planta pis.

Art. 10.6.7. Aprofitament net

El coeficient d'aprofitament net màxim serà d'1 m²/m².

Art. 10.6.8. Altura màxima de l'edificació

L'altura màxima de l'edificació des de la rasant del terreny a la línia de cornisa serà de 9,00 m.

Art. 10.6.9. Aparcament

A l'interior de la parcel·la es reservarà aparcament a raó d'1 m² per cada 8 m² de sòl ocupat per l'edificació.

Art. 10.6.10. Ús principal

L'ús principal és l'industrial, en les seves categories 1a, 2a i 3a.

Art. 10.6.11. Usos complementaris

Permès l'ús residencial en la seva categoria 1a (edificació unifamiliar) per a guarda i custòdia de la instal·lació sempre que l'edificació industrial sigui superior a 2.500 m² de superfície i la superfície útil de l'habitatge no sigui superior a 90 m² útils.

Permès l'ús comercial, establiment públic i el d'oficina en les seves categories 2a o 3a sempre que en el cas de venda al públic la superfície construïble en conjunt en el bloc administratiu i de serveis no superi el 30 % de la superfície total construïda.

Permès l'ús dotacional en la seva categoria 2a.

Permesos en tots els seus graus els usos de zona verda i aparcament.

CAPÍTOL 7. CLAU 7: EQUIPAMENTS

Art. 10.7.1. Definició

Correspon als espais destinats a la localització d'equipaments dotacionals, públics o privats, necessaris per a l'adequat equipament de la ciutat; espais que queden reflectits en els plànols de planejament amb la clau 7.

Art. 10.7.2. Parcel·la mínima

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.

Art. 10.7.3. Tipologia

A les parcel·les integrades en l'estructura de l'illa de cases de l'actual sòl urbà, amb urbanització consolidada, es mantindrà la tipologia de la clau d'Ordenances de l'esmentada illa.

Per a la ubicació en unitats d'execució s'atendrà als articles següents.

Art. 10.7.4. Ocupació màxima

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60 %.

Art. 10.7.5. Aprofitament net

El coeficient d'aprofitament net màxim serà d'1,2 m2/m2

Art. 10.7.6. Altura màxima de l'edificació

L'altura màxima de l'edificació serà de 10 metres.

Art. 10.7.7. Ús principal

L'ús principal és el dotacional, permès en totes les seves categories.

Art. 10.7.8. Usos complementaris

És permès l'ús residencial en la categoria primera amb un màxim d'un habitatge per parcel·la, destinat a guarda i custòdia de les instal·lacions, amb una superfície que no superarà els 90 m2 útils.

Així mateix, és permès l'ús d'establiment públic integrat en el mateix equipament.

CAPÍTOL 8. CLAU 8: ZONA VERDA

Art. 10.8.1. Definició

Correspon als espais lliures de domini privat o públic destinats a espais ajardinats o forestats necessaris per a l'adequada salubritat i espargiment de la població i que queden reflectits en els plànols de planejament amb la clau 8.

Art. 10.8.2. Condicions de parcel·la

No es fixen.

Art. 10.8.3. Aprofitament net

La superfície màxima construïble serà de 0,02 m2/m2 de parcel·la neta.

Art. 10.8.4. Altura màxima de l'edificació

Tot element constructiu tindrà, excepte en els seus elements estructurals, decoratius i de seguretat no habitables, una altura inferior a 3 m. midats a qualsevol punt de la rasant del terreny contigu si és una construcció o instal·lació tancada, i una altura inferior a 6 m. si és una instal·lació oberta per quatre dels seus costats. En qualsevol cas, una única planta.

Art. 10.8.5. Ús principal

L'ús principal serà el de zona verda, tal com es descriu en el capítol 4 del títol VIII.

Art. 10.8.6. Usos complementaris

Com a complementaris, seran admesos els usos comercials, el d'establiment públic i el dotacional en les condicions que a continuació s'expressen.

L'ús comercial s'admet a instal·lacions desmuntables de fires, festes, etc.

L'ús d'establiment públic s'admet en edificació de superfície no superior a 40 m2, i destinat exclusivament a bars o cafeteries.

L'ús dotacional s'admet exclusivament per a instal·lacions esportives sense espectadors asseguts, d'ús públic gratuït, sempre que el seu disseny s'integri en el de la zona verda.

CAPÍTOL 9. CLAU 9: ZONA ESPORTIVA

Art. 10.9.1. Definició

Correspon als espais destinats a la localització de dotacions, públiques o privades, de caràcter esportiu i necessàries per a l'adequat equipament de la ciutat, i que queden reflectides en els plànols de planejament amb la clau 9.

Art. 10.9.2. Condicions de parcel·la

No es fixen, pel fet que depenen de múltiples necessitats.

Art. 10.9.3. Aprofitament net

Se li aplica una edificabilitat màxima de 0,50 m2/m2.

Art. 10.9.4. Altura màxima de l'edificació

L'altura màxima de l'edificació serà de 6 metres.

Art. 10.9.5. Ús principal

L'ús principal és el dotacional en la seva categoria 4, per a activitats esportives i d'esbarjo.

Art. 10.9.6. Usos complementaris

Permès l'ús residencial en la categoria primera amb un màxim d'habitatge per parcel·la, destinat a guarda i custòdia de les instal·lacions amb una superfície màxima de 90 m2 útils.

Permès l'ús d'establiment públic vinculat a la mateixa activitat esportiva.

Permès l'ús dotacional en la categoria 5 per a oficines relacionades amb l'activitat esportiva.

CAPÍTOL 10. CLAU 10: INFRAESTRUCTURA I SERVEIS URBANS

Art. 10.10.1. Definició

Correspon als espais destinats a la localització de centres d'infraestructures i serveis urbans, tant si tenen la consideració de sistemes generals com locals.

Art. 10.10.2. Condicions de parcel·la

A causa de la singularitat de la instal·lació que ha d'allotjar la parcel·la no s'estableixen condicions específiques de volum.

Art. 10.10.3. Condicions de volum

Per les mateixes raons exposades en l'article anterior, no s'estableixen condicions específiques de volum.

Art. 10.10.4. Ús principal

A les parcel·les afectades per la present clau només serà admissible l'ús d'instal·lacions, mecàniques o no, de servei a les xarxes d'infraestructures de la ciutat (centre de transformació, depòsit d'abastiment, grup de bombeig i cloració/potabilització d'aigües, depuradores, centres de mesurament d'intensitats mitjanes de trànsit, etc.)

Art. 10.10.5. Usos complementaris

Permès l'ús residencial en categoria 1a (edificació unifamiliar) amb un màxim d'1 habitatge per parcel·la destinada a guarda de les instal·lacions.

La superfície màxima de l'habitatge no podrà excedir de 90 m2 de superfície útil.

Permès l'ús d'aparcament en la seva categoria 3a.

Art. 10.10.6. Normes especials per a la EDAR

L'ús serà el d'infraestructura de sanejament, i s'hi poden ubicar totes les instal·lacions relacionades amb la depuració de les aigües residuals i la seva reutilització o eliminació.

En general, i llevat de justificació segons les instal·lacions que hagin d'albergar, les edificacions tindran una altura màxima de 8,00 m.

Les edificacions o instal·lacions que sobresurtin de la superfície del terreny es regularan un mínim de 5 m. dels partions.

Els edificis cuidaran al màxim el seu disseny, els materials, colors i textures, seguint els models tradicionals utilitzats a la zona, amb la finalitat d'aconseguir la màxima adequació a l'entorn.

La zona urbanitzable s'ajardinarà de manera que la vegetació ajudi a integrar les construccions a l'entorn, i disminueixi així l'impacte visual d'aquestes.

El tancament de la parcel·la s'efectuarà amb mur de mamposteria segons l'estil de la zona.

CAPÍTOL 11. ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT

Art. 10.11.1. Definició

Es defineixen com a Àrees de Planejament Incorporat -API- aquelles àrees de sòl urbà o urbanitzable que disposen d'un instrument de planejament

sectorial, definitivament aprovat, que conté l'ordenació detallada d'aquestes, ordenació que assumeixen i incorporen aquestes NNSS, i per tant queden regulades a tots els efectes per les determinacions establertes a les figures de planejament que les van desenvolupar i les seves possibles modificacions posteriors excepte en allò que expressament es modifiqui en aquestes Normes.

Supletòriament, seran d'aplicació les determinacions d'aquestes Normes a tots els aspectes no regulats pels instruments de planejament sectorial abans esmentats.

Art. 10.11.2. Modificacions del planejament

L'ordenació detallada de les API classificades com a sòl urbà (polígons A i B) es podrà modificar, com en qualsevol altre sòl urbà, amb els instruments adequats a aquest tipus de planejament: modificació de les NNSS, PERI,...

Per a l'ordenació del polígon C, que es manté com a urbanitzable, s'atendrà a allò disposat en el Reglament de Planejament per a la modificació dels plans parcials, és a dir, amb el mateix procediment establert per a la seva elaboració.

Art. 10.11.3. Polígon A de Sant Tomàs

S'ordena i regula pel Pla Parcial dels polígons 1,2,3 i 4 aprovat per la CPU EL 24/01/67, i les Ordenances, les quals s'adjunten com a annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques, queden incorporades.

En cas de modificació no es podrà augmentar ni l'aprofitament global del polígon segons el Pla Parcial ni la capacitat de població definida en la memòria d'aquestes NNSS.

Art. 10.11.4. Polígon B de Sant Tomàs

S'ordena i regula pel Pla Parcial dels polígons 5,6 i 8 aprovat per la CPU el 23/05/75 i modificat el 20/03/87, i les ordenances les quals s'adjunten com a annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques, queden incorporades.

En cas de modificacions del Pla Parcial, no es podrà augmentar ni l'aprofitament global del polígon segons el Pla Parcial ni la capacitat de població definida en la Memòria d'aquestes NNSS.

Art. 10.11.5. Polígon C de Sant Tomàs

1- S'ordenarà i regularà pel Pla Parcial dels polígons 7,9,10 i 11 aprovat per la CIUM el 29/09/94, les ordenances del qual s'adjunten com a annex n. 3 d'aquestes Normes urbanístiques.

2- En cas de modificació del Pla Parcial:

- a) No es podrà augmentar l'aprofitament global del polígon.
- b) No es podrà augmentar la capacitat global de població justificada en el corresponent apartat de la Memòria d'aquestes NNSS.
- c) No es podrà augmentar el nombre de places hoteleres justificat en el corresponent apartat de la Memòria d'aquestes NNSS.

3- Durant el desenvolupament de les obres d'urbanització i posterior edificació s'hauran de respectar les restes arqueològiques i d'interès que apareixen a la carta arqueològica.

Es Migjorn Gran, Juliol de 2002

— o —

Secció IV - Administració Municipal

Ajuntament de Palma de Mallorca

Núm. 25766

EMAYA, Empresa Municipal d'Aigües i Clavegueram, SA convoca concurs obert per al subministrament d'accessoris per a conduccions de polietilè, accessoris roscats de llautó, boques de rec, filtres «Y», tubs flexibles de connexió, vàlvules de retenció, manòmetres i collarets de connexió.

Preu de licitació: 132.000 euros.

La documentació tècnica i el Plec de clàusules tècniques i administratives es poden examinar a les oficines d'EMAYA, departament de compres, carrer Joan Maragall, 3 (07006 Palma). Tel. 971 - 77 43 00.

Termini de presentació d'ofertes: 26 dies naturals comptats a partir de l'endemà de la publicació del present publicació, abans de les 14 hores.

Presentació d'ofertes a EMAYA C/ Joan Maragall, 3, 07006, Palma.

Al sobre s'indicarà l'objecte del concurs.

Palma, 16 de Desembre de 2002.

Sgt. Arturo Cadenas Romero, Director Gerent.

— o —

Ajuntament d'Alaró

Núm. 25842

Atès que, intentada la notificació a Salvador Cañellas Horrach no s'ha pogut practicar, de conformitat amb allò que disposa l'art. 59,4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, es fa mitjançant aquest anunci que es publicarà en el tauler d'edictes d'aquest Ajuntament de Santa Maria, i en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears:

«En data 10 de juny de 2002, s'ha dictat la següent:

DECRET DE BATLIA

Assumpte: Iniciació de Procediment Administratiu Sancionador per presumpta infracció urbanística.

Expedient: 1541-02. Disciplina Urbanística.

Vist l'informe dels serveis tècnics d'aquest Ajuntament, de data 18 d'abril de 2002, incorporat en aquest expedient i davant la possibilitat que els fets denunciats puguin constituir una infracció urbanística, aquesta Batlia, en ús de les atribucions que li confereix l'article 35 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística, té a bé dictar la següent

RESOLUCIÓ

PRIMER.- De conformitat amb el que disposa l'article 72 de la Llei 10/1990, decretar la incoació de Procediment Administratiu Sancionador contra Salvador Cañellas Horrach (constructor) com a persona presumptament responsable d'una infracció urbanística de l'article 27.1.c) de la Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística.

SEGON.- Els fets que presumptament són constitutius d'infracció greu i que donen lloc a la present incoació són els consistents en: l'obra de la caseta d'eines que es duu a terme a la parcel·la 343 del polígon 4, s'ha executat excedint del volum en que es va concedir la llicència. L'alçada de la planta baixa sobre el terreny natural excedeix els 6'60 m. permessos per normativa (art. 20 Normes Subsidiàries de 18.01.1985). L'aljub excedeix en alçada i superfície al que apareix als plànols aprovats i es situa en la major part del seu perímetre per sobre el terreny natural (en contra del que ens indicava els plànols, on els alçats, es veu una sola planta, i el detall constructiu del mur de l'aljub ens indica que aquest es troba soterrat, per qual cosa s'ha de considerar com a planta baixa (art. 20 de les Normes Subsidiàries de data 18.01.85). No s'han respectat les separacions a límits que apareixen al projecte. S'ha realitzat la instal·lació d'una antena de gran alçada dins sòl rústic)

TERCER.- La qualificació provisional dels fets, sense perjudici del resultat de la instrucció, constitueix infracció lleu de l'article 27.1.c) amb relació a l'article 28.2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística i d'acord amb l'article 45.e) de l'esmentada Llei la sanció aplicable podrà ésser de multa equivalent del 50% al 100% del valor de l'obra executada. Atès que la referida construcció no és legalitzable, donat que les obres s'han fet en contra de les normes de planejament i vist l'informe tècnic de l'Arquitecte municipal de data 18.04.02 s'ha qualifica la infracció com a greu de conformitat amb el que disposa l'article 28.2 de la Llei 10/1990, i per tant es requereix a la persona responsable, Salvador Cañellas Horrach, la restauració de la realitat física alterada.

Així mateix, s'expressa la possibilitat que el presumpte responsable pugui reconèixer voluntàriament la seva responsabilitat i efectuar el pagament de la sanció pecuniària que correspongui i amb els efectes establerts en els articles 10 i 11 del D. 14/1994, de 10 de febrer.

QUART.- Es designa com instructor del present procediment administratiu sancionador a Joan Simonet Pons, Regidor Delegat d'Urbanisme (art. 8.1.f del Decret Autònom 14/1994, de 10 de febrer), recusable en els termes prevists als articles 28 i 29 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre del Règim Jurídic de l'Administració Pública i del Procediment Administratiu Comú.

QUINT.- L'òrgan municipal competent per a la resolució del procediment